



# HEUVELLAND RUP KERN DRANOUTER

JUNI 2016

---

plan.id. RUP\_33039\_214\_0005\_00001



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator**

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijke planner**

Jan De Moor

**datum**

**aanpassing | fase**

07-03-2014

startvergadering

24-04-2014

bespreking schetsontwerp

19-06-2014

bespreking voorontwerp

04-12-2014

bespreking voorontwerp

19-02-2015

bespreking voorontwerp

14-07-2015


aanpassingen nav de plenaire vergadering

12-04-2016

aanpassingen nav openbaar onderzoek

16-06-2016

aanpassingen nav het schorsingsbesluit van de deputatie d.d. 09-06-2016 en het ministerieel besluit van 10-06-2016



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28 september 2015

de secretaris,

de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 23 oktober 2015 tot 22 december 2015

de secretaris,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27 juni 2016

de secretaris,

de voorzitter,

zegel der gemeente







INHOUD

# toelichtingsnota

1

## INLEIDING

2

1	beslissing tot opmaak .....	2
2	motivering tot opmaak.....	2
3	in uitvoering van GRS.....	2

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

3

1	situering .....	3
2	bestaande ruimtelijke structuur .....	4
2.1	nederzettingstructuur .....	4
2.2	natuurlijke structuur .....	12
2.3	agrarische structuur.....	13
2.4	landschappelijke structuur.....	14
2.5	economische structuur .....	14
2.6	verkeersstructuur.....	15
2.7	toeristisch-recreatieve structuur.....	15
2.8	lijninfrastructuur .....	15

## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

16

1	juridisch kader.....	16
1.1	gewestplan.....	16
1.2	BPA's.....	17
1.3	onroerendergoeddecreet.....	17
1.4	VEN en IVON-gebied .....	18
1.5	atlas der buurtwegen.....	19
1.6	VHA, Vlaams hydrografische atlas.....	20
1.7	verordeningen.....	20
1.8	andere.....	20
2	vergunningen.....	21
2.1	verkavelingsvergunning .....	21
2.2	stedenbouwkundige vergunningen.....	21
2.3	milieuvergunningen .....	21
2.4	socio-economische vergunningen .....	21

**PLANNINGSCONTEXT 22**

<b>1</b>	<b>op vlaams niveau.....</b>	<b>22</b>
1.1	RSV.....	22
1.2	herziening RSV.....	22
1.3	visie op landbouw en natuur.....	22
1.4	afbakeningen.....	25
<b>2</b>	<b>op provinciaal niveau.....</b>	<b>26</b>
2.1	PRS.....	26
2.2	herziening PRS.....	27
<b>3</b>	<b>op gemeentelijk niveau.....</b>	<b>27</b>
3.1	GRS.....	27
3.2	mobiliteitsplannen.....	29

**KNELPUNTEN EN POTENTIES 30**

<b>1</b>	<b>knelpunten.....</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>kwaliteiten.....</b>	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>potenties.....</b>	<b>30</b>

**CONTOUR RUP 30**

**GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET 31**

<b>1</b>	<b>concepten.....</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>verdichtingsproject Baroeneput.....</b>	<b>31</b>
2.1	situering.....	31
2.2	GRS.....	31
2.3	BPA.....	31
2.4	doorvertaling RUP.....	32
<b>3</b>	<b>kleinschalige waterzuivering.....</b>	<b>32</b>
3.1	GRS.....	32
3.2	locatie-onderzoek.....	32
3.3	doorvertaling rup.....	35
<b>4</b>	<b>recreatief project Muziekcentrum.....</b>	<b>36</b>
4.1	GRS.....	36
4.2	visie/onderzoek.....	36

4.3	doorvertaling RUP.....	36
<b>5</b>	<b>recreatief gebruik Prinsenhof.....</b>	<b>36</b>
5.1	GRS.....	36
5.2	functiewijzigingsbesluit.....	36
5.3	situering gebied.....	37
5.4	visie/onderzoek.....	37
5.5	doorvertaling RUP.....	38
<b>6</b>	<b>lokale bedrijvigheid.....</b>	<b>38</b>
6.1	grs.....	38
6.2	bestaande lokale bedrijvigheid.....	39
<b>7</b>	<b>erfgoed.....</b>	<b>39</b>
7.1	studies.....	39
7.2	vertaling bouwkundig erfgoed in het RUP.....	40

<b>TOETSING</b>	<b>76</b>
-----------------	-----------

<b>1</b>	<b>watertoets.....</b>	<b>76</b>
1.1	overstromingsgevoelige gebieden.....	76
1.2	overstromingsgebieden.....	77
<b>2</b>	<b>toetsing aan structuurplan.....</b>	<b>77</b>
<b>3</b>	<b>trage wegentoets.....</b>	<b>77</b>
<b>4</b>	<b>landbouwtoets.....</b>	<b>77</b>
4.1	herbevestigde agrarische gebieden.....	77
4.2	motivatie inname HAG.....	78
<b>5</b>	<b>landschapstoets.....</b>	<b>79</b>
5.1	ankerplaats.....	79
5.2	beschermd landschap.....	80
<b>6</b>	<b>natuurtoets.....</b>	<b>80</b>
6.1	context.....	80
6.2	relatie tussen het plan/project en de SBZ.....	80
6.3	relatie tussen het plan en het VEN-gebied.....	80
6.4	beschrijving van SBZ, VEN en plan.....	81
6.5	identificatie elementen/fasen van plan/project met mogelijke impact op de natuurwaarden.....	83
6.6	beoordeling van de significantie van de impact.....	85

**OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 87**

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. .... 87

**RUIMTEBALANS 88**

**GRAFISCH REGISTER VAN PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERS-SCHADE 90**

1 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade ..... 90  
2 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten ..... 91  
3 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie..... 91  
4 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot beschermingsvoorschriftencompensatie en/of kapitaal-schadecompensatie ..... 91

**PLANPROCES 92**

1 beslissing tot opmaak ..... 92  
2 aanvraag vrijstelling Mer ..... 92  
3 voorontwerp..... 92  
3.1 adviesvraag ..... 92  
3.2 plenaire vergadering..... 92  
3.3 bespreking adviezen..... 92  
4 ontwerp..... 93  
4.1 voorlopige vaststelling ..... 93  
4.2 openbaar onderzoek ..... 93  
4.3 advies CORO..... 93  
4.4 besprekingen adviezen bezwaren en aanpassingen document ..... 93  
4.5 definitieve vaststelling..... 93  
5 schorsing ..... 93  
6 RUP ..... 93  
6.1 aanpassing ..... 93  
6.2 definitieve vaststelling..... 93

**bijlagen 95**

<b>stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>1</b>
<b>ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>2</b>
<b>ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING</b>	<b>15</b>
<b>ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING</b>	<b>21</b>
<b>ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO</b>	<b>25</b>
<b>ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>	<b>31</b>
<b>ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW</b>	<b>33</b>
<b>ARTIKEL 6: OPENBARE GROENZONE</b>	<b>41</b>
<b>ARTIKEL 7: TUINZONE</b>	<b>43</b>
<b>ARTIKEL 8: OPENBAAR DOMEIN</b>	<b>45</b>
<b>ARTIKEL 9: OVERDRUK GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>	<b>47</b>
<b>ARTIKEL 10: LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING - GROENBUFFER (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)</b>	<b>49</b>
<b>ARTIKEL 10: LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING - GROENBUFFER (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)</b>	<b>50</b>









TOELICHTINGSNOTA

### 1 beslissing tot opmaak

Het schepencollege besliste op 18 december 2013 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kern Dranouter.

### 2 motivering tot opmaak

Met dit RUP wenst de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kern Dranouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het RUP zal aandacht besteden aan de volgende elementen:

- kwalitatieve afwerking van bestaande woonwijk;
- verdichtingsmogelijkheden in het historisch kerngebied;
- verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving;
- inplanting van een kleinschalig waterzuiveringsstation;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor een lokaal strategisch project, in casu rond het muziekcentrum;
- aandacht voor historisch waardevol erfgoed.

### 3 in uitvoering van GRS

De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) zullen vertaald worden in het gemeentelijk RUP, daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS.

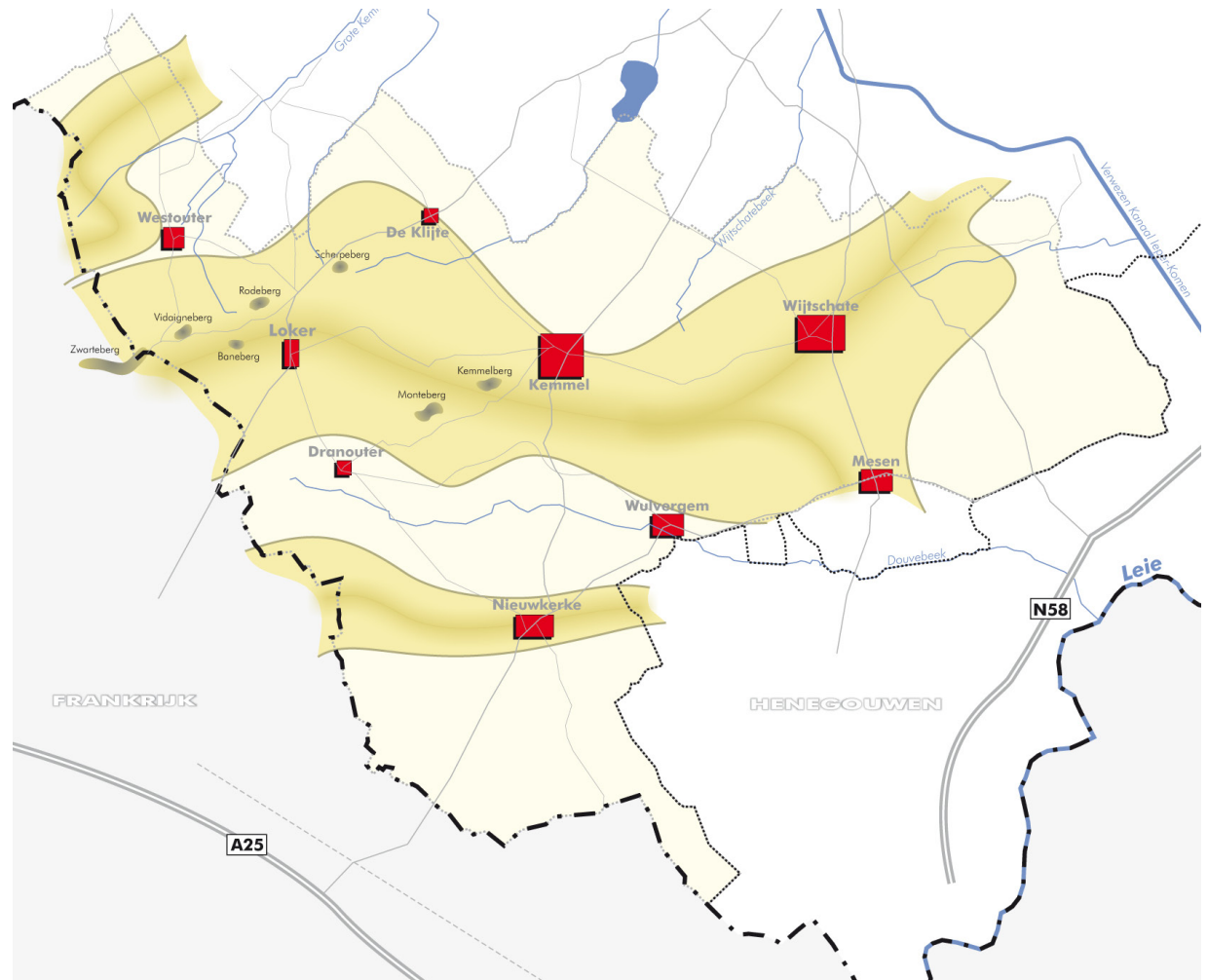
De krachtlijnen, van toepassing op voorliggend RUP, staan beschreven onder het hoofdstuk planningscontext.

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 situering

De kern Dranouter ligt in de Westhoek, in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en vormt met 7 andere kernen de gemeente Heuvelland. De gemeente Heuvelland ligt ten zuiden van de steden Ieper en Poperinge, op de grens met Frankrijk en Henegouwen.

De kern grenst ten noorden aan de kern Loker, ten oosten aan de kern Kemmel en ten zuiden aan de kern Nieuwkerke. Ten westen grenst de kern Dranouter aan de Franse grens, meer bepaald aan de kern Belle (Bailleuil).



figuur 1: situering plangebied

bron: GRS Heuvelland, Grontmij

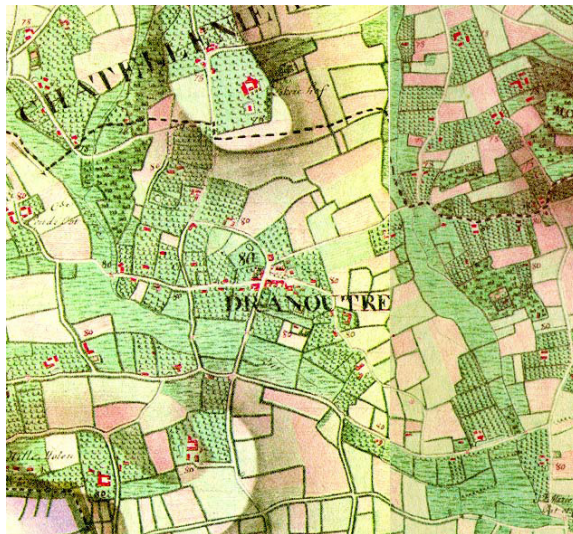
## 2 bestaande ruimtelijke structuur

### 2.1 nederzettingstructuur

Dranouter is ontstaan als een kerkdorp op de heuvelrug tussen Hellebeek-Lindebeek en Douvebeek. Op het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw concentreerde de bewoning zich in een U – vorm rond de centraal gelegen kerk.

Dranouter manifesteert zich in het landschap als een zeer compacte dorpskern. De traditionele “uitwaai-ring” van het dorp in woonlinten of woonlobben is in Dranouter minimaal gebleven.

Het historische kerngebied van Dranouter strekt zich uit rond de kerk.



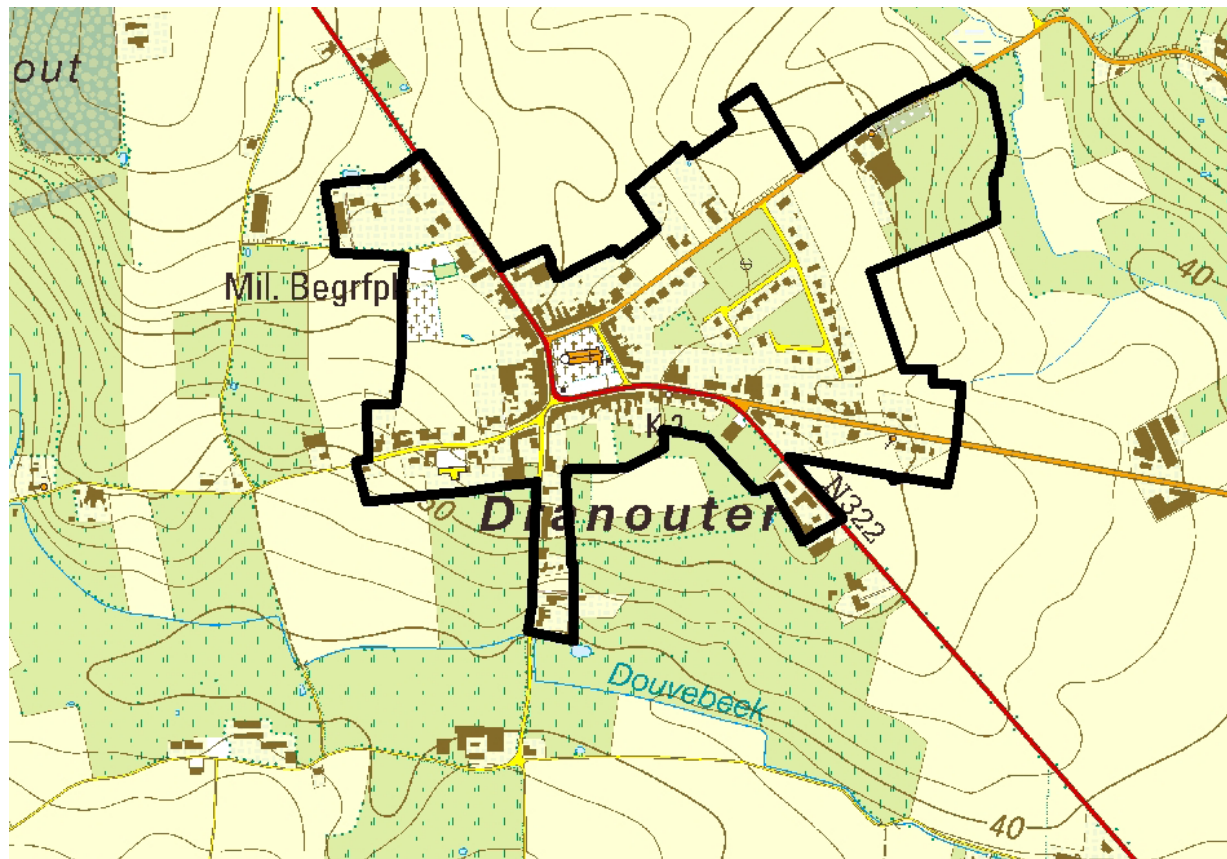
figuur 2: Ferraris

bron:

Een echt dorpsplein ontbreekt. In dit kerngebied bevinden zich een aantal handels- en horecazaken.

De basisschool is gelegen aan de rand van het kerngebied, langs de Koudekotstraat. Ontmoetingscentrum 'De Klakeye' en het Folkcentrum zijn gevestigd langs de Dikkebusstraat. Aansluitend op de woonwijk Baroneput is een speelplein aanwezig.

De bebouwing breidde zich in de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw verder uit via Dikkebusstraat en Dranouterstraat. Dit vormde de aanzet voor een stervormig nederzettingsspatroon. Toch is de lintvormige uitgroei beperkt gebleven, waardoor het dorp vandaag een vrij compacte structuur vertoont. Net als in de andere kernen, breidde ook Dranouter tijdens de voorbije decennia uit door de aanleg van een nieuwe woonwijk tussen Lettingstraat en Kruisabelestraat.



figuur 3: topografische kaart

bron:

Dranouter is onlosmakelijk verbonden met de folkmuziek. Door de komst van het folkcentrum heeft de relatie van Dranouter met de folkmuziek een meer permanente vorm gekregen. Door zijn eigentijdse en uitgesproken architectuur valt het gebouw sterk op in het woonlint langs de Dikkebusstraat. Achteraan is een ruime parking voorzien.

### 2.1.1 wederopbouw

*bron: wederopbouwarchitectuur Westhoek, Omgaan met de wederopbouwarchitectuur in de frontstreek.*

Het landschap van steden, dorpen en hoeves in de frontstreek, of het wederopbouwlandschap, kent een grote consistentie. Doorheen het uitgestrekte gebied komen zelfde patronen steeds terug. Veel daarvan is te verklaren door het feit dat het landschap in enkele jaren tijd volledig tot stand kwam. Het is als het ware de neerslag van de bouwpraktijk en architectuurideeën op één gegeven moment.

Na W.O. I werd de volledig verwoeste gemeente wederopgebouwd grotendeels naar de vooroorlogse aanleg. De wederopbouw vond grotendeels plaats in de jaren 1919-1926.

Een overwegende opvatting bij de wederopbouw was dat de traditionele bebouwing 'op het land' in aanleg en architectuur verschilde van die in de steden. Dat verschil dat door toenemende verstedelijking en industrialisatie van het platteland dreigde uit te vlakken moest bij de wederopbouw hersteld worden. Net als voor de stedelijke architectuur werd voor de landelijke een voorbeeld gesteld in de kenmerken van de lokale bouwtraditie.

Naast de specificiteit van het dorp t.o.v. de stad, bleef ook die van dorpen onderling behouden. Het ene dorp bleef gecentreerd rondom zijn kerkplein, het andere rondom zijn dries. De oorlogsschaderegeling op basis van individuele perceelseigendom pleitte natuurlijk ook voor behoud van de vooroorlogse percellering.

De plattegronden van de dorpen werden echter net als die van de steden 'verbeterd', functioneel en esthetisch, al gebeurt dit vaak minimaler of subtieler.

De **rooilijnwijzigingen** omwille van verkeerstechnische redenen waren in de dorpen meestal meer of minder arbitraire wegverbredingen en hoekafrondingen. Toch blijkt vaak meer subtiliteit in de plannen aanwezig: esthetische aanpassingen schakelden voorgevels op één lijn en vooral de omgeving van publieke gebouwen werd stedenbouwkundig precies uitgewerkt. De juiste inplanting en afstand voor de waarneming van monumentale gebouwen als kerk, gemeentehuis, pastorie en dorpsscholen werd gezocht. Deze stedenbouwkundige interventies die het dorp verfraaiden en ook wel monumentaler maakten, werden verder gezet in de architectuur van de publieke gebouwen.

Getrouwe reconstructies zijn in de dorpen zeer zeldzaam. Zelfs de kerken kregen een nieuw ontwerp. Een aantal gebouwen, vnl. historische hoeves gaan min of meer terug op hun verwoeste voorgangers. Er bevinden zich wel een aantal onverwoeste historische gebouwen in Heuvelland.

*Dorpskerk, pastorie, gemeentehuis en meisjes- en jongensschool als structurende landmarks*

Deze **publieke gebouwen** onderscheiden zich in de wederopbouw dorpen duidelijk van de omgevende bebouwing, door hun gedetailleerde architectuur,

hun schaal en inplanting die loskomen uit het stedenbouwkundig verband van de omgeving. Ze fungeren stedenbouwkundig als **landmark**. Vaak verwijzen in een dorp de verschillende publieke gebouwen door hun samenhangende architectuur en positie ook naar elkaar en veelal zijn ze het werk van één of enkele architecten. Vooral de gemeentehuizen werden bij de wederopbouw veel zichtbaarder dan tevoren.

Het dorp Dranouter toont dat de structurering van de dorpen aan de hand van gemonumentaliseerde publieke gebouwen een algemene regel is die echter in verschillende mate toegepast werd.

In Dranouter vormen gemeentehuis, pastorie en schoolmeesterwoning wel één ensemble. De drie gebouwen zijn varianten van elkaar ontworpen door architect Tilley, maar hun architectuur en vooral hun stedenbouwkundige positie zijn veel minder monumentaal als gewoonlijk.





*linkerkolom boven: voormalige schoolmeesterwoning  
linkerkolom midden: voormalig gemeentehuis  
linkerkolom onder: schoolgebouw - OC De Klakeye  
middenkolom boven: kerk  
middenkolom onder: pastorie*

Woningen volgden meestal traditionele **dorpse typologieën** van één of twee bouwlagen hoog met zadelf- of mansardedak. Rond dorpspleinen kwam hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing voor die overging in minder aaneengesloten bebouwing naar de randen van het dorp toe. Meestal was de architecturale uitwerking ervan terughoudend. Eenheidsbebouwing in de vorm van herhalingen, spiegelingen of variaties komen gespreid voor.

Sommige woningen, zijn zodanig ontworpen dat hun volumewerking en oriëntatie uitdrukking geeft aan een bijzondere stedenbouwkundige situatie, zoals het kruisen van straten, een positie op een zichtas, ligging aan een minipleintje enz. Men kan die gebouwen **articulerende gebouwen** noemen.



*linkerkolom midden: hoekgebouw Planciusplein - Dik-kebusstraat*

*linkerkolom onder: hoekgebouw Planciusplein - Lettingstraat*

*middenkolom boven: gebouw op kruispunt Planciusplein - Dranouterstraat*

*middenkolom midden: De Pelikaan - hoek Planciusplein - Dranouterstraat*

*middenkolom onder : hoekgebouw Zwartemolenstraat - Koudekotstraat*



In de dorpskernen van Heuvelland zijn op vandaag de wederopbouwstructuren nog steeds dominant in de ruimtewerking en beeldvorming. Deze structuren bepalen in grote mate de identiteit en eigenheid van deze frontstreek. Het ligt dus voor de hand om bij elke nieuwbouwontwikkeling in het studiegebied een duidelijke positie t.o.v. de wederopbouwstructuur in te nemen opdat het deze te koesteren identiteit zal gaan versterken of aanvullen.

Door Labo S (Ugent) werd hieromtrent een studie uitgevoerd: omgaan met wederopbouwarchitectuur.

De wederopbouw na de Grote Oorlog bepaalt sterk de huidige aanblik van de Westhoek. De lokale overheden wensen nieuwe ontwikkelingen kansen geven, doch met respect voor het lokaal waardevol erfgoed.

Door Labo S werd een basisstudie opgemaakt met als doel het aanreiken van een richtinggevend en geargumenteed denkkader voor de overheden om toekomstige bouwaanvragen gefundeerd te kunnen beoordelen, aandachtspunten voor een ruimtelijk beleid rond erfgoed te kennen en te concretiseren via RUP's, ...

Voor de gemeente Heuvelland werd een dorpenatlas opgemaakt waarin de wederopbouwstructuren in de dorpen in kaart werden gebracht.

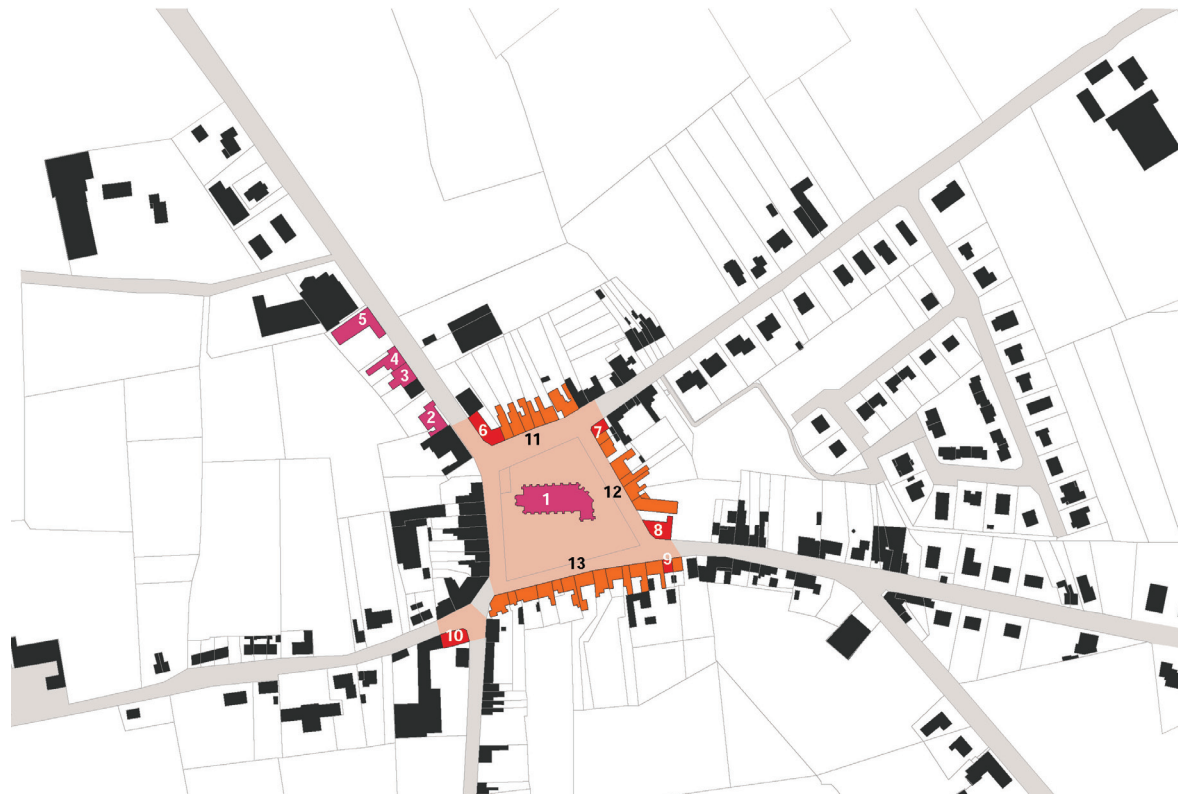
Er wordt een onderscheid gemaakt voor bebouwing in hoofdstructuur en secundaire structuur. De hoofdstructuur bestaat uit pleinwanden met een hoofdzaakelijk kenmerk: pleinwanden met een doorlopende kroonlijst. De hoekgebouwen vormen articulerende gebouwen en vangen de overgang op tussen twee kroonlijsthoogtes.

De pleingehelen vormen het stedenbouwkundig kader om bepaalde gebouwen in het oog te laten springen – articulerende gebouwen.

De secundaire structuur wordt gekenmerkt door een verspringende kroonlijst. In deze secundaire structuur vinden we gebouwen terug met een uniformiteit van gevels, groepen aaneengesloten bebouwing met slechts kleine gevelvariëaties (herhaling, spiegeling, variatie) en een constante schaal. Een formele continuïteit in gevelaanzicht (opbouw-geleding, materiaal –en kleurgebruik).

De gevels zijn eerder 2-dimensionaal waarbij een verticaal vensterritme overheerst. Er komen verschillende stijlen voor (neo-gotiek, classicistisch, eclecticisme, ...).

De elementen uit de dorpenatlas zijn weergegeven op het plan 'Erfgoedkaart 1/2'. Op deze kaart zijn de hoofd- en secundaire structuren weergegeven als ook de gebouwen met een uniformiteit.



figuur 4: dorpsstructuur

bron: Labo S, Dorpenatlas Heuvelland



### 2.1.2 niet beschermd onroerend erfgoed

Bij Besluit van de administrateur-Generaal d.d. 28/11/2014 werd namens de Vlaamse Regering de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vastgesteld, conform de bepalingen van art. 12/1 van het Decreet van 03/03/1976 ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet d.d. 27/03/2009.

Door de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 28 november 2013 treden een aantal andere wettelijke bepalingen in de Vlaamse decreet- en regelgeving in werking.

In toepassing van art. 12/2 van ditzelfde decreet kan een sloopvergunning van het betreffende erfgoed slechts worden afgeleverd na een onroerend erfgoedtoets. Dit geldt enkel voor constructies uit de vastgestelde inventaris die niet opgenomen zijn in de lijst van het beschermd erfgoed.

Bovendien dient in toepassing van het Besluit Vlaamse Regering d.d. 14/04/2000 een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd voor de plaatsing van zonnepanelen. Anderzijds kunnen in toepassing van art. 10 van het Besluit Vlaamse Regering d.d. 28/11/2003 zonevreemde functiewijzigingen worden toegestaan en kan er in toepassing van het decreet d.d. 22/12/2006 vrijstelling worden verleend voor de Energieprestatie-eisen en is er in toepassing van het Besluit van Vlaamse Regering d.d. 12/10/2007 afwijkingmogelijkheid van de 80%-regel (max. kostprijs van renovatie t.o.v. totale kost) bij renovatiewerken in het kader van sociale huisvesting.

Het erfgoed - gelegen binnen het plangebied en opgenomen in deze inventaris is weergegeven op het plan 'Erfgoedkaart 1/2'.

Volgend erfgoed - gelegen binnen het plangebied - wordt opgenomen:

- Dikkebusstraat 236-240, 244: Respectievelijk pastorie, gemeentehuis en schoolmeesterswoning wederopgebouwd naar ontwerp van architect F. Tilley (Elsene) in het begin van de jaren 1920. Analoge dubbelhuizen van twee bouwlagen en vijf traveeën onder overstekend schilddak (mechanische pannen); centraal half rond dakvenster met tuitgevel en muurvlchtingen. Rode baksteenbouw Nr. 3: hangbel I. van de deur; aanbouwsel I. met spitsboognis in de geveltop, waarin Goede Herder op sokkel. Aanleunend schooltje: lage bakstenen gebouwen onder zadeldaken rondom speelplaats.
- Dranouterstraat 73-75: Tweegezinswoning in vereenvoudigde bouwtrant. Datering 1922 d.m.v. uitstekende gele baksteenkoppen in linkerzijgevel.
- Dranouterstraat 77: Voormalig winkelhuis cf. neoclassicistisch getinte houten winkelpui rechts. Breedhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (n // straat, mechanische pannen), uit het begin van de jaren 1920. Donkerrode baksteenbouw; gele baksteen voor horizontale banden, ruitvormige motieven op de penanten en borstwering, en, afgewisseld met rode, voor strekken. Poort links.
- Koudekotstraat 1: Herenhoeve en voormalige brouwerij uit de jaren 1920; thans drankendepot,

gelegen in de dorpskom ten zuiden van de kerk, op de hoek bij de Zwarte Molenstraat. Teruggaand op de regionale 19de eeuwse bouwtrant zie, opstelling: lage bestanddelen met semi-gesloten opstelling rondom een begrint erf; ten noordoosten, boerenhuis met wagenhuis; stal en brouwerijgebouwen respectievelijk ten zuiden en ten oosten; gietijzeren armpomp voor het boerenhuis. Aanplantingen: moestuin ten oosten; materialen: verankerde rode baksteen; gele baksteen boven arduinen plint voor straatgevels; pannen (mechanische) zadeldaken, met links dakschild voor boerenhuis; houten lateien boven rechthoekige schuurpoorten; streekeigen bouwelementen: straatgevels voorzien van hoeklisenen, midden- en deurrisaliet uitlopend op topgeveltje met muurvlchtingen, schouderstukken en centrale oculus; aflijnend baksteenfries; vensters onder druiplijst; arduinen balkon op uitgelengde consoles afgezet met smeedijzeren trek; gemarkeerde schoorsteen-travee in linkerzijgevel; indeling: boerenburgerhuis van vijf traveeën; drieledig wagenhuis met paardestal rechts; onderkelderde brouwerijgebouwen met moutast.

- Kruisabelestraat zonder nummer: Neogotische kapel uit de jaren 1920. Rechthoekig. bakstenen gebouw met driezijdige sluiting onder zadeldak (n straat) met ijzeren kruis. Tuitgeveltje met muurvlchtingen. Rondboogdeur, waarboven arduinen kruis op bakstenen sokkel met opschrift: "Uit dankbaarheid gebouwd ter eere van de H. Theresia." Achtergevel: steunberen. Spitsboogvensters in de zijgevels. Interieur: houten spitstongewelf en altaar met H. Theresia achter ijzeren hek.

- Planciusplein zonder nummer: Parochiekerk St.-Jan-Baptist. Georiënteerd bedehuis. In oorsprong waarschijnlijk romaanse kruiskerk met kruisingstoren en driebeukig schip met basilicale opstand. In XVI werd de kruisingstoren gesloopt en vervangen door een houten torentje. Naar ontwerp van architect J. Viérin (Brugge) van 1922- 1923 ter vervanging van een laat-gotische hallekerk met W.-toren, i.g. gebouwd naar ontwerp van architect J. Viérin (Brugge) cf. de plannen van 1908.

Gr.m. wederopgebouwd naar vooroorlogs uitzicht echter met minder gebruik van ijzerzandsteen voor de W.-toren en -gevel en met toevoeging van enkele architecturale details, cf. onder meer aan de W.-toren: uitgewerkte borstwering, drieledige in plaats van tweeledige galmgaten, blinde casementen, rechts aanleunend traptorentje, maaswerk in de spitsboogvensters.

De plattegrond ontvouwt: een voorgeplaatste vierkante W.-toren met zeszijdig traptorentje in de Z.W.-hoek onder leien tentdakje; een driebeukig schip van zeven traveeën, zijbeuken met rechte sluiting; een koor van een smalle + een rechte traveeën en een driezijdige sluiting; een Z.-sacristie. Donkere baksteen; herbruikte ijzerzandsteen voor sokkel. Afdekking d.m.v. // zadeldaken (leien).

W.-toren van vier geledingen onder zeszijdige naaldspits (leien) met dakkapelletje; hoeksteunberen met versnijdingen en borstwering voorzien van rondboogvormige casementen. Omlopende kordons. Verdiepte tudorboogdeur in geprofileerde omlijsting Erboven, spitsbogig vierlicht. Twee aan twee gekoppelde spitsboognissen voorzien van bakstenen maaswerk en afzaat. Erboven, drie

gekoppelde galmgaten verdiept in gelijkaardige nissen.

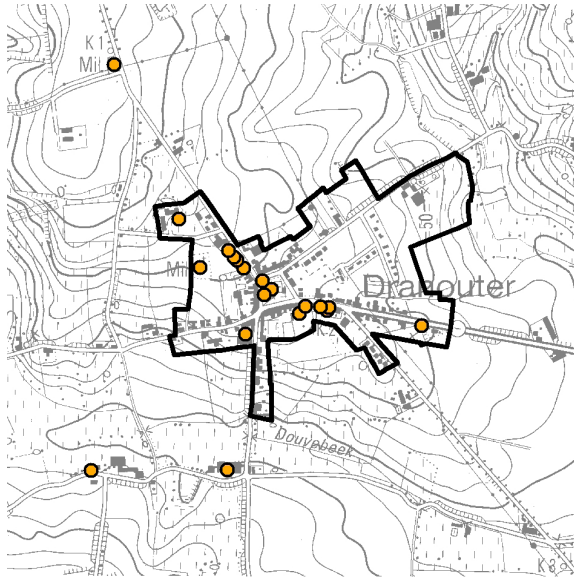
Gevels geritmeerd door versneden steunberen en spitsboogvensters. Christus onder luifel tegen W.-zijgevel.

Witbeschilderde en bepleisterde hallekerk, geritmeerd door spitsboogvormige scheibogen op natuurstenen zuilen met achtzijdige sokkel en eenvoudig kapiteel. Overdekking d.m.v. houten spitstongewelf met trekbalen, voor schip en koor. Vlak overzolderd portaal.


- Planciusplein 20-22: Tweegezinswoning. Lage dubbelhuizen van drie traveeën onder geknikt zadeldak (n // straat, mechanische pannen); twee houten dakkapellen. Naar ontwerp van architect F. Tilley (Elsene) uit het begin van de jaren 1920 en volledig in de lijn van de vooroorlogse streek-eigen architectuur. Verankerde rode baksteenbouw. Lisenen. Aflijnend fries. Bewaard houtwerk. Kozijnreuren.
- Planciusplein: Rechth. plein gedomineerd door de centrale St.-Jan-Baptistkerk met omringend kerkhof o.m. Engelse militaire begraafplaats, afgezet met omheiningsmuurje en door lugustrumhaag; ten O. van de kerk, gedenkteken van de vermaarde aardrijkskundige-mathematicus Pieter Platevoet (Dranouter 1552-Amsterdam 1622). Ten N.W., oorlogsmonument. Uitvalswegen in de hoeken. Enkele dorpswinkels. Doorsnee- dorpsbebouwing: breedhuizen van één à tweebouw. onder zadeldaken (mechanische pannen) o.m. geknikt. Vnl. uit het begin van de jaren 1920 cf. o.m. nr.40 met jaarsteen 1921. Rode baksteenbouw;

gele baksteen voor sierelementen. Voorts, afgeschuinde hoektrav. (nr. 40), middenrisaliet uitlopend op trapgevel (nr. 4), licht overkragende trapgevel (nr. 41), dakvensters met inzwenkende belijning of klokgevel (nr. 30, 23). Enkele vernieuwde gevelparementen (nr. 10- 11).

- Victoriastraat 2: Z.g. "Molenwalhof. cf. uithangbord. Wederopbouwhoeve naar ontwerp van architect F. Tilley (Elsene) uit het begin van de jaren 1920; naar verluidt gebouwd op de plaats van de vooroorlogse hoeve. Teruggaand op de regionale hoevebouw cf., opstelling: lage, losse bestanddelen opgesteld rondom een erf met gekasseide stoepen en centrale putvaalt; ten N.O. toegankelijk; boerenhuis en dwarsschuurten N.W. en Z.; aanplantingen: omringend wetland afgezoomd met populieren ten Z., W. en N.; kleine boomgaard ten W.; drenkplaats ten N.W.; materialen: donkerrode baksteen; pannen (mechanische) zadeldaken overstekend op houten modillons, met klimmende dakvensters; indeling: langgestrekt boerenhuis oorspronkelijk bestaande uit zwijne-, koe-, en paardestal en een woongedeelte van vier traveeën en een opkamertravee; dwarsschuur met tweeledige wagenberg, bietenkelder en stal. Recente garage tegen schuur.



#### Legende

-  contour
-  bouwkundig erfgoed 2013

figuur 5: bouwkundig erfgoed

bron: Bouwkundig erfgoed (VIOE, 28/11/2013)

### 2.1.3 inventaris archeologisch erfgoed

Door het decreet m.b.t. het archeologisch patrimonium en door de conventie van Malta (La Valetta, 16/01/1992) wordt de bescherming, de instandhouding, het behoud, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium geregeld. De vigerende wetgeving m.b.t. archeologie met o.a. de vondstenmeldingsplicht, ondervangt aldus de eventuele negatieve effecten.

Op het grondgebied van de gemeente Heuvelland is door CO7 een archeologische advieskaart opgemaakt, en wordt weergegeven op het plan 'Erfgoedkaart 1/2'.

### 2.1.4 inventaris Sint-Lucas archief

De gemeente gaf het Sint-Lucas-archief opdracht om een architecturale analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente uit te voeren.

Het St Lukasarchief maakt geen onderscheid tussen hoofdstructuur en secundaire structuur (cf. Labo S), maar spreekt eerder van "architecturale gehelen" met een waardetoebedeling.

Bij de inventaris zijn enkel de voorgevels bestudeerd, daarnaast zijn de eventueel voorkomende voortuinen (tuinmuur, hekken,...) mee bepalend voor de beeldwaarde.

De waardebeoordelingen van de individuele gebouwen gebeurde aan de hand van een code:

- code 1: uniek
- code 2: zeer gedenkwaardig
- code 3: gedenkwaardig
- code 4: waardevol
- code 5: begeleidend waardevol

Daarnaast werd ook nog een codering ingevoerd om de architecturale gehelen te evalueren:

- code 1: uniek
- code 2: zeer gedenkwaardig
- code 3: gedenkwaardig
- code 4: waardevol

Op het plan 'Erfgoedkaart 2/2' werd de inventaris van het Sint-Lukas-archief weergegeven.

## 2.2 natuurlijke structuur

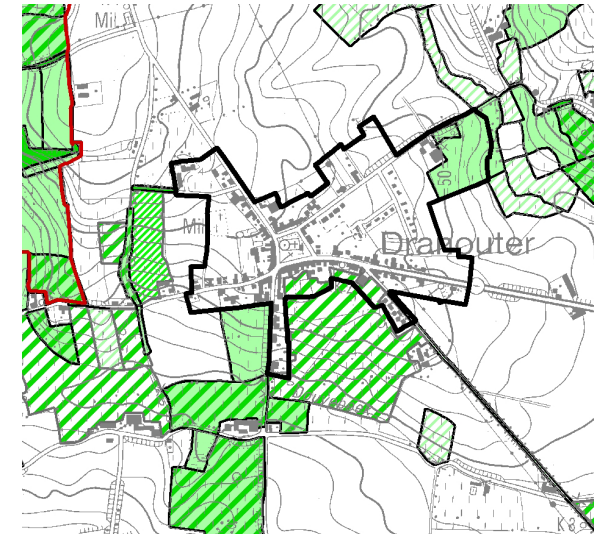
De natuurwaarden in de gemeente hangen in belangrijke mate samen met het reliëf en het waterlopenstelsel. De ecologisch meest waardevolle gebieden vinden we terug op de centrale heuvelrug en dit onder de vorm van bronbeken, bronbosjes en hellinggraslanden. In de lager gelegen gebieden zijn vooral de waterlopen de drager van de meest waardevolle gebieden.

Voor het dorp Dranouter en zijn omgeving zien we dat de dorpskern geen waardevolle gebieden omvat. Deze waardevolle gebieden situeren zich buiten de dorpskern ofwel op de randen van de Kemmelberg ofwel palend aan de Douvebeek en de Lindebeek.

De kaart hiernaast is de biologische waarderingskaart voor de kern Dranouter en zijn directe omgeving. Binnen en aan de rand van het plangebied worden de volgende waarderungen aangeduid:

- biologisch zeer waardevol:
  - akker op lemige bodem(bl)
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen:
  - gebied ten zuiden aan de Zwartemolenstraat wordt gekarteerd als (hpr), k(hp+), khcr en khgml+
- biologisch waardevol:
  - ten noordoosten van het plangebied: hoogstamboomgaard (kj), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (kbs), weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (hpr);
  - ten zuidwesten: weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (hpr);
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen:

- gebied ten zuiden van Planciusplein - Dranouterstraat wordt gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (kbs-) en veedrinkpoel (kn);
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen:
  - gebied ten westen aan de rand van het plangebied wordt gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (kbs) en veedrinkpoel (kn)
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen:
  - gebied ten noordoosten palend aan het plangebied: zeer soortenarme, vaak tijdelijke en ingezaaide graslanden (hx), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (kbs), bomenrij met dominantie van els (kba), bomenrij met dominantie van gewone es (kbfr)
- biologisch minder waardevol: het overgrote deel van het plangebied is aangeduid als biologisch minder waardevol.



### Legende

- contour
- 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

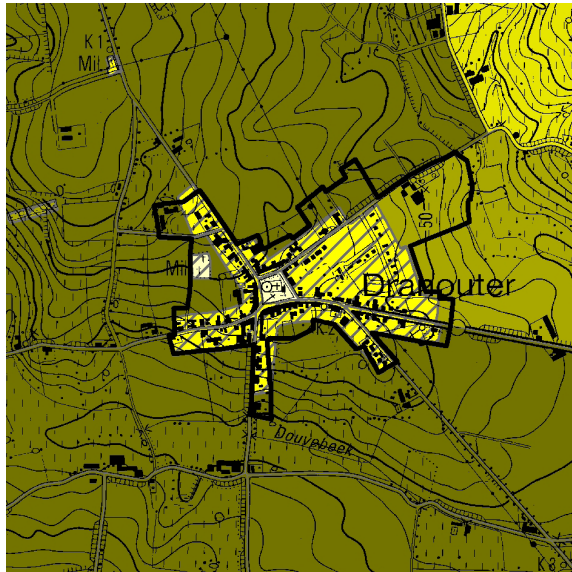
figuur 6: geïntegreerde biologische waarderingskaart

bron: INBO, 2008

### 2.3 agrarische structuur

De landbouwtyperingskaart geeft aan de landbouwgrond een waardering.

De bebouwde delen van het kerngebied Dranouter krijgen een lage waardering. De kerk en de militaire begraafplaats worden aangeduid als niet agrarische gebieden.



#### Legende

-  contour
-  Niet-agrarische gebieden
-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering

figuur 7: landbouwtyperingskaart

bron: AMINAL, 2004

De gronden ten westen van de bestaande woonwijk (tussen de Lettingstraat en de Kruisabelestraat) krijgt een hoge waardering.

De landbouwgronden ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het kerngebied van Dranouter krijgen een zeer hoge waardering.

De landbouw vormt een onderdeel van een waardevol landschap met een hoge graad van landelijkheid. De landbouw heeft tevens mogelijkheden om andere functies op te nemen. De omgeving biedt ideale condities voor recreatief medegebruik onder de vorm van zachte recreatie.

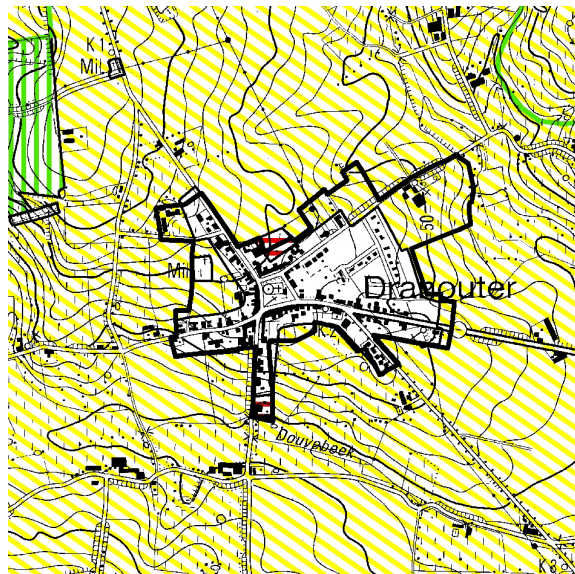
De gewenste agrarische structuur wenst in bepaalde gevallen gebieden tussen agrarisch gebied en andere gewestplanbestemmingen om te wisselen. Zo wordt er voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde natuur- of bosgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Niet gerealiseerde woongebieden of natuurgebieden worden teruggevraagd als agrarisch gebied. Over het algemeen gaat het over kleine oppervlaktes. Deze gewenste agrarische structuur werd opgemaakt in opdracht van de administratie ALT. De concrete afbakening van de agrarisch structuur in RUP's is nog niet gebeurd.

De bebouwde delen van het kerngebied van Dranouter worden niet opgenomen. Binnen het plangebied zijn verder de volgende gebieden opgenomen als structureel aangetast en bijgevolg uit te sluiten uit het agrarisch gebied:


- een gebied aan de Zwartemolenstraat, die op heden reeds bebouwd is;

- een gebied tussen de Dikkebusstraat en Planciusplein, achterliggend aan de bestaande kernbebouwing en deels als tuin ingericht.





#### Legende

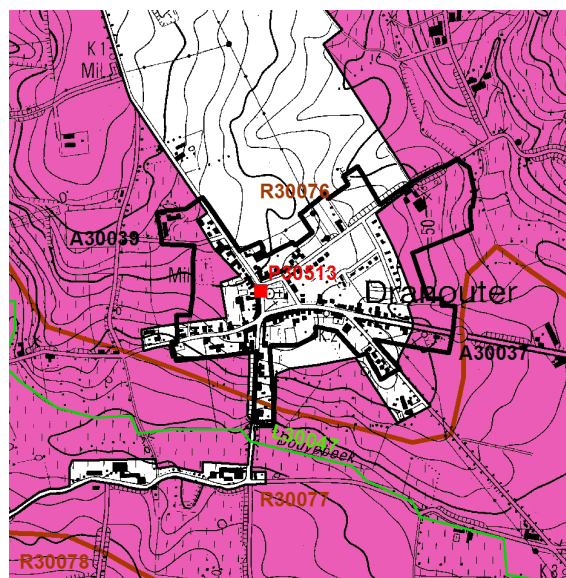
-  contour
-  Agrarisch gebied
-  Natuur - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Verwevingsgebied

figuur 8: GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)  
bron: AMINAL - afdeling land, 2002



## 2.4 landschappelijke structuur

Het PRS duidt reeds de relictzones van de traditionele landschappen aan als gave landschappen. De term gaaf slaat op de uitgesproken relictwaarde en de samenhang tussen de landschapskenmerken.

De kern Dranouter is grotendeels gelegen binnen de relictzone Centrale Heuvelrij van de West-Vlaamse Heuvels (R30076), zuidelijk deels binnen de relictzone Douvevallei (R30077). De Douvebeek net buiten het plangebied wordt aangeduid als lijnrelict (L30047). De dorpskern van Dranouter wordt aangeduid als puntrelict (P30513).



#### Legende

-  contour
-  Relicten van de traditionele landschappen - Puntrelict

figuur 9: landschapsatlas  
bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

De volgende ankerplaatsen volgens de landschapsatlas:

- A30037: Dikkebusvijver - Kemmelberg - Scherpenberg - Zwarte Molenhoek
- A30039: Vidaigneberg - Rodeberg met Hellegatbos - Douvevallei

Het plangebied is gelegen binnen de aangeduide ankerplaats West-Vlaamse Heuvels en omgeving, goedgekeurd bij besluit van 2 februari 2013.

## 2.5 economische structuur

De economische activiteiten komen verweven voor met het wonen.

De kern Dranouter heeft een voldoende uitgerust voorzieningenapparaat op niveau van een kleine kern. Naast bakker, slager en kruidenierswinkel, zijn er ook enkele café's, een kapperszaak en enkele restaurant/brasserie.

Binnen het kerngebied van Dranouter bevinden zich diverse ambachtelijke bedrijven. Het betreft bedrijven in hoofdzaak actie in de bouwsector:

- raamfabrikant Naeye op twee locaties in Kruisabelestraat en Dikkebusstraat;
- bedrijf (opslag) in de Dikkebusstraat 191;
- schrijnwerker ontsloten via Koudekotstraat, gelegen achter bebouwing aan Planciusplein;
- LC Bouw, hoek Dikkebusstraat-Planciusplein.

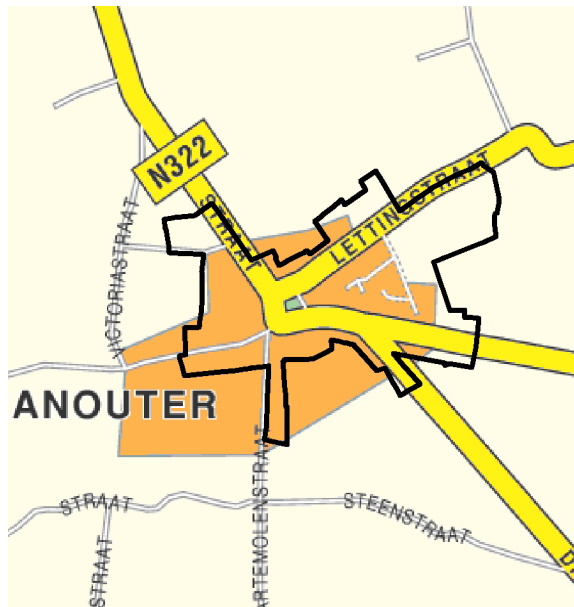
De kern Dranouter beschikt eveneens over een basisschool in de Koudekotstraat, het ontmoetingscentrum De Klakeye en het Folkcentrum, beiden in de Dikkebusstraat. Door dit Folkcentrum heeft de relatie van Dranouter met folkmuziek een meer permanente vorm gekregen.

## 2.6 verkeersstructuur

De kern Dranouter wordt doorkruist door een weg die verschillende kernen van Heuvelland onderling verbindt. Het betreft de N322 die de kern Loker met Nieuwkerke verbindt. Via de Lettingstraat en de Kruisabelestraat is de kern verbonden met de kern Kemmel, respectievelijk de kern Wulvergem.

Op vlak van openbaar vervoer wordt de kern Dranouter bediend door de volgende lijnen:

- buslijn 71 Ieper - Dranouter;
- buslijn 61 Poperinge - Dranouter - Nieuwkerke.



figuur 10: wegenkaart Navtec  
bron: AGIV, 2008

## 2.7 toeristisch-recreatieve structuur

De Westhoek is het grootste open ruimte gebied van Vlaanderen en beschikt over interessante waardevolle

landschappen waaronder de West-Vlaamse heuvels. Heuvelland bevindt zich in het centrum van drie toeristisch-recreatieve netwerken, namelijk de Westhoek, Noord-Frankrijk en de Leiestreek.

De gemeente bevat nog tal van relictten uit WO I. Het gaat om restanten van bunkers, loopgraven, kraters en begraafplaatsen.

Wandel-, fiets-, ruiter-, of autoroutes leiden de toerist recreant door de streek. Het fietsknooppuntennetwerk maakt het mogelijk om door de streek te fietsen. Mountainbike is erg in trek int dit heuvelrijk landschap.

De dorpskern Dranouter is onlosmakelijk verbonden met folkmuziek. In augustus is er het jaarlijks folkfestival met (inter)nationale uitstraling. De relatie met folkmuziek is nog versterkt door de komst van het folkcentrum waar optredens doorheen het jaar plaatsvinden met een bovenlokale reikwijdte.

## 2.8 lijninfrastructuur

Binnen het plangebied situeren zich geen grootschalige lijninfrastructuur (pijpleidingen, hoogspanningsleiding,...).

## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 1 juridisch kader

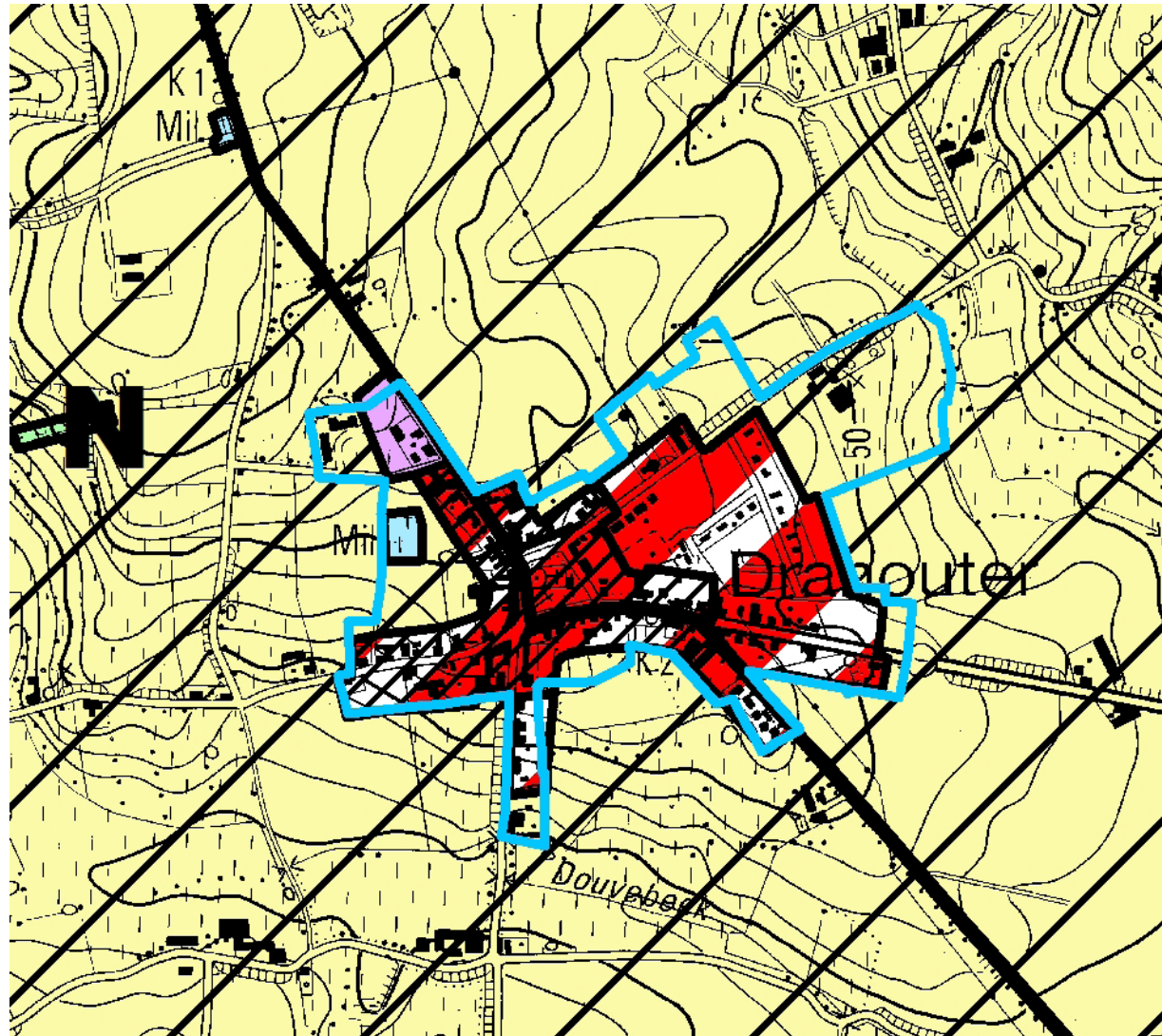
#### 1.1 gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Ieper- Poperinge (KB 14/08/1979) in hoofdzaak bestemd als woongebied met landelijk karakter. De markt en zijn omgeving zijn bovendien bestemd met een overdruk als gebieden en plaatsen van culturele, historische en/ of esthetische waarde.

De militaire begraafplaats is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het woongebied met landelijk karakter langsheen de Dikkebusstraat wordt beëindigd met een gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijven.

De omgeving van de kern Dranouter is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



figuur 11: gewestplan  
bron: RWO, 2011



## 1.2 BPA's

Binnen het plangebied geldt op vandaag het BPA Centrum, goedgekeurd d.d. 01/04/1982. Het bestemmingsplan voorzagt in de verder inrichting van het woongebied met landelijk karakter tussen de Lettingsstraat en de Kruisabelestraat met de hoofdontsluiting via de Lettingstraat.



figuur 12: BPA-nr. 1 Centrum  
bron: MVG - AROHM, 1999

## 1.3 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 werd op 17/10/2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16/05/2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het onroerend erfgoeddecreet bevat een nieuwe, integrale benadering van het onroerend erfgoed. Het vervangt de drie bestaande decreten (monumenten-decreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en de wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en vult deze aan (o.a. met beheer en handhaving).

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe decreet worden de Europese Verdragen geïmplementeerd, (het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3-10-1985), het Europees verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valletta 16-01-1992), het Europees landschapsverdrag (Firenze, 20-10-2000) en de Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27-10-2005). Met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen.

Een gemeente kan ook instappen in een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED). Deze IOED kan eveneens een erkenning aanvragen, maar krijgt hierbij niet de autonomie die een erkend onroerenderfgoedgemeente krijgt.

### 1.3.1 vastgestelde inventarissen

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet ook in het jaarlijks vaststellen van de (al dan niet bestaande) inventarissen op vlak van erfgoed. Een vaststelling kan ook gedeeltelijk gebeuren. Het agentschap Onroerend Erfgoed organiseert samen met de gemeente bij elke vaststelling een openbaar onderzoek.

Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden (art. 4.1.9 decreet). Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht (artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit).

#### ■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Voor de gebouwen die werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt verder naar paragraaf 2.1.2 van deze toelichtingsnota (blz. 9 e.v.).

## ■ de landschapsatlas

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. Alle elementen uit de landschapsatlas kunnen vastgesteld worden

De ankerplaatsen definitief aangeduid overeenkomstig het decreet 16-04-1996 betreffende de landschapszorg worden beschouwd als een vaststelling van de landschapsatlas zoals vermeld in Art. 4 en als onroerenderfgoedplan zoals vermeld in Hfst 7. Dit is eveneens zo voor voorlopig aangeduide ankerplaatsen en kunnen bijgevolg definitief worden vastgesteld. Volgende deel/delen van het plangebied zijn opgenomen binnen de inventaris als ankerplaats:

- A30037: Dikkebusvijver - Kemmelberg - Scherpenberg - Zwarte Molenhoek
- A30039: Vidaigneberg - Rodeberg met Hellegatbos - Douvevallei

Het plangebied, in het bijzonder de kern Dranouter, is gelegen binnen de aangeduide ankerplaats West-Vlaamse Heuvels en omgeving, goedgekeurd bij besluit van 2 februari 2013.

### 1.3.2 beschermingen

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- een beschermd archeologische site.

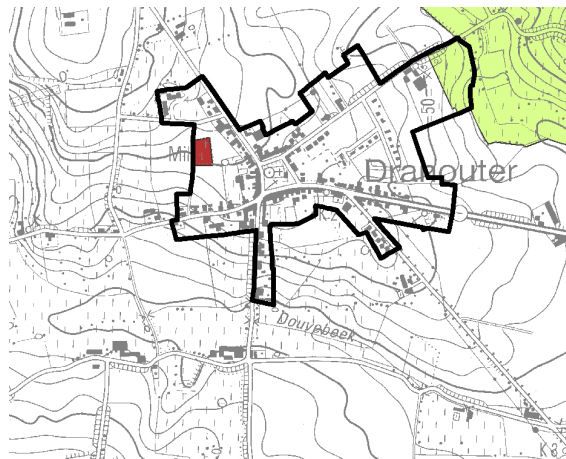
Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht (actief/passief behoudsbeginsel artikel 6.4.1-6.4.3). Voor bouwkundige ingrepen die vergunningsplichtig zijn is een bindend advies van de agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk. Voor andere ingrepen moet een toelating aan

het agentschap Onroerend Erfgoed / erkende erfgoedgemeente gevraagd worden, tenzij vrijgesteld in een goedgekeurd beheersplan (artikel 6.4.4.)

Het plangebied wordt voor een beperkt deel gevat door een beschermd landschap. Het betreffende deel situeert zichten oosten van het Prinsenhof en is binnen het beschermd landschap Kemmelberg gelegen (MB 04/02/2005).

Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.

Binnen het plangebied is één beschermd monument gelegen. Het betreft de Britse militaire begraafplaats Dranouter, gelegen in de Victoriastraat.(BVR 22/01/2009).



#### Legende

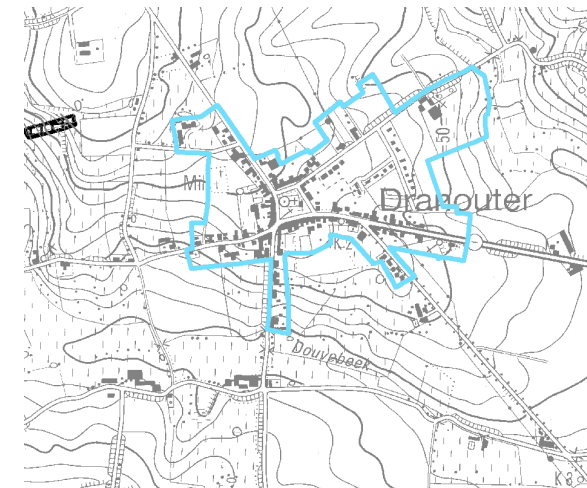
- contour
- Monumenten
- Landschappen

figuur 13: beschermd landschap en monument

bron: MVG - AROHM, 2006

## 1.4 VEN en IVON-gebied

Binnen het plangebied is geen VEN en IVON-gebied gelegen. Buiten het plangebied is ten westen van de kern Dranouter een VEN-gebied gelegen:



#### Legende

- contour
- Grote eenheid natuur

figuur 14: VEN en IVON-gebied

bron: ANB, 2013

## 1.5 atlas der buurtwegen

Het geheel der plannen, algemeen bekend als de Atlas der Buurtwegen (1840-45), wordt gevormd door:

- een algemeen plan van de gemeente met het geheel van buurtwegen (1:10.000)
- tabellen met gegevens per weg: lengte, breedte, eigenaar van de bedding
- aparte kaarten met latere toevoegingen en afschaffingen, eveneens met de toegevoegde tabellen.

De kaartenleggers van de Atlas der Buurtwegen, die werden opgemaakt per deelgemeente, tonen twee types buurtwegen:

- chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- sentier of voetweg met een private bedding, maar met een PUBLIEKRECHTELIJKE erfdiensbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

Beide wegen zijn voor alle gebruikers vrij toegankelijk en mogen dus niet afgesloten worden. Sterker nog, de gemeente is in beide gevallen verplicht om ze te onderhouden.

Er bevinden zich diverse chemins en sentiers op grondgebied van het dorp.

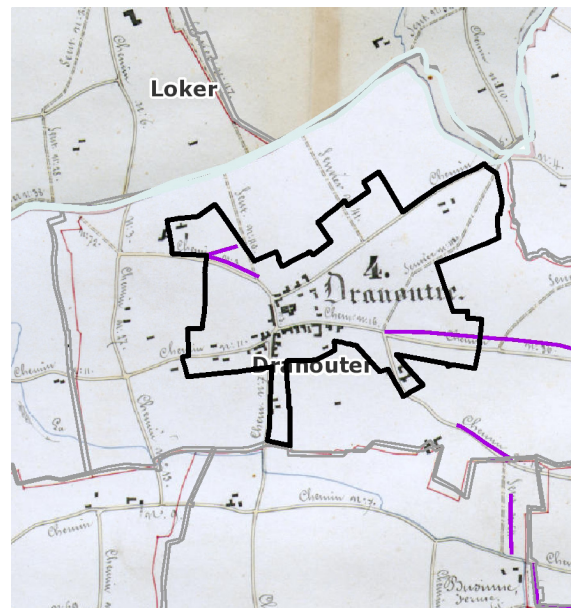
Door het plangebied lopen een aantal buurt- en voetwegen, zie het uittreksel uit de atlas der buurtwegen (1840-1845) hiernaast.

Volgende chemins vallen samen met gemeentewegen:

- chemin nr 3: Dikkebusstraat;
- chemin nr. 5: Planciusplein - Lettingstraat;
- chemin nr. 7: Zwartemolenstraat;
- chemin nr. 11: Koudekotstraat;
- chemin nr. 16: Planciusplein;
- chemin nr. 36: Kruisabelestraat.

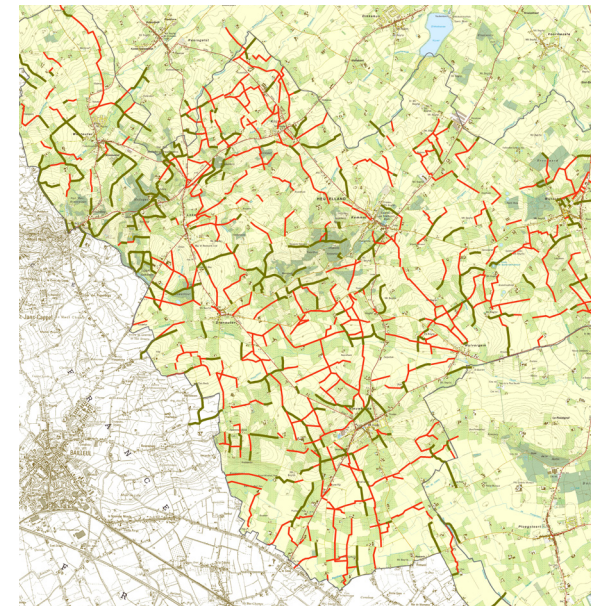
Volgende sentiers zijn verdwenen:

- sentier nr. 40;
- sentier nr. 41;
- sentier nr. 42 (doorheen nieuw woonwijk).



figuur 15: atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-VI., 1841-1850

De gemeente heeft in samenwerking met Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels de buurtwegen op haar grondgebied geïnventariseerd en afgelopen op terrein. De gemeente heeft een goede kennis van de buurtwegen die nog aan/afwezig zijn op terrein. Onderstaande figuur is een geactualiseerde weergave waarbij de aanwezige trage wegen (groen) en de trage wegen die verdwenen zijn in de kern Dranouter worden weergegeven.

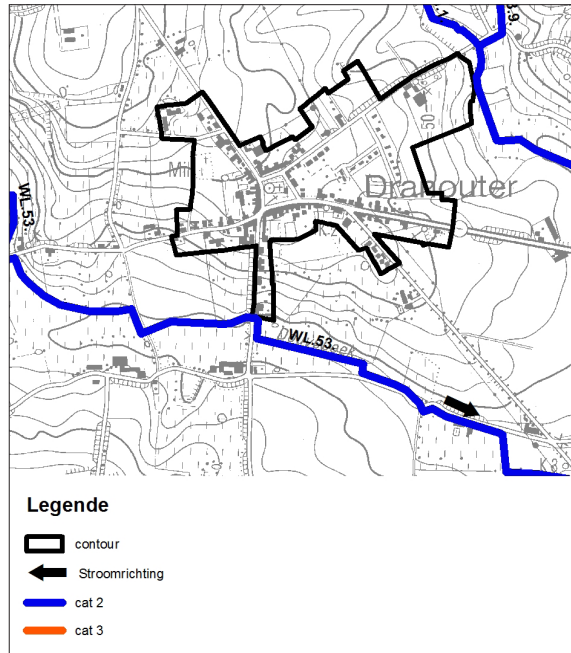


figuur 16: atlas der buurtwegen  
bron: gemeente Heuvelland



## 1.6 VHA, Vlaams hydrografische atlas

Ten zuiden van de kern Dranouter loopt de Douvebeek. Ten noordwesten loopt de Lindebeek. Beide beken krijgen de categorie 2 volgens de VHA.



figuur 17: VHA, Vlaams hydrografische atlas

bron: VHA waterlopen (VMM), 2013

## 1.7 verordeningen

Binnen het plangebied zijn er geen gemeentelijke verordeningen van toepassing.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op het plangebied.

## 1.8 andere

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn de volgende aspecten niet van toepassing:

- RUP's;
- vogelrichtlijngebieden;
- RAMSAR;
- habitatrictlijngebied;
- duinendecreetgebied;
- waterwingebied;
- rooilijnplan;
- onteigeningsplan;
- landinrichting | ruilverkaveling;
- decreten in de rand (integraal waterbeleid, decreet op natuurbehoud,...);
- voorkooprecht;
- eigendomsstructuur.

## 2 vergunningen

### 2.1 verkavelingsvergunning

nr. op plan	plan ID	datum goedkeuring	wijzigingen
1	33039/1992/V/1976/15	5/31/1976	33039/1992/V/2011/122
2	33039/1992/V/2011/122	10/19/2011	
3	33039/4526/V/2008/108	10/8/2008	
4	33039/1995/V/1984/1	9/6/1984	
5	33039/4997/V/2010/116	11/17/2010	
6	33039/4611/V/1967/137	6/2/1967	
7	33039/4206/V/1963/128	4/11/1963	
8	33039/1993/V/1994/1	10/12/1994	
9	33039/1991/V/1992/1	3/12/1992	
10	33039/716/V/1979/1	1/7/1980	
11	33039/1994/V/1980/127	10/13/1980	
12	33039/3430/V/2005/45	2/1/2006	
13	33039/1935/V/2001/19	3/20/2002	
14	33039/2077/V/1973/5	10/3/1973	33039/2077/V/1979/4
16	33039/2077/V/1979/4	9/17/1970	

### 2.2 stedenbouwkundige vergunningen

nr. op plan	adres	dossiernr.	ref. RO W-VI	Verlener	Datum	Inhoud
1	Zwartemolenstraat 35	33039/1594/B/1974/3		gemeente	13/12/1974	bouwen van een autobergplaats
2	Zwartemolenstraat 37	33039/1568/D/1975/1	042/509/75	gemeente	19/12/1975	afbreken bestaande woning en herbouw, bouw van een stal voor kleinvee

### 2.3 milieuvergunningen

niet van toepassing

### 2.4 socio-economische vergunningen

niet van toepassing

### 1 op vlaams niveau

#### 1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Het RSV selecteert Heuvelland niet als stedelijk gebied. De gemeente behoort dus tot het buitengebied. Het buitengebied is dit gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen,
- het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het tegengaan van versnippering van de open ruimte door landbouw-, bosbouw-, woon- en werkfuncties zoveel mogelijk te bundelen.

#### 1.2 herziening RSV

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod: ruimte voor wonen enerzijds en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

#### 1.3 visie op landbouw en natuur

In uitvoering van het RSV stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos. Deze visie vormt de basis voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw, natuur en bos.

Voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek werd eind 2004 een verkenningsnota voorgesteld. Deze nota was een eerste aanzet tot beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten voor de open ruimte in deze regio. Op basis van reacties van gemeenten, provincies, administraties en belangengroepen werd een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma opgemaakt (mei 2005).

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over een **methodiek voor het herbevestigen van samenhangende agrarische gebieden**. Voor deze gebieden kan een formele beleidsbeslissing op het niveau van de Vlaamse Regering genomen worden waarin het planningsproces voor landbouw, natuur en bos afgerond wordt én gesteld wordt dat er geen initiatieven op gewestelijk niveau voor bijkomende natuur- of bosgebieden binnen deze agrarische gebieden genomen worden. Het bestaande gewestplan wordt voor deze gebieden op dit moment beschouwd als een voldoende juridisch-planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur. De bestaande regelgeving binnen deze gebieden blijft ongewijzigd. Planningsinitiatieven binnen deze gebieden zullen expliciet getoetst moeten worden aan hun impact op de agrarische structuur.

Op 31 maart 2006 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor een aantal belangrijke landbouwgebieden (HAG) in Kust-Polders-Westhoek goed. Het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wenst te voeren is nader omschreven in een omzendbrief van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (Omsendbrief RO/2005/01). Daarnaast hechte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de acties omschreven in categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma. De Vlaamse regering nam tot slot akte van de acties in categorie III en IV en van de verwerking van de adviezen.

De dorpskern Dranouter behoort tot de deelruimte F West-Vlaamse Heuvels.

De volgende ruimtelijke concepten zijn van toepassing voor deze deelruimte:

#### **grondgebonden landbouw in een complex van gave landschappen**

- Het landbouwgebied op de West-Vlaamse Heuvels is ruimtelijk-functioneel minder samenhangend, maar wordt wel erkend als de ruimtelijke drager van het landschap, met behoud en versterking van de landschaps- en natuurwaarden (hagen, houtkanten, poelen, bomerijen, autochtone bomen en struiken, holle wegen, graften, geïsoleerde waardevolle graslanden) en het bouwkundig erfgoed.
- De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.

- Nieuwe grondgebonden landbouwexploitaties of andere constructies worden zoveel mogelijk gebundeld rond bestaande concentraties van agrarische bebouwing.
- In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Elementen als hagen, bosjes of struwelen hebben tevens een erosiewerend effect.
- In het landbouwgebied zijn erosiebestrijdingsmaatregelen gewenst omdat de waterwegen in het gebied erg te lijden hebben onder de erosie van de omliggende heuvels.

Dit concept is van toepassing op het minder aaneengesloten landbouwgebied van Loker-Dranouter (29.4).

#### **behoud gave landschaps- en erfgoedelementen**

- De verspreid voorkomende relictten van het voormalige bocagelandschap dienen behouden en versterkt te worden, in het bijzonder de waardevolle locaties van kleine landschapselementen en autochtone bomen en struiken.
- De restanten van beekbegeleidende houtige begroeiing dienen versterkt te worden om de herkenbaarheid, esthetische en natuurlijke waarde van het bocagelandschap te verhogen. Ook de resterende graslanden langs de beekvalleien en op de hellingen dienen behouden te blijven en landschappelijk versterkt worden door kleine landschapselementen.
- Natuurlijke lineaire landschapselementen die verbindingen vormen tussen bossen,

natuurgebieden, valleien, ... moeten behouden blijven.

- De geconcentreerde kerndorpen in een weids en heuvelend landschap met verspreide hoeven midden akkers en weilanden moeten hun identiteit kunnen bewaren. De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van deze kleinschalige toeristische elementen, met inbegrip van de aanwezige oorlogssites, moet versterkt worden.
- Deze steilranden van de rug van Westrozebeke accentueren de waterscheidingskam tussen het IJzerbekken en het Leiebekken en moeten landschappelijk herkenbaar blijven.
- De oostelijke helling van de rug tussen Mesen en Wijtschate (met aan de voet de Steenbeek) is erg steil en kent talrijke diep en scherp ingesneden beken en enkele droge valleien (waar geen beken in lopen). De hier voorkomende bossen moeten de oriëntatie van de rug in het landschap blijven benadrukken

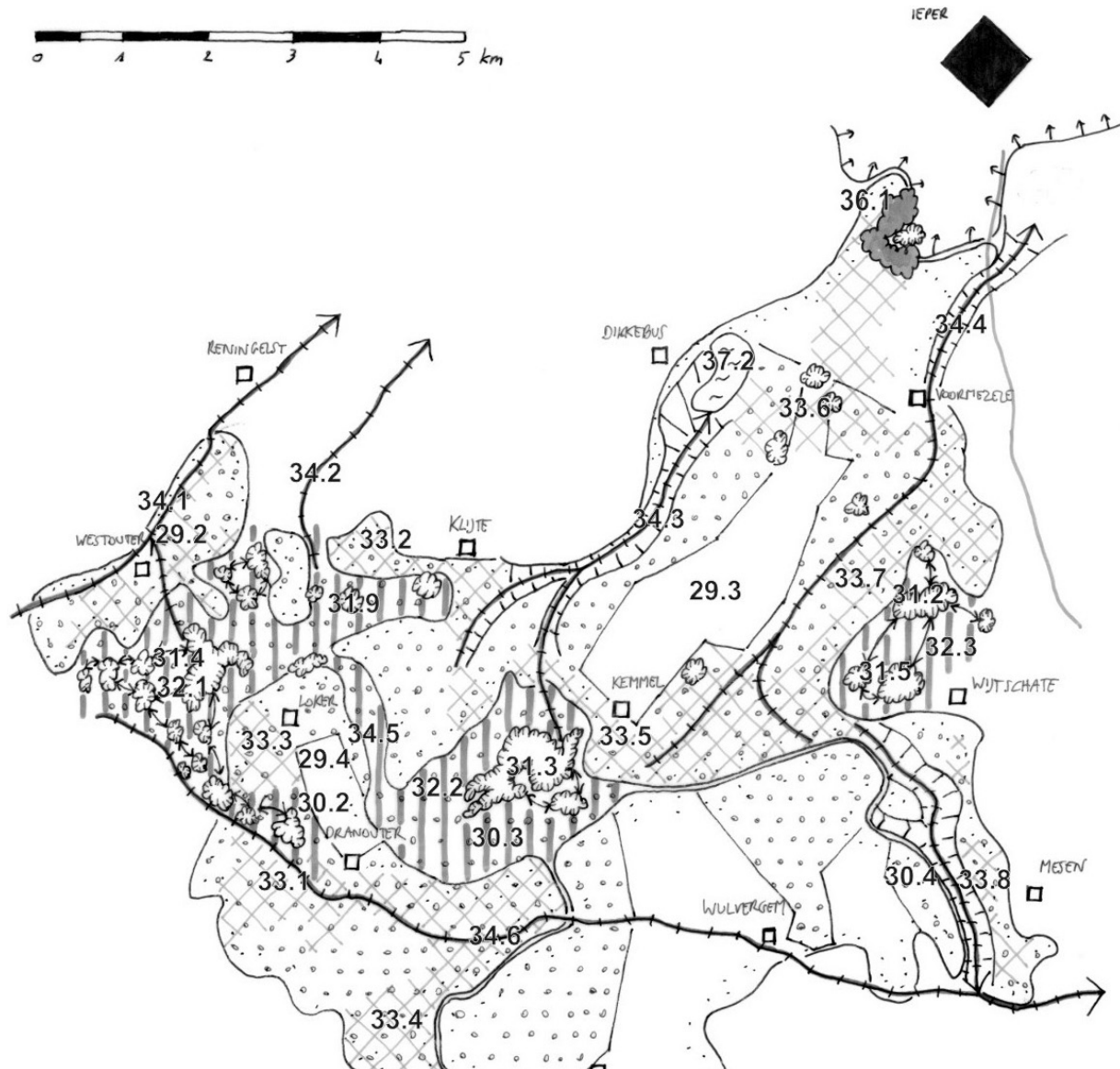
Dit concept is van toepassing op

- de Vidaigneberg - Rodeberg met hellegatbos - Douvevallei (30.2);
- Kemmelberg - Scherpenberg- Zwarte Molenhoek (30.3).

**versterken van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw**

- Delen van de aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt, bezitten een belangrijke te vrijwaren ecologische kwaliteit. In een aantal gevallen hangen deze kwaliteiten samen met de typisch in het heuvelland voorkomende bronniveaus.
- Binnen het weidelandschap met te ontwikkelen kleine landschapselementen moet de landbouwactiviteit blijven functioneren en ondersteund worden, maar moet de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw.

Het concept is van toepassing op het volgende gebied: omgeving Loker - Dranouter (33.3).



figuur 18: ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos  
bron: RWO, 2006



### beekvalleien versterken als groene linten in het landschap

- De beekvalleien worden versterkt en ontwikkeld als structuurbepalend element door het behoud, herstel en aaneenschakeling van kleine natuurgebieden en landschapselementen, het bestrijden van erosie, het opheffen van barrières en het vrijwaren van bebouwing. De verspreid voorkomende natuurelementen zoals natte weilanden, bron- en kwelzones, specifieke oeverbegroeiing en boomrijen zijn bepalend voor de natuurfunctie. Een duurzame instandhouding van deze specifieke ecotopen moet worden gegarandeerd. Aangepast oeverbeheer kan bijdragen aan de functie van de beek.
- Voor een herstel van de beekvalleien is het voorzien in erosiebestrijdingsmaatregelen in het omliggende gebied van belang. Hermeandering wordt doorgevoerd daar waar mogelijk en nodig.
- De kleine landschapselementen, resten van het voormalige bocage-landschap langs de perceelsranden in de beekvallei moeten in stand gehouden en versterkt worden.

Het concept is van toepassing op het volgende gebied: Douvebeek (34.6).

### 1.4 afbakeningen

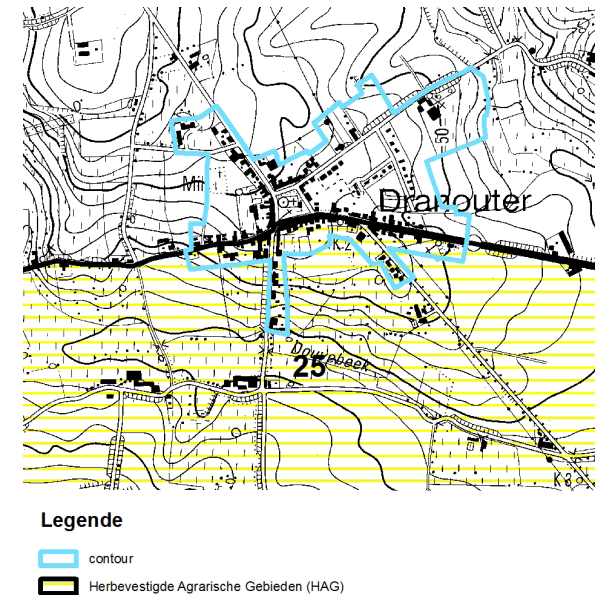
Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over een methodiek voor het herbevestigen van samenhangende agrarische gebieden. Voor deze gebieden kan een formele beleidsbeslissing op het niveau van de Vlaamse Regering genomen worden waarin het planningsproces voor landbouw, natuur en bos afgerond wordt én gesteld wordt dat er geen initiatieven op gewestelijk niveau voor bijkomende natuur- of bosgebieden binnen deze agrarische gebieden genomen worden. Het bestaande gewestplan wordt voor deze gebieden op dit moment beschouwd als een voldoende juridisch-planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur. De bestaande regelgeving binnen deze gebieden blijft ongewijzigd.

Planningsinitiatieven binnen deze gebieden zullen expliciet getoetst moeten worden aan hun impact op de agrarische structuur.

Op 31 maart 2006 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor een aantal belangrijke landbouwgebieden (HAG) in Kust-Polders-Westhoek goed. Het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wenst te voeren is nader omschreven in een omzendbrief van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (omzendbrief RO/2005/01).

Daarnaast hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de acties omschreven in categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma. De Vlaamse regering nam tot slot akte van de acties in categorie III en IV en van de verwerking van de adviezen.

Bij de herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG) valt een zuidelijk beperkt deel van het plangebied binnen herbevestigd agrarisch gebied zijnde het gebied 25, gemengd landbouwgebied van Nieuwkerke-Kemmel (Klijte-Voormezele-Mesen).



figuur 19: herbevestigd agrarisch gebied  
bron: RWO, 2011

## 2 op provinciaal niveau

### 2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De gemeente Heuvelland behoort tot de Heuvel-IJzer-ruimte waarbij volgende beleidsdoelstellingen worden vooropgesteld:

- de natuurlijke componenten in relatie met toeristisch – recreatief medegebruik versterken: de

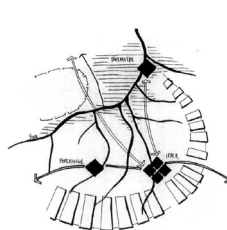
West-Vlaamse heuvels worden samen met de IJzer – Handzamevallei als structurerende natuurcomponenten beschouwd;

- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen;
- de landschappelijke kwaliteit ondersteunen;
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden. Om de kleine, gelijkwaardige kernen van Heuvelland en Mesen leefbaar te houden, worden ze gebundeld in meervoudige hoofddorpen;
- beperkte dynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur in het buitengebied

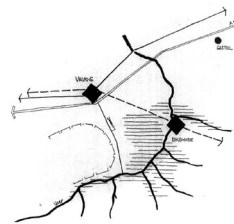
↑ verschaald



Schematische weergave van de ruimtelijke visie van West-Vlaanderen



Heuvel-IJzer-ruimte



Westelijke Polderruimte

figuur 20: PRS  
bron PRS West-Vlaanderen

Deze beleidsdoelstellingen worden verder uitgewerkt per deelstructuur.

#### ■ Heuvelland als meervoudig hoofddorp

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan onderscheidt verschillende beleidscategorieën en geeft daarbij de mogelijkheden aan naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid. De samenhangende kern Heuvelland-Mesen wordt geselecteerd als een meervoudig hoofddorp. Dit wil zeggen dat de verschillende kernen samen de rol van structuurondersteunende hoofddorpen opneemt. Concreet betekent dit dat de totale groei van huishoudens wordt opgevangen in een aantal geselecteerde kernen met specialisatiefunctie wonen. De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein wordt voorzien in een aantal geselecteerde kernen met als specialisatiefunctie werken.

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van het lokaal bedrijventerrein wordt gestaafd middels behoeftestudies.

#### ■ verkeer- en vervoersstructuur

De provincie selecteert de secundaire wegen. Het PRS selecteert enkel de N336 van de N37b (Ieper) tot de N58 (Warneton) als secundaire weg type II. Deze secundaire weg heeft als hoofdfunctie het verzamelen van verkeer uit de deelruimte Heuvel-IJzer-ruimte, enerzijds naar het stedelijke gebied Ieper en de A19 toe; anderzijds naar de als primaire weg in te richten N58 en Komen toe.

#### ■ natuurlijke structuur

De provincie heeft de taak om natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aan te duiden. Voor Heuvelland betreft het de volgende selecties:

- natuuraandachtszone: West-Vlaamse Heuvels
- Franse Beek - Grote Kemmelbeek en Scherpenbergbeek als verbinding tussen West Vlaamse Heuvels en IJzer-Handzamevallei;
- Dikkebusvijverbeek en Wijtschatebeek-Bollaertbeek-Ieperlee.

#### ■ landschappelijke structuur

Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijk structuur zijn:

- behoud en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen;
- het landschap als raamwerk;
- formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen, -componenten en eenheden.

De provincie selecteert een aantal gave landschappen. Voor Heuvelland betreft het :

- de centrale heuvelrij van de West-Vlaamse Heuvels;
- de Douvevallei;
- de Zuidelijke rug van de West-Vlaamse Heuvels
- het Land van Nieuwkerke-Leievallei.

Het beleid voor dit type van landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten.

In Heuvelland worden vanuit het Vlaams Gewest (Monumenten en Landschappen) ook een aantal ankerplaatsen aangeduid:

- Heuvel van Wijtschate;
- Kemmelberg en Monteberg;
- Rodeberg met Hellegatbos;
- Scherpenberg;
- Zwartemolenhoek.

Structurerende reliëfcomponenten zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke structuur. De provincie selecteert eveneens de West-Vlaamse Heuvels als een structurerende reliëfcomponent. Het beleid is gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het reliëfelement.

Tenslotte selecteert de provincie de Grote Kemmelbeek-Fransebeek als een structurerend lineair element.

#### ■ agrarische structuur

Heuvelland behoort tot het gebied met de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager van de agrarische structuur. Het beleid is gericht op behoud en versterken.

#### ■ toerisme en recreatie

De West-Vlaamse Heuvels spelen een structuurbepalende rol in het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Heuvelstreek. Ieper en Poperinge vormen stedelijke knooppunten met mogelijkheden voor toeristische ontwikkeling.

De toenemende ruimtelijke druk door toerisme en recreatie in het kwetsbare gebied van de gemeente Heuvelland moet door een herstructurering in de hand worden gehouden. Kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten kunnen hier wel ontwikkeld worden.

Kemmelberg en de omgeving Rodeberg - Douvevallei – Eeuwenhout worden aangeduid als openluchtrecreatieve groene domeinen. Deze domeinen bieden de bezoeker nauw contact met de natuur. In principe is enkel zachte recreatie toegestaan. Uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief me-

degebruik aangeven, voorzover verenigbaar met de natuurwaarden.

## 2.2 herziening PRS

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied.

## 3 op gemeentelijk niveau

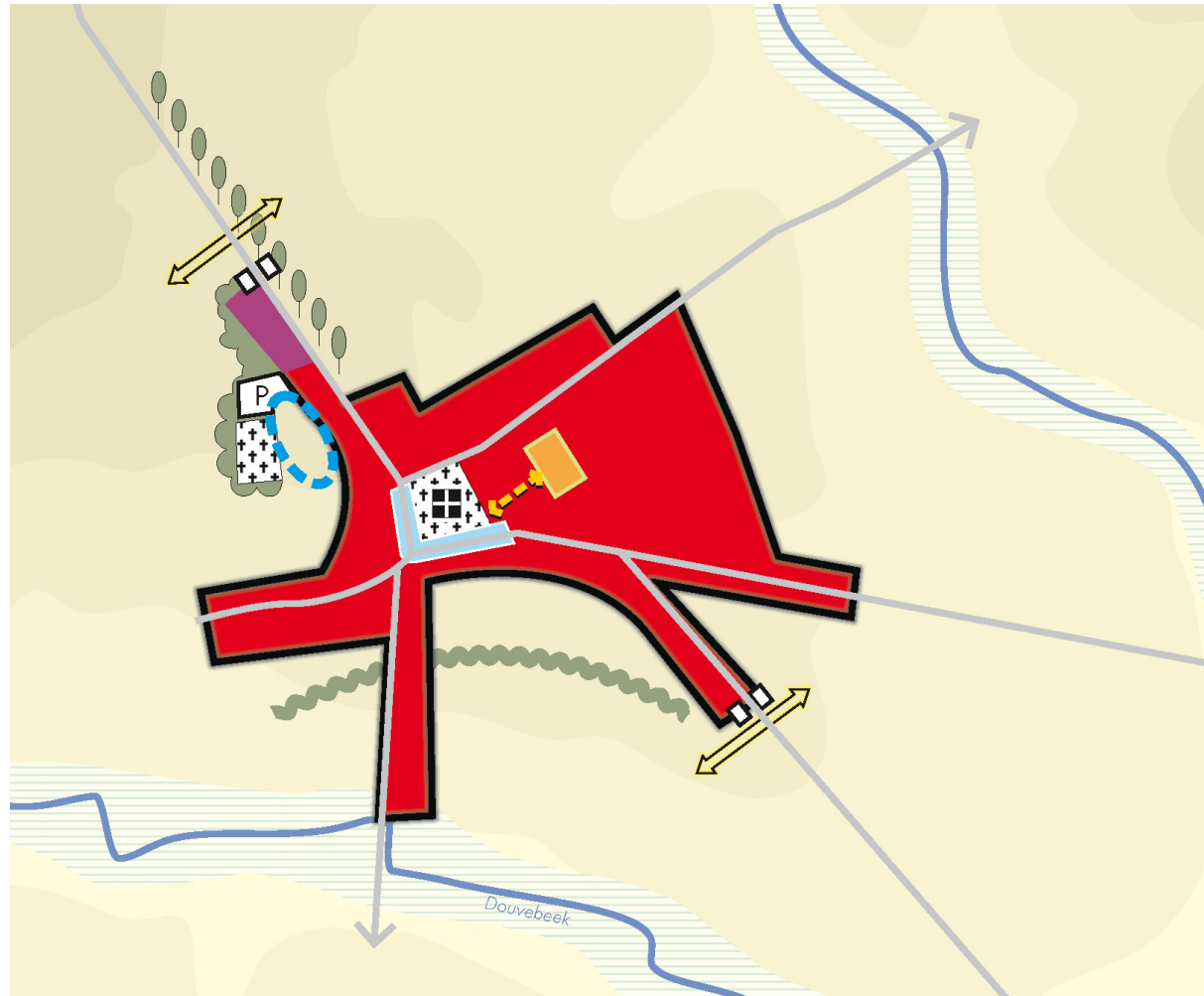
### 3.1 GRS

De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het GRS zullen vertaald worden in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS.

Hieronder wordt beknopt weergegeven wat de krachtlijnen zijn van toepassing voor onderhavig RUP. Het plangebied is in het GRS geselecteerd als het 'kerngebied Nieuwkerke'. Voor de gewenste structuur van de kernen worden enkele uitgangspunten geformuleerd:

- Kwaliteitsvolle kernen met een eigen 'gezicht'
- Behoud en versterken van de voorzieningen op maat van de kern
- Versterking van de historisch gegroeide woonstructuur
- Ambachtelijke bedrijven ruimtelijk integreren
- Opwaardering van het openbaar domein

- Goed ontsloten kernen voor alle vormen van verkeer
- Duidelijk afgewerkte randen



figuur 21: gewenste ruimtelijke structuur kern Dranouter  
bron GRS Heuvelland

Vanuit de gewenste structuur voor dit kerngebied als-ook de diverse deelstructuren zijn volgende elementen van belang voor het RUP:

#### ■ Heuvelland als meervoudig hoofddorp

Verschillende kernen vervullen samen de rol van structuurondersteunend hoofddorp. Initiatieven op maat van de kern blijven mogelijk in iedere kern. Initiatieven op gemeentelijk niveau dienen te gebeuren in de kernen met een specialisatiefunctie.

Dranouter specialiseert zich als folkdorp. Op de omringende landbouwgronden kunnen grootschalige cultuurevenementen georganiseerd worden, zonder evenwel gebruik te maken van vaste constructies en met respect voor de landschaps – en ecologische waarden. In de kern zelf worden kleinschalige initiatieven die het imago als cultuurdorp versterken, gestimuleerd. Dit gebeurt met respect voor de draagkracht van het dorp

#### ■ versterken van de historische kern middels kwalitatieve wooninbreiding

De versterking van de historische kern volgens zijn historisch gegroeide vorm richt zich voornamelijk op kleinschalige woonprojecten.

Dranouter is nog steeds een zeer compacte kern. Dit geeft zowel het dorp als het omgevende landschap een heldere en leesbare structuur. Zaak is dit traditionele dorpsbeeld zoveel mogelijk te bewaren. Grootschalige uitbreidingen van het woonweefsel zijn hierbij niet aan de orde. Bij de inplanting van nieuwe gebouwen wordt de hoogte afgestemd op het traditionele dorpsprofiel. De inplanting van opzichtige elementen die de zichtrelatie kunnen verstoren, zijn te vermijden (bvb. silo's, GSM – masten).

Binnen het plangebied is er nog een wooninbreiding mogelijk binnen de bestaande woonwijk.

#### ■ **verdichtingsmogelijkheden in het historisch kerngebied onderzoeken.**

De gemeente wenst haar woningbehoefte te differentiëren. Er is een behoefte aan kleinere woonunits. Deze woonunits worden vooral ingevuld door verdichting en hergebruik van waardevolle gebouwen. Het RUP zal aangeven welk gabariet mogelijk is voor de inplanting van meergezinswoningen in het kerngebied.

#### ■ **historisch waardevolle elementen**

Het RUP voor het kerngebied duidt historisch waardevolle elementen aan en maakt hiervoor specifieke voorschriften op, met het oog op het behoud van de historische context.

#### ■ **gebied met potenties voor een cultuurproject**

Achter de bebouwing langs de Dikkebusstraat kan ruimte voorzien worden voor een strategisch project voor de kern Dranouter. Het betreft een door bebouwing versnipperd landschap. Daarnaast sluit het gebied aan op de site van het Muziekcentrum. Mogelijke invullingen zijn: cultuurtoerisme, cultuureducatie of gemeenschapsvoorzieningen. Hierbij gelden evenwel volgende randvoorwaarden:

- gabariet van de gebouwen blijft kleinschalig;
- optimale integratie in het landschap van de gebouwen.

#### ■ **verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving.**

In de kerngebieden worden initiatieven inzake verwevenheid van functies geïnitieerd en ondersteund. Bedrijven in of aansluitend bij de kern kunnen een kwalitatieve bijdrage leveren, voor zover de uitgeoefende activiteit in overeenstemming is met de woonfunctie.

Het RUP zal dan ook nagaan of deze activiteiten verder kunnen ontwikkelen en welke randvoorwaarden gelden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de schaal en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen alsook op een ruimtelijk kwalitatieve integratie van de activiteiten in de woonomgeving. Voor activiteiten aan de rand van de kern gaat bijzondere aandacht naar een ruimtelijk kwalitatieve afwerking naar de open ruimte.

### **3.2 mobiliteitsplannen**

Het oorspronkelijke mobiliteitsplan voor Heuvelland werd conform verklaard op de auditcommissie van 14 oktober 2002.

De uitwerking van verbreden en verdiepen binnen de herziening van het mobiliteitsplan, houdt drie grote fases in:

- verkenningsfase
- uitwerkingsfase
- herwerking van het bestaande beleidsplan

De sneltoets werd goedgekeurd in PAC op 10 maart 2008. De verkenningsnota werd goedgekeurd in de PAC van 23 januari 2009. De uitwerkingsnota werd goedgekeurd op de PAC van 9 november 2009.

De beleidsnota bouwt verder op de visie en maatregelen zoals opgesomd in het oorspronkelijke mobiliteitsplan. Het plan wordt aangevuld met nieuwe visies en maatregelen rond de onderzochte thema's.

De beleidsnota werd definitief aanvaard op 28 februari 2011.

#### ■ **ruimtelijke ontwikkelingen**

Voor de kern Dranouter werd de bestaande ambachtelijke zone nader bekeken.

#### ■ **trage wegennet**

In het thema rond Trage Wegen werd verder gewerkt op de bestaande werkwijze van gemeente en Regionaal Landschap. Er werd een potentiekaart voor buurtwegels opgesteld die als werkinstrument kan gehanteerd worden door gemeentelijke diensten.

## KNELPUNTEN EN POTENTIES

### 1 knelpunten

- rafelige dorpsrand;
- publieke ruimte heeft beperkte belevingswaarde

### 2 kwaliteiten

- nog een duidelijke historisch gegroeide structuur;
- een voorzieningenapparaat op niveau van een kleinere kern;

### 3 potenties

- de ligging aan de rand van een aantal waardevolle open ruimtegebieden gecombineerd met authenticiteit en de culturele uitstraling van het dorp biedt perspectieven op vlak van toerisme en recreatie;
- vernieuwing van het openbaar domein waarbij kan ingespeeld worden op de historische betekenis van de kern.

## CONTOUR RUP

De begrenzing van het RUP volgt de grenzen van de bebouwde omgeving (wonen, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen) van de kern Dranouter.

De volgende elementen worden om specifieke redenen mee opgenomen:

- opname van 2 zonevrije woning gelegen op het einde van de Zwartemolenstraat. Deze zonevrije woningen maken deel uit van de uitwaaiende bebouwing langs de Zwartemolenstraat.
- opname van gronden gelegen achter de Baroeneput, gezien de bestemming (openbare groenzone) binnen het BPA op vandaag achterhaald is.
- opname van de tuinen horende bij de woningen langs de Lettingstraat.



## GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET

### 1 concepten

Met dit RUP wenst de gemeente de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Dranouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het RUP besteed aandacht aan de volgende elementen:

- versterken van de woonkern op maat van de kern door kwalitatieve afwerking van de bestaande woonwijk;
- verdichtingsmogelijkheden in het historisch kerngebied
- verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving:
  - verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving;
  - landschappelijke inkleding;
- een locatie voor de inplanting van een kleinschalig waterzuiveringsstation (KWZI);
- ontwikkelingsmogelijkheden voor een lokaal strategisch project, in casu rond het muziekcentrum;
- aandacht voor historisch waardevol erfgoed.

### 2 verdichtingsproject Baroeneput

#### 2.1 situering

Het verdichtingsproject situeert zich in de Baroeneput. Ruimtelijk gezien is het gelegen binnen een bestaande verkaveling ten westen van de kern Dranouter, gekenmerkt door open en halfopen bebouwing met een beperkte cluster aan sociale huisvesting.

#### 2.2 GRS

Dit project is te beschouwen als een verdichtingsproject binnen bestaand woongebied ter hoogte van Baroeneput en is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en hogere beleidsplannen. Dit project is kernversterkend. Het project is binnen het concept meervoudig hoofddorp te beschouwen als een initiatief op maat van de kern waarbij inbreiding en invulling van reële bouwmogelijkheden mogelijk zijn binnen alle kernen.

#### 2.3 BPA

Het gebied is gelegen binnen BPA nr. 1 - Centrum en heeft er de volgende bestemmingen:

- wonen: open en halfopen bebouwing;
- (voor)tuinstrook;
- openbaar groen.

Het openbaar groen vormt een verbinding tussen de Lettingstraat en het groen binnengebied. Deze verbinding is op vandaag niet gerealiseerd.

Deze verbinding is niet noodzakelijk en op heden achterhaald (zie foto's) door een trage verbinding verderop naar de Lettingstraat.



figuur 22: uittreksel BPA Centrum  
bron gemeente Heuvelland



## 2.4 doorvertaling RUP

Binnen het RUP wordt het betrokken gebied opgenomen in artikel 2: zone voor open en halfopen bebouwing. Er wordt geen voortuinstrook gedefinieerd en de groene verbinding naar de Lettingstraat wordt geschrapt.

De desbetreffende gronden werden door de sociale bouwmaatschappij geruimd met WVI. WVI zal hier 6 kavels voor vrijstaande woningen ontwikkelen, waarbij koppeling voorzien is per twee door middel van de garage/carport. Hiertoe zal nog een verkavelingsaanvraag worden ingediend.

## 3 kleinschalige waterzuivering

### 3.1 GRS

Binnen het concept meervoudig hoofddorp kan in iedere kern een pakket aan kerngebonden basisvoorzieningen worden voorzien. Concreet betekent dit dat er initiatieven op maat van de kern op het vlak van voorzieningen, recreatieve infrastructuur of kleinschalige woonprojecten mogelijk blijven.

Ingrepen op grotere schaal dienen gemotiveerd te worden vanuit de selectie binnen het meervoudig hoofddorp.

Volgens het GrS<sup>1</sup> worden de voorzieningen op niveau van de gemeente gebundeld in de grotere kernen, zijnde Kemmel, Wijtschate, Westouter en Nieuwkerke.

Binnen het concept meervoudig hoofddorp Heuveland blijven in alle kernen initiatieven op maat van de kern op het gebied van voorzieningen mogelijk.

De realisatie van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) dient gezien te worden als een nutsvoorziening die functioneert op niveau van de kern Dranouter.

### 3.2 locatie-onderzoek

In het algemeen kunnen de volgende principes gehanteerd worden bij een locatie-onderzoek:

- gemeenschapsvoorzieningen sluiten het best aan bij de kern;
- er dient rekening gehouden te worden met het mobiliteitsaspect in functie van de voorziening. Bij voorkeur worden deze voorzieningen ingeplant op goed bereikbare plaatsen, waarbij de toegankelijkheid voor een verscheiden doelpubliek (indien noodzakelijk) wordt gegarandeerd.
- er dient eveneens rekening gehouden te worden met de draagkracht van de omgeving.

Voor een geschikte locatie van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) zijn volgende technische parameters bepalend:

- hoogteligging van het terrein: KWZI wordt het best ingeplant op het laagste punt van het zuiveringsgebied zodat er de mogelijkheid is om gravitair af te voeren;
- ligging ten opzichte van een waterloop: KWZI wordt het best in de directe nabijheid van een beek ingeplant;
- bereikbaarheid van de locatie: goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer;
- grootte terrein: het terrein moet voldoende groot zijn voor het inplanten van de technische zuiveringsinfrastructuur en de nodige buffering naar de omgeving toe.

In de nabijheid van de kern Dranouter zijn er twee waterlopen gelegen:

- ten zuiden de Douvebeek;
- ten noordwesten de Lindebeek.

Aan de noordwestelijk zijde van de kern worden drie locaties verder onderzocht:

- locatie A ten noorden van de Lettingstraat;
- locatie B ten zuiden van de Lettingstraat, gelegen tussen 't Prinsenhof en de bebouwing aan de Baroenepuut;
- locatie C, op het einde van de kernbebouwing langs de Kruisabelestraat.

Aan de zuidelijke zijde van de kern worden de volgende twee locaties onderzocht:

- locatie D: aan de Douvebeek, ten oosten van de Zwartemolenstraat
- locatie E: aan de Douvebeek, ten westen van de Zwartemolenstraat.

De afweging van de vijf locaties ten opzichte van elkaar gebeurt op basis van de volgende criteria:

- bestemming en huidig gebruik;
- relatie tot de dorpskern/bebouwde omgeving;
- ecologische impact;
- agrarische impact;
- landschappelijke impact;
- ontsluiting en bereikbaarheid;
- technische parameters.

<sup>1</sup> GRS, richtinggevend, blz. 28





figuur 23: situering onderzochte locaties A, B, C, D en E  
bron



### bestemming en huidig gebruik

Alle vijf de locaties zijn volgens het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol gebied.

De gronden kennen allen op heden een landbouwgebruik: de locaties A, B en C als akkerland, de locatie D en E als weiland.

### relatie tot de dorpskern/bebouwde omgeving

De vijf locaties werden binnen het GRS niet opgenomen als horende tot het kerngebied van Dranouter.

De locatie A sluit aan bij de historisch bestaande bebouwing langs de Lettingstraat en bij het kerngebied van de kern Dranouter.

De locatie B sluit aan bij het kerngebied Dranouter en bij de bebouwing van het Prinsenhof (vierkantshoeve - landbouwbedrijf - hoevertoerisme) net buiten het kerngebied Dranouter.

De locatie C sluit aan op het einde van de bebouwde uitloper van het kerngebied Dranouter, langs de Kruisabelestraat.

De locatie D en E sluiten aan op de bestaande woonuitloper van het kerngebied Dranouter, gesitueerd langs één zijde van de Zwartemolenstraat.

### ecologische impact

De biologische waarderingskaart duidt de locaties A, B en C aan als biologisch minder waardevolle gebieden.

De locatie D wordt aangeduid als biologisch waardevol, gekenmerkt als weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (hpr). Aan de overzijde van de locatie D, wordt het gebied aangeduid als een complex van

biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen, met als kenmerken:

- waardevol weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (hpr);
- houtkant met dominantie van populier, waardevol k(hp+);
- houtkant met dominantie van meidoorn, zeer waardevol (khcr);
- houtkant met gemengd loofhout, zeer waardevol (khgml+).

Op de biologische waarderingskaart wordt de locatie E aangeduid als een complex van minder biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen, met als kenmerken:

- soortenarm permanent cultuurgrasland (hp);
- minder waardevolle bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (kbs-)
- veedrinkpoel (kn).

De locatie D en E zijn gelegen aan en in de vallei van de Douvebeek, geselecteerd binnen het provinciaal structuurplan als beekvallei, één van de bronbeken van het Heuvelland.

### agrarische impact

Volgens de landbouwtyperingskaart krijgen de gronden op de locaties A, D en E een zeer hoge waardering voor landbouw. De locatie B en C krijgen een hoge waardering mee.

De locaties D en E liggen in herbevestigd agrarisch gebied.

### landschappelijke impact

De locaties zijn allen gelegen in de definitief aangeduide ankerplaats West-Vlaamse Heuvels en omgeving.

De locaties zijn allen goed zichtbaar vanuit het landschap.

Niettegenstaande dat de vijf locaties aansluiten op het bestaande woonweefsel, snijden zij allen in beperkte mate het open landschap aan.

Door hun ligging in de beekvallei van de Douvebeek en het aansluiten op de woonuitloper aan de Zwartemolenstraat, kan gesteld worden dat de locatie D en E een grotere landschappelijke impact heeft dan de overige locaties.

De locatie B is gelegen nabij de beeldbepalende vierkantshoeve 't Prinsenhof die haar eigenheid o.a. terugvindt in haar positionering in het open landschap, aan de flanken van de Kemmelberg. De inplanting van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie op locatie B zorgt ervoor dat de open ruimte tussen het bestaande woonweefsel en de vierkantshoeve wordt dicht bebouwd en bijgevolg een impact heeft op de eigenheid van dit gebouw.

### ontsluiting en bereikbaarheid

De locatie C is gelegen aan een lokale weg type II (Kruisabelestraat), met als hoofdfunctie ontsluiten van verschillende kernen op lokaal niveau (Loker, Dranouter en Wulvergem).

De overige locaties zijn gelegen langs lokale wegen type 3, met als hoofdfunctie erfontsluiting.

### technische parameters

Een KWZI wordt het best ingeplant op het laagste punt van het zuiveringsgebied. Men kan stellen dat de kern Dranouter afhelt van het noorden (Dikkebusstraat) zowel in westelijke richting naar de Lindebeek als in zuidelijke richting naar de Douvebeek.

De locatie D en E liggen het laagst. De locatie C ligt lager dan de locatie A en B. Door het bestaande reliëf bestaat de kans dat voor de locatie D en E het afvalwater voor een groter deel van het zuiveringsgebied opgepompt zal moeten worden, dan voor locatie A, B en C.

De locatie van een KWZI wordt het best in de directe nabijheid van een beek ingeplant. De locatie D en E liggen naast de Douvebeek. De locaties A, B en C liggen op maximum 500 meter van de Lindebeek. Deze locaties brengen in beperkte mate meer infrastructuurwerken met zich mee.

Het aantal pompstations bedraagt minimaal 3 voor de locaties A en B. Voor de locaties C, D en E zijn minimaal 2 pompstations nodig.

Op de vijf onderzochte locaties is er voldoende ruimte voor de inplanting van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.

### **conclusie**

Op basis van het locatie-onderzoek en de hiernaast weergegeven afwegingstabel besluit de gemeente om de locatie C (Kruisabelestraat) te weerhouden voor de inplanting van een kleinschalige zuiveringsinstallatie om de volgende redenen:

- gelegen op het laagste punt;
- beperkte landschappelijke impact;

- goede ontsluiting en bereikbaarheid.

criteria	locatie A	locatie B	locatie C	locatie D	locatie E
bestemming / huidig gebruik	0	0	0	0	0
relatie tot dorpskern	0	0	0	0	0
ecologische impact	+	+	+	-	-
agrarische impact					
herbevestigd agrarisch gebied	+	+	+	-	-
landbouwtyperingskaart	-	0	0	-	-
landschappelijke impact	-	-	0	-	-
ontsluiting en bereikbaarheid	-	-	+	-	-
technische parameters					
laagste punt	0	0	+	0	0
nabij beek	0	0	0	+	+
# pompstations	0	0	+	+	+
voldoende ruimte	+	+	0	+	+
eindbeoordeling	2	3	1	4	5

### **3.3 doorvertaling rup**

Binnen het RUP wordt de waterzuiveringsinstallatie opgenomen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De gehele zone wordt tevens voorzien van een landschappelijke inkleding door middel van de overeenkomstige symbolische aanduiding.

De gemeente opteert voor de inplanting te voorzien op de Kruisabelestraat, aansluitend op de bestaande kernbebouwing. Hierdoor wordt het insnijden van de open ruimte beperkt. Vanuit technische standpunt is de locatie ideaal vanwege de gravitaire afvoer en de korte afstand tot de Lindebeek.

## 4 recreatief project Muziekcentrum

### 4.1 GRS

Volgens het GRS<sup>2</sup> kent het gebied achter de Dikkebusstraat potenties voor een strategisch project voor de kern Dranouter. Het gebied sluit aan op de site van het Muziekcentrum en wordt omschreven als een door bebouwing versnipperd landschap.

Mogelijke invullingen zijn: cultuurtoerisme, cultuureducatie of gemeenschapsvoorzieningen.

Hierbij gelden evenwel de volgende randvoorwaarden:

- gabariet van de gebouwen blijft kleinschalig;
- de bebouwing dient optimaal geïntegreerd in het landschap. Materiaalkeuze en groenelementen zorgen voor de landschappelijke integratie van de site. In de niet bebouwde delen dient verharding uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

### 4.2 visie/onderzoek

Het strategisch gebied situeert zich achter de bebouwing van de Dikkebusstraat en de Victoriastraat. Naar het achterliggende open landschap toe wordt het begrensd door het militaire kerkhof (beschermd monument).

Het gebied sluit ten noorden aan op de gebouwen van het Muziekcentrum en het ontmoetingscentrum De Klakeye.

De invulling van het gebied is verbonden aan het Muziekcentrum.

De bestaande loods gelegen aan de Victoriastraat krijgt een gedeeltelijke nieuwe invulling als verblijfsaccommodatie voor artiesten. Dit is in overeenstemming met de huidige bestemming van het gewestplan, nl. woongebied.

Aanpalend aan deze loods is een semi-verharde ruimte gelegen op heden in hoofdzaak gebruikt als parkeerruimte, en in zeer beperkte mate stapelen van materiaal. Deze ruimte wordt heringericht als parkeerruimte.

Het binnengebied krijgt een muzikaal-educatieve inrichting. Het is geenszins de bedoeling om grootschalige bebouwingsinfrastructuur te voorzien. De bebouwing is eerder kleinschalig van aard, het gebied krijgt eerder een tuinrichting waarbij verharding beperkt is tot de paden om het gebied toegankelijk te maken en te doorwaden.

### 4.3 doorvertaling RUP

Binnen het RUP wordt dit gebied bestemd als strategische zone voor toerisme en recreatie. Het gebied omvat enerzijds de gebouwen van het Muziekcentrum op de hoek van de Victoriastraat en de Dikkebusstraat, en anderzijds de zone achterliggend aan het ontmoetingscentrum De Klakeye.

De gebouwen van het Muziekcentrum krijgen eveneens de hoofdbestemming wonen via een overdruk.

Het is wenselijk dat de infrastructuur kleinschalig is van aard. Daarnaast wordt verharding zoveel als mogelijk beperkt en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De parkeerruimte dient zich in te planten aan de Victoriastraat en als een parkeerruimte met een groen karakter ingericht te worden.

## 5 recreatief gebruik Prinsenhof

### 5.1 GRS

In het gebied dat ingesloten ligt tussen de kernen Westouter, De Klijte, Kimmel en Nieuwkerke, alsook in de geselecteerde kernen worden activiteiten die betrekking hebben op het recreatief medegebruik van het landelijk gebied toegestaan. Deze activiteiten vallen onder het specifieke beleidskader voor economische dragers in de open ruimte.

In het beleidskader voor niet-agrarische functies in de open ruimte zijn er visies geformuleerd die strijdig zijn met het RSV en het PRS. Bij de goedkeuring van het GRS nam de Deputatie akte van het beleidskader voor de niet-agrarische functies in de open ruimte maar onderschreef deze geenszins.

### 5.2 functiewijzigingsbesluit

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 kan op vandaag met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning verleend worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan

<sup>2</sup> GRS, richtinggevend deel, blz. 67

niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, is ten hoogste gelijk aan 100 vierkante meter.

Deze functiewijziging kan enkel worden toegestaan indien:

- voldaan is aan de generieke voorwaarden zoals vermeld in artikel 4.4.23 van het VCRO;
- het gebouw of gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg;
- het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

### 5.3 situering gebied

Het betreft 't Prinsenhof, een nog actief landbouwbedrijf, dat daarnaast wil inzetten op recreatief gebruik. De gebouwen vooraan de straat hebben een zeker authenticiteit bewaard, op zichzelf en door hun bewaarde positionering rond het erf. Daarnaast ligt de site nabij de recreatieve route langsheen de Lindebeek en aan de voet van de Monteberg-Kemmelberg.

### 5.4 visie/onderzoek

Het RSV<sup>3</sup> laat in beperkte mate recreatieve functies toe in het buitengebied. Belangrijk daarbij is dat deze functies een beperkte dynamiek genereren, verwant zijn aan de structuurbepalende functies van het buitengebied en de draagkracht van het open ruimtegebied respecteren. Activiteiten die een belangrijke dynamiek genereren (bvb. manéges, dierentuinen,...) worden verwezen naar de kernen van het buitengebied of naar specifiek daartoe ingerichte terreinen.

Teneinde de impact van bepaalde toeristisch-recreatieve infrastructuren ten opzichte van het buitengebied te kunnen inschatten wordt een onderscheid gemaakt tussen hoog-dynamische en laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur is die infrastructuur die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt (bijvoorbeeld door een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening op één plaats, door de aanwezigheid van een grote groep mensen per oppervlakte eenheid, ...).

Laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur echter, betreft infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

#### ■ laag-dynamisch

De gemeente wenst op de site van het Prinsenhof de toeristisch-recreatieve functies te verweven binnen niet recreatieve gebieden door enerzijds te streven naar ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet te overschrijden.

Vanuit de ruimtelijke context, zijnde de ligging van de site van het Prinsenhof in agrarisch gebied, aan de voet van de Monteberg-Kemmelberg waarbij de Kemmelberg als landschap is beschermd, wenst de gemeente de activiteiten op de site Prinsenhof te beperken tot uitsluitend laag-dynamische toeristisch-recreatieve activiteiten en infrastructuur.

Op de site van Prinsenhof is het de bedoeling dat naast de activiteiten inzake landbouw de functies toerisme en recreatie zich kunnen ontwikkelen. Er kan hierbij gedacht worden aan:

- plattelandstoerisme (reeds op heden aanwezig);
- kinderboerderij;
- speelzone;
- avonturenparcours met strobalen, ...

Het betreft een divers aanbod aan spelen doch het onderscheidt zich van andere spelen en sport door het zacht recreatieve karakter: er is immers geen aanwezigheid van gemotoriseerde activiteiten en geen grote ruimte-inname. Heel wat van de hoger vernoemde activiteiten behoeven enkel wat buitenruimte en geen tot nauwelijks infrastructuur.

Om het laag-dynamisch karakter te garanderen binnen de aangeduide zone, de impact van de activiteit op zijn omgeving te beperken, is het wenselijk de benodigde infrastructuur voor de activiteit kleinschalig

<sup>3</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2010), blz. 288 e.v.

te houden en te concentreren rondom de bestaande bebouwing. Dit is niet alleen van toepassing voor de sport- en speelinfrastructuur maar ook voor de parkeerruimte (zie verder).

Voor de laatste twee opgesomde activiteiten is buitenruimte nodig waarvoor de infrastructuur kleinschalig is (speelzone, speeltoestel, strobalen, landbouwweide voor boerengolf, ...) doch de impact op de structuurbepalende functies is eerder beperkt.

Doordat voor deze functies geen grootschalige infrastructuur nodig is, kan besloten worden dat de impact op de ruimtelijke draagkracht van het open ruimtegebied door deze functies eerder beperkt zal zijn.

Deze functies zullen eerder een beperkte dynamiek genereren.

#### ■ **fiets- en/of voetgangersdoorsteek**

Het doel is ook dat via deze overdruk en middels een fiets- en/of voetgangersdoorsteek over het gebied een link wordt gelegd tussen de nabijgelegen toeristisch-recreatieve route langsheen de Linkebeek en de kern van Dranouter.

#### ■ **parkeren**

Op heden is er een beperkte parkeerruimte voorzien aan de zuidzijde van de landbouwsite, tussen het Prinsenhof en de kernbebouwing. Bij een ontwikkeling van recreatief gebruik dient op de site zelf de behoefte aan bijkomende parkeerruimte te worden opgevangen. Het is wenselijk gezien de ligging van het Prinsenhof in het landschap en ten opzichte van de Monteborg-Kemmelberg, dat deze uitbreiding aansluit op de bestaande parkeerruimte. Hierdoor wordt de "hardere" infrastructuur geconcentreerd rondom de bestaande bebouwing en de impact op zijn omgevin beperkt. Het

weze wel duidelijk dat de uitbreiding beperkt blijft, ten einde geen belangrijke dynamiek te genereren op de site die de draagkracht van zijn omgeving overstijgt en waardoor de toeristisch-recreatieve activiteiten of infrastructuur alsdusdanig niet meer als laagdynamisch kan worden beschouwd.

### **5.5 doorvertaling RUP**

Binnen het RUP wordt voor een zone rondom 't Prinsenhof, naast de hoofdbestemming landbouw, een overdrukzone voor recreatief gebruik voorzien.

Bij het beoordelen van de activiteit of infrastructuur dienen de volgende aspecten in rekening te worden gebracht:

- de aard of het type van de recreatieve activiteiten;
- de aard van de ondersteunende kleinschalige infrastructuur of werken om deze activiteit mogelijk te maken;
- de gebiedskenmerken van de omgeving waar de activiteit plaatsvindt.

De ondersteunende kleinschalige infrastructuur voor de activiteit wordt gebundeld rondom de bestaande bebouwing om alzo de impact op de open ruimte te beperken en het zicht op de Linkebeek en de Monteborg-Kemmelberg te vrijwaren.

Binnen deze overdrukzone kan aansluitend op de bestaande parking een beperkte uitbreiding van de parking gebeuren. Door de uitbreiding aan deze zijde van het Prinsenhof te situeren wordt het zicht op/vanaf het Prinsenhof vanaf/op de Monteborg-Kemmelberg gevrijwaard alsook de impact op de omgeving beperkt en wordt het laagdynamisch karakter van de activiteiten verder ondersteund.

## **6 lokale bedrijvigheid**

### **6.1 grs**

Het goedgekeurde GRS van de gemeente Heuvelland omvat een visie

- voor de verspreide bedrijvigheid/kleinhandel in of aansluitend op kernen of woonlinten; waarbij de mogelijkheid ontstaat voor een lokaal bedrijventerein op schaal van de kern voor herlokalisatie van bestaande bedrijven;
- voor de niet-agrarische functies in de open ruimte (beleidskader).

Bij de goedkeuring van het GRS nam de Deputatie akte van het beleidskader voor de niet-agrarische functies in de open ruimte maar onderschreef deze geenszins. Binnen het GRS zijn er wel mogelijkheden voor ambachtelijke bedrijven waarbij de bedrijvigheid aansluitend bij een kern van het meervoudig hoofddorp een kwalitatieve bijdrage kan leveren voor zover de activiteit verenigbaar is met de woonfunctie (GRS RD, blz. 51).

Bedrijven of kleinhandelszaken die zich in of aansluitend op een kern of woonlint bevinden, kunnen een kwalitatieve bijdrage leveren, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de woonfunctie. Activiteiten die hinderlijk zijn voor de woonomgeving krijgen een uitdovend karakter.

Tevens dient in of aansluitend op een kern de mogelijkheid voorzien te worden tot herlokalisatie van bestaande bedrijven. Deze mogelijkheid zal verder uitgewerkt worden in de ruimtelijk uitvoeringsplannen die voor de kernen worden opgemaakt.

Bijkomende randvoorwaarden kunnen opgelegd worden om te komen tot een ruimtelijk kwalitatieve integratie van de activiteit in de woonomgeving. Voor bedrijfssites die zich aan de rand van de kern of lint bevinden, dient een ruimtelijk kwalitatieve overgang naar de open ruimte te worden gerealiseerd.

Gezien bij goedkeuring van het GRS de Deputatie akte nam van het het beleidskader van het GRS, zal voor de afweging per bedrijf het provinciaal beleidskader voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen toegepast worden.

## 6.2 bestaande lokale bedrijvigheid

Gezien de lokale bedrijven een beperkte impact hebben op hun omgeving en zich integreren binnen het dorpsweefsel, worden de bedrijven opgenomen binnen de desbetreffende zone voor wonen.

Binnen het RUP zal er voor deze bedrijven geen doorvertaling gebeuren in specifieke bestemmingszones voor bedrijvigheid.

De volgens het gewestplan bestaande ambachtelijke zone wordt in een specifieke bestemmingszone voor ambachtelijke activiteiten in het RUP opgenomen.

## 7 erfgoed

Het in het plangebied voorkomende bouwkundig erfgoed is terug te vinden in tabelvorm op de volgende bladzijden.

### 7.1 studies

De vertrekbasis wordt gevormd door diverse inventarissen rond erfgoed die op vandaag beschikbaar zijn.

- beschermd erfgoed;
- bouwkundig erfgoed (Vioe) vastgesteld op 28/11/2013;
- inventaris Sint-Lukasarchief;
- Atlas van de dorpen van Heuvelland van het Laboratorium Stadsontwerp/Stedenbouw Universiteit Gent (Labo S).

De tabel loopt telkens door over linker -en rechterpagina. Op de linkerkant wordt per gebouw, opgenomen in de inventaris van het Sint-Lukasarchief, enkele basisgegevens verzameld:

- BM: beschermd monument - datum
- Vioe: opname in de inventaris van het Vioe
- Sint-Lukas archief: gebouw/geheel/stijl
- Labo S: hoofd / secundair structuur
- doorvertaling in het RUP: gebouw/geheel

Deze lijst werd vervolledigd met gebouwen die niet op de inventaris van het St. Lukasarchief staan maar wel op de databank bouwkundig erfgoed (Vioe).

Op de rechterpagina vinden we toelichting en aandachtspunten.

### 7.1.1 Sint-Lukasarchief

De inventaris van het Sint-Lukasarchief maakt een architecturale analyse en waardebeoordeling van het gebouw aan de hand van een code:

- code 1: uniek
- code 2: zeer gedenkwaardig
- code 3: gedenkwaardig
- code 4: waardevol
- code 5: begeleidend waardevol

Het *Sint-Lukasarchief* vertrekt vanuit de bestaande bebouwing en geeft ook een waardering aan recentere bebouwing, daar waar de *Atlas van de dorpen van Heuvelland* enkel de wederopbouwarchitectuur en -structuren blootlegt.

Daarnaast werd ook nog een codering ingevoerd om de architecturale gehelen te evalueren:

- code 1: uniek
- code 2: zeer gedenkwaardig
- code 3: gedenkwaardig
- code 4: waardevol

Op het plan 'Erfgoedkaart 2/2' werd de inventaris van het Sint-Lukasarchief weergegeven.

De stijl aanduiding wordt aangegeven met een lettercode:

- Ro: ROMAANSE BOUWKUNST (11<sup>de</sup>-13<sup>de</sup> eeuw)
- NC: NEOCLASSICISME (1760 - 1850) (Heuvelland: 1870 - 1914)
- NRo: NEOROMAANS (1825 - 1900) (Heuvelland: 1918 - 1930)
- NG: NEOGOTIEK (1825 - 1930) (Heuvelland: 1918 - 1930)
- CE: CLASSICISTISCH-ECLECTICISME (1840-1900) (Heuvelland: 1918-1930)
- E: ECLECTICISME (1850 - 1914) (Heuvelland: 1918 - 1930)
- NVR: NEO-VLAAMSE RENAISSANCE (1860-1914) (Heuvelland: 1918-1930)



- AN: ART NOUVEAU (1893 - 1910) (Heuvelland: 1918 - 1926)
- CO: COTTAGE (1880 - 1913) (Heuvelland: 1918 - 1930)
- MA: MILITAIRE ARCHITECTUUR (Heuvelland: 1917 - 1925)
- LA: LANDELIJKE ARCHITECTUUR (Heuvelland: 1918 - 1926)
- T: TRADITIONELE ARCHITECTUUR (Heuvelland: 1918 - 1926)
- IA: INDUSTRIËLE ARCHITECTUUR
- AD: ART DECO (Heuvelland: 1920 - 1940) (Heuvelland - 1950)
- M: MODERNISME (1920 - 1940)
- NT: NEO-TRADITIONELE ARCHITECTUUR (1945 - 2008)
- H: HEDENDAAGSE ARCHITECTUUR (1945 - 2008)
- S-m: SELF-MADE ARCHITECTUUR (1950 - 1970)

### 7.1.2 atlas van de dorpen van Heuvelland Laboratorium Stadsontwerp/ Stedenbouw Universiteit Gent (Labo S)

In plaats van het patrimonium te beschouwen als een verzameling van individuele stijlobjecten, wordt de wederopbouwarchitectuur opgevat als deel van een gestructureerd (stads)landschap, dat zich kan vernieuwen. Dit is de invalshoek die Labo S aanreikt voor een ruimtelijk beleid.

Centraal staat een eenvoudig theoretisch afwegingskader waarin concrete 'erfgoedconflicten' gekaderd worden. Het stelt dat elk gebouw een bepaalde gebruikswaarde, een culturele waarde en een locuswaarde draagt. De locuswaarde drukt de mate uit waarin een gebouw de lokale stedenbouwkundige structuur ondersteunt. De drie waarden kunnen onafhankelijk van elkaar groter of kleiner zijn, zowel voor wederopbouwarchitectuur als voor nieuwe architectuur.

Het wordt duidelijk dat hedendaagse architectuur en stedenbouw hun plaats kunnen vinden in een leesbaar en samenhangend wederopbouwlandschap dat zich verder kan ontwikkelen.

Uit de dorpenatlas van Labo S wordt aangegeven of het gebouw deel uitmaakt van de hoofdstructuur of de secundaire structuur.

De **hoofdstructuur** zijn die delen van de straatruimte bestaande uit de belangrijkste (zicht)assen en invalswegen. In de dorpen beperken deze hoofdstructuren zich vaak tot een plein, een kruispunt, een dries, een park, ...

De **secundaire structuur** is het deel van de openbare ruimte dat (al dan niet aan weerszijden) duidelijk afgebakend is door de meer aaneengesloten (generische) bebouwing van de wederopbouw of door bebouwing die het patroon van deze wederopbouw voortzetten.

Als toelichting wordt tevens aangegeven of de gevels een uniformiteit vertonen (spiegeling, herhaling, variatie).

### 7.2 vertaling bouwkundig erfgoed in het RUP

De vertaling van het bouwkundig erfgoed in het RUP gebeurt op het niveau van het individuele gebouw en op het niveau van stedenbouwkundige structuren/gehelen.

In overleg met het College van Burgemeester en Schepenen werd een waardering gegeven aan het bouwkundig erfgoed gelegen binnen het plangebied, met als vertrekbasis de inventaris van St. Lukas-archief.

Gebouwen die op de lijst van het St. Lukas-archief de code 1 of code 2 meekregen worden als "**waardevol bouwkundig patrimonium**" beschouwd en zijn aangeduid met een asterisk (\*). Ook een aantal gebouwen met code 3 worden aangeduid als bouwkundig erfgoed. Bepaalde gebouwen met code 3 worden niet

weerhouden omwille van verlies aan erfgoedwaarde sinds de opmaak van de inventaris.

Indien het gebouw deel uitmaakt van een gebouwen-geheel wordt ook hier een appreciatie/codering aan gegeven. De codering van het St. Lukas-archief wordt eveneens als leidraad gebruikt.

Code 1 en 2 krijgen een doorvertaling in het RUP als "**Type I architecturaal geheel**" of "**Type II architecturaal geheel**". Code 3 en 4 kunnen een doorvertaling krijgen in het RUP als "**Type II architecturaal geheel**". Er wordt vooral nagegaan of de opname als architecturaal geheel een meerwaarde kan bieden.

Bij gebouwen gelegen binnen een "**Type I architecturaal geheel**" worden de geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein maximaal in de oorspronkelijke toestand behouden of hersteld. De gebouwen krijgen dan geen individuele waardering meer mee als waardevol bouwkundig patrimonium.

Bij gebouwen gelegen binnen "**Type II architecturaal geheel**" kunnen de geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein verbouwd worden of vervangen, weliswaar rekening houdend met de karakteristieken van het geheel (gabariet, ritmering, kleur -en materiaalgebruik, ...). Op gebouwniveau kan hier wel een extra waardering meegegeven worden als *waardevol bouwkundig patrimonium*.

Als de waarde in een bepaald erfgoedgeval vooral in een unieke stedenbouwkundige samenhang zit, dan is de vraag niet noodzakelijk hoe de verschillende betrokken panden te behouden, maar hoe de samenhang te behouden en in te schatten hoeveel 'oorspronkelijke architectuur' nodig blijft om de historiciteit van de sa-



menhang leesbaar te houden. Eerder dan de erfgoedwaarde van de individuele panden wordt de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie omschreven. Voor een aantal gevallen kan dit regeneratie en vervanging toelaten zonder de stedenbouwkundige figuur/ samenhang te verliezen.

De bebouwing rondom een dorpsplein heeft een andere samenhang dan de wat uitwaaiende bebouwing langs de invalswegen van het dorp.

De **“pleingehelen”** worden in het RUP ook aangeduid met een zone in overdruk op de zone voor openbaar domein. Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde *beeldbepalende gebouwen* ruimtelijk te ondersteunen.







Veel publieke wederopbouwgebouwen dragen een grote locuswaarde doordat ze als structurerende landmark aangelegd zijn.

Deze gebouwen krijgen in het RUP een aanduiding als **“beeldbepalend gebouw”**.






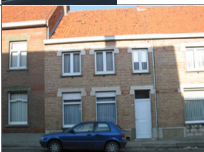

Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, - m.a.w. niet aangeduid als *waardevol bouwkundig patrimonium-*, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen de dorpstructuur.

Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als *beeldbepalend gebouw* geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde en herkenbaarheid van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.








Soms vormen verschillende publieke gebouwen een ensemble doordat ze door inplanting en architectuur op mekaar inspelen.

adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Dikkebusstraat 236 Sectie A 0214C 4			x	4		T	hoofd		▲	
Dikkebusstraat 238 Sectie A 0214W 3			x	4		T	hoofd		▲	
Dikkebusstraat 240 Sectie A 0214H 4			x	5	4	T	hoofd		▲	
Dikkebusstraat 244 Sectie A 0214N 3			x	3	3	T	hoofd		▲ *	type II
Dikkebusstraat 246 Sectie A 0214K 4				3		T	secundair			
Dranouterstraat 55 Sectie A 0400X				4		LA				

motivering	archeologische advieskaart
OC	
voormalig gemeentehuis (eigendom OCMW)	
Het geheel met bakkerij d'Oventot wordt eerder gevormd door twee op zich staande gebouwen met een brede straatgevel en een architecturale en stedenbouwkudige kwaliteit binnen het dorp. Net door de breedte van de straatgevel vraagt het toevoegen of wegnemen van elementen uit de voorgevel de nodige voorzichtigheid.	
bakkerij d' Oventot	X






adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Dranouterstraat 73 Sectie A 0359V 3			x	4		T	secundair	spiegeling	▲	type II
Dranouterstraat 75 Sectie A 0347E			x	4		T	secundair	spiegeling	▲	
Dranouterstraat 77 Sectie A 0347D			x	3	3	T	secundair		▲ *	
Dranouterstraat 79 Sectie A0346H				3		T	secundair			
Dranouterstraat 58 Sectie A 0349L				4		T	secundair	variatie		type II
Dranouterstraat 60 Sectie A 0349D				4	4	T	secundair	variatie		
Dranouterstraat 62 Sectie A 0349K				4		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart
<p>Vormt een architecturaal geheel met nrs 75-77 en 79, waarbij 73-75 én 79 aan weerszijden de monumentaliteit van n° 77 versterken. Nr. 73 en 75: nagenoeg identieke woningen met rijke detaillering</p>	
	X
<p>monumentale woning met poort en houten winkelpui</p>	X
<p>eethuis De Bralle, rijke geveldetaillering</p>	X
<p>gelijk materiaal -en kleurgebruik, gevelritme</p>	
	X








adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Koudekotstraat 1 Sectie A 0311R			x	2		LA/IA	hoofd		▲ *	type II
Koudekotstraat 5 Sectie A 0207K				3		T				
Koudekotstraat 7 Sectie A 0204Z				4		T				
Koudekotstraat 9 Sectie A 0203B				4		T				
Koudekotstraat 4 Sectie A 0308B				4		T/AD	secundair			
Koudekotstraat 6 Sectie A 310E				4		T	secundair			
Koudekotstraat 8 Sectie A 309D 02				5	4	T	secundair			









motivering	archeologische advieskaart
Brouwershof - de waardering heeft enkel betrekking op het kopgebouw	X
	X
	X
	X

adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Koudekotstraat 10 Sectie A 0214K 3				4		T				
Koudekotstraat 12 sectie A 0213C 2				4		T				
Koudekotstraat 14 Sectie A 0208C				5		T	secundair			
Koudekotstraat 16 Sectie A 0209B				4	4	T	secundair			
Koudekotstraat 18 Sectie A 0210B				5		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart








adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Koudekotstraat 20 Sectie A 213G 2							secundair			
Koudekotstraat 22 Sectie A 213V							secundair			
Koudekotstraat 24 Sectie A 0213W				4		T	secundair			
Koudekotstraat 26 Sectie A 0217R				4		T	secundair			
Koudekotstraat 28 Sectie A 0217H				4	4	T	secundair			
Kruisabelestraat 1 Sectie A 0358X 3 handel/woning Sectie A 0358Y 3, A 0358Z 3 schrijnwerkerij				4		T	secundair			
Kruisabelestraat 3 Sectie A 0358G 3				4		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart






adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Kruisabelestraat 13 Sectie A 0409D 2				4	4	T	secundair			
Kruisabelestraat 15 Sectie A 0409W				4		T	secundair			
Kruisabelestraat 12 Sectie A 0409C 2				4		LA				
Kruisabelestraat +12 Sectie A 0409R			x	3		T			▲	
Lettingstraat 1 Sectie A 0260G				5	3	T	secundair			
Lettingstraat 3 Sectie A 0256G				3		T	secundair			



motivering	archeologische advieskaart
Dient in relatie gezien te worden met rijbebouwing Lettingstraat 2, Planciusplein 29/28/27 en bijhorende zichtas.	







adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Lettingstraat 5 Sectie a 0253E				5	4	T	secundair			
Lettingstraat 7 Sectie A 0252Y 2				4		T	secundair			
Lettingstraat 9 Sectie A 0252Y 2				4	4	T	secundair			
Lettingstraat 11 Sectie A 0252V 2				4		T	secundair			
Lettingstraat 13 Sectie A 0252G 2				5		T	secundair			
Lettingstraat 15 Sectie A 0252X 2				5		T	secundair			
Lettingstraat 25 Sectie A 0252S				4		T				

motivering	archeologische advieskaart
gelijk gabariet, dakbedekking, dakgoot, gevelritme, voortuin	








adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Lettingstraat 31 Sectie A 249E							secundair			
Lettingstraat 33 Sectie A 249D							secundair			
Lettingstraat 2 Sectie A 0355V woning A 0355W, A 0355S garage				4	3	T	secundair			type II
Lettingstraat 4 Sectie A 0354N				4		T	secundair			
Lettingstraat 38 Sectie A 0422N				2		LA				

motivering	archeologische advieskaart
vormt een geheel (type II) met Planciusplein n°29 (hoekwoning)	
vierkantshoeve	










adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Planciusplein 1 Sectie A 0283B				4	3	T	secundair			
Planciusplein 2, +2 Sectie A 0286L, A 0214A 4, A 0214F 4				5		T	secundair			
Planciusplein 3 Sectie A 0287D				4		T	secundair			
Planciusplein 4 Sectie A 0290G				5		T	secundair			
Planciusplein 5 Sectie A 0294C				3		AD	secundair			
Planciusplein 6 Sectie A 0300C				3		AD	secundair			

motivering	archeologische advieskaart
	X
	X
	X
	X
	X
	X






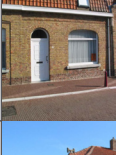

adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief					Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel		
Planciusplein 9 Sectie A 0320N handel A 0320R garage				5		T	hoofd	variatie			type II	
Planciusplein 10 Sectie A 0320M				3		T	hoofd	variatie				
Planciusplein 11 Sectie A 0322D				3		T/AD	hoofd					
Planciusplein 12 Sectie A 0328B				3	3	T/AD	hoofd					
Planciusplein 12a Sectie A 0329E				4		T	hoofd					
Planciusplein 14 Sectie A 0331B				4		T	hoofd					
Planciusplein 15 Sectie A 0332D				3		T	hoofd					

motivering	archeologische advieskaart
het geheel loopt van nr 9 tem nr 22	X
aangebouwde garage maakt deel uit van het geheel type II	X
	X
	X
	X
	X
	X








adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP		
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel	
Planciusplein 16 Sectie A 0334H					4		T	hoofd			type II
Planciusplein 17 Sectie A 0337C					4		H	hoofd			
Planciusplein 18 Sectie A 0338D					4		T	hoofd			
Planciusplein 19 Sectie A 0339D					5	3	T	hoofd			
Planciusplein 20 Sectie A 0343W			x		3		T	hoofd		▲	
Planciusplein 21 Sectie A 0343P					3		T	hoofd	herhaling		
Planciusplein 22 Sectie A 0343V			x		3		T	hoofd	herhaling	▲	

motivering	archeologische advieskaart
het geheel loopt van nr 9 tem nr 22	X
	X
	X
	X
	X
	X
	X










adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Planciusplein 23 Sectie A 0351X handel A 0351Y woning				3		T	hoofd		BP	
Planciusplein 24 Sectie A 0352Y				4		T	hoofd	variatie		
Planciusplein 25 Sectie A 0352W				4	3	T	hoofd	variatie		type II
Planciusplein 26 Sectie A 0352S				4		T	hoofd	variatie		
Planciusplein 27 Sectie A 0353R				3		T	hoofd	variatie		type II
Planciusplein 28 Sectie A 0353S				3	3	T	hoofd	variatie		
Planciusplein 29 Sectie A 0353N				3		T	hoofd	variatie		

motivering	archeologische advieskaart
	X
	X
	X
de naastgelegen open tuin wordt meegenomen in het geheel type II	X
	X
vormt een geheel met Lettingstraat 2	X




adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Planciusplein 30 Sectie A 0261N				4		T	hoofd			type II
Planciusplein 31 Sectie A 0266G				4		T	hoofd	variatie		type II
Planciusplein 32 Sectie A 0267G				4	3	T	hoofd	variatie		
Planciusplein 33 Sectie A 0270N				4		T	hoofd			
Planciusplein 34 Sectie A 0272L				3		NVR	hoofd			
Planciusplein 35 Sectie A 275N							hoofd			
Planciusplein 36 Sectie A 278K							hoofd			

motivering	archeologische advieskaart
Gaat samen met Lettingstraat 1&3.	
	X
	X
	X
	X
	X








adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw
Planciusplein			x	1		NG	hoofd		BP * ▲
Planciusplein				1		E			PG
Planciusplein			x	2		MA			▲
Planciusplein			x	3		H			▲
Planciusplein				3		H			
Planciusplein				3		H			
Planciusplein				3		H			

motivering	archeologische advieskaart
	X
	X
	X
	X
	X
	X
	X



adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Victoriastraat 2 Sectie A 226N			x						▲	
Victoriastraat Sectie A 0214M 2		22/01/2009	x	1		MA			BM ▲	
Zwartemolenstraat 3-5-7 Sectie A 316E 3, 316D 3							secundair	herhaling		type II
Zwartemolenstraat 11 Sectie A 0316Z 2				4		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart
foto nog toe te voegen	X

adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief		Labo S			RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Zwartemolenstraat 15 Sectie A 0316W 2				4	3	T	secundair	herhaling		
Zwartemolenstraat 17 Sectie A 0316X 2				4		T	secundair	herhaling		
Zwartemolenstraat 19 Sectie A 0316M 2				4		T	secundair			
Zwartemolenstraat 21 Sectie A 0316N 2				4		T	secundair			
Zwartemolenstraat 23 Sectie A 0316A 3				4		T	secundair			
Zwartemolenstraat 25 Sectie A 0316P 2				5		T	secundair			
Zwartemolenstraat 27 Sectie A 0361F				4		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart

adres	foto	BM	Vioe	St. Lukasarchief			Labo S		RUP	
				gebouw	geheel	stijl	hoofd/secundair	toelichting	gebouw	geheel
Zwartemolenstraat 31 Sectie A 0364D 2				3		T/H	secundair			
Zwartemolenstraat 35 Sectie A 0364B 2				4		T	secundair			

motivering	archeologische advieskaart



### 1 watertoets

De watertoets is in voege sinds 24-11-2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1-11-2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20-07-2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22-01-2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1-03-2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan

kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
  - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
    - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
    - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
    - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
    - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
    - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
    - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;

- binnen een afgebakende oeverzone;
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
  - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

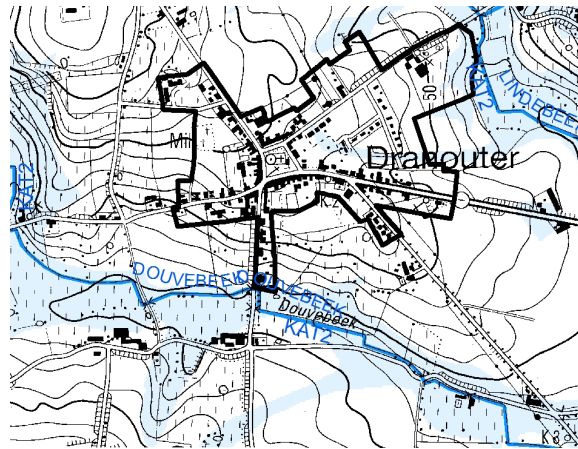
Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

#### 1.1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstroomd te worden.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.



#### Legende

-  contour
-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

figuur 24: overstromingsgevoelige gebieden

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, geactualiseerde kaart 2014

## 1.2 overstromingsgebieden

- risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28-02-2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is niet gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

## 2 toetsing aan structuurplan

De opmaak van het RUP kern Dranouter is opgenomen in het actieprogramma van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Heuvelland.

De doelstellingen van het RUP (planopzet) zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur zoals geformuleerd in het GRS.

## 3 trage wegentoets

Door het plangebied lopen een aantal buurt- en voetwegen.

De meeste buurt- en voetwegen zijn nog fysiek intact en velen zijn omgevormd tot gemeentewegen.

Volgende chemins vallen samen met gemeentewegen:

- chemin nr 3: Dikkebusstraat;
- chemin nr. 5: Planciusplein - Lettingstraat;
- chemin nr. 7: Zwartemolenstraat;
- chemin nr. 11: Koudekotstraat;
- chemin nr. 16: Planciusplein;
- chemin nr. 36: Kruisabelestraat.

Volgende sentiers zijn verdwenen:

- sentier nr. 40;
- sentier nr. 41;
- sentier nr. 42 (doorheen nieuw woonwijk).

De verdere verfijning van dit netwerk van trage wegen op lokaal niveau wordt mogelijk gemaakt met het voorliggend RUP. Er verdwijnen geen buurt- en voetwegen.

## 4 landbouwtoets

### 4.1 herbevestigde agrarische gebieden

Onderhavig plangebied is gelegen in de regio Kust-Polders-Westhoek. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust-Polders-Westhoek.

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor de bestaande gewestplannen herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, kunnen bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate toegelaten worden, na grondige afweging.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer.

Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvenszones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Ook hier geldt steeds het uitgangspunt van het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering.

Het agrarisch gebied ten zuiden van de as Kruisabelestraat - Koudekotstraat werd op 31 maart 2006 door de Vlaamse Regering goedgekeurd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) - deelgebied 25: gemengd landbouwgebied van Nieuwkerke-Kemmel.

#### 4.2 motivatie inname HAG

Binnen de contouren van het voorliggend plangebied zijn de volgende elementen van belang:

- woonzone ten zuiden van de as Kruisabelestraat - Planciusplein - Koudekotstraat en ten oosten van de Zwartemolenstraat - artikel 1 en 2;
- de tuinzone achter de bebouwing aan Planciusplein - artikel 7.

#### ■ woonzone

De desbetreffende woonzones zijn in het gewestplan bestemd als woongebied met landelijk karakter. Het betreft een bestaande toestand sinds de opmaak van het gewestplan waardoor kan besloten worden dat

voor deze bestaande woonzones geen alternatieven zijn en ze geen enkele betekenis meer hebben voor de agrarische structuur, noch impact hebben op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Het zuidelijkste deel van de woonzone langs de Zwartemolenstraat is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en is tevens gevat door een verkavelingsvergunning waarvan 1 perceel nog onbebouwd is. Er kan besloten worden dat er geen alternatieven zijn, de ingreep is kleinschalig en heeft geen impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.



figuur 25: siutering verkaveling in Zwartemolenstraat  
bron: wvi

Er is dus op voldoende wijze aangetoond dat kan afgeweken worden van het algemeen uitgangspunt van de omzendbrief RO/2010/1. Er dient dus niet gezocht te worden naar een planologische compensatie voor deze ingreep op het herbevestigd agrarisch gebied.

#### ■ tuinzone

Vertuining van het agrarisch gebied dient vermeden te worden. De tuinzone, ingetekend in het voorliggend RUP achter de bestaande bebouwing van het Planciusplein, is een gewestplancorrectie tot op perceelsniveau in het woongebied en bevestigt de bestaande toestand. Het betreft dus het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand.

Deze ingreep aan het herbevestigd agrarisch gebied is kleinschalig en heeft geen enkele impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Er is dus op voldoende wijze aangetoond dat kan afgeweken worden van het algemeen uitgangspunt van de omzendbrief RO/2010/1. Er dient dus niet gezocht te worden naar een planologische compensatie voor deze ingreep op het herbevestigd agrarisch gebied.

## 5 landschapstoets

Het onroerendergoeddecreet van 12/07/2013 werd op 17/10/2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16/05/2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerendergoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het onroerend erfgoeddecreet bevat een nieuwe, integrale benadering van het onroerend erfgoed. Het vervangt de drie bestaande decreten (monumenten-decreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en de wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en vult deze aan (o.a. met beheer en handhaving).

### 5.1 ankerplaats

#### ■ referentie

Het plangebied is gelegen binnen de aangeduide ankerplaats West-Vlaamse Heuvels en omgeving (02 februari 2013).

De ankerplaatsen definitief aangeduid overeenkomstig het decreet 16-04-1996 betreffende de landschapszorg worden beschouwd als een vaststelling van de landschapsatlas zoals vermeld in Art. 4 en als onroerendergoedplan zoals vermeld in Hfst 7

De erfgoedlandschappen kunnen door een gemeente, provincie of Vlaams Gewest afgebakend worden in een RUP op basis van een vastgestelde inventaris of een onroerendergoedrichtplan (artikel 6.5.1 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).

Een erfgoedlandschap gaat om een groter ruimtelijk geheel van erfgoedelementen en -waarden.

De opname in een vastgestelde inventaris kent twee algemene rechtsgevolgen:

- zorgplicht: je voorkomt als overheid schade aan het landschap. Zijn er werken nodig die een directe impact hebben op dit landschap, dan moet een motiveringsnota opgesteld worden;
- daarnaast is er ook een informatieplicht bij eigendomsoverdracht van een item uit een vastgestelde inventaris.

Dit betekent dat de landschapswaarden en kenmerken van de ankerplaats worden omgezet in stedenbouwkundige voorschriften.

In het besluit tot definitieve aanduiding van de ankerplaats wordt de kern Dranouter beschreven als volgt:

Dranouter bestond reeds in 1113 als parochie. Archeologische vondsten wijzen op een reeds vroege bewoning (Neolithicum). Na de vernieling door WO I werd het dorp naar vooroorlogse aanleg heropgebouwd. Het dorp bestaat uit een centraal vierkant plein met kerk en kerkhof van waaruit uitvalswegen vertrekken in de vier windrichtingen. De bebouwing is er geconcentreerd rond het centrale plein en waaiert uit langs de uitvalswegen de Loker-, Hooghof-, Nieuwkerkesstraat, overgaand in geïsoleerde hoevebouw naar de gemeentegrenzen toe. De geconcentreerde bebouwing rond het centrale plein omvat heel wat gebouwen die bestaan uit de wederopbouwarchitectuur met erfgoedwaarde. Een recente verkaveling is gerealiseerd ten oosten van de kern.

In Dranouter vormen de volgende straatsegmenten waardevolle gehelen van bouwkundig erfgoed:

- Planciusplein 1-4;
- Planciusplein 28-33;

- Planciusplein 15-19;
- Zwartemolenstraat 15-27

Volgende elementen, gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn opgenomen:

- archeologisch erfgoed:
  - historische kern Dranouter;
- bouwkundig erfgoed:
  - Koudekotstraat 1;
- religieus erfgoed:
  - Neo-Gothische kapel - Kruisabelestraat;
  - Parochiekerk Sint-Jan-Baptist, Planciusplein;
- woningen:
  - Dranouterstraat 77;
  - Dranouterstraat 73-75;
  - Planciusplein 20-22;
  - Dranouterstraat 79;
  - Planciusplein 5;
  - Planciusplein 27;
  - Dikkebusstraat 246;
  - Planciusplein 14;
  - Lettingstraat 4;
  - Planciusplein 11;
  - Planciusplein 9;
  - Planciusplein 25;
  - Planciusplein 24;
  - Planciusplein 6;
  - Planciusplein 34;
  - Planciusplein 26.

#### ■ maatregelen

De hiervoor opgesomde erfgoedwaarden worden als volgt doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP (artikel 0 - algemene bepalingen - paragraaf 2.9 en 2.10) waarbij maatregelen ingeschreven zijn voor het behoud van de erfgoedwaarden en -kenmerken:

- aanduiding beschermd monument;
- aanduiding opname in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- als waardevol bouwkundig patrimonium;
- als beeldbepalend gebouw;
- als behorende tot architecturaal geheel type II;
- als behorende tot een pleingeheel.

#### ■ conclusie

Er kan besloten worden dat het voorliggend RUP geen aanzienlijke effecten heeft op het erfgoedlandschap. De afbakening van het erfgoedlandschap is niet opgenomen gezien in het voorliggende RUP de gemeentelijke visie rond erfgoed zoals beschreven in het GRS en de visie vanuit de definitief aangeduide ankerplaats doorvertaald werden naar de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

## 5.2 beschermd landschap

#### ■ referentie

Een deel van het plangebied is gelegen in het beschermd landschap Kemmelberg (MB 04/02/2005).

Binnen voorliggend RUP wordt voor de site Prinsenhof een overdruk recreatief gebruik voorzien waarbij recreatieve activiteiten worden ontwikkeld zoals

- plattelandstoerisme;
- kinderboerderij;
- avonturenparcours met stobalen, ...

Een deel van deze overdruk is gevat door het beschermd landschap

#### ■ maatregelen

De stedenbouwkundige voorschriften laten toe om kleinschalige sport- en spelinfrastructuur op te richten, het voorzien van parkeerruimte aansluitend op de bestaande parking en handelingen en werken voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

#### ■ conclusie

Er kan besloten worden dat de specifieke voorschriften voor het Prinsenhof geen aanzienlijke effecten hebben op het beschermd landschap.

## 6 natuurtoets

### 6.1 context

#### 6.1.1 motivering tot opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Het RUP situeert zich in de dorpskern van Dranouter en beslaat ongeveer 39ha (fig. 3 + blz. 30). De motivering tot opmaak van het RUP is weergegeven in de inleiding (blz. 2).

#### 6.1.2 aard van het plan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is opgebouwd rond een aantal concepten (zie blz. 31).

#### 6.1.3 andere projecten/plannen met mogelijk cumulatief effect

In de directe omgeving van het projectgebied zijn momenteel geen projecten gepland die een mogelijk cumulatief negatief effect kunnen hebben.

## 6.2 relatie tussen het plan/project en de SBZ

### 6.2.1 locatie, afstand

De meest noordoostelijke punt van het plangebied grenst aan het Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) BE 2500003, "West-Vlaams Heuvelland"

### 6.2.2 projectuitvoering

De uitvoering van dit project zal geen terrein innemen dat onder de bescherming als Habitatrichtlijngebied valt. Er kunnen, gezien de nabijheid van het plangebied tot het SBZ-H, mogelijk effecten ontstaan zoals toename barrièrewerking, lawaaihinder, rustverstoring, lichthinder, vervuiling en wijziging in grondgebruik die de natuurwaarden van het SBZ-H kunnen beïnvloeden. Daarom worden deze effecten van de ontwikkeling van het plangebied in onderhavig document onderzocht.

## 6.3 relatie tussen het plan en het VEN-gebied

### 6.3.1 locatie, afstand

Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied zijn er gebieden van het VEN aanwezig (VEN gebied nr 128, het West-Vlaams Heuvelland). Op circa 500 m ten westen van Dranouter ligt de grote eenheid natuur (GEN) het Eeuwenhout, op een zelfde afstand ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied Monteberg-Kemmelberg (GEN en GENO).

### 6.3.2 projectuitvoering

De uitvoering van dit project zal geen terrein innemen dat onder de bescherming als VEN-gebied valt. Er kunnen, gezien de nabijheid van het plangebied, mo-

gelijk effecten ontstaan zoals lawaaihinder, rustverstoring en vervuiling die de natuurwaarden van dit gebied kunnen beïnvloeden. Daarom worden deze effecten van de ontwikkeling van het RUP in onderhavig document onderzocht.

## 6.4 beschrijving van SBZ, VEN en plan

### 6.4.1 habitatrictlijn

In 1996 werd een eerste reeks van speciale beschermingszones als Habitatrictlijngebied aangeduid. In 2001 werd een herziening en uitbreiding van de afgebakende Habitatrictlijngebieden door de Vlaamse regering goedgekeurd en voorgedragen aan de Europese Commissie. De meest noordoostelijke punt van het plangebied grenst aan het Habitatrictlijngebied.

Op 21 mei 1992 werd de Europese richtlijn 92/43/EEG betreffende de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beter bekend als de Habitatrictlijn, uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Deze richtlijn werd in de Vlaamse wetgeving geïmplementeerd op 4 mei 2001. Deze afbakening werd verder aangevuld met nieuwe gebieden conform de besluiten van de Vlaamse regering van 15 februari 2008. De Instandhoudingsdoelstellingen (IHD) vermeld in rapport 14 (ANB) zijn ondertussen goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het RUP gebied raakt het deelgebied dat bestaat uit de topzone van de Kimmel- en Monteberg, hun zuidflank en de Hillebeekvallei van het (SBZ-H) BE 2500003, "West-Vlaams Heuvelland". Het SBZ-H beslaat in totaal 1878 ha en behoort biogeografisch tot

de Atlantische regio. Het gebied is van belang voor 10 Europese habitattypes en 9 Europese soorten.

#### ■ habitattypes

- 3150 – Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrochariti;
- 4010 – Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*;
- 4030 – Droge Europese heide;
- 6230\* - Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa);
- 6410 – Grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem (Eu-Molinion);
- 6430 – Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones;
- 6510 – Laaggelegen schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*);
- 9120 – Atlantische zuurminnende beukenbossen met *Ilex* en soms ook *Taxus* in de ondergroei (*Quercion robori-petraeae* of *Ilici-Fagenion*);
- 9130 – Beukenbossen van het type *Asperulo-Fagetum*;
- 91E0 – Alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

De met \* gemerkte habitats zijn prioritaire habitats.

#### ■ soorten

- Kamsalamander – *Triturus cristatus*;
- Bittervoorn – *Rhodeus sericeus amarus*;
- Brandt's vleermuis/Gewone baardvleermuis – *Myotis brandtii/Myotis mystacinus*;
- Franjestaart – *Myotis nattereri*;

- Gewone grootovleermuis/Grijze grootovleermuis – *Plecotus auritus/austriacus*;
- Laatvlieger – *Eptesicus serotinus*;
- Ruige dwergvleermuis / Gewone dwergvleermuis / Kleine dwergvleermuis – *Pipistrellus spec*;
- Watervleermuis – *Myotis daubentonii*;
- Rosse vleermuis – *Nyctalus noctula*.

**Instandhoudingsdoelstellingen** moeten worden opgesteld voor alle Europees te beschermen gebieden. Dit zijn de speciale beschermingszones in hun verschillende vormen (Vogelrichtlijn<sup>4</sup> en Habitatrictlijn<sup>5</sup>) en stadia in de aanwijzingsprocedure (voorgestelde speciale beschermingszone, gebied van communautair belang of speciale beschermingszone). In Vlaanderen zijn er 62 Europees te beschermen gebieden of Natura 2000-gebieden. Het SBZ-H BE 2500003, "West-Vlaams Heuvelland" is er hier 1 van. De Instandhoudingsdoelstellingen worden beschreven in het zogenaamde "S-IHD-rapport 14" dd. 11 februari 2011 (ANB).

De belangrijkste doelstellingen m.b.t. het betrokken deelgebied dat bestaat uit de topzone van de Kimmel- en Monteberg, hun zuidflank en de Hillebeekvallei van het (SBZ-H) BE 2500003 zijn:

- in het SBZ-H worden 2 grote **boshabitatkernen** beoogd, die een kernpopulatie van de habitattypische soorten van de bostypes 9120 en 9130 bevatten. Voor beide types samen wordt de realisatie van twee kwaliteitsvolle boskernen van elk ongeveer 300 ha nagestreefd door kwaliteitsverbetering, omvorming en bosuitbreiding. Een ervan betreft de Kimmelberg-Monteberg-Rodeberg. Het

<sup>4</sup> Richtlijn van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand  
<sup>5</sup> Richtlijn 92/43/EEG van 21 mei de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna



betreft bossen van het type **zure eiken-beukenbossen**<sup>6</sup> waarvoor de doelstelling een effectieve bosuitbreiding is met 100-150 ha, vnl. te realiseren in de deelgebieden BE2500003-1 Heuvelland.

Bossen van het type **Beukenbossen met Wilde hyacint**<sup>7</sup> die worden teruggevonden op de rijkere bodems verspreid in het gebied. Voornaamste knelpunt is de sterke versnippering waardoor habitattypische faunasoorten van grotere boscomplexen grotendeels afwezig zijn.

In beekvalleien en in bronzones komen **alluviale bossen en bronbossen**<sup>8</sup> voor. Bronbos komt alleen in deelgebied Heuvelland voor. Dit deelgebied heeft immers de beste potenties dankzij het voorkomen van talrijke beekvalleien en bronnen. Het habitatype is in een ongunstige staat van instandhouding voor nagenoeg alle criteria. Doelstelling is uitbreiding van bestaand alluviaal bos in beekvalleien en ter hoogte van bronzones, in mozaïek met natte ruigte (6430) en dotterbloemgrasland (uitbreiding met 30-40 ha). Het SBZ-H is zeer belangrijk voor het verwezenlijken van de GIHD van dit habitatype, wegens het voorkomen van een belangrijke actuele oppervlakte van het subtype bronbos in het SBZ-H.

- de hoofdmoot van de **graslanden** in het gebied zijn relatief voedselrijk en weinig soortenrijk. Habitatwaardig grasland<sup>9</sup> komt slechts zeer lokaal

6 Het betreft het habitatype 9120 - Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei (Quercion robori-petraeae of Ilici-Fagenion)

7 Het betreft het habitatype '9130 – Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum'

8 Het betreft het habitatype '91E0\* - Alluviale bossen met Alnus glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

9 Het betreft de habitatypes '6410 – Grasland met Molinia op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem (Eu-Molinion)' en '6510 Laaggelegen schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

voor. **Ruigten**<sup>10</sup> worden hoofdzakelijk in het deelgebied BE2500003-1 Heuvelland gevonden, in de verschillende **beekvalleien**. Doelstelling voor ruigten is het behoud, versterking van de aanwezige ruigtes en vestiging van 10-20 ha nieuwe ruigtes, vnl. in beekvalleien in mozaïek met dotterhooiland en broekbos in het deelgebied Heuvelland Een uitbreiding van habitatwaardig grasland met 5-10 ha wordt vooropgesteld als landhabitat voor de Kamsalamander.

- herstel **bocagelandschap** i.f.v. verbeteren kwaliteit habitat van Kamsalamander en vleermuissoorten. Met het oog op het duurzaam behoud van de Kamsalamander in het SBZ-H worden enkele kernpopulaties, die in verbinding staan met satellietpopulaties, beoogd. Voor het uitbouwen van de kernpopulaties van Kamsalamander dient een netwerk van zowel water- als landhabitat aanwezig te zijn. Het herstel van het bocagelandschap is in dat opzicht de meest geschikte maatregel om de kernpopulaties en de verbindingen tussen de populaties te realiseren. Het bocagelandschap is een halfopen landschap met wei-, hooiland en akkers afgewisseld met veel KLE's (houtkanten, struweel, poelen, etc.). Het deelgebied Heuvelland is potentieel het meest geschikte gebied om het bocagelandschap te herstellen. Dergelijk landschap komt er nog voor, hoewel het onder druk staat. De mogelijkheden voor samenwerking met o.a. landbouwers, bijvoorbeeld voor het onderhoud van het leefgebied, moeten hierbij onderzocht worden. Het bocagelandschap is verder van essentieel belang:
  - als foerageergebied voor de Wespandief;

10 Het betreft het habitatype '6430 – Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones'

- als foerageergebied voor de vleermuissoorten van de categorie 2;
- als verbindingsgebied tussen slaappleats en foerageergebied voor de vleermuissoorten van categorie 1 en 2.

Het herstel van het bocagelandschap verzekert bovendien de instandhouding van verschillende Rode Lijst soorten: Sleedoornpage, Geelgors, Hazelworm, etc.

- verbetering waterkwaliteit beken en bronnen  
De duurzame instandhouding van een aantal beekbegeleidende en brongebonden habitattypes is sterk afhankelijk van een goede waterkwaliteit. Verschillende beken in het gebied zijn vervuild en te voedselrijk. De kwaliteit van de Hellebeek is de laatste jaren verbeterd dankzij de aanleg van een collector die het huishoudelijk afvalwater van de deelgemeenten Loker en Westouter (Rodeberg) opvangt en leidt naar een waterzuiveringstation. Verschillende puntlozingen zorgen echter nog voor vervuiling van verscheidene beken in het gebied. Erosiemateriaal van akkers (Kemmel- en Monteberg, heuvelflank Dranouter) en meststoffen komen nog te vaak in beken terecht. Inspanningen zijn nodig om het probleem van puntlozingen te verhelpen. Wat betreft erosie op heuvelflanken zijn inspanningen nodig om te voorkomen dat erosiemateriaal in de beken terecht komt. Sediment-ophoudende bufferstroken van grasland met een houtkant op de beekoevers zou de situatie veel verbeteren. Erosiegevoelige akkerpercelen uit productie nemen en overschakelen naar grasland of bebossing kan eveneens.

#### 6.4.2 beschrijving VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Zoals hoger beschreven, is het VEN-gebied (GEN en GENO) op 500 m van het plangebied gelegen.

#### 6.4.3 andere gebiedsgegevens

##### ■ de biologische waarderingskaart (versie 2 INBO 2008)

Biologische waarderingskaart: zie blz. 12.

Het noordoostelijk deel van het RUP-gebied is biologisch waardevol. Het plangebied wordt omgeven door biologisch waardevolle gebieden ondermeer ten oosten (Kemmelberg en vallei van de Hellebeek) en westen van het gebied (zie ook VEN-gebieden).

##### ■ beschermde dieren en planten in het plangebied

Enkel van vleermuizen zijn gegevens voor het dorp en de omliggende gebieden bekend (zie tabel hieronder, overgenomen uit Bosbeheerplan Kemmelberg)

Soort	Latijnse naam	plaats
Gewone grootvleermuis	Plecotus auritus	1 ex. op de zolder van het kasteel van de Warande + zichtwaarneming in het park 1 ex. kerkzolder Loker t.h.v. militair domein Kemmelberg
Laatvlieger	Eptesicus serotinus	keutels kerkzolder Kemmel boven weide Warandepark
Rosse vleermuis	Nyctalus noctula	Kemmelberg
Dwergvleermuis sp.	Pipistrellus sp.	keutels kerkzolder Dranouter
Watervleermuis	Myotis daubentonii	kasteelvijver Warande
Baardvleermuis	Myotis mystacinus M. brandtii	langs houtkanten en boven paden Warande langs bospaden op de Kemmelberg en holle weg
Ruige dwergvleermuis	Pipistrellus nathusii	rond kasteelvijvers Warande in het bos op de Kemmelberg
Gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus	algemeen in Warandepark en op de Kemmelberg

##### ■ in de omgeving aanwezige natuur- of bosreservaten

In de omgeving ligt het Vlaams natuurreservaat Douvevallei-Eeuwenhout en het natuurgebied Kemmelberg-Monteborg (provinciaal domein).

##### ■ natuurrichtplan, natuurinrichtingsprojecten

In de nabijheid van het plangebied situeert er zich geen Natuurinrichtplan of Natuurinrichtingsproject. Een vrij recent uitgevoerd natuurherstelprojecten in de ruimere omgeving van het plangebied betreft de site "Kosmos" op de Rodeberg.

##### ■ beschermd landschap, dorpsgezicht, relicten of ankerplaats, erfgoedwaarden

Het plangebied maakt deel uit van een ankerplaats en beschermd landschap (blz. 83).

##### ■ hydrologie

Hydrografie, overstromingsgebieden, structuurkenmerken Het plangebied bevindt zich op de heuvelrug tevens waterscheiding tussen de Linde-/Hellebeek en Douvebeek, die deel uitmaken van het Leiebekken. Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgebied of recent overstroomd gebied (zie ook blz. 80-81). Voor beide waterlopen wordt de ecologische verbetering van de waterkwaliteit en structuurkenmerken van de beek beoogd.

#### 6.5 identificatie elementen/fasen van plan/project met mogelijke impact op de natuurwaarden

##### 6.5.1 grondinname (direct effect)

Het plangebied is niet gelegen binnen Speciale Beschermingszones (SBZ-H en SBZ-V), erkend of Vlaams natuurreservaat of VEN-gebied. Er ontstaat geen directe inname binnen deze beschermde gebieden waardoor er ook geen effecten hiervan te verwachten zijn. Er zijn geen aangemelde habitats binnen het plangebied aanwezig. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het SBZ-H. Eventuele wijzigingen in het grondgebruik in dit deel van het plangebied kunnen effecten op ecotopen van het SBZ-genereren in bijzonder de aantasting van het bocagelandschap (zie verder).

##### 6.5.2 barrièrewerking, versnippering (indirecte effecten)

Versnippering en barrièrewerking vormen een belangrijke oorzaak van achteruitgang en bedreiging van natuurwaarden. Factoren die rechtstreeks voor versnippering verantwoordelijk kunnen zijn, zijn weginfrastructuur, urbanisatie, grootschalig grondgebruik en versterking. Vaak worden de afstanden die bepaalde

grondbewegende soorten moeten overbruggen te groot zodat de kans dat ze worden aangereden, gepredateerd of onderweg sterven, verhoogt. Tevens moeten ze veel 'vreemd' biotoop oversteken wat zal vermeden worden zodat uitwisseling van populaties onmogelijk wordt gemaakt. Vooral kleine zoogdieren, insecten en amfibieën ondervinden hiervan veel hinder. Vogels hebben in regel hiervan minder last gezien ze over het obstakel kunnen vliegen. Verdichting van het landschap kan wel negatief werken in weidevogelgebieden. De versnipperende werking hiervan op de natuur uit zich op vier verschillende vlakken

- verstoring van habitat;
- vernietiging van habitat;
- barrièrewerking;
- verkeersslachtoffers.

Populaties worden door versnippering kleiner omdat allereerst de leefgebieden inkrimpen, maar ook omdat de habitatkwaliteit afneemt, o.a. door verstoring, vertuining en eutrofiëring. Door de barrièrewerking wordt de uitwisseling van genetisch materiaal beperkt of bemoeilijkt. Een populatie geraakt opgesplitst in metapopulaties, waarvan de leefbaarheid volledig afhankelijk is van de uitwisseling tussen de verschillende deelgroepen die de metapopulatie vormen. De overlevingskans van metapopulaties wordt verlaagd door de verkleining van en de verminderde uitwisseling tussen lokale deelpopulaties. Het in stand houden van zulke metapopulaties is veel moeilijker dan het beheer van grotere populaties binnen een stabiele omgeving (Müller, 1996). Wanneer (deel)populaties kleiner worden en geheel geïsoleerd raken, kan dit tot inteelt en uiteindelijk tot uitsterven van de soort in een gebied leiden. Kleine(re) populaties zijn ook gevoeliger voor toevallige invloeden, zoals vijanden of ziektes. (Bergers, 1997). De kritische grens verschilt van soort tot soort maar ligt het hoogst bij soorten met een groot

activiteitsgebied en bij soorten die van nature in kleine populaties of lage dichtheden voorkomen of gebonden zijn aan een zeer specifiek habitat. Reeën bijvoorbeeld kunnen alleen standhouden en uitbreiden indien migratie mogelijk is tussen de verschillende (potentiële) foerageer- en leefgebieden. In het verleden is reeds gebleken (o.a. in het Walenbos te Tiel-Winge) dat een langdurig isolement en een gebrek aan uitwisselingsmogelijkheden tussen deelpopulaties de oorzaak zijn van ziekte en sterfte (mond. med. J. Casaer).

Door het voorliggende plan zal de barrièrewerking vermoedelijk niet significant toenemen. Het is evenwel belangrijk om bij het verlenen van vergunningen of het opzetten van extra recreatieve activiteiten de verkeersafwikkeling zodanig te organiseren dat er geen extra druk op de omliggende natuurgebieden ontstaat bv. extra doorgaand verkeer, sluijverkeer.

### 6.5.3 verstoring

Verstoring heeft vooral een directe invloed op fauna door afname van broedsucces, afname van biotooppervlak en negatieve energiebalans. Verstoring kan vooral optreden door beweging (verkeer, aanwezigheid personen), licht en lawaaihinder. De invloedzone is sterk afhankelijk van een aantal factoren zoals geslotenheid van het landschap, milderende maatregelen (geluidsbermen, -schermen, aard van de wegverharding, materieel, aantal), intensiteit en frequentie. De verstoringinvloed is soortafhankelijk. Vooral in een rond druk bereden wegen en voor recreatie opengestelde gebieden en aantrekkingspolen vormt verstoring een belangrijke oorzaak van achteruitgang van soorten. Hier rond is heel wat onderzoek gedaan op storingsgevoeligheid van voornamelijk vogelsoorten. Vogels zijn in het bijzonder gevoelig voor geluid aangezien het direct interfereert met hun communi-

catie (zang) en bijgevolg ook hun territoriumgedrag en reproductie (Reijnen en Foppen, 1994). Diverse studies tonen een verminderde densiteit van broedvogels aan in de zones naast drukke verkeerswegen. In open graslanden begint de broedvogeldichtheid af te nemen eens het geluid de 45dBA overschrijdt. De invloedzone kan dan tot 500 m bedragen. Ondanks de sterke correlatie tussen geluidsverstoring en dichtheid van broedparen, varieert de gevoeligheid aan geluidsverstoring sterk naargelang de soort en het biotoop. Tevens treedt er ook een zekere vorm van gewenning op. De effecten op andere diersoorten zijn veel minder gekend en kwantitatief niet rechtstreeks in te schatten. Sommige studies (o.m. Maczey & Boye, 1995 en Sprock e.a., 1967) geven aan dat er o.a. reproductievermindering plaatsvindt. In dicht bebost terrein zal de verstoring minder zijn, niet zozeer door de demping van het geluid door de beplanting, wel door het afschermen van effecten.

De effecten zijn sterk afhankelijk van de aard van de activiteiten die op het terrein uitgevoerd worden en het geproduceerde geluid dat vermoedelijk vooral continue van aard zal zijn waardoor een zekere gewenning na verloop van tijd zal optreden. Ook bij discontinue geluidsbronnen treedt na verloop van tijd gewenning op (RIN, 1979, Alterra, 2005) waardoor geen duidelijk aantoonbaar negatief effect op de vogels valt aan te tonen.

Er mag dan ook aangenomen worden dat de activiteiten die op het terrein van het plangebied doorgang zullen vinden, geen of slechts een zeer minimaal en omzeggens verwaarloosbaar effect op de omgeving en de er aanwezige vogelstand zullen hebben, temeer ook daar er in de directe omgeving geen bijzondere en verstoringgevoelige soorten voorkomen.

Verkeer en allerlei activiteiten impliceren ook een visuele verstoring voor fauna, veroorzaakt door verlichting of het bewegingseffect van het verkeer en de uitgevoerde activiteit. Verlichting, en dan vooral de UV/blauwe component (wit licht), beïnvloedt bij vogels vooral processen van jaarlijkse activiteiten, zoals voortplanting, trek en rui, heeft effect op de verdeling van de dagelijkse activiteiten en veroorzaakt aantrekking en afstoting (de Molenaar et al., 1997, 2000). Vermoedelijk kan deze conclusie ook doorgetrokken worden naar andere soorten, zoals vleermuizen. Het inschatten van de ecologische invloedzone per soort is dus niet gemakkelijk. Voor veel soorten zijn trouwens geen exacte gegevens beschikbaar. Verlichting heeft echter ook een negatief effect op het landschappelijk beeld door lichtpollutie. Het plangebied wordt gekenmerkt door een bestaande recreatieve druk (vakantieverblijven, muziekfestival ...), en dit in hoofdzaak tijdens de zomermaanden, en bestaande verstoring van aanwezige infrastructuur (wegenis, ...).

Het voorliggend plan kan hieraan eventueel extra bijdragen indien enerzijds in de noordoostelijke deel van het gebied (Lettingstraat) of anderzijds in het (noord-) westelijk deel van het plangebied activiteiten zouden worden ontwikkeld die extra licht- en geluidshinder zouden genereren. Op dit moment bestaat over deze ontwikkelingen nog geen duidelijkheid zodat het niet helemaal duidelijk is of in de toekomst extra verstoring zal worden toegevoegd door autonome ontwikkeling op bepaalde eigendommen in het plangebied. Het zal zaak zijn om bij vergunningsaanvragen hierop attent te zijn; Met name extra lichtpollutie en (onregelmatige) geluidshinder moeten vermeden worden.

#### **6.5.4 vervuiling**

Vervuiling kan van velerlei aard zijn (zwerfvuil, luchtverontreiniging, bodemverontreiniging, verzuring, vermisting, enz.). Het negatief effect op het gebied zal verschillen afhankelijk van de aanwezige bodem, het bodemgebruik (bufferende capaciteit) en de grond- en oppervlaktewaterstroming. Bij grasland is er veel minder uitspoeling van meststoffen in het grond- en oppervlaktewater dan bij akkerland.

Vervuiling tijdens de ontwikkeling van het plangebied kan ontstaan door morsverliezen, lekken of calamiteiten. Er vanuit gaand dat de nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden, gebruik gemaakt wordt van de best beschikbare technieken en voldaan wordt aan de vigerende wetgeving, worden deze effecten als verwaarloosbaar beschouwd. De toekomstige activiteiten in het plangebied zijn van die aard dat er geen wezenlijke verschillen zullen optreden t.o.v. de actuele situatie. Verontreiniging van de omgeving door de uitvoering van de bouwwerken door bv. stof kan als verwaarloosbaar beschouwd worden. Ook vervuiling van grondwater wordt uitgesloten zolang afvalwaterstromen kunnen aangesloten worden op bestaande riolering en deze zelf gekoppeld zijn aan rioolwaterzuiveringsinstallaties. Indien afvalwater niet op deze wijze kan gezuiverd worden is het noodzakelijk om het op een andere wijze te (laten) zuiveren. In ieder geval moet ten allen prijzen worden voorkomen dat bij verhoging van menselijke activiteiten er extra vervuiling van omliggende natuurgebieden in casu beekvalleien en beken ontstaat.

#### **6.5.5 wijzigend grondgebruik**

Erosie van akkers op steile leemhellingen veroorzaakt een verlies van de vruchtbare bovenlaag van de bodem. Het sediment komt in waterlopen terecht waardoor meer ruimingswerken moeten worden uitge-

voerd, daarnaast is er kans op teeltschade, productieverlies, geulvorming, natte en verslempte bodem, enz. De oorzaak van deze problemen zijn behalve het uitgesproken reliëf, menselijke activiteiten die er kunnen in bestaan dat grasland naar akkerland wordt omgezet, perceelsranden tot tegen de beekoever of tot tegen de wegrand bewerkt worden, het verwijderen van of het al verdwenen zijn van houtige perceelsrandbegroeiing... en de ploegrichting (met de helling mee). In het noordoostelijk deel van het plangebied (Lettingstraat) is het belangrijk dat de nog aanwezige graslanden en perceelsrandbegroeiing minimaal behouden blijven. Het extra aanbrengen van streekeigen houtige begroeiing kan bijdragen aan het versterken van het bocagelandschap maar is eveneens van cruciaal belang in het tegengaan van erosie met mogelijk negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit van beek en beekvallei (aanrijking met voedingsstoffen).

#### **6.6 beoordeling van de significantie van de impact**

De beoordeling gebeurt in relatie tot de instandhoudingdoelstellingen of de ecologische vereisten van de habitats en de soorten in het gebied en tot de structurele en functionele relatie in Natura 2000 netwerk.

Om de mogelijke impact van de ontwikkeling van het plangebied te beperken, worden een aantal milderende en inrichtingsmaatregelen voorgesteld. Deze worden mee in beschouwing genomen bij de uiteindelijke effectbeoordeling. Uiteraard impliceert dit dat deze milderende maatregelen en randvoorwaarden niet vrijblijvend zijn, maar bij uitwerking van het plan en uiteindelijke uitvoering ervan geïmplementeerd moeten worden. Indien de impact niet kan worden ingeschat, dient deze beoordeeld te worden als 'mogelijk significante impact' (in achtneming "voorzorgsbeginsel").

### **6.6.1 mitigerende of milderende maatregelen en randvoorwaarden die meegenomen worden in plan**

#### **■ beperken verlichting en gebruik van een aangepast type verlichting**

Verstoring door verlichting wordt vermeden door de hoeveelheid verlichting te beperken tot het absoluut noodzakelijke en door gebruik te maken van een aangepast type verlichting die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing (bv. energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur). Het gebruik van wit licht wordt zoveel mogelijk vermeden.

#### **■ vermijden van grond- en oppervlaktewatervervuiling**

Gezien het beleidsmatige kader ivm hemelwaterinfiltratie, gescheiden riolering en toepassing van individuele waterzuiveringssystemen van toepassing is op het voorliggend plan worden er geen bijkomende milderende maatregelen ten aanzien van afstromend hemelwater en sanitair afvalwater geformuleerd.

#### **■ vermijden van bodemerrosie**

Gezien het beleidsmatige kader ivm het omzetten van grasland naar akkerland of het rooien van kleine landschapselementen in casu houtkanten, hagen en bomenrijen van toepassing is in delen van het voorliggend plan worden er geen bijkomende milderende maatregelen ten aanzien van deze mogelijke problematiek.

### **6.6.2 randvoorwaarden die aan het plan/project kunnen opgelegd worden in stedenbouwkundige voorschriften (plan) of in vergunning (project)**

De hiervoor aangehaalde milderende en inrichtingsmaatregelen maken integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning. De tijdsplanning voor reali-

satie van deze maatregelen zal gekoppeld zijn aan de uitvoering van de bouwwerken.

### **6.6.3 effectbeoordeling ten aanzien van door de Habitatrichtlijn beschermde habitats en soorten**

De belangrijkste mogelijke bedreigingen en negatieve effecten voor het nabijgelegen SBZ-gebied ontstaat door het toenemen van menselijke activiteiten in bijzonder door het verhogen van recreatieve mogelijkheden waardoor de al eerder geschetste indirecte effecten een significante impact kunnen krijgen. Het is daarom belangrijk dat men zorgvuldig bestaande milieu- en stedenbouwkundige wetgeving aftoetst en toepast om de gevolgen van verhoogde menselijke druk te milderen of weg te nemen in casu vervuiling (voldoende zuiveringscapaciteit voorzien), lichteffecten (geen nodeloze of slecht afgestelde verlichting in de randzones van het plangebied) en verstoring (zorgen voor deskundige mobiliteitsafwikkeling zonder extra impact op het buitengebied).

### **6.6.4 effectbeoordeling ten aanzien van VEN en natuureservaat**

Dezelfde maatregelen, randvoorwaarden en effectbeoordeling als voor het SBZ-gebied zijn van toepassing op het VEN-gebied. Ook hierop zal geen negatief effect ontstaan.

### **6.6.5 effectbeoordeling ten aanzien van beschermde soorten**

Door de te nemen maatregelen met betrekking tot verlichting wordt lichtverstoring van (lichtmijdende) fauna (onder meer vleermuizen) significant beperkt. Hierdoor ontstaat wat verstoring betreft geen bijkomend of een verwaarloosbaar effect.

### **6.6.6 redenen waarom beoordeeld wordt dat met uitvoering van de milderende maatregelen en randvoorwaarden de mogelijke negatieve effecten niet significant zullen zijn**

De belangrijkste mogelijke bedreigingen en negatieve effecten voor het nabij gelegen beschermd Habitatrichtlijngebied situeren zich vooral op het vlak van potentiële vervuiling en verstoring. Echter indien de hierboven geformuleerde aanbevelingen en de bestaande regelgeving zorgvuldig wordt afgetoetst en toegepast zal het RUP geen noemenswaardig negatief effect genereren op het habitat- of VEN-gebied. Daarnaast zullen er geen activiteiten doorgang vinden die het gebied ernstig kunnen verstoren. De barrièrewerking zal niet noemenswaardig toenemen aangezien er geen noemenswaardige uitbreiding is van te bebouwen oppervlakte in de randzones, maar veeleer sprake is van verdichting van het bestaande weefsel in de dorpskern. Er kan dus gesteld worden dat, mede door de te nemen maatregelen de tijdelijke en permanente impact van het voorliggende RUP op de aanwezige natuurwaarden en het omliggende natuurlijk milieu minimaal of verwaarloosbaar zal zijn en zeker niet significant voor de richtlijnsoorten en –habitats die er in de onmiddellijke omgeving ervan aanwezig zijn.

### **6.6.7 beschrijving van onzekerheden wegens lacunes in (wetenschappelijke) informatie**

Er zijn geen directe onzekerheden of lacunes in de kennis om dit plan objectief te kunnen beoordelen.

## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

### 1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

#### ■ gewestplan

De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk RUP worden opgeheven. Het betreft de bestemming volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979).

#### ■ BPA

Het betreft de voorschriften en bepalingen van het BPA centrum nr. 1 (MB 1 april 1982).

#### ■ verkavelingen

De verkavelingen gelegen binnen onderhavig RUP komen te vervallen.

nr. op plan	plan ID	datum goedkeuring	wijzigingen
1	33039/1992/V/1976/15	5/31/1976	33039/1992/V/2011/122
2	33039/1992/V/2011/122	10/19/2011	
3	33039/4526/V/2008/108	10/8/2008	
4	33039/1995/V/1984/1	9/6/1984	
5	33039/4997/V/2010/116	11/17/2010	
6	33039/4611/V/1967/137	6/2/1967	
7	33039/4206/V/1963/128	4/11/1963	
8	33039/1993/V/1994/1	10/12/1994	
9	33039/1991/V/1992/1	3/12/1992	
10	33039/716/V/1979/1	1/7/1980	
11	33039/1994/V/1980/127	10/13/1980	
12	33039/3430/V/2005/45	2/1/2006	
13	33039/1935/V/2001/19	3/20/2002	
14	33039/2077/V/1973/5	10/3/1973	33039/2077/V/1979/4
15	33039/2077/V/1979/4	9/17/1970	



## RUIMTEBALANS

Het voorliggend RUP heeft een oppervlakte van ongeveer 30,06 ha.

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen van het gewestplan enerzijds en het BPA Centrum nr 1 anderzijds.

Aangezien de bronbestemmingen anderzijds wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

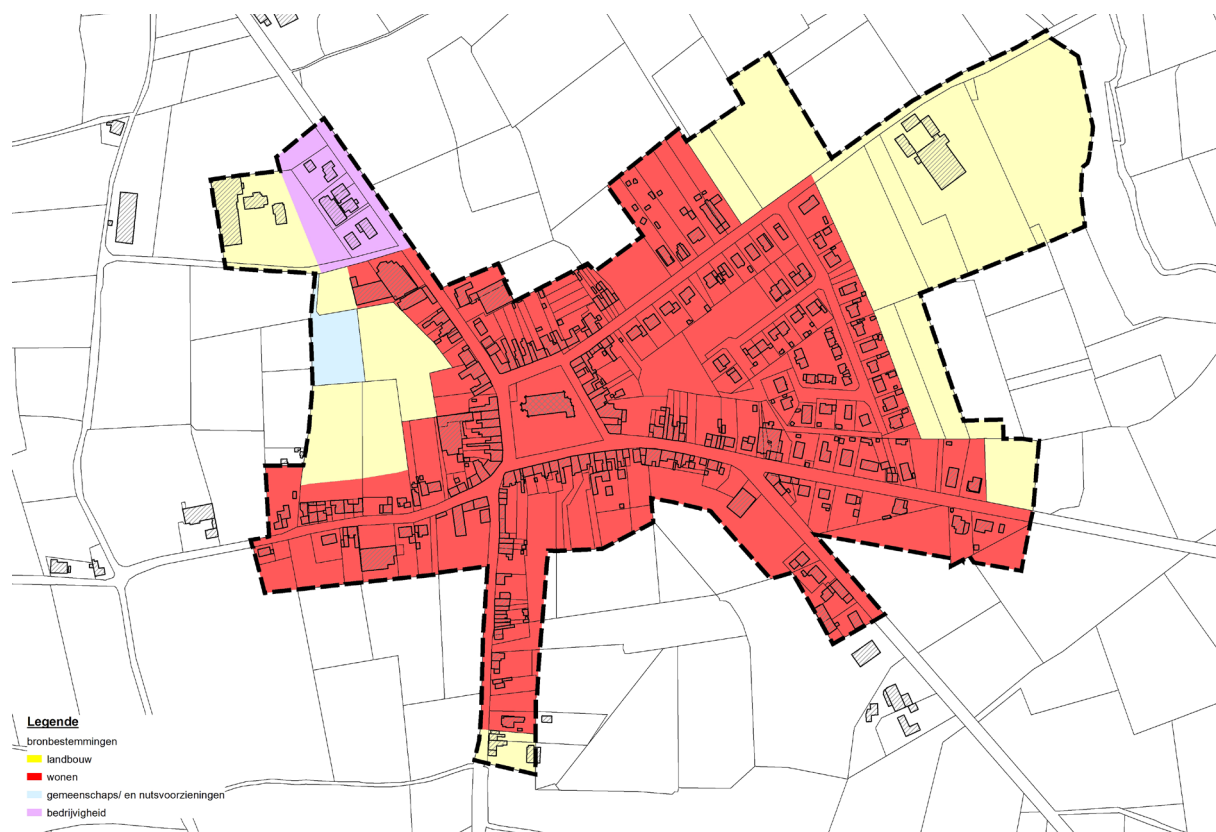
De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringniveau zijn dan de zeer actuele en gede-

tailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opge-  
maakt. Bovendien werden in de gewestplannen een  
aantal bestemmingsgebieden als het ware schema-  
tisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar  
evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als  
gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigen-  
domsgrensgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening  
van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een ba-  
sisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen.

Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de  
bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn bin-  
nen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke  
en eigendomsgrensgegevens op de gedetailleerde en  
actuele basiskaart, wat leidde tot onderstaande kaart  
van het plangebied.

Deze kaart vormt het uitgangspunt bij de opstart van  
de opmaak van het RUP en dient beschouwd als een  
interpretatie van het gewestplan, alsof het gewestplan



figuur 26: interpretatie bronbestemming

bron: Gewestplan - RWO, 2011 - BPA Centrum nr 1 - gemeente Heuvelland



zou zijn opgemaakt op basis van de actuele gedetailleerde basiskaart i.p.v. op een oude NGI-kaart op 1/10.000.

Aangezien de bronbestemmingen worden bepaald door een BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gemeentelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Diverse detailbestemmingen in BPA's (bouwvrije stroken, kleine entiteiten groen, kleine bedrijfspercelen en/of gemeenschapsvoorzieningen, e.d.) houden bvb. een detaillering in van de bestemming woongebied (categorie wonen).

Rekening houdend met het detailleringsniveau van het BPA en gezien het een verfijning van het gewestplan betreft, wordt de categorieaanduiding geïntegreerd in figuur 25.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing	6,58	wonen										
artikel 2: zone voor open en/of halfopen bebouwing	8,13	wonen										
artikel 3: zone voor ambacht en KMO	0,75	bedrijvigheid										
artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	1,15	gemeenschapsvoorzieningen										
artikel 5: landbouwzone	9,11	landbouw										
artikel 6: openbare groenzone	0,53	wonen										
artikel 7: tuinzone	0,97	wonen										
artikel 8: openbaar domein	3,39	wonen										
artikel 9: overdruk gemeenschapsvoorzieningen	0,31	wonen										

## GRAFISCH REGISTER VAN PLAN- SCHADE, PLANBATEN, KAPITAAL- SCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE

In artikel 2.2.2., §1, 1<sup>ste</sup> lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

### 1 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningsplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die vermoedelijk aanleiding kunnen geven tot planschade.

#### DISCLAIMER

*Dit overzicht (tekstueel en grafisch) 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 kapitaalschade- 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.*

*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.*

## **2 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten**

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die vermoedelijk aanleiding kunnen geven tot planbaten.

## **3 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie**

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

## **4 percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot beschermingsvoorschriftencompensatie en/of kapitaalschadecompensatie**

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die vermoedelijk aanleiding kunnen geven

tot een beschermingsvoorschriften- of kapitaalschadecompensatie.

### 1 beslissing tot opmaak

Het schepencollege besliste op 18 december 2013 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kern Dranouter.

### 2 aanvraag vrijstelling Mer

Het RUP kern Dranouter is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, het regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca 31 ha).

De officiële adviesvraag werd op verzoek van het departement LNE, dienst BGP gericht aan de volgende besturen:

- Agentschap Ruimte Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwwontwikkeling;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement LNE;
- VMM.

De adviezen worden vervolgens opgestuurd naar de cel MER.

Op 2 september 2015 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

### 3 voorontwerp

#### 3.1 adviesvraag

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap Ruimte Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- GECORO;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwwontwikkeling;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst Veiligheidsrapportage;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen;
- Agentschap Infrastructuur;
- Agentschap Natuur en Bos (ANB)
- Toerisme Vlaanderen.

#### 3.2 plenaire vergadering

Het voorontwerp wordt besproken met de adviserende instanties op de plenaire vergadering d.d. 4 juni 2015. Het verslag van de plenaire vergadering is bijgevoegd als bijlage. Het advies van ANB werd ontvangen na de plenaire en is toegevoegd in bijlage.

#### 3.3 bespreking adviezen

Op basis van de uitgebrachte adviezen en het verslag van de plenaire vergadering werd het voorontwerp aangepast op de volgende punten:

- recreatief gebruik Prinsenhof:
  - symbolische aanduiding van de bestaande parkeerruimte op de plannen voor de site Prinsenhof;
  - de grootte van de overdrukzone te beperken door in de voorschriften een differentiatie te maken in het type activiteiten en hun mogelijke inplanting;
  - in de stedenbouwkundige voorschriften de inplanting van de parkeerruimte koppelen aan de bestaande parkeerruimte;
- hergebruik landbouwgebouw Victoriastraat: onderbouw en keuze voor de toe te laten functies en aangepaste voorschriften;
- muziekcentrum: symbolische aanduiding van de parkeerruimte op de plannen;
- correctie van de plancontour waarbij
  - een strook woongebied langs de Zwartemolenstraat bestemd wordt als landbouwgebied, op heden agrarische functie
  - een strook ambachtelijke zone langs de Dikkebusstraat, niet opgenomen in het voorliggende voorontwerp en aansluitend op de bestaande ambachtelijke zone en bestemd als ambachtelijke zone volgens het gewestplan, mee op te nemen als ambachtelijke zone.
- consequente aanduiding van de tuinzone ten noorden van de Koudekotstraat;
- aanpassing overdrukzone verbod kleinhandel en horeca ter hoogte van hoek Lettingstraat - Baroeneput;

- motivatie voor de aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied ten zuiden van de Kruisabelestraat;
- aanvullen met een natuurtoets (advies ANB);
- aanpassen van de voorschriften in gevolge opmerkingen van de plenaire vergadering:
  - artikel 0.2.5: schrappen eerste alinea;
  - artikel 0.2.7: aanvulling en verfijning voorschrift terreinophoging aan de hand van de suggestie van provinciale Dienst Waterlopen;
  - foute verwijzingen naar andere artikels;
  - verhouding hoofd- en nevenbestemming definiëren (in artikel 0 algemene bepalingen en in artikels 1 en 2);
  - opnemen van algemene omschrijving voor parkeren voor de nevenfuncties in artikel 2;
  - maximale perceelsoppervlakte voor bedrijfskavel voor de zone ambacht en KMO invoeren en het maximale bezettingspercentage aanpassen;
  - aanpassen titel bezettingspercentage artikel 4;
- overgangsmaatregel toevoegen aan het bestemmingsvoorschrift voor de deelzone 4.3 (KWZI).

## 4 ontwerp

### 4.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 28 september 2015.

### 4.2 openbaar onderzoek

Het ontwerp RUP heeft ter inzage gelegen van 23 oktober 2015 tot 22 december 2015.

### 4.3 advies CORO

De adviezen en bezwaren ontvangen tijdens het openbaar onderzoek werden behandeld door de GECORO in zitting van 22 februari 2016.

### 4.4 besprekingen adviezen bezwaren en aanpassingen document

Het advies van de GECORO wordt gevolgd en de volgende aanpassingen zijn gebeurd:

- op het bestemmingsplan wordt de overdrukzone beperkt;
- in de voorschriften van artikel 5 - zone voor landbouw wordt:
  - voor de zonevreemde woning in de inrichtingsvoorschriften de bepaling omtrent roodbruine en orangerode dakbedekking geschrapt (blz. 40, 6de punt, laatste zin);
  - een alinea toegevoegd bij het algemeen inrichtings- en beheersvoorschrift voor de strategische projectzone zijnde: Voor de strategische projectzone voor recreatie en toerisme dient de inrichting verenigbaar te zijn met de naastgelegen militaire begraafplaats

### 4.5 definitieve vaststelling

Het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 25 april 2016.

## 5 schorsing

In zitting van 9 juni 2016 heeft de deputatie beslist het besluit van de gemeenteraad van 25 april 2016 tot definitieve vaststelling van het RUP kern Dranouter te schorsen omwille van: het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is onverenigbaar met een structuurplan.

Bij ministerieel besluit van 10 juni 2016 wordt het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heuveland van 25 april 2016 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kern Dranouter geschorst. omwille van onverenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan vlaanderen.

## 6 RUP

### 6.1 aanpassing

Uit het schorsingsbesluiten blijkt dat voor de omschikeling van landbouwactiviteiten naar ambachtelijke activiteiten in de voormalige landbouwhoeve in de Victoriastraat op vandaag geen geldend hoger beleidskader voorhanden is om dit mogelijk te maken.

Het RUP wordt aangepast als volgt: de contour vnan het RUP wordt verkleind waarbij de zone waarop de schorsingsbesluiten betrekking heeft uit het RUP wordt gelaten.

### 6.2 definitieve vaststelling

Het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 27 juni 2016.





BIJLAGEN



DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland  
ann.vaneekhoutte@heuvelland.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
17/08/2015		LNE/MER/SCRPL15115/ 2015/	/
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
David Stevens David.stevens@lne.vlaanderen.be		02 5538303	02 SEP. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern Dranouter in Heuvelland.

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,

Met uw brief van 17 augustus 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15115 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 kwaliteit van de kern van Dranouter te versterken: verdichtingsmogelijkheden, een strategisch project rond het muziekcentrum en een kleinschalige waterzuiveringsstation, in relatie tot de bestaande ambachtelijke activiteiten en het historisch waardevol erfgoed.

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.

Eén adviesinstantie had 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 aanpassing van 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 voorontwerp 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](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Voor diensthoofd afwezig

  
Felix Florquin  
Dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Assebroek



4 JUNI 2015 / 10:00

DOSSIERNR°	05978
VOLGENDE MEETING	-
VERSLAGGEVER	Jan De Moor
BIJLAGEN	adviezen

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Wim Beerten	Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning	A
Ramon Elke	Departement Landbouw en Visserij	A
Wieland De Meyer	Heuvelland - schepen RO	A
Ann Van Eeckhoutte	Heuvelland – stedenbouwkundig ambtenaar	A
Jan De Moor	WVI – ruimtelijk planner	A
	Ruimte Vlaanderen	VO
	GECORO	VO
	Agentschap Onroerend Erfgoed	VO
	Departement Leefmilieu, natuur en energie	VO
	Departement Leefmilieu, natuur en energie – dienst veiligheidsrapportage	VO
	Vlaamse Milieumaatschappij	VO
	De Lijn	VO
	Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen	VO
	Agentschap Wegen en Verkeer	VO
	Agentschap Ondernemen	AFW
	Toerisme Vlaanderen	VO
	Agentschap Wonen Vlaanderen	VO

## DOELSTELLING VAN DE VERGADERING

In toepassing van art 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt een plenaire vergadering over het gemeentelijk RUP kern Dranouter georganiseerd. De volgende besturen werden uitgenodigd:

- GECORO;
- Agentschap Ruimtelijke ordening, provinciale afdeling – gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement Landbouw en Visserij;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Veiligheidsrapportering;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Agentschap Ondernemen;
- Agentschap Wegen en Verkeer;
- Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen;
- Toerisme Vlaanderen;
- Agentschap Wonen Vlaanderen.

En schriftelijk advies werd van de volgende besturen (zie bijlage bij dit verslag) ontvangen:

- GECORO;
- Agentschap Ruimtelijke ordening, provinciale afdeling – gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke planning;
- Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Departement Landbouw en Visserij;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Veiligheidsrapportering;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen;
- Toerisme Vlaanderen;
- Agentschap Wonen Vlaanderen.

De gemeente ontving van de volgende besturen geen advies uiterlijk op de dag van de plenaire vergadering:

- Agentschap Ondernemen;
- Agentschap Wegen en Verkeer.

Conform VCRO wordt hun advies dan ook geacht gunstig te zijn.

Betreffende het Agentschap Wegen en Verkeer, liet het Agentschap per mail d.d. 8 juni 2015 aan de gemeente weten de uitnodiging per brief d.d. 12 mei 2015 en bijhorende documenten omwille van een foutief adres pas ontvangen te hebben op de dag van de plenaire vergadering waardoor zijn onmogelijk konden aanwezig zijn op de plenaire vergadering. Het Agentschap laat in bovenvermelde mail weten tegen ten laatste 26 juni haar advies over te maken aan de gemeente.

De gemeente wacht het advies van het Agentschap af.

## BESPREKING

De vergadering wordt geopend door schepen De Meyer, bevoegd voor Ruimtelijke ordening.

De vertegenwoordiger van de provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning licht het advies toe. Het advies is voorwaardelijk gunstig: beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies in landbouwgebied tot het geldend beleidskader.

Het voorliggend gemeentelijk RUP voldoet aan de juridische vereisten zoals bepaald door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Algemeen beschouwd is het RUP in overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WVL). In het algemeen is het gemeentelijk RUP in overeenstemming met het gemeentelijk structuurplan (GRS) van Heuvelland doch voor wat de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies in landbouwgebied betreft gaat het voorliggend RUP verder dan het geldend beleidskader.

Het GRS Heuvelland bevat een beleidskader voor niet-agrarische functies in de open ruimte. In het goedkeuringsbesluit van het GRS werd vermeld dat dit beleidskader niet ondersteund werd door de Deputatie, ontwikkelingsmogelijkheden zullen beoordeeld worden op hun overeenstemming met het RSV, PRS-WVL en andere geldende regelgevingen.

Het betreft hier enerzijds het Prinsenhof (overdruk recreatief gebruik) en de hoeve in de Victoriastraat (specifieke voorschriften) anderzijds.

Betreffende het Prinsenhof is in de toelichting sprake van laag-dynamische activiteiten, doch is moeilijk af te dwingen via de stedenbouwkundige voorschriften. De omschrijving van de activiteiten als de grootte van de overdruk, geen beperking naar de omvang van parkeren en de inplanting ervan, maken ontwikkelingen mogelijk die niet als laag-dynamisch beschouwd kunnen worden. Het is daarom wenselijk de overdruk te beperken in grootte, de bestaande parking aan te duiden op het bestemmingsplan en een eventuele uitbreiding ervan hierop te laten aansluiten. Departement Landbouw en Visserij merkt tevens op dat deze parking enkel mogelijk is in het kader van de toeristische verblijven.

De gemeente kan zich vinden in deze opmerkingen en zal na overleg met de eigenaar/uitbater de nodige aanpassingen doen:

- aanduiden van de bestaande parking en de uitbreiding koppelen hieraan alsook enkel in functie van toeristische verblijven
- opnemen in de voorschriften dat de hardere functies gekoppeld worden aan het gebouwencomplex
- de overdruk beperken in grootte maar rekening houdend met de voetgangersverbinding die van het dorp over het Prinsenhof naar het nabijgelegen provinciaal toeristisch netwerk

Voor de site in de Victoriastraat worden volgens de provincie wel zeer ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Volgens de provincie zijn enkel aan de landbouw verwante activiteiten toegelaten volgens de geldende beleidskaders.

De gemeente kadert dit binnen de visie die zij formuleerde in het GRS, ook al werd die niet mee goedgekeurd. De gemeente wenst een oplossing voor de invulling van vrijkomende en leegstaande hoevegebouwen. Er wordt al meer dan 10 jaar over gepraat maar er is nog steeds geen oplossing. Dit werd al meermaals aangekaart en finaal kreeg de gemeente het signaal vanuit de politiek en de administratie om haar visie te concretiseren aan de hand van een specifiek geval via een gemeentelijk RUP.

De provincie erkent de problematiek maar wijst er nogmaals op dat er geen beleidskader is op vandaag die zulke ruime ontwikkelingsmogelijkheden toelaten en dat hiermee een precedent geschapen wordt wanneer de Deputatie dit zou toestaan.

De gemeente verduidelijkt haar doel door te stellen dat de mogelijkheden voor dit specifieke geval geen algemene toepassing kan krijgen in andere cases. Het betreft hoevegebouwen die onttrokken zijn aan de landbouw, aansluitend bij de kern. De gemeente stelt dat hier toch ontwikkelingsmogelijkheden moeten gecreëerd worden om nieuwe functies toe te laten, maar erkent dat in het huidige voorstel dit ruim is voorzien. De gemeente verwijst ook naar het advies van Ruimte Vlaanderen waar geen opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot deze site en haar ontwikkelingsmogelijkheden.

De provincie erkent dat ruimtelijk gezien deze hoevegebouwen meer kansen kan krijgen naar ontwikkeling toe dan hoevegebouwen in de open ruimte. Doch zal in ieder geval een keuze moeten gemaakt worden welk type ontwikkeling.

De vertegenwoordiger pikt in op de discussie door deze problematiek te erkennen, en volgt ook de provincie in haar redenering daar aan toevoegend: indien men een nieuwe functie toelaat, dient de bestemming dienaangaande daarmee in overeenstemming te zijn. Het kan niet dat men de landbouwbestemming behoudt en er bv ambachtelijke activiteiten in toelaat. Dezelfde opmerking wordt

gemaakt ten aanzien van de parking bij het Muziekcentrum die nu de bestemming behoudt van landbouw maar conform de voorschriften ingericht wordt als parkeerterrein (op heden al zo). Het departement vraagt dan ook een geëigende bestemming toe te kennen (bv. gemeenschapsvoorzieningen) Eenzelfde opmerking wordt gemaakt ten aanzien van de achterliggende strategische projectzone.

Met betrekking tot de site Victoriastraat wordt de discussie besloten door een overleg te organiseren tussen de gemeente, de provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning, Departement Landbouw en Ruimte Vlaanderen. De gemeente zal hiervoor het initiatief nemen.

Departement Landbouw en Visserij heeft nog de volgende opmerkingen:

- binnen het plangebied zijn er enkele grenscorrecties gebeurd waarbij woongebied naar landbouwgebied wordt omgezet en omgekeerd. Het betreft stukken woongebied en ambachtelijke zone. Departement vraagt om de delen die buiten de plangrens liggen op te nemen en te bestemmen als agrarisch.
- Departement vraagt consequenter te zijn in de aanduiding van tuinzones. Ten noorden van de Koudekotstraat zijn er 2 uitbreidingen van de zone voor aaneengesloten bebouwing, terwijl dit in realiteit eveneens tuinzones zijn.
- Ten zuiden van de Kruisabelestraat en de Koudekotstraat werd het agrarisch gebied opgenomen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De motivatie voor inname van het HAG moet conform de omzendbrief opgenomen worden in het RUP. Deze motivatie ontbreekt op heden.

*De gemeente zal rekening houden met bovenstaande opmerkingen en zal hierbij indien noodzakelijk de plancontour aanpassen.*

De provincie formuleert nog enkele inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:

- De leesbaarheid van de voorschriften verbeteren
- Waarom zijn bepaalde delen in agrarisch gebied opgenomen. *De ontwerper licht toe dat dit in functie was van het locatie-onderzoek voor een KWZI. De contour kan eventueel aangepast worden gezien er overeenstemming is op de voorgestelde locatie.*
- Is het niet wenselijk om flankerende maatregelen te formuleren voor de ontwikkeling van de strategische projectzone waar een hogere dynamiek mogelijk is en die tot tegen de begraafplaats met erfgoedwaarde aanleunt.
- Garanties opnemen in de voorschriften om het typisch straatbeeld van de kern Dranouter te behouden. *De ontwerper verwijst naar het voorschrift rond pleingeheel enerzijds en de opname in architecturale gehelen anderzijds.*
- Artikel 0.2.5: hoe wordt de bouwhoogte bepaald in geval van hellende daken? Is het niet beter te meten tot de nokhoogte. *Deze algemene bepaling heeft tot doel de interpretatie van een bouwlaag te definiëren. De eerste alinea kan geschrapt worden. In de specifieke zonevoorschriften hanteert men kroonlijsthoogte en nokhoogte.*
- Foute verwijzingen naar ander artikels.
- Definieer de verhouding in geval van nevenbestemming.
- In artikel 2.1 worden best parkeernormen opgenomen voor de nevenfuncties.
- In artikel 4.2.2 is er verwarring tussen de titel en de tekst: de titel spreekt over bezettingspercentage, in de tekst wordt de term bebouwingspercentage gehanteerd.

De ontwerper overloopt mondeling de schriftelijke adviezen van de verontschuldigde adviserende besturen. Ze geven allen (voorwaardelijk) gunstig advies (zie bijlage). Hierna beknopt de voornaamste opmerkingen/aandachtspunten op voorliggend gemeentelijk RUP:

- Ruimte Vlaanderen:
  - voorbehoud bij de mogelijkheden van het Prinsenhof gezien de ruim ingetekend zone en de omschrijving in de voorschriften niet in overeenstemming zijn met het laag-dynamisch karakter van de activiteiten zoals beschreven in de toelichting. Enkel beperkt recreatief medegebruik voor een beperkte zone is aanvaardbaar. Tevens is de aanleg en uitbreiding van de parking aldaar niet voldoende verankerd in de voorschriften.
  - Voor de KMO-zone is het wenselijk een maximale perceelsgrootte op te nemen om te vermijden dat 1 groot bedrijf zich vestigt. Het maximale bezettingspercentage van 100% lijkt niet te kloppen met de bestaande toestand.
- GECORO:
  - Voorstel om de hoekwoning Baroeneput-Lettingstraat uit de overdruk verbod op handel en horeca te halen.
- Onroerend Erfgoed:
  - Discrepancie tussen de inventaris mbt erfgoed en het bestemmingsplan. Enkele gebouwen met code 2 zijn niet opgenomen. Daarnaast is er geen toelichting gegeven waarom bepaalde gebouwen code 3 niet opgenomen zijn als waardevol bouwkundig erfgoed. Een gelijkaardige opmerking inzake de architecturale gehelen.
  - voor het Prinsenhof, gezien de nieuwe functies die toegelaten worden, is het wenselijk dit op te nemen als waardevol bouwkundig patrimonium
  - in de voorschriften, bij 2.9.3 naast aandacht voor materiaalgebruik, eveneens aandacht te hebben voor detaillering, ritmiek, profilering, ...

- Departement LNE:
  - uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP dient een beslissing genomen te zijn omtrent het verplichte onderzoek tot milieueffectenrapportage. *De ontwerper deelt mede dat de Mer-screening opgemaakt is en de adviesprocedure eerstdaags opgestart wordt.*
- Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen:
  - Voor de zone 3 wordt gesteld dat het bebouwingspercentage 100% bedraagt. Wellicht wordt bezettingspercentage bedoeld gezien verder vermeld wordt dat er volledig kan bebouwd en verhard worden.
  - Verfijning van het voorschrift voor terreinophoging wenselijk
  - Is een inrichtingsstudie noodzakelijk voor de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied, indijking, ...
- Agentschap Wonen Vlaanderen
  - Wat wordt vooropgesteld met de verdichting van de Baroeneput? Welke dichtheid, typologie zijn mogelijk? Zijn dit nieuwe sociale woningen? Of is private woningbouw mogelijk? Er wordt meer duiding gevraagd over de gewenste ontwikkeling van dit verdichtingsproject. *De ontwerper verduidelijkt dat deze gronden door de bouwmaatschappij geruid werden met WVI. WVI zal hier zes vrijstaande woningen, waarbij koppeling voorzien is per twee door middel van de garage/carport.*
- Toerisme Vlaanderen:
  - In de voorschriften artikels 1 en 2 wordt horeca als nevenbestemming opgenomen. Onder horeca wordt ook kleinschalige logies verstaan? *Kleinschalige logies zijn binnen deze zones als nevenbestemming toegestaan.*

Schepen De Meyer bedankt de aanwezigen. Het voorontwerp RUP zal, op basis van de geformuleerde adviezen en de besproken opmerkingen en aandachtspunten op de plenaire vergadering, klaargemaakt worden voor de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad. Voor de site Victoriastraat zal een overleg ingepland om de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het RUP te bespreken (zie hierboven). De gemeente neemt hiertoe het initiatief.



## College van burgemeester en schepenen

Bergstraat 24  
8954 HEUVELLAND

<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> 2.14/33039/105.1	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Dirk Van Wassenhove	<b>telefoonnummer</b> 050 24 82 20	<b>datum</b>

Betref: HEUVELLAND, gemeentelijk RUP " Dranouter ": advies plenaire vergadering dd. 04/06/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 04/06/2015 bezorg ik u hierbij mijn advies. Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

### 1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Dranouter " beoogt de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kern Dranouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 2. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13.

Het plan heeft hoofdzakelijk betrekking op bestaand woonweefsel inclusief voorzieningen en sluit qua inhoud aan op het kenversterkend beleid van het RSV. Voor een aantal hoefes aan de rand van de kern worden specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Hoewel terecht de nadruk wordt gelegd op het vereiste beperken van de dynamiek, maken we toch voorbehoud voor de mogelijkheden die voor het Prinsenhof worden voorzien. Of het "avonturenparcours met strobalen" waarvan sprake in de toelichting als laagdynamisch beschouwd kan worden, lijkt niet evident te zijn, zeker niet als dit gekoppeld wordt aan de zeer ruime zone die daarvoor op het bestemmingsplan in aanmerking komt. Er lijkt ons geen aanknopingspunt te zijn in de hogere beleidskaders om recreatieve activiteiten op die schaal te voorzien. Enkel beperkt recreatief medegebruik voor een beperkte zone is hier aanvaardbaar.

### 3. Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de zone voor landbouw worden bijkomende parkeerplaatsen toegelaten. In de toelichting is sprake van beperkte uitbreiding, in de voorschriften is dat echter niet op die manier verankerd. Ook hier bestaat een risico op te grote dynamiek.

Voor de zone voor ambacht en KMO wordt niks vermeld over de maximale perceelsgrootte, wat toch wel gangbaar is en kan vermijden dat er 1 groot bedrijf kan





ontstaan. De voorziene 100 % als maximaal bebouwingspercentage is zogezegd ingegeven door de bestaande toestand, maar dat lijkt niet te kloppen en is ook niet gewenst.

#### 4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Dranouter" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Belangrijkste voorwaarde is de aanpassing van de mogelijkheden voor het Prinsenhof tot beperkt recreatief medegebruik.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
ir. Jan Vanderstraeten  
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland

Sint-Andries,  
28 mei 2015

Betreft:  
Voorontwerp gemeentelijk RUP Dranouter (Heuvelland)

Contactpersoon:  
Gertjan Lebrun

Onze ref.:  
GLB/15/0449-15/15/5006  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 24  
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:  
gertjan.lebrun@west-vlaanderen.be  
Auteur: Wim Beerten

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Dranouter. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 04/06/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Heuvelland - gemeentelijk RUP 'Dranouter', voorontwerp dd. 13/05/2015, opgemaakt door WWI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP wil de ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen voor de kern van Dranouter. Hierbij wordt aandacht besteed aan:*

- *de kwalitatieve afwerking van bestaande woonwijken*
- *verdichtingsmogelijkheden in het historisch kerngebied*
- *verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving*
- *inplanting van een kleinschalig waterzuiveringsstation*
- *ontwikkelingsmogelijkheden voor een lokaal strategisch project (muziekcentrum)*
- *historisch erfgoed.*

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heuvelland (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

#### Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

### Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Algemeen beschouwd is het RUP in overeenstemming met het PRS-WVL.

### Overeenstemming met het GRS Heuvelland

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Heuvelland is goedgekeurd op 19/10/2006.

Het GRS Heuvelland bevat een beleidskader voor niet-agrarische functies in de open ruimte. In de toelichtende nota wordt terecht vermeld dat dit beleidskader niet ondersteund wordt door de deputatie. Hierbij stelt de deputatie: "Toekomstige plannen zullen steeds worden beoordeeld op hun overeenstemming met het RSV, het PRS-WV en andere geldende regelgevingen".

Voor twee hoeves worden ontwikkelingsmogelijkheden voorzien die ruimer gaan dan de hogere beleidskaders. Het betreft hier enerzijds het Prinsenhof (overdruk recreatief gebruik) en anderzijds de hoeve in de Victoriastraat (gebouw met specifieke voorschriften).

Voor het Prinsenhof wordt in de toelichtende nota gesteld dat de activiteiten laag dynamisch moeten zijn. Dit kan geenszins afgedwongen worden met de verordenende voorschriften. Zowel de activiteit (avonturenparcours met stobalen), de omvang van de overdruk en de ligging richting Kommel en daarnaast het ontbreken van enige beperking van het parkeergebeuren, maken ontwikkelingen mogelijk waarvoor geen aanknopingspunten gevonden kunnen worden.

Bij de overdruk 'gebouw met specifieke voorschriften' worden zeer ruime ontwikkelingsperspectieven geboden: wonen in de ruime zin, aan de landbouw verwante activiteiten, aan recreatie verwante activiteiten, kleinschalige economische activiteiten (incl. productie). Enkel de aan de landbouw verwante activiteiten kunnen hier toegelaten worden. Voor de andere drie bestaat er geen aanknopingspunt binnen de geldende hogere beleidskaders.

In het algemeen is het RUP in overeenstemming met het GRS.

### Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het deel verordenende voorschriften is redelijk omvangrijk. Het is jammer dat de structuur weinig bevattelijk is. De verschillende bepalingen die betrekking hebben op een respectievelijke zone, zijn soms verspreid terug te vinden. Hierdoor ontstaan er ook onnodige herhalingen of wordt pas verder duidelijk waarom bepaalde zones opgenomen worden. Dit is niet bevorderlijk voor de leesbaarheid van het document.

Het is niet geheel duidelijk hoe de contour van het plangebied ontstaan is en waarom bepaalde percelen in agrarisch gebied wel en andere niet opgenomen zijn.

Tussen het muziekcentrum en de begraafplaats wordt een strategische projectzone aangeduid, conform het GRS. Hierbij wordt echter wel de vraag gesteld of er niet méér aandacht kan gaan naar de erfgoedwaarde van deze begraafplaats. Op heden zit deze verscholen t.o.v. de Victoriastraat. De projectzone kan betekenen dat er tot tegen de begraafplaats een hogere dynamiek kan ontstaan. We stellen daarom de vraag of dit wel wenselijk is en of er geen flankerende maatregelen ingeschreven dienen te worden.

In Art.1 worden meergezinswoningen toegelaten. Deze moeten binnen het voorgestelde gabarit passen, hetgeen positief is. Toch is het aangewezen om bijkomende voorschriften op te nemen om te kunnen garanderen dat het typische straatbeeld van de kern van Dranouter kan behouden blijven. Deze kern wordt nu getypeerd door een ritmiek van de individuele woning. Indien meerdere woonpercelen tesamen als één project ontwikkeld worden zal de typische ritmiek, en dus ook de

uitstraling van Dranouter, verdwijnen. Het is daarom aangewezen voorschriften op te nemen die dit afdwingbaar maken.

In de zone voor aaneengesloten bebouwing wordt enerzijds verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, maar anderzijds worden mogelijkheden geboden om hier van af te wijken zolang de ingreep geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand. Hierdoor wordt de initiële doelstelling sterk uitgehoud en is de beoordeling zeer subjectief. Zo kan een eerste aanvraag, globaal gezien, aanvaardbaar lijken, toch zullen méerdere aanvragen onaanvaardbaar zijn. Hierdoor kunnen niet alle aanvragen op een evenwaardige manier beoordeeld worden.

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Art.0 2.5: de hoogte van de gebouwen wordt gemeten tot de kroonlijsthoogte. Wat met hellende daken? Is het niet beter te meten tot de nokhoogte?
- Foutieve verwijzingen naar andere artikels (bijv. pag 103, 109, 116). Best document screenen
- Bij nevenbepalingen is het aangewezen om de verhouding te definiëren.
- Art. 2.1 Hierbij wordt gesteld "Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen". Best worden ook parkeernormen opgenomen voor de nevenfuncties.
- Art. 4 2.2: verwarring tussen de titel (bezettingspercentage) en de inhoud (bebouwingspercentage).

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

### Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Dranouter, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies in landbouwgebied moeten beperkt blijven tot het geldende beleidskader.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,

Stephaan Barbery

## Gecoro - advies voorontwerp RUP Dranouter dd 27/5/2015

Aanwezig met stemrecht: Klaas Monkerhey, Melanie Catrysse, Anny Masschelein, Mark De Meyer, Patrick Gyselinck (effectieve leden), Lut Foulon (plaatsvervangend lid van Annemie Van Dam),

### 1. RUP Dranouter

De plannen en stedenbouwkundige voorschriften worden per zone kort overlopen. Vanuit de Gecoro worden volgende opmerkingen geformuleerd:

- In de Baroeneput wordt een overdruk voorzien met verbod handel en horeca, voorstel om hoekwoning Baroeneput-Lettingstraat uit deze overdrukzone te halen (sluit aan op de straat, niet de wijk)
- in kader van communicatie naar burgers toe wordt belang onderstreept om een duidelijke infobrief te bezorgen aan alle betrokkenen. Ook de eigenaars van percelen met een wijziging van bestemming en/of ontwikkelingsmogelijkheden moeten persoonlijk aangesproken worden. Er wordt afgesproken dat de brief die zal gestuurd worden aan de bewoners van plangebied vooraf zal worden doorgestuurd aan de gecoro zodat er nog suggesties voor aanpassingen kunnen gedaan worden.
- er werd rekening gehouden met de opmerkingen die eerder door de Gecoro werden geformuleerd waardoor in deze fase geen grote opmerkingen dienen gemaakt te worden

Advies: gunstig mits aanpassing overdrukzone thv hoek Lettingstraat – Baroeneput



**College van Burgemeesteren Schepenen**  
Bergstraat 24  
8954 HEUVELLAND

<b>Uw bericht van</b> 12/05/2015	<b>Contactgegevens</b> Ann De Gunsch ann.degunsch@rwo.vlaanderen.be 050 24 81 60	<b>Ons kenmerk</b> 4.002/33039/99.102	<b>Bijlagen</b>
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Datum</b> 3/06/2015	
<b>Betreft:</b>	HEUVELLAND: Advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kern Dranouter		

Geacht College,

Voor de plenaire vergadering op 4 juni 2015 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP kern Dranouter.

Met dit RUP wenst de gemeente ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast te leggen voor de kern Dranouter. Het is een degelijk en goed onderbouwd document waarbij heel wat aandacht uitgaat naar het aanwezige erfgoed, in het bijzonder naar het bouwkundig erfgoed.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die :

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of gelegen zijn in het gezichtsveld ervan;
- geheel of ten dele beschermd zijn als landschap, dorps- of stadsgezicht;

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt in artikel 0, algemene bepalingen, 2.9.1 een uitgebreide toelichting en visie gegeven op een beschermd monument, die volgens ons niet ter zake doet. Eventuele werken aan beschermd erfgoed wordt door onroerend erfgoed beoordeeld vanuit de vingerende wetgeving en het beschermingsbesluit. Gelieve deze passage dan ook te schrappen of eventueel te verplaatsen naar punt 2.9.2, inventaris bouwkundig erfgoed.

Het deel van het beschermde landschap dat binnen het RUP valt wordt niet aangeduid op het bestemmingplan. Gelieve het beschermde landschap door een code weer te geven.

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

Discipline archeologie:  
Geen opmerkingen

Discipline landschappen:  
Geen opmerkingen

Discipline bouwkundig erfgoed:  
Bij het uitwerken van het RUP wordt gebruik gemaakt van de beschikbare inventarissen van het bouwkundig erfgoed (bouwen door de eeuwen heen, Sint-Lucas-Archief en Labo-S). Wegens de Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen  
Jacob van Maerlantgebouw - Koning Albert I-laan 1/2 bus 92 - 8200 Brugge  
Tel. 050 24 81 50 - Fax 050 24 82 05 - e-mail west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be - www.onroerenderfgoed.be



uitgebreide en onderbouwde inventarissen is er een goede basis om een ruimtelijk beleid uit te stippelen ten aanzien van dit bouwkundig erfgoed. Hoe met deze inventarissen wordt omgegaan, is in het RUP toegelicht (p. 41 – 42).

In het RUP is er een goede onderbouwing hoe met de inventarissen wordt omgegaan. Zo worden de gebouwen met code 1 of 2 en enkele met code 3 in de inventaris van het Sint-Lucas-archief opgenomen als "waardevol bouwkundig erfgoed". Op het bestemmingsplan wordt dit aangeduid door middel van een asterisk en wordt gesproken van "waardevol bouwkundig patrimonium". We nemen aan dat hiermee hetzelfde wordt bedoeld.

Vanuit Onroerend Erfgoed kan hiermee akkoord gegaan worden. Er is echter enige discrepantie tussen de inventaris en het uiteindelijke bestemmingsplan. Enkele gebouwen met code 2 zijn echter niet opgenomen in het bestemmingsplan (de parochiekerk, hoeve gelegen Lettingstraat 38). Hiervoor wordt in het RUP geen verdere toelichting gegeven. Er wordt tevens niet gemotiveerd waarom enkele gebouwen met code 3 als waardevol bouwkundig erfgoed worden beschouwd en andere niet.

In de toelichtingsnota wordt voor de hoeve in de Victoriastraat de mogelijkheid voor nieuwe functies voorzien die losstaan van het voormalig landbouwbedrijf in functie van herbestemming en behoud van de hoeve. Het lijkt ons dan ook aangewezen om de hoeve eveneens aan te duiden als waardevol bouwkundig patrimonium.

Gebouwen die deel uit maken van een geheel krijgen een doorvertaling naar architecturaal geheel type II. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de codering zoals uitgewerkt door Labo-S. Het is echter onduidelijk waarom bepaalde gebouwen geheel gecodeerd als 3 of 4 wel worden opgenomen als "type II architecturaal geheel" en andere niet. Een verdere onderbouwing van de keuzes is hier aangewezen.

Voor ieder van de onderscheiden zones en types worden specifieke voorschriften geformuleerd. Ten aanzien van het bouwkundig erfgoed is er een goede onderverdeling en een evenwichtige opbouw van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De memorie van toelichting geeft een goede en duidelijke aanvulling op de voorschriften. Het vormt een goede basis voor het beoordelen van vergunning.

Aanvullend bij de toelichting bij "2.9.3. waardevol bouwkundig patrimonium" is het belangrijk aan te geven om naast aandacht voor het materiaal gebruik waarbij hout de voorkeur geniet, eveneens aandacht te schenken aan de detaillering zoals onderverdeling, profilering, ... waarbij telkens het authentieke historische schrijnwerk als referentie kan dienen.

### Conclusie

Het voorliggend RUP is een degelijk en goed onderbouwd. Er worden duidelijk beleidskeuzes gemaakt met een afgewogen en onderbouwde keuze ten aanzien van het bouwkundig erfgoed, wat een goede basis vormt voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de kern van Dranouter.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits bij de verdere opmaak ervan de hierboven gemaakte bemerkingen worden meegenomen en het plan hieraan wordt aangepast.

Met vriendelijke groet

Miek Goossens  
Provinciaal Directeur

## DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

### Vlaamse Overheid

Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving  
Koning Albert I-laan 35 bus 40  
1030 Brussel

T 02 552 78 96

F 02 552 78 71

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[anita.moeseke@lv.vlaanderen.be](mailto:anita.moeseke@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland

uw bericht van  
12/05/2015

uw kenmerk

ons kenmerk  
2015\_043175

bijlagen

### vragen naar/e-mail

An Bertrem

[an.bertrem@lv.vlaanderen.be](mailto:an.bertrem@lv.vlaanderen.be)

Sam Van Vlierberghe

[sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be](mailto:sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be)

telefoonnummer  
050 24 77 16

datum

02 JUNI 2015

02 552 79 03

**Betreft:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het gemeentelijk RUP 'Kern Dranouter te Heuvelland'

Plenaire vergadering: 4/06/2015

Geachte,

Uw adviesaanvraag betreffende het gemeentelijk RUP 'Kern Dranouter te Heuvelland' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Volgens het gewestplan is het plangebied hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. De markt en zijn omgeving zijn bestemd met een overdruk als gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde, de militaire begraafplaats is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en het woongebied met landelijk karakter langsheen de Dikkebusstraat wordt beëindigd met een gebied voor ambachtelijke bedrijven. De omgeving van de kern van Dranouter is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het agrarisch gebied ten zuiden van de Kruisabelestraat en de Koudekotstraat werd door de Vlaamse regering op 31 maart 2006 goedgekeurd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Kust-Polders-

Westhoek, deelgebied 25. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planeringsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De motivatie voor de inname van het HAG moet conform de omzendbrief RO/2010/01 wel aangehaald worden in het RUP. Op dit moment ontbreekt deze motivatie.

Binnen het plangebied is het BPA Centrum van kracht (MB 01/04/1982). Met het RUP wenst de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kern Dranouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan. De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het GRS zullen vertaald worden in het gemeentelijk RUP.

Het Departement Landbouw en Visserij heeft enkele opmerkingen op het bestemmingsplan van het RUP 'kern Dranouter':

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat ten zuiden van het plangebied een deel van het woongebied met landelijk karakter langs de Zwartemolenstraat niet opgenomen werd binnen de plangrens alsook een gedeelte industriële zone ten noorden buiten de plangrens. Het Departement Landbouw en Visserij betreurt dit enigszins omdat binnen het plangebied enkele grenscorrecties werden doorgevoerd waarbij woongebied met landbouwgebruik werd omgezet naar agrarische bestemming en omgekeerd. De strook woongebied met landelijk karakter alsook het gedeelte industriële zone buiten de plangrens betreffen hier delen van actieve landbouwpercelen waar het Departement Landbouw en Visserij vragende partij is om deze resterende stukken woongebied met landelijk karakter en industriële zone op te nemen binnen de plangrens en de geëigende bestemming, zijnde landbouw, aan toe te kennen.

Op p.28 van het RUP wordt de figuur 21 van de gewenste ruimtelijke structuur kern Dranouter weergegeven. Ten noorden van de militaire begraafplaats wordt op deze figuur een 'P' aangeduid. Deze parking wordt in het voorontwerp RUP in de bestemmingszone voor landbouw opgenomen, meer bepaald in de 'strategische projectzone voor recreatie en toerisme'. Gezien de parking geen link heeft met de agrarische bestemming, vraagt het Departement Landbouw en Visserij deze parking op te nemen in een geëigende bestemmingszone bijvoorbeeld zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. De strategische projectzone voor recreatie en toerisme zal een tuininrichting krijgen waarbij beperkte verharding (paden) het gebied toegankelijk zullen maken. Gezien het geen agrarische functie meer aanwezig zal zijn, vraagt het Departement hier de agrarische bestemming op het bestemmingsplan te wijzigen naar bijvoorbeeld groenzone.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om consequenter te zijn bij de aanduiding van de bestemmingen art.7 'tuinzone' of art.1 'zone voor aaneengesloten bebouwing'. Ten zuiden van de Dranouterstraat en ten noorden van de Lettingsstraat worden 'tuinzones' aangeduid op het bestemmingsplan. Deze zones betreffen ook effectief tuinzones volgens de realiteit. Ten noorden van de Koudekotstraat worden er 2 uitbreidingen van de zone art.1 'zone voor aaneengesloten bebouwing' voorzien, terwijl het hier eigenlijk ook om 'tuinzones' gaat. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om de aanduiding 'tuinzone' consequent toe te passen.

Voor het Prinsenhof wordt voorzien dat via een overdruk 'recreatief gebruik' er meer functies mogelijk worden dan de regelgeving die momenteel van tel is. De aanduiding van de zone op het bestemmingsplan wordt hier zeer ruim genomen, waarbij door het toepassen van de voorschriften er een grote oppervlakte aan landbouwpercelen verloren kan gaan. Het Departement Landbouw en Visserij kan deze inname voor recreatief gebruik enkel maar aanvaarden ter hoogte van de bedrijfsgebouwen zelf en niet op de actieve landbouwpercelen. De hoofdbestemming landbouw moet hier wel behouden blijven. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt ook om op het bestemmingsplan een indicatieve aanduiding van de parking weer te geven en in de voorschriften op te nemen dat de parking enkel in het kader van de toeristische verblijven mogelijk is.

Het hergebruik van de loods in landbouwgebied, meer bepaald gaat het hier om het voormalig hoevecomplex langs de Victoriastraat, wordt op p.38 van het voorontwerp omschreven. De gemeente wenst in dit specifieke geval andere activiteiten toe te laten in deze loods die niet noodzakelijk verbonden zijn met de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, natuur en recreatie). Voor de site wordt een schaalvergroting van maximaal 5% van het bestaande bouwvolume toegestaan en wordt er o.a. de mogelijkheid gegeven om een woonfunctie te ontwikkelen in het bijgebouw aangeduid op het bestemmingsplan als 'gebouw met specifieke voorschriften'. Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat het merendeel van de voorziene mogelijkheden geen band met landbouw meer heeft, waarbij de aanduiding van de hoeve in de zone voor landbouw (art.5) hier niet terecht is. Er moet een keuze gemaakt worden tussen het behoud van deze hoeve in landbouwzone en de mogelijkheden die momenteel van toepassing zijn voor zonevreemde functies zonder de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden, of het aanduiden van deze hoeve in een andere bestemmingszone waar de ontwikkelingsmogelijkheden meer op zijn plaats zijn.

**Besluit:**

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om met de volgende opmerkingen rekening te houden:

- Het consequent toepassen van de grenscorrecties voor 'tuinzone' en 'woonzone'.
- Het opnemen van het woongebied met landelijk karakter en industriële zone dat momenteel buiten de plangrens wordt gehouden en dit gedeelte te bestemmen als landbouwzone.
- De aanduiding van de zone voor recreatief gebruik rond het Prinsenhof mag geen actieve landbouwpercelen in nemen. De aanduiding van deze overdrukzone dient verkleind te worden en het Departement Landbouw en Visserij vraagt om op te nemen dat de hoofdbestemming van de hoeve landbouw moet blijven.
- De zone voor parkeren moet indicatief aangeduid worden op het bestemmingsplan voor de overdrukzones 'recreatief gebruik' (Prinsenhof)
- De bestaande parkeerzone langs de Victoriastraat alsook de nieuwe parkeervoorzieningen i.k.v. de strategische projectzone voor recreatie en toerisme moeten binnen een hiertoe voorziene zone vallen, bijvoorbeeld 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.
- Voor het voormalig hoevecomplex langs de Victoriastraat moet een keuze gemaakt worden tussen het behoud van het complex binnen de landbouwzone, mits er hoofdzakelijk een verband blijft tussen de hoeve en landbouw(verwante) activiteiten, of het toekennen van de hoeve aan een be-

stemmingszone die meer aansluit bij het merendeel van de activiteiten die toegestaan zou worden via de voorschriften van het voorliggend RUP (woonzone).

De motivatie voor de inname van het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), moet in het RUP nog opgenomen worden.

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, verleent het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies voor het RUP 'kern Dranouter'.

Hoogachtend,

*Vba*

Koen Wellemans  
Diensthooft *afdeling*  
Departement Landbouw en Visserij

*Patrick Boel  
Diensthooft  
Druifstreek*

## DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Vlaamse overheid

Secretariaat-generaal

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 Brussel

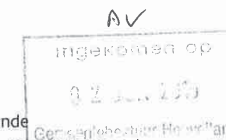
T 02 553 80 11

F 02 553 80 05

[www.lne.be](http://www.lne.be)

Gemeentehuis De Warande  
T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Bergstraat 24  
B-8950 Heuvelland  
België



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 15-091	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
<a href="mailto:patrick.boel@lne.vlaanderen.be">patrick.boel@lne.vlaanderen.be</a>		02 553 80 43	29 mei 2015

Betreft: Advies over het gemeentelijke RUP " Dranouter" te Heuvelland

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 13 mei 2015 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP " Dranouter " Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvangen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

Gezien de ligging van het plangebied, n.l. kern van Dranouter, zijn er geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

# DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Ter attentie van de initiatiefnemer  
van het RUP

**Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
F 02 553 21 25  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar /e-mail		RUP 15-091	/
Karolien Schoonjans		telefoonnummer	datum
<a href="mailto:Karolien.schoonjans@lne.vlaanderen.be">Karolien.schoonjans@lne.vlaanderen.be</a>		02 553 74 98	19/5/2015

**Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP "Dranouter" te Heuvelland (versie mei 2015)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007).

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig**, indien er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

De dienst Mer verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar **Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit**

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

v.o.



Jean-Pierre Heirman  
Secretaris-generaal  
Departement LNE



Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied een aandachtsgebied, m.n. woongebied aanwezig is;
- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

<sup>4</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

College van Burgemeester en Schepenen  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland

29 MEI 2015

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
	WT 2015 R 0069	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

### Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "dranouter" Aanvrager: gemeentebestuur

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorwegeninfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



*Kris Van den Belt*

Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

## Ann Van Eeckhoutte

**Van:** Sven Hoverbeke [Sven Hoverbeke@delijn.be]  
**Verzonden:** woensdag 3 juni 2015 14:55  
**Aan:** ann.vaneeckhoutte@heuvelland.be  
**CC:** Anneleen De Schrijver; Frank Vansina  
**Onderwerp:** Uitnodiging plenaire vergadering RUP Dranouter op donderdag 4/06/15

Beste

Wij hebben uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op donderdag 4 juni 2015 met betrekking tot bovenstaand dossier goed ontvangen.  
Langs deze weg wensen wij ons te verontschuldigen voor onze afwezigheid.

U vroeg ons advies uit te brengen over de opmaak van het RUP voor de kern Dranouter. Graag geven wij u mee dat we geen opmerkingen hebben.  
We juichen de verdichting van het historisch kerngebied te Dranouter toe.

Wij wensen in de toekomst verder op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen in dit dossier.

Met vriendelijke groeten

Sven Hoverbeke  
Mobiliteitsonderzoeker

De Lijn West-Vlaanderen | [routebeschrijving](#)  
 Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties  
 Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende  
 tel. +32 (0)59 56 53 07 | gsm +32 (0)479 26 24 41



<http://www.delijn.be/disclaimer/email.htm>

College van Burgemeester en Schepenen  
Gemeentebestuur Heuvelland

Gemeentehuis De Warande  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland

Sint-Andries,

Betreft: HEUVELLAND

Contactpersoon:

Onze ref.:  
1017/2015/023/WAT01/181  
Uw ref.:

GRUP kern Dranouter

Liesbet Serlet  
Telefoon 0494 50 29 95  
Fax 057 21 84 28  
e-mail:  
liesbet.serlet@west-vlaanderen.be

- Bijlagen:**
1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
  2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (Infiltratiemogelijkheid)

**ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS**

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,  
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFEROORZIENINGEN EN GESCHIEDEN LOZING VAN  
AFVALWATER EN HEMELWATER.**  
(B.S. van 8 oktober 2013)

**DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003**  
(B.S. van 14 november 2003)

**UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006**  
(B.S. 1 november 2006)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACTIGINGEN van  
23 maart 2012**  
(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE  
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**  
(B.S. 01 oktober 2013)

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

**Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingmogelijkheden.**

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Provinciehuys Abdjbeke Abdjbekestraat 9 B-8200 Sint-Andries Telefoon 050 40 31 11 Fax 050 40 71 01

#### Beschrijving van het GRUP

Met voorliggend GRUP Kern Dranouter wenst het gemeentebestuur de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kern Dranouter vast te leggen in één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het RUP zal aandacht besteden aan:

- kwalitatieve afwerking van bestaande woonwijk;
- verdichtingsmogelijkheden in het historisch kerngebied;
- verenigbaarheid van bestaande ambachtelijke activiteiten met de woonomgeving;
- inplanting van een kleinschalig waterzuiveringsstation;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor een lokaal strategisch project rond het muziekcentrum;
- aandacht voor historisch waardevol erfgoed.

De Provinciale Dienst Waterlopen stelt dat het RUP aanleiding geeft tot belangrijke uitbreidingen van bebouwing en verharding.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt dat:

- De Douvebeek, geklasseerde waterloop van 2<sup>de</sup> categorie met nummer WL.53. in het zuiden grenst aan het plangebied.
- De Lindebeek, geklasseerde waterloop van 2<sup>de</sup> categorie met nummer WL.53.9. op een beperkte afstand ten noordoosten van het plangebied ligt.

Verder blijkt:

- Een beperkt deel van het plangebied wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie kaart watertoets in bijlage). Het betreft een aantal percelen in de vallei van de Lindebeek.
- Het plangebied ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem.

#### Opmerkingen

##### Met betrekking tot de watertoets

- De waterlopen WL.53. en WL.53.9. vallen onder het beheer van de Provincie West-Vlaanderen.
- Terreinkennis leert dat de invloed van de vooropgestelde planvorming op het watersysteem in haar globaliteit moet worden bekeken.
- Volgende waarden worden gehanteerd:
  - o Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering** gebruikt.
  - o Daarnaast zorgt het GRUP bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt **een maximaal verhardingspercentage** op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.

Provinciehuys Abdjbeke Abdjbekestraat 9 B-8200 Sint-Andries Telefoon 050 40 31 11 Fax 050 40 71 01



*Binnen zone 1 Zone voor aaneengesloten bebouwing wordt de som van bebouwing, constructies en verharding beperkt tot 60%, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Bovendien wordt voor deze zone verordenend vastgelegd dat minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd dient te blijven. Ook voor zone 2 Zone voor open en/of halfopen bebouwing wordt per perceel een maximaal bezettingspercentage (40%) opgelegd; minstens 30% van de betrokken percelen dient onverhard en onbebouwd te blijven. Ook voor zone 4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen is een bebouwingspercentage verordenend vastgelegd. Hetzelfde geldt voor zone 7 Tuinzone waar een specifiek bezettingspercentage is voorgeschreven.*

*Binnen zone 3 Zone voor ambacht en kmo dient het verordenend voorschrift 2.2. bezettingsgraad te worden herbekeken; er wordt verkeerdelijk geformuleerd dat het maximale bebouwingspercentage per perceeldeel 100% bedraagt; vermoedelijk wordt er bezettingspercentage bedoeld, gezien verder vermeld wordt dat er volledig bebouwd en verhard mag worden.*

- o Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
    - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijke infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater **een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer.**
    - Sinds 1 januari 2011 wordt in dergelijke kritieke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup> (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m<sup>2</sup> veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.
- Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.*
- o Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
  - o Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur **in open profiel** aangelegd (**omwille van de betere mogelijkheden tot controle werking en onderhoud ervan**).

- o Bij het aanleggen van **buffervoorzieningen** moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- o Om het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen, dienen alle **ophogingen** in mogelijks overstroombaar respectievelijk effectief overstroombaar gebied te worden **gecompenseerd**.

*Concreet voor voorliggend GRUP Kern Dranouter is een verfijning van het verordenend voorschrift 2.7 terreinophogingen wenselijk. De Provinciale Dienst Waterlopen geeft suggestief mee: 'Eventuele ophogingen in het mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied (cfr. meest recente publieke kaarten) dienen te worden gecompenseerd binnen het projectgebied, met een gelijkwaardige bergingscapaciteit.'*

- o De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeien van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de geen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.
- o Het algemene verordenend voorschrift 2.3. rond werken/constructies en ingrepen in kader van waterhuishouding laat alle handelingen met betrekking tot **integraal waterbeheer binnen alle bestemmingszones** van het RUP toe **voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de eigenlijke bestemming van de betrokken zone.**

*In een aantal zones wordt echter verordenend opgelegd dat wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend een inrichtingsstudie moet worden opgemaakt.*

*De Provinciale Dienst Waterlopen vraagt zich af of dit ook voor de realisatie van een Gecontroleerd OverstromingsGebied, een indijking,... van toepassing is.*

#### Met betrekking tot de waterloop

*Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.*

*Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.*

#### 1) Vrije strook 5 m

Langs weerszijden van de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een vijf meter brede strook volliedig vrij te blijven van elke bebouwing, reliëfwijziging en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op  
- ofwel 0,75 m. landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen  
maximaal 1,50 m. hoog  
- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdiensbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop. De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maal- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeerd.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 8 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

De 5m-erfdienstbaarheidszone wordt gerekend vanaf de HUIDIGE taludinsteek. Er moet vertrokken worden vanuit de bestaande situatie.

**Met betrekking tot de baangrachten**

Indien er bij de inrichting van het plangebied voor de realisatie van toeritten naar bepaalde kadastrale percelen baangrachten worden overweld, dient dit conform de Provinciale Verordening der Baangrachten te gebeuren.

**Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen**

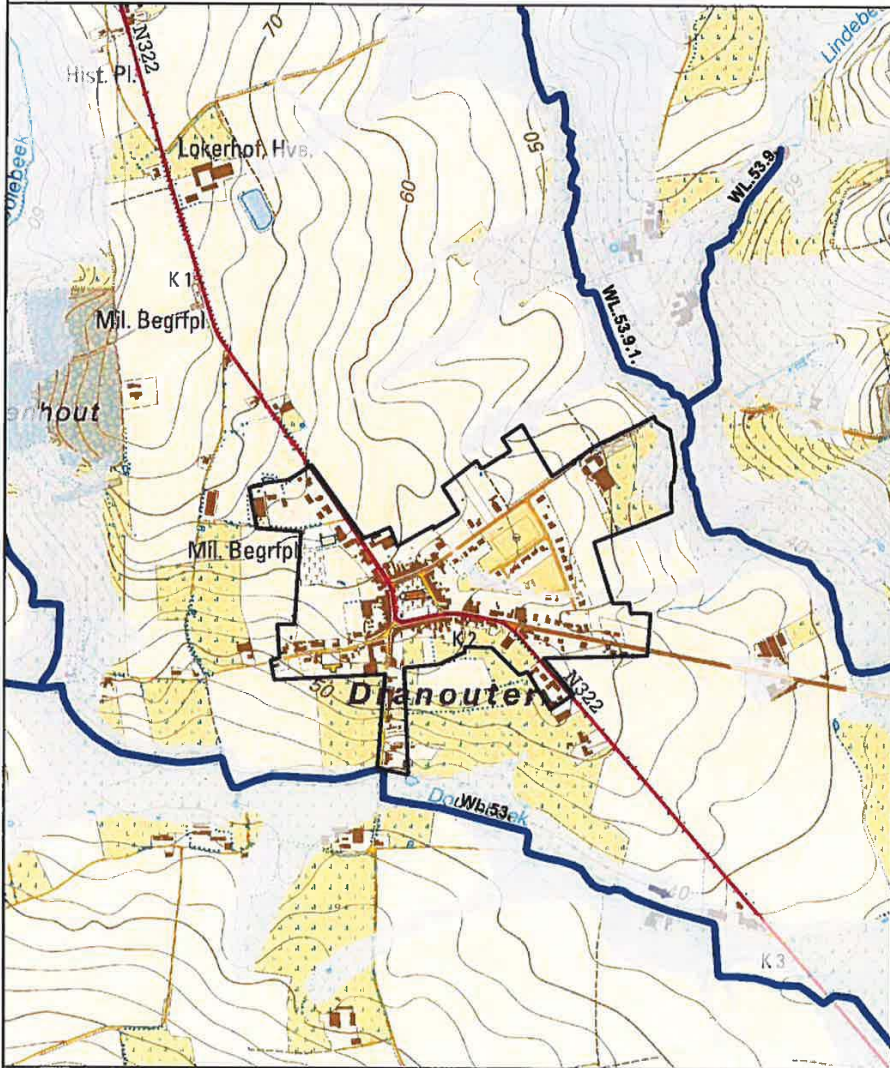
Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, kan gesteld worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan Kern Dranouter mogelijks bijkomende schade aan het watersysteem zal veroorzaken. Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is dan ook **voorwaardelijk GUNSTIG**.

Hoogachtend,  
Namens de deputatie,  
De directeur,

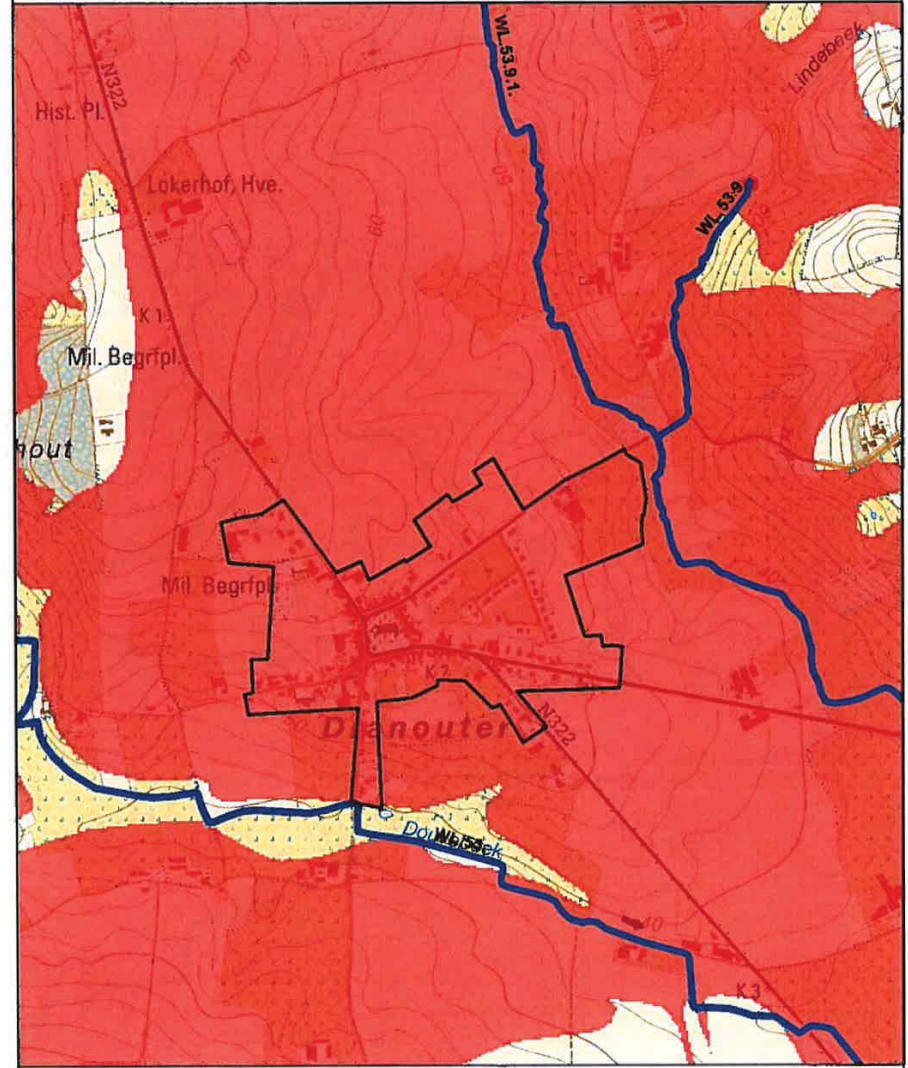
Ing. Jan VANDECAVEY

**Kopie aan: Intercommunale WVI  
Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge**





- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Waterloop 1ste categorie | Gemeentegrens                   |
| Waterloop 2de categorie  | Polder                          |
| Waterloop 3de categorie  | Mogelijk overstromingsgevoelig  |
| Polderwaterloop          | Effectief overstromingsgevoelig |



- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Waterloop 1ste categorie | Gemeentegrens                 |
| Waterloop 2de categorie  | Polder                        |
| Waterloop 3de categorie  | Moelijk infiltrerbare gronden |
| Polderwaterloop          |                               |



Wonen West-Vlaanderen  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-iaan 1/2 bus 93  
8200 Brugge

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Van en te 8950 Heuvelland

Cc WVI

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP Dranouter	

vragen naar / e-mail	telefoonnummer	Datum
Pieter Van Vlaanderen	050-24 82 51	3 juni 2015
Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be		

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld RUP "Dranouter" te Heuvelland. Dit advies beperkt zich tot de elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

#### Planinhoud en -gebied

De kern Dranouter ligt in de Westhoek, in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en vormt met 7 andere kernen de gemeente Heuvelland. De kern grenst ten noorden aan de kern Loker, ten oosten aan de kern Kemmel en ten zuiden aan de kern Nieuwkerke. Ten westen grenst de kern Dranouter aan de Franse grens.

#### Planningscontext

Het RSV selecteert Heuvelland niet als stedelijk gebied, de gemeente behoort dus tot het buitengebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Het PRS West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 6 maart 2002 en vormt een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Het plangebied is in het GRS geselecteerd als het kerngebied Nieuwkerke.

#### Visie Wonen-Vlaanderen

Voorliggend RUP heeft de intentie om de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de kern van Dranouter in één RUP vast te leggen. Inzake wonen kan een bestaande woonwijk afgewerkt en mogelijk

verdicht worden. Ten opzichte van het BPA Centrum wordt er geen voortuinstrook meer gedefinieerd en wordt een groene verbinding naar de Lettingstraat geschrapd. Het is echter niet duidelijk wat precies voorop gesteld wordt met de verdichting in de Baroeneput. Welke dichtheid (hoeveel woningen per hectare) is gewenst? welke typologieën zijn mogelijk? Welke bijkomende voorschriften moeten opgelegd worden? Gaat dit voornamelijk over nieuwe sociale woningen, te realiseren door de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak? Of is hier ook private woningbouw mogelijk? Meer duiding over de gewenste ontwikkeling en duidelijke voorschriften zijn hier op zijn plaats.

Wat de overige elementen betreft, hebben wij geen opmerkingen die een rechtstreekse negatieve impact hebben op het wonen in het plangebied. Rond het dorpsplein lijken ons de aanduidingen 'pleingeheel' en 'architecturaal geheel – wijzigbaar onder voorwaarden' zinvolle ingrepen. Ook de mogelijkheden voor een recreatieve projecten in aan het Muziekcentrum en het Prinsenhof beschouwen wij als positief voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Net als de nieuwe groene fiets- en voetgangersverbindingen in 'de Baroeneput', is de omzetting van enkele dieper gelegen percelen achter de Dranouterstraat en Lettingstraat van 'zone voor aaneengesloten bebouwing' naar 'tuinzone' is positief te noemen voor de kwaliteit van de woonomgeving.

#### Advies Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen heeft geen bezwaren tegen het voorliggende voorontwerp-RUP.

Het is aangewezen om bij de verdere uitwerking van het RUP meer duidelijkheid te verschaffen over de verdichtingsmogelijkheden in de wijk 'de Baroeneput' en een afdoende vertaling te voorzien in de verordenende voorschriften.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 4 juni 2015.

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaanderen  
Directeur Wonen West-Vlaanderen

*Pieter Van Vlaanderen  
Directeur Wonen-Vlaanderen  
by hand woordbeeld*

College van burgemeester en schepenen  
Bergstraat 24  
8950 HEUVELLAND

uw kenmerk	ons kenmerk	plaats	datum
	Naam dienst/naam contact/nr	Brussel	
contactpersoon	e-mail	telefoonnummer	faxnummer
Mia Lammens	mia.lammens@toerismevlaanderen.be	02 504 03 83	

### Voorontwerp RUP 'Dranouter'

Geachte

Na een analyse van het RUP 'Dranouter' in Heuvelland heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggende RUP.

In de 'Zone voor aaneengesloten bebouwing' en in de 'zone voor open en/of halfopen bebouwing' wordt horeca als nevenbestemming aan het wonen toegestaan. Wij gaan er wel van uit dat horeca ook 'kleinschalige logies' omvatten. Indien dit niet het geval zou zijn, vragen wij om het inrichten van 'kleinschalige logies' als nevenfunctie bij het wonen toe te staan.

Met vriendelijke groeten

Peter De Wilde  
administrateur-generaal

College van Burgemeester en Schepenen  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland



uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	AVES/15-01586	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Indra Lamoot aves.wvl.anb@ine.vlaanderen.be	050 24 77 82	05 JUNI 2015

Betreft: advies inzake voorontwerp RUP 'Kern Dranouter'

Geachte,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de voorliggende aanvraag onderzocht in het kader van de natuurtoets<sup>1</sup> en verscherpte natuurtoets<sup>2</sup>.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen bezwaren op het plan, maar wenst volgende opmerkingen te formuleren:

- In het hoofdstuk Juridische Ruimtelijke Structuur van de toelichtingsnota (p.18) wordt wel verwezen naar het VEN-gebied die op 300m ligt van het plangebied, maar wordt geen melding gemaakt van het habitatrictlijngebied 'Westvlaams Heuvelland' die grenst aan de oostelijke hoek van het plangebied en zich tevens ten westen van het plangebied op 260 m situeert. Het is aangewezen deze informatie op te nemen en ook een kaartje te voorzien met de aanduiding van het habitatrictlijngebied.
- In het hoofdstuk Toetsing in de toelichtingsnota (p.78) wordt geen melding gemaakt van een natuurtoets, verscherpte natuurtoets of passende beoordeling. Gezien de nabijheid van het VEN-gebied en het habitatrictlijngebied, strekt het tot aanbeveling om een verscherpte natuurtoets, respectievelijk een voortoets (die de noodzaak tot het maken van een passende beoordeling onderzoekt) op te nemen in de toelichtingsnota.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 4 juni 2015.

Met vriendelijke groeten,



Voor de Provinciaal directeur,  
ir. Danny Maddelein  
Celverantwoordelijke Beleidsuitvoering

<sup>1</sup> art. 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

<sup>2</sup> arts. 26bis en 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.





## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 begrippen</b></p> <p><b>1.1 vloeroppervlakte</b> is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.</p> <p><b>1.2 bezettingspercentage</b> is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.</p> <p><b>1.3 bebouwingspercentage</b> Is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.</p> <p><b>1.4 open afgewerkte (zij)gevel</b> is een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen.</p> <p><b>1.5 hoofd- en nevenbestemming</b> De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming en mag maximum 30% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</p>	



## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

### 2 bepalingen

De algemene bepalingen zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

#### 2.1 opheffingsbepalingen

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

nr. op plan	plan ID	datum goedkeuring
1	33039/1992/V/1976/15	5/31/1976
2	33039/1992/V/2011/122	10/19/2011
3	33039/4526/V/2008/108	10/8/2008
4	33039/1995/V/1984/1	9/6/1984
5	33039/4997/V/2010/116	11/17/2010
6	33039/4611/V/1967/137	6/2/1967
7	33039/4206/V/1963/128	4/11/1963
8	33039/1993/V/1994/1	10/12/1994
9	33039/1991/V/1992/1	3/12/1992
10	33039/716/V/1979/1	1/7/1980
11	33039/1994/V/1980/127	10/13/1980
12	33039/3430/V/2005/45	2/1/2006
13	33039/1935/V/2001/19	3/20/2002
14	33039/2077/V/1973/5	10/3/1973
16	33039/2077/V/1979/4	9/17/1970

Deze op te heffen verkavelingen worden weergegeven met een plannr. dat verwijst naar een deelplan horende bij het bestemmingsplan. Alle verkavelingen worden daarenboven weergegeven op het plan bestaande toestand.

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <p>Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.</p> <p>2.3 werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en ingrepen in kader van waterhuishouding</p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en ingrepen in kader van waterhuishouding kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de eigenlijke bestemming van de desbetreffende bestemmingszone.</p> <p>2.4 behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen</p> <p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of geacht vergund te zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.</p> <p>Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Bij werken die omwille van hun omvang dermate in-</p>	<p>Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, pompgebouwen, elektriciteitscabines, ...</li><li>• Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d. ...</li></ul> <p>Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...</p>


## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>grijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p> <p><b>2.5 bepaling omtrent de bouwhoogte</b> Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p><b>2.6 materialen</b> De bouwmaterialen voor gevels en daken dienen zowel wat betreft substantie (soort materiaal) als qua kleur in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.</p> <p><b>2.7 terreinophogingen</b> Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p> <p>Eventuele terreinophogingen in het mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied dienen te worden gecompenseerd binnen het projectgebied met een gelijkwaardige bergingscapaciteit.</p>	<p>De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk i.f.v. de rol en betekenis van het gebouw in de dorpskern. Bijvoorbeeld statige pastoriewoning, hoekgebouw, ...</p> <p>Een voorkeur gaat naar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en dakpannen met een voorkeur voor rood en roodbruine kleuren.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.8 streekeigen soorten</p> <p>Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten, of waar een landschappelijke inkleding - groenbuffer / buffering dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.</p>	<p>De gemeente hanteert volgende streekeigen plantenlijst</p> <p><b>hoogstambomen:</b> Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Fraxinus excelsior (Gewone es); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Ulmus laevis (Steeliep);</p> <p><b>andere (bosgoed, heesters):</b> Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Corylus avellana (Hazelaar); Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn); Fraxinus excelsior; Hedera helix (Klimop); Prunus spinosa (Sleedoorn); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Sambucus nigra (Vlier); Ulmus laevis (Steeliep);</p> <p><b>streekeigen heesters voor gemengde haag:</b> Ulmus laevis (Steeliep); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Sambucus nigra (Vlier); Fraxinus excelsior; Carpinus betulus (Haagbeuk)</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.9 bouwkundig erfgoed</p> <p>2.9.1 beschermd monument  ) binnen de verschillende bestemmingszones van onderhavig RUP.</p> <p>2.9.2 inventaris bouwkundig erfgoed - aangeduid met symbool driehoek</p> <p>De gebouwen die op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed voorkomen, worden puntsgewijs aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	<p>De doorvertaling van de erfgoedwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften is in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.</p> <p>Voor deze beschermde monumenten is het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 van toepassing.</p> <p>In de gemeente bevinden zich nog heel wat gebouwen met kenmerken van de wederopbouwarchitectuur.</p> <p>Wederopbouwarchitectuur wordt omschreven als kenmerkende historiserende architectuur, daterend uit de jaren 1920 en 1930 waarmee de dorpen van de frontstreek werden heropgebouwd. Deze architectuurstijl kenmerkt zich door decorvormende, eclectische gevelwanden vooral geïnspireerd door de lokale (neo-)traditionele architectuur, de neo-Vlaamse renaissance en de neogotiek.</p> <p>Bij de wederopbouwarchitectuur is het over het algemeen de voorgevel die de aandacht trekt, het spreekt voor zich dat in die gevallen, wijzigingen aan de achtergevel niet onder deze bijkomende voorschriften komen te vallen.</p> <p>De waardevolle gebouwen waarvoor bijzondere voorschriften gelden zijn niet noodzakelijk de gebouwen opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.</p> <p>Op 28 november 2013 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.</p> <p>Rechtsgevolgen voor het niet-beschermde waardevolle patrimonium opgenomen op de inventaris:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die wordt door het gemeentebestuur al dan niet afgeleverd, nadat de erfgoedwaarde van het gebouw afgewogen is via een <b><i>algemene onroerenderfgoedtoets</i></b>.</li><li>• een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een gebouw uit de lijst.</li><li>• zonevreemde woningen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.</li></ul>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.9.3 waardevol bouwkundig patrimonium - aangeduid met symbool asterisk (*)</p> <p>De als “waardevol bouwkundig patrimonium” geselecteerde bebouwing op het bestemmingsplan heeft een kunsthistorische, architecturale en/ of stadslandschappelijke waarde op niveau van de dorpskern. Voor de gevels (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein gelden volgende bijzondere bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevels kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.</li> <li>• Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort. <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggevoerd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het straatgeheel ondersteunen.</li> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing van de gevel dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan. Authentiek materiaal- en kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.</li> <li>• in de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die 80%-regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.</li> </ul> <p>Integratie van verschillende studies (dorpenatlas Labo S, Inventaris bouwkundig erfgoed, St Lukas-archief) rond bouwkundig patrimonium in het RUP: De verschillende studies zijn kennisdocumenten dienende als toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. De afweging / waardering gebeurt zowel op perceelsniveau-het individuele gebouw als op schaal van het dorp - de stedenbouwkundige structuur. Het vertrekpunt is hier niet zozeer een beschermingsreflex, eventuele (ver-)nieuwbouw dient gedacht te worden vanuit de huidige en eventueel gewenste betekenis binnen de dorpstructuur: articulerend gebouw; architecturaal (straat)geheel; pleingeheel; dialoog met de omgeving-landmarks; percelering.</p> <p>Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.</p> <p>Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw in het bouwjaar van oprichting. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.</p>



## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• het materiaalgebruik voor het schrijnwerk is vrij, doch felle kleuren zijn niet toegelaten.</li><li>• zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ het bepleisteren van niet bepleisterde elementen,</li><li>◦ het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk,</li><li>◦ het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt.</li><li>◦ nieuwe gevelopeningen.</li></ul></li><li>• dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand te bevinden.</li></ul> <p>Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.</p>	<p>Hout geniet de voorkeur als materiaalgebruik voor het schrijnwerk. Schrijnwerk in felle kleuren is niet toegelaten. Voor de kleur van het schrijnwerk genieten de volgende kleuren de voorkeur: zwartbruin, bruin en wit.</p> <p>Onder nabijheid wordt verstaan: de directe, er onmiddellijk mee verbonden visuele omgeving van het gebouw, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het gebouw tot zijn recht doet komen. Concreet betekent dit: binnen het gezichtsveld, beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter.</p> <p>Onder ingetogen en terughoudende architectuur wordt verstaan: een architectuur die ondergeschikt is aan het waardevol bouwkundig patrimonium.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.10 stedenbouwkundige structuur</p> <p>2.10.1 beeldbepalend gebouw - landmark, aangeduid met blauwe contour op het bestemmingsplan</p> <p>Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het dorp, ze vormen herkenningspunten (grote locuswaarde). Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen de dorpstructuur.</p> <p>Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “beeldbepalend gebouw” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde en herkenbaarheid van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.</p> <p>2.10.2 architecturaal (straat-)geheel</p> <p>Er worden twee types architecturaal (straat-)geheel onderscheiden met een waardering: Type 1 architecturaal geheel geniet een hogere waardering dan Type 2 architecturaal geheel.</p> <p>Daarnaast kan één architecturaal geheel opgesplitst worden in meerdere types (waardering binnen het geheel). Of twee of meerdere architecturale gehelen kunnen aansluiten aan elkaar.</p> <p>In beide gevallen dienen de mogelijke ingrepen binnen elke geheel, beoordeeld te worden binnen respectievelijk het groter geheel of de combinatie van gehelen.</p> <p>Het architecturaal geheel wordt grafisch afgebakend door een pijlpunt.</p>	<p>Dit voorschrift heeft tot doel een ontwikkelingsvisie te formuleren voor een waardevol bouwkundig of stedenbouwkundig geheel bijvoorbeeld het gemeentehuis aan het dorpsplein, een uniforme straatwand, ...</p> <p>Als de waarde in een bepaald erfgoed geval vooral in een unieke stedenbouwkundige samenhang zit, dan is de vraag niet noodzakelijk hoe de verschillende betrokken panden te behouden, maar hoe de samenhang te behouden en in te schatten hoeveel ‘oorspronkelijke architectuur’ nodig blijft om de historiciteit van de samenhang leesbaar te houden. Eerder dan de erfgoedwaarde van de individuele panden wordt de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie omschreven. Voor een aantal gevallen kan dit regeneratie en vervanging toelaten zonder de stedenbouwkundige figuur/ samenhang te verliezen.</p> <p>wederopbouwlandschap</p> <p>Het landschap van de steden, dorpen en hoeves in de frontstreek of het wederopbouwlandschap wordt gekenmerkt door een grote consistentie en herkenbaarheid. De ruimtelijke samenhang in de dorpen van Heuvelland wordt gekenmerkt door een lokale, landelijke rode baksteenarchitectuur, waarbij de publieke beeldbepalende gebouwen een gele baksteenarchitectuur meekregen (=streekeigenheid).</p> <p>De bebouwing rondom een dorpsplein heeft een andere samenhang dan de wat uitwaaiende bebouwing langs de invalswegen van het dorp. Deze stedenbouwkundige structuren zijn uitgezet in rooilijnplannen. Veel publieke wederopbouwgebouwen dragen een grote locuswaarde doordat ze als structurerende landmark aangelegd zijn. Soms vormen verschillende publieke gebouwen een ensemble doordat ze door inplanting en architectuur op mekaar inspelen.</p> <p>De locuswaarde van een gebouw komt tot stand door de mate waarin een gebouw de stedenbouwkundige structuur van het dorp ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een gebouwensemble, een straatbeeld, een dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>Type I architecturaal geheel:</b> Voor gebouwen onderdeel van een “type I architecturaal geheel” gelden volgende bijzondere bepalingen <u>voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.</li> <li>• Indien de gevel in geval van calamiteiten herbouwd dient te worden, zal de nieuwbouw beantwoorden aan de kenmerken van het architecturaal geheel:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;</li> <li>• materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;</li> <li>• ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;</li> <li>• detaillering: horizontale en verticale geledingen.</li> </ul> </li> <li>• Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggevoerd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het straatgeheel ondersteunen.</li> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan.</li> <li>• materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.</p> <p>Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw in het bouwjaar van oprichting. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het bepleisteren van niet bepleisterde elementen,</li> <li>◦ het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk,</li> <li>◦ het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen,</li> <li>◦ nieuwe gevelopeningen.</li> </ul> </li> <li>• Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand te bevinden.</li> </ul> <p><b>Type II architecturaal geheel:</b>            Voor gebouwen onderdeel van een “type II architecturaal geheel” gelden volgende bijzondere bepalingen <u>voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.</li> <li>• Bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten in de voorgevel.</li> <li>• Kenmerken van het architecturaal geheel die gehandhaafd moeten worden, ook bij een eventuele nieuwbouw:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;</li> <li>• materiaal- en kleurgebruik:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ baksteenarchitectuur;</li> </ul> </li> <li>• ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;</li> <li>• detaillering: horizontale en verticale geledingen.</li> </ul> </li> <li>• Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per</li> </ul>	<p>Vervangende nieuwbouw moet mogelijk zijn in een “architecturaal geheel - type 2” mits dit een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde oplevert.</p> <p>Het samenvoegen van percelen of panden wordt in een aantal situaties verboden om het kleinschalig dorpskarakter te behouden.</p> <p>De bestaande kroonlijst- en nokhoogte kan indien lager dan het aanpalende gebouw, gelijk worden gebracht met de kroonlijst- en nokhoogte van dat gebouw, tenzij het aanpalende gebouw beeldbepalend is.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand te bevinden.</p> <p><i>2.10.2 pleingeheel - zone in overdruk</i> Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde beeldbepalende gebouwen ruimtelijk te ondersteunen.</p>	<p>Archeologisch advieskaart Door het decreet m.b.t. het archeologisch patrimonium en door de conventie van Malta (La Valetta, 16/01/1992) wordt de bescherming, de instandhouding, het behoud, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium geregeld. De vigerende wetgeving m.b.t. archeologie met o.a. de vondstenmeldingsplicht, ondervangt aldus de eventuele negatieve effecten.</p> <p>Er dient voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed te gebeuren in het kader van een concreet inrichtingsplan in functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden.</p> <p>Gelet op de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied dient te worden voorzien in een archeologisch onderzoek, voorafgaand aan eventuele grondige geplande bodemingrepen, met als doel te vermijden dat waardevolle sporen ongedocumenteerd verloren zouden gaan.</p> <p>Grondige geplande bodemingrepen: kelder, ondergrondse garage, regenwaterput, ...</p>

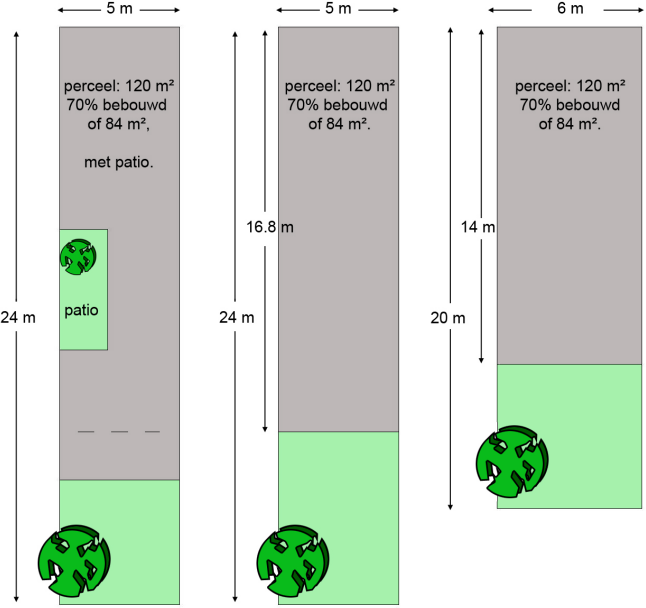




## ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming is wonen. Meergezinswoningen zijn toegelaten. In de zone met overdruk gemeenschapsvoorzieningen (art. 9) kan de hoofdbestemming eveneens gemeenschapsvoorzieningen zijn.</p> <p>Bestaande vergunde of in hoofdzaak vergunde bedrijven verweven met het wonen kunnen ook bij herbouw/nieuwbouw of nieuwe bedrijfsactiviteiten als hoofdbestemming vergund worden.</p> <p>Kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p>Volgende zaken zijn <u>niet toegelaten</u> in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• stalling van hinderlijke inrichtingen;</li><li>• het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li><li>• nieuwe tank- en servicestations.</li></ul> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p><b>2.1 algemeen</b></p> <p>De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm na te streven. Indien (half-)open bebouwing kan bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven.</p> <p><b>2.2 bezettingspercentage</b></p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming van de zone - wonen - ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is. Ze mag maximaal 30% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen, dit t.a.v. het specifieke project of perceel (zie artikel 0 algemene bepalingen 2.5). Diensten binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ... Onder kleinhandel wordt detailhandel verstaan, zijnde rechtstreekse verkoop aan de consument.</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, afval, wrakken, en dergelijke.</p> <p>Indien mogelijk: waar dit door de aanpalende bebouwing (open afgewerkte gevel met onbebouwde zijstrook) niet mogelijk is, dient voor een harmonieuze aansluiting gezorgd te worden.</p> <p>Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwemvijver niet.</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup> kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.</p> <p>In het geval van hoekpercelen kan het perceel voor maximaal 100% bebouwd worden en volledig verhard.</p> <p><b>2.3 inplanting</b></p> <p>Voorbouwlijn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.</p> <p>De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.</p> <p>In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.</p> <p>Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.</p> <p>Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed (vanaf 12.00 meter voor halfopen bebouwing; vanaf 16.00 meter voor open bebouwing) is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.</p>	<p>Voor percelen kleiner dan of = aan 120m<sup>2</sup> wordt de toegelaten bezettingspercentage verhoogd naar 70%. Voor hoekpercelen wordt dit verhoogd tot maximaal 100%.</p> <p>Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m<sup>2</sup> is dit 84 m<sup>2</sup>) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras).</p> <p>Zie suggestieve schema's hieronder.</p> <p>de rooilijn valt samen met de grens van de bestemmingszone met de zone voor openbaar domein</p>  <p>Onder open afgewerkte (zij)gevel wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.4 bouwvoorschriften

De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

#### bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 m en een maximale nokhoogte van 12.00 m.

Aan de straatzijde - over een diepte van 12 meter - dient de dakvorm hellend te zijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Bestaande mansardedaken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen.

Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping is de dakvorm vrij.

Een eventuele machinekamer voor een lift dient opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.

#### bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

#### dakvlakvensters

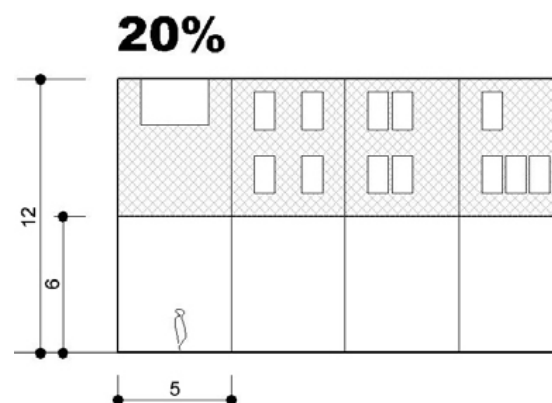
Dakvlakvensters en zonneboilers zijn toegelaten voorzover de gezamenlijk oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### Dakvlakvensters:

Bedoeling is om het dakvlak te laten primeren. Onderstaand schema geeft 20% aandeel dakvlakconstructies weer op een gevelbreedte van 5 meter.



## ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand te bevinden.</p> <p>uitbouwen: Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primieren.</p> <p>Uitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten. Uitbouw van terrassen, balkons voorbij de bouwdiepte van 12 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy).</p> <p>bijgebouwen en carports: In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% bedragen van het terrein</li> <li>• afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,</li> <li>• ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren;</li> </ul> </li> <li>• kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;</li> <li>• nokhoogte maximaal 5.00 meter;</li> <li>• dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;</li> <li>• afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.</li> </ul> <p>In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;</li> </ul>	<p>Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;</li> <li>• minimaal 2 zijden open.</li> </ul> <p>erfscheidingen: Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dienen deze te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;</li> <li>• ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.</li> </ul> <p>De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.</p> <p>garages - parkeren: In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning -op eigen terrein- één autostandplaats voorzien te worden.</p> <p>Het is verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij. In afwijking hierop kan een garagepoort geplaatst worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand en op voorwaarde dat geen gesloten gevel ontstaat</p>	<p>Onder dorpsrand wordt verstaan, de grens tussen de woonzones en het open landschap</p>



## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming is ééngezinswoningen. Kangoeroewoningen zijn mogelijk binnen deze zone. In de zone met overdruk gemeenschapsvoorzieningen (art. 9) kan de hoofdbestemming eveneens gemeenschapsvoorzieningen zijn.</p> <p>Kleinhandel, diensten, ambacht en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen. Kleinhandel en horeca zijn verboden in de zone 'overdruk verbod kleinhandel en horeca'.</p> <p>Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen. Voor niet-woonfuncties (nevenbestemming) dient ten behoeve van die bestemming op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid en – voor zover nodig – laad- en losplaats voorzien te worden.</p> <p>Nieuwe tank- en servicestations zijn uitgesloten in deze zone.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>2.1 algemeen: De bebouwingsvorm is overwegend open en/of halfopen bebouwing.</p> <p>2.2 bezettingspercentage: Maximaal 40 % van elk perceel kan bebouwd worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>2.3 inplanting: Voorbouwlijn op 5 meter van de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is. Ze mag maximaal 30% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen, dit t.a.v. het specifieke project of perceel (zie artikel 0 algemene bepalingen 2.5). Diensten binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ... Onder kleinhandel wordt detailhandel verstaan, zijn de rechtstreekse verkoop aan de consument.</p> <p>Voor berekening van de behoefte kan minstens verwezen worden naar de richtwaarden van de CROW (Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering, 2004).</p> <p>Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembad niet.</p> <p>De rooilijn valt samen met de grens van de bestemmingszone met de zone voor openbaar domein</p>



## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: minimaal 3 meter in geval van 1 bouwlaag. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen. Voor halfopen bebouwing kan de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens gereduceerd worden tot 0 meter.</p> <p>2.4 bouwvoorschriften</p> <p>bouwhoogte Het maximaal toegelaten gebouwen-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.</p> <p>bouwdiepte De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.</p> <p>bijgebouwen en carports In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30 % bedragen van de max. toegelaten bezetting.</li><li>• afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:<ul style="list-style-type: none"><li>• ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,</li><li>• ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.;</li></ul></li><li>• kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;</li><li>• nokhoogte maximaal 5.00 meter;</li><li>• dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;</li><li>• afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.</li></ul>	<p>Het hoofdgebouw is het gebouw met de woonfunctie. Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...</p>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;</li> <li>• kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;</li> <li>• minimaal 2 zijden open.</li> </ul> <p>erfscheidingen: Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dienen deze te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;</li> <li>• ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.</li> </ul> <p>De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn niet toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.</p>	<p>Onder dorpsrand wordt verstaan, de grens tussen de woonzones en het open landschap.</p>



## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleine en middelgrote ondernemingen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.</p> <p>Binnen deze zone is één bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten per bedrijf. Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan er niet van afgesplitst worden.</p> <p>Het is niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten onder te brengen binnen deze zone. Handel in functie van én ondergeschikt aan de bedrijvigheid is wel mogelijk.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• activiteiten met een abnormale hinder en/of risico's;</li><li>• seveso-inrichtingen;</li><li>• tank -en servicestations.</li></ul>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21.06.1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16 06 2001), is niet toegelaten binnen de zone.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>2.1 algemene inrichtingsstudie</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfs-site weer te geven.</p> <p>In het bijzonder dient deze inrichtingsstudie nauwkeurig de maatregelen weer te geven naar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de waterbeheersing;</li><li>• de milieutechnische maatregelen;</li><li>• de visuele integratie van het bedrijf in het landschap;</li><li>• een gedetailleerde aanplantingstudie;</li><li>• de stapelplaatsen in open lucht;</li><li>• de publiciteitsvoorzieningen;</li><li>• de parkeervoorzieningen;</li><li>• de ontsluitingen (in-/uitritten) op de openbare weg;</li><li>• de impact van de beoogde werken op de omgeving.</li></ul>	<p>De algemene inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie voor het bedrijf. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuw algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zuinig en compact ruimtegebruik;</li> <li>• voorziene parkeerplaatsen (zie 2.5.3);</li> <li>• kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.5.1);</li> <li>• landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve streekeigen groenvoorziening (zie 2.4);</li> <li>• waterbeheersing.</li> </ul> <p>2.2 bezettingspercentage Het maximale bebouwingspercentage per perceelsdeel bedraagt 75%. De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>De niet voor groenaanplant (groenbuffer) en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig bebouwd en verhard worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.</p> <p>Het waterbergend vermogen van het perceel mag door de (her-)aanleg van het perceel niet verminderd worden.</p>	<p>Het maximale bebouwingspercentage is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke ruimte voor inkleding-buffering van de bedrijfsactiviteiten alsook vanuit het duurzaamheidsprincipe intensief en efficiënt ruimtegebruik. Voor de drie bebouwde kavels binnen deze zone bedraagt het huidige bezettingspercentage:</p> <p>kavel noord: opp. kavel = 1569 m<sup>2</sup> - opp. gebouwen = 267 m<sup>2</sup> - bezetting = 17%  kavel midden: opp. kavel = 1736 m<sup>2</sup> - opp. gebouwen = 763 m<sup>2</sup> - bezetting = 44%  kavel zuid: opp. kavel = 1890 m<sup>2</sup> - opp. gebouwen = 378 m<sup>2</sup> - bezetting = 20%</p> <p>Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb. indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging).</li> <li>• opvang van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige pompinstallatie om hergebruik van dit propere water af te dwingen.</li> <li>• opvang van hemelwater afkomstig van verhardingen naar dezelfde bovenvermelde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is).</li> </ul> <p>Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gevolgd.</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3 inplanting</b> Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• afstand t.o.v. de zonegrens/perceelsgrens is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte;</li><li>• afstand t.o.v. openbaar domein is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 meter.</li></ul> <p><b>2.4 landschappelijke inkleding - groenbuffer</b> De aanduiding van de landschappelijke inkleding - groenbuffer is indicatief, het symbool geeft aan welke zijden naar het landschap en/of naar de woonomgeving toe gebufferd - ingekleed dienen te worden. Deze zone is verschuifbaar en verruimbaar binnen de zone voor ambacht en kmo teneinde het bedrijf optimaal in te passen in het landschap en de woonomgeving. (zie art. 10).</p> <p><b>2.5 bouwvoorschriften</b> Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in de dorpskern en het aangrenzende landschap. Er moet extra aandacht besteed worden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van gebouwen én aan de aanleg van het bijhorende bedrijfsperceel (o.a. parking). De materiaal- en kleurkeuze van de bedrijfsgebouwen dienen te zorgen voor de integratie van het bedrijf in de dorpskern en het aangrenzende landschap.</p>	



## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.5.1 materiaalgebruik</b> Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving en het aangrenzende landschap. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.</p> <p><b>2.5.2 publiciteit</b> Er is één publiciteitszuil van maximaal 3,00 meter hoogte op 0,90 meter breed toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden op het bedrijfsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de bedrijfsactiviteit.</p> <p><b>2.5.3 parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen</b> Het bedrijf dient ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is. De parkeervoorzieningen dienen voldoende ingekleed te worden in groen en voorzien van één hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen.</p> <p>Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.</p> <p><b>2.5.4 stapeling in open lucht</b> Stapelning in open lucht zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegelaten. Elders in de zone is stapeling in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maximale stapelhoogte van 3.00 meter;</li><li>• stapelvrije strook van minstens 3.00 meter t.o.v. de zonegrens.</li></ul>	<p>De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.</p> <p>Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR AMBACHT EN KMO

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.5.5    bouwhoogte De maximale bouwhoogte bedraagt 9.00 meter t.o.v. de vloerpas van de bestaande loods met aangebouwde woning.</p> <p>Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>2.5.6    afsluitingen Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.50 meter hoog.</p>	

## ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming voor de deelzone 4.3 zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>2.1 algemene inrichtingsstudie:</p> <p>Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.</p> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde layout (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van het hemelwater, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen. De deelzone 4.1 omvat de parochiekerk van Dranouter met kerkhof . De deelzone 4.2 betreft de militaire begraafplaats. De deelzone 4.3 voorziet in de realisatie van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.</p> <p>Het betreft een overgangsmaatregel voor landbouw zonder bedrijfsgebouw in de betreffende deelzone. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruimte zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, ...</p>

## ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 bebouwingspercentage</p> <p>In de <b>deelzone 4.1</b> is een bebouwingspercentage toegelaten van maximaal 30%.</p> <p>In de <b>deelzone 4.2</b> is een maximaal bebouwingspercentage van 15% toegelaten.</p> <p>In de <b>deelzone 4.3</b> is een maximaal bebouwingspercentage van 50% toegelaten. Er dient minimaal 25% groen voorzien te worden.</p> <p>Nieuwe bijkomende verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes, in de (deel)zones moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.</p> <p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het perce(e)l(en) niet verminderd worden.</p>	<p>De oppervlakte van de deelzone 4.1 bedraagt 4.233,76 m<sup>2</sup>. De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 949,52 m<sup>2</sup> of een huidig bebouwingspercentage van circa 22%. Maximaal toegelaten bebouwing bedraagt 30% of circa 1270 m<sup>2</sup>.</p> <p>De oppervlakte van de deelzone 4.2. bedraagt 3.815,55 m<sup>2</sup>. Maximaal toegelaten bebouwing bedraagt circa 572 m<sup>2</sup></p> <p>De oppervlakte van de deelzone 4.3. bedraagt 3.471,24 m<sup>2</sup>. Maximaal toegelaten bebouwing bedraagt circa 1735 m<sup>2</sup></p>

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een overwegend grondgebonden karakter, met inbegrip van bedrijfsgebouwen van de landbouwzetel en aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten.</p> <p>Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• aansluitend op de bestaande bedrijfszetel en in verhouding met de bestaande gebouwen;</li><li>• als schuilhok.</li></ul> <p>Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage, waterhuishouding en bewerking van landbouwgronden; alsook infrastructuur-, beheers- en onderhoudswerken in functie van de aanwezige en eventueel nog te realiseren trage wegen.</p> <p><b>overdruk zonevreemde woning</b></p> <p>Naast de algemene bestemming landbouw zijn voor de overdrukzone zonevreemde woning specifieke voorschriften van toepassing: de gronden zijn eveneens bestemd voor ééngezinswoningen. Hier kunnen de bestaande 'vergunde of vergund geachte' woningen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Nieuwe <b>bijkomende</b> woningen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Onder aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouw wordt verstaan: hoevertoerisme, verkoop van eigen producten, landbouweducatie, ...</p> <p>Onder schuilhok wordt verstaan: een kleinschalig gebouw (max. 30m<sup>2</sup>) ter beschutting van vee.</p>

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>overdruk recreatief gebruik</b></p> <p>Naast de algemene bestemming landbouw is de zone overdruk met recreatief gebruik eveneens bestemd voor recreatief gebruik met een laag-dynamisch karakter. In deze zone zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige sport- en spelinfrastructuur (al of niet in open lucht), eventueel gericht op het publiek toegankelijk maken van het gebied voor educatief en/of recreatief gebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>• het voorzien van parkeermogelijkheden aansluitend op de bestaande parkeerruimte;</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul> <p>Bij het beoordelen van het laag-dynamisch karakter van de activiteit of infrastructuur dienen de volgende aspecten in rekening te worden gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aard of het type van de recreatieve activiteiten;</li> <li>• de aard van de ondersteunende kleinschalige infrastructuur of werken om deze activiteit mogelijk te maken;</li> <li>• de gebiedskenmerken van de omgeving waar de activiteit plaatsvindt.</li> </ul> <p>Niet toegelaten functies en activiteiten zijn onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotelfunctie;</li> <li>• lawaaiproducerende en/of gemotoriseerde activiteiten;</li> <li>• infrastructuur voor sportvoorzieningen;</li> <li>• functies die een sterke (verkeers)dynamiek genereren;</li> <li>• hinderlijke activiteiten die lawaai, geur-, stof-, water-, bodem- of luchtvervuiling veroorzaken.</li> </ul>	<p>Het betreft hier het Prinsenhof en de naastgelegen aanpalende gronden.</p> <p>Er wordt een voetgangersverbinding voorzien (artikel 11) waarbij in westelijke richting aangetakt wordt op het toeristisch-recreatief wandelnetwerk van het dorp Dranouter alsook in oostelijk richting op het provinciaal wandelnetwerk.</p> <p>kleinschalige sport- en spelinfrastructuur: speelweide, speeltuigen, fit-o-meter, ... Om het laag-dynamisch karakter van de zone te garanderen wordt de hardere infrastructuur geconcentreerd rondom de bestaande gebouwen (zie inrichtingsvoorschriften).</p> <p>de parkeerruimte is een hard elementen binnen de laagdynamische activiteiten. Er wordt daarom geopteerd om de parkeerruimte en haar uitbreiding te voorzien aansluitend op de bestaande parkeerruimte en rondom de bestaande gebouwen teneinde het laagdynamisch karakter van de zone te garanderen (zie inrichtingsvoorschriften)</p> <p>sportvoorzieningen: voetbalveld, tennisterrein, ... functies die sterke (verkeers)dynamiek genereren: feestzaal, bowlinghal, ...</p>

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p><b>overdruk strategische projectzone voor recreatie en toerisme</b></p> <p>Naast de algemene bestemming landbouw is de zone overdruk strategische projectzone voor recreatie en toerisme bestemd voor toeristisch en recreatief gebruik. In deze zone zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het aanbrengen van kleinschalige sport- en spelinfrastructuur (al of niet in open lucht), eventueel gericht op het publiek toegankelijk maken van het gebied voor toeristisch-educatief en/of recreatief gebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li><li>• het voorzien van parkeermogelijkheden;</li><li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li></ul>	<p>kleinschalige sport- en spelinfrastructuur: speelweide, speeltuigen, fit-o-meter, ...</p>



## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p><b>2.1 algemeen inrichtings- en beheersvoorschrift</b> Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.</p> <p>Binnen de zone kunnen bestaande wegen verruimd worden en nieuwe aangelegd in functie van landbouwverkeer, wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in de zone met overdrukken dienen landschappelijk verweven te zijn.</p> <p>De inrichting van de overdruk strategische projectzone voor recreatie en toerisme dient verenigbaar te zijn met de naastgelegen begraafplaats.</p> <p><i>2.1.1 inrichtingstudie</i> Er dient een inrichtingsstudie voor de overdrukzone(s) (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.</p> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze grafisch de beoogde lay-out van de volledige specifieke overdrukzone of de deelzone in eigendom en vergezeld van een toelichting weer te geven.</p>	<p>De algemene inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie voor het bedrijf. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuw algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.</p>

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

In het bijzonder dient deze inrichtingsstudie nauwkeurig de maatregelen weer te geven naar:

- de waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;
- de visuele integratie van de site in het landschap;
- een gedetailleerde aanplantingstudie;
- de publiciteitsvoorzieningen;
- de parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen (in-/uitritten) op de openbare weg;
- de impact van de beoogde werken op de omgeving.

#### 2.1.2 *vorm en architectuur*

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm, schaal, als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur) verenigbaar te zijn met de woonomgeving en het landschap. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

#### 2.1.3 *parkeren*

Bijkomende parkeerruimte in de overdrukzones moet voorzien worden aansluitend bij de bestaande parking.

Voor de **overdruk recreatief gebruik** sluit de bijkomende parkeerruimte zich aan op de bestaande parkeerruimte ten zuiden van het Prinsenhof zoals aangeduid op het plan.

In de **overdruk strategische projectzone voor recreatie en toerisme** dienen de parkeervoorzieningen aan te sluiten op de bestaande parkeerruimte aan de Victoriastraat. De ontsluiting van de parkeerruimte dient te gebeuren via de Victoriastraat.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Binnen de overdruk recreatief gebruik kan aansluitend op de bestaande parking een beperkte uitbreiding van de parking gebeuren. Door de uitbreiding aan deze zijde van het Prinsenhof te situeren wordt het zicht op/vanaf het Prinsenhof vanaf/op de Monteberg-Kemmelberg gevrijwaard alsook de impact op de omgeving beperkt en wordt het laagdynamisch karakter van de activiteiten gegarandeerd.

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Elke parkeerruimte binnen een overdrukzone dient ingericht te worden met een groen karakter en zich alsdusdanig te integreren in het landschap.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Voorbeeld van parkeerruimte met een groen karakter (parkeerruimte aan de IJzertoren te Diksmuide) - er aandacht voor een groene landschappelijke inkleding (boom, haagstructuur) alsook gebruik makend van waterdoorlaten materialen.



## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 overdruk zonevreemde woning</p> <p>In deze zone met overdruk zijn volgende specifieke bouwvoorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. De uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en het landschap te betekenen.</li><li>• het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt 1 bouwlaag en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, voor de bijgebouwen is de dakvorm vrij;</li><li>• de bouwdiepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter, exclusief terrassen en uitbouwen.</li><li>• bij herbouw of uitbreiding is het maximale bouwvolume van de herbouwde of uitgebreide woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>;</li><li>• het aantal woonegelegenheden is beperkt tot het bestaande vergunde aantal;</li><li>• de vormgeving en het materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen.</li><li>• verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke i.f.v. de woonbestemming en de hier bijhorende parkeer-voorzieningen;</li><li>• er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen de private tuin en het agrarische landschap. Bepanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten.</li></ul>	

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 overdruk recreatief gebruik</p> <p>Binnen het bestaande volume van de bestaande gebouwen wordt de toeristisch/recreatieve bestemming ingericht.</p> <p>De benodigde infrastructuur dient geïntegreerd te worden in zijn omgeving dient zich hoofdzakelijk te concentreren rondom de bestaande bebouwing.</p>	<p>De ondersteunende hardere infrastructuur (fit-o-meter, grotere speeltuigen, ...) voor de activiteit wordt gebundeld rondom de bestaande bebouwing om alzo de impact op de open ruimte te beperken, het zicht op de Linkebeek en de Monteberg-Kemmelberg te vrijwaren en het laagdynamisch karakter van de overdrukzone te garanderen. Kleinschalige infrastructuur (zoals speelweide) kunnen verderaf ingeplant worden gezien ze intrinsiek een laagdynamischer karakter hebben dan de hiervoor vernoemde hardere infrastructuur</p>

## ARTIKEL 6: OPENBARE GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene open ruimte.</p> <p>De groene ruimte is publiek toegankelijk en biedt een meerwaarde voor het wonen in de dorpskern van Dranouter.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen zijn toegelaten.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>





## ARTIKEL 7: TUINZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor groenaanleg.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p><b>2.1 bezettingspercentage</b> Deze zone wordt als tuin ingericht met maximaal 10% verharding. Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per perceel.</p> <p>De bestaande bebouwing kan behouden en in stand gehouden worden.</p> <p><b>2.2 erfscheidingen</b> Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren. Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ofwel een gemetselde muur voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;</li><li>• ofwel uit een levende streekeigen haag.</li></ul> <p>Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn <b>niet</b> toegelaten.</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Onder bijgebouwen wordt verstaan: vrijstaande kleinschalige bebouwing zoals een serre, orangerie, tuinhuis.</p>



## ARTIKEL 8: OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.</p> <p>Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.</p>	<p><b>toelichting en visie</b></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: electriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...</p> <p>Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De geldende rooilijnen dienen gerespecteerd te worden.</p>



## ARTIKEL 9: OVERDRUK GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan de hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen zijn. In dat geval zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing.</p>	



## ARTIKEL 10: LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING - GROENBUFFER (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ter hoogte van dit symbool dient een landschappelijke inkleding-groenbuffer gerealiseerd te worden. Deze dient de activiteiten en de eventueel bijhorende parkeervoorzieningen te bufferen t.o.v. de aangrenzende (woon)omgeving en het landschap.</p> <p>Deze bufferzone dient om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de activiteiten visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;</li> <li>• een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;</li> <li>• te beletten dat de activiteiten (stapelen, parkeren) uitbreidt naar aanpalende percelen;</li> <li>• hinder tot een aanvaardbaar niveau te brengen.</li> </ul> <p>Het stapelen van materialen en parkeren is niet toegelaten binnen de groenbuffer.</p> <p>De groenbuffer dient te bestaan uit een dicht groenscherm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimaal 5 meter breed in de zone voor ambacht en kmo (artikel 3) De landschappelijke inkleding - groenbuffer kan ter hoogte van de Victoriastraat per kavel/perceel slechts éénmaal onderbroken worden voor ontsluiting te nemen, en dit met een maximale breedte van 8 meter;</li> <li>• minimaal 5 meter breed in de deelzone 4.3 (waterzuiveringsstation)</li> </ul> <p>De groenbuffer is een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen én struiken. Het kan niet de bedoeling zijn enkel een haag aan te planten bestaande uit uniforme struiken.</p> <p>De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.</p>	



## ARTIKEL 10: LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING - GROENBUFFER (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Een gedetailleerde aanplantingstudie van de groenzone dient opgenomen of gevoegd te worden bij de algemene inrichtingsstudie, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van de activiteiten in de omgeving wordt beoogd.</p>	

## ARTIKEL 11: VOETGANGERS- EN/OF FIETSVERBINDING (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ter hoogte van dit symbool dient een verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd te worden of behouden.</p> <p>De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.</p>	<p>Het doel van deze fiets- en/of voetgangersverbinding is een verbinding te maken tussen zones, punten. In die zin is de ligging en aanduiding indicatief en dient er geen maximale asverschuiving of een afwijkingsmogelijkheid voorzien te worden.</p>

