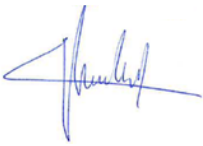



**GEMEENTE HEUVELLAND**  
**RUP "Brandweerkazerne"**

**Verordenend deel**  
**Ontwerp stedenbouwkundige voorschriften**

Voor Antea Group,	
	
Alexander Maekelberg, Ruimtelijk planner	Evy De Wilde, Ruimtelijk planner
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2022.	
Algemeen Directeur, Jef Huyghe	De Voorzitter, Bert Doise
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023. Namens het college,	
Algemeen Directeur, Jef Huyghe	De Burgemeester, Wieland De Meyer
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van xxx.	
Algemeen Directeur, Jef Huyghe	De Voorzitter, Bert Doise

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Brandweerkazerne

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Heuvelland  
Bergstraat 24  
8950 Heuvelland (Kemmel)

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

*Vestiging Gent:*  
Buchtenstraat 9  
9051 Gent

T : +32(0)9 261 63 00  
F : +32 (0)3 261 63 01  
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

### **Identificatienummer:**

4230473022

### **Datum:**

19 december 2022

### **status / revisie:**

OSBV

### **Vrijgave:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

### **Projectmedewerkers:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner  
Evy De Wilde, erkend ruimtelijk planner  
Anton De Boeck, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2022

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

# INHOUD

## INHOUD 1

<b>0</b>	<b>ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGENDE RUP .....	1
0.2	VERORDENENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG RUP.....	1
0.3	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	1
0.4	SCHAAL EN MAATVOERING .....	1
0.5	KWALITEIT .....	1
0.6	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	2
0.7	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT EN MILIEUTECHNISCHE INGREPEN .....	2
0.8	BEGRIPPEN .....	2
<b>1</b>	<b>ARTIKEL 1 – ZONE VOOR BRANDWEERKAZERNE</b> .....	<b>4</b>
	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	4
	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	5
1.1	AANDACHT VOOR BEELDKWALITEIT EN VERANTWOORDE INTEGRATIE IN HARMONIE MET DE OMGEVING .....	5
1.2	INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN .....	6
1.3	MAXIMALE TERREINBEZETTING EN VERHARDINGSGRAAD .....	6
1.4	BOUWHOOGTE EN DAKVORM .....	6
1.5	ONTSLUITEN EN PARKEREN .....	7
1.6	WATERBEHEER .....	7
<b>2</b>	<b>ARTIKEL 2 – ZONE VOOR LANDSCHAPSBUFFER</b> .....	<b>8</b>
	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	8
	INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN .....	8
<b>3</b>	<b>ARTIKEL 3 – LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED</b> .....	<b>11</b>
	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	11
	INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN .....	11

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</b></p> <p>De voorschriften van het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979), voor de delen gelegen binnen de plancontour, worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>
	<p><b>0.2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</b></p> <p>Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen. Deze toelichting is echter niet verordenend.</p>
	<p><b>0.3 Nieuwe gebouwen en constructies</b></p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
	<p><b>0.4 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>
<p>De principes van duurzaam bouwen staan voorop: de brandweerkazerne moet kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling (conform het uitzicht van een loods met agrarische functie), gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame materialen.</p>	<p><b>0.5 Kwaliteit</b></p> <p>Er dient steeds gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aspecten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, verenigbaarheid met de omgevende landbouwfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Maatregelen worden genomen voor een efficiënt ruimtegebruik, afvalwaterbeheer en opvang, buffering en mogelijk hergebruik van hemelwater.	Voor de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan kwaliteitscriteria.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.  De Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten is van toepassing.	<b>0.6 Integraal waterbeheer</b>  In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.  Langsgrachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur met een open profiel aangelegd.
Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon, ... .	<b>0.7 Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen</b>  In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen of waterbeheer opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.
Met de aangeduide grens wordt bedoeld de perceelsgrens, zonegrens, ...	<b>0.8 Begrippen</b>  Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:  - <u>Zone</u> : het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.  - <u>Zonegrens</u> : grens tussen twee bestemmingszones.  - <u>Bestemming</u> : het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

### Richtinggevend

### Verordenend

#### Toelichting

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Bouwhoogte: de totale hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de nok.
- Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. de oorspronkelijke bodem.
- Verhardingsgraad: de verhouding van het geheel van de verharde niet-waterdoorlatende oppervlakte (exclusief de bebouwde oppervlakte) en de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone.
- Terreinbezetting (B/T): de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing.

<b>1 Artikel 1 – Zone voor brandweerkazerne</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</b>
	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Binnen deze bestemmingszone kan een brandweerkazerne opgericht worden ten gevolge van het fusioneren van de brandweerposten Kemmel, Nieuwkerke en Mesen. De locatie is bepaald door regelgeving civiele veiligheid en volgt uit een gemotiveerd locatieonderzoek, zie toelichtende nota.</p> <p>Indien de brandweerkazerne door de brandweer na enige tijd wordt verlaten of wanneer uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie, geldt de nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De reeds opgerichte brandweerkazerne kan daarbij als landbouwloods worden ingezet, of worden gesloopt waarbij de gronden opnieuw een agrarische gebruik krijgen. Het is echter niet mogelijk om in functie van landbouw een loods op te bouwen.</p> <p>Doordat de brandweerkazerne gemeentelijke eigendom is, heeft de gemeente een sturende rol in functie van een waardevolle nabestemming.</p> <p>De brandweerfunctie vraagt een hoge verhardingsgraad, met name voor brandweeroefeningen, voldoende manoeuvreerruimte, etc. De landbouwfunctie in nabestemming daarentegen heeft deze hoge verhardingsgraad niet nodig waardoor ontharden tot het strikt noodzakelijke voorop staat.</p> <p>In de tussentijd tot wanneer de brandweerfunctie wordt ingevuld, kan de agrarische functie binnen de bestemmingszone worden behouden. De</p>	<p>De zone is bestemd voor een brandweerkazerne en bijhorende infrastructuur. De integratie van een hulpverleningsdienst is mogelijk.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p><b>Overdruk: Zone met nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied</b></p> <p>Voor de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone geldt de nabestemming: Artikel 3 – Landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De nabestemming gaat in bij het verdwijnen van de brandweerfunctie en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar landbouw. De brandweerkazerne kan ingezet worden in functie van landbouw. De functiewijziging wordt pas toegelaten bij een verhardingsgraad beperkt tot het strikt noodzakelijk.</p>

<b>1 Artikel 1 – Zone voor brandweerkazerne</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
agrarische functie is hierbij het huidig feitelijk gebruik, echter dient deze bouwvrij te blijven zodat het oprichten van de brandweerkazerne niet wordt gehypothekeerd.	
	<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>In functie van de nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (overdruk), kan de brandweerkazerne mogelijks een agrarische functie vervullen. De architecturale uitwerking van de kazerne dient daarmee reeds rekening te houden.</p> <p>De brandweerkazerne dient de uitstraling te hebben van een landbouwloods en niet van een industrieel volume.</p> <p>Donkere materialen zorgen voor het optisch verkleinen van het bouwvolume.</p> <p>Onnodige versieringen en accenten zorgen voor te veel drukte in de gevel.</p>	<p><b>1.1 Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving</b></p> <p>Bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning wordt de inrichting van de site getoetst aan de beeldkwaliteit van de brandweerkazerne en de inpassing binnen de omgevingscontext. Het is essentieel om steeds de ruimere context te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De brandweerkazerne moet getuigen van een landelijke architectuur en doet geen afbreuk aan de omgevingscontext.</li> <li>- Het bouwvolume, dakvorm, kleur- en materiaalgebruik moeten een optimale integratie in de omgeving garanderen.</li> <li>- Streven naar een eenvoud van kleur en materialen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Donkere materiaalkleur voor gevel en dak;</li> <li>o Geen fel blinkende materialen, behoudens kleine accenten;</li> <li>o Onnodige versieringen en accenten vermijden;</li> <li>o Harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.</li> </ul> </li> <li>- De inrichting van de site wordt getoetst aan de beeldkwaliteit van de brandweerkazerne en haar landschappelijke inpassing met aandacht voor de zichtas op de Kemmelberg vanuit de Hooghofstraat via de Lindestraat.</li> <li>- Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, groenaanleg en toegankelijkheid.</li> </ul>



<b>1 Artikel 1 – Zone voor brandweerkazerne</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen de motivatie van de omgevingscontext moet er aandacht zijn voor een inplanting van de brandweerkazerne waarbij de zichten vanaf het kruispunt Hooghofstraat – Lindestraat naar de Kemmelberg maximaal behouden blijven.</p>	<p><b>1.2 Inplantingsvoorschriften</b></p> <p>De brandweerkazerne mag binnen onderhavige bestemmingszone vrij ingeplant worden, mits ruimtelijk verantwoord en gemotiveerd binnen de omgevingscontext. Een vrije afstand van min. 2,00m ten opzichte van de zonegrens met Artikel 2 – Zone voor landschapsbuffer dient te worden aangehouden.</p> <p>Efficiënt ruimtegebruik dient te worden nagestreefd.</p>
<p>Er wordt gestreefd naar een minimale ruimte-inname door de verharde en bebouwde ruimte te beperken tot het strikt noodzakelijk in functie van brandweerwerking.</p> <p>De afvloeï van hemelwater naar aanpalende onverharde zones mag enkel op eigen terrein plaatsvinden.</p>	<p><b>1.3 Maximale terreinbezetting en verhardingsgraad</b></p> <p>De maximale terreinbezetting (B/T) bedraagt 30%.</p> <p>Minstens 15% van de niet-bebouwde ruimte dient onverhard en onbebouwd te blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhardingen zijn mogelijk in functie van toegankelijkheid, parkeren, circulatie en oefenterrein. Een kwalitatieve inrichting staat voorop;</li> <li>- Verhardingen dienen maximaal in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering uitgevoerd te worden, onder de strikte voorwaarde dat de brandweeractiviteiten geen aanleiding mogen geven tot een verhoogd risico op bodem- en grondwaterverontreiniging. De keuze van materiaalgebruik mag het functioneren van de activiteiten niet hypothekeren;</li> <li>- De randzones zijn voldoende onverhard zodat infiltratie van afstromend water mogelijk is;</li> <li>- Laagblijvend groen ter hoogte van de straatzijde Hooghofstraat en Lindestraat.</li> </ul> <p>De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p>
	<p><b>1.4 Bouwhoogte en dakvorm</b></p> <p>De bouwhoogte van de brandweerkazerne bedraagt max. 10m.</p> <p>De dakvorm is verplicht hellend, met een maximaal hellingspercentage van 30°.</p>

<b>1 Artikel 1 – Zone voor brandweerkazerne</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Onder gebruikelijke constructies wordt verstaan: ventilatiebuizen, airco's, schoonstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, ... .</p>	<p>Algemeen mag de hoogte van gebruikelijke constructies afwijken van de voorschriften inzake bouwhoogte en dakvorm, op voorwaarde dat ze niet meer dan 3m boven de kroonlijst uitsteken.</p>
<p>Er is geen landschapsbuffer aan de straatzijde van de Hooghofstraat teneinde een optimale zichtbaarheid te garanderen bij het in- en uitrijden bij interventies. Vanuit verkeersveilig oogpunt is er aandacht voor de positionering van de in- en uitritten.</p> <p>De ontsluitingsroutes hebben aandacht voor het hoogteverschil tussen de straat en de site. Een bestaande gracht dient te worden doorkruist.</p> <p>Bij interventies wordt verwacht dat gealarmeerden de brandweerkazerne met de wagen bereiken. Bij vergaderingen of brandweeroefeningen wordt een modal split met een aandeel fietsverkeer verwacht.</p>	<p><b>1.5 Ontsluiten en parkeren</b></p> <p>Er kunnen maximaal twee ontsluitingspunten worden voorzien in functie van het scheiden van de vervoersstromen van privévoertuigen en hulpdienstvoertuigen. De inplanting van de ontsluitingspunten dient te worden afgestemd op de omgevingscontext en de inrichting van de bestemmingszone. Volgende maximale breedtes dienen te worden aangehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In- en uitrit voor privévoertuigen voor vrijwilligers: max. 10m</li> <li>- In- en uitrit voor hulpdienstvoertuigen: max. 30m</li> </ul> <p>De brandweer dient ten allen tijde te voorzien in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Parkeren gebeurt op eigen terrein en dient zoveel als mogelijk geclusterd om ruimte-inname te beperken.</p> <p>Een fietsenstalling is verplicht te voorzien.</p> <p>Een zuinig ruimtegebruik in functie van circulatie dient te worden nagestreefd.</p>
	<p><b>1.6 Waterbeheer</b></p> <p>De brandweer dient hemelwater maximaal op te vangen en te hergebruiken in functie van brandweeroefeningen en reinigen van autopompen.</p>

<b>2 Artikel 2 – Zone voor landschapsbuffer</b>	
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</b>
	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Er is geen landschapsbuffer aan de straatzijde van de Hooghofstraat teneinde een optimale zichtbaarheid te garanderen bij het in- en uitrijden bij interventies.</p> <p>Indien de brandweerkazerne door de brandweer na enige tijd wordt verlaten of wanneer uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie, geldt de nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De reeds opgerichte brandweerkazerne kan daarbij als landbouwloods worden ingezet, of worden gesloopt waarbij de gronden opnieuw een agrarische gebruik krijgen. Bij sloop dient de landschapsbuffer eveneens te verdwijnen.</p> <p>De overgangsmaatregel geldt in de tussentijd tot wanneer de brandweerfunctie wordt ingevuld. De agrarische functie is hierbij het huidig feitelijk gebruik, echter dient deze bouwvrij te blijven zodat het oprichten van de brandweerkazerne niet wordt gehypothekeerd.</p>	<p>De landschapsbuffer is een groenbuffer die tot doel heeft de brandweerkazerne visueel te bufferen ten aanzien van de omgeving, om zo een optimale integratie van de brandweerkazerne in het landschap te bekomen.</p> <p>De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p><b>Overdruk: Zone met nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied</b></p> <p>Voor de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone geldt de nabestemming: Artikel 3 – Landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De nabestemming gaat in bij het verdwijnen van de brandweerfunctie en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar landbouw. Bij behoud van de brandweerkazerne in functie van landbouw, blijft de landschapsbuffer behouden. Bij het verwijderen van de loods, zal de landschapsbuffer ook mee verdwijnen.</p> <p>Als overgangsmaatregel kan de agrarische functie binnen de bestemmingszone worden behouden, mits deze bouwvrij is.</p>
	<b>INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Aan de westelijke zijde van de bestemmingszone situeert zich een biologisch zeer waardevolle strook bestaande uit houtkant. Deze strook dient deel uit te maken van de landschapsbuffer.</p> <p>Voor de landschapsbuffer wordt Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) naar voor geschoven als inheemse soort. Naaldbomen, mediterrane of Aziatische groenblijvende soorten worden niet aanvaard.</p>	<p>De landschapsbuffer wordt ingericht en gehandhaafd als een kwalitatieve groene ruimte. De buffer moet bijdragen tot de groenbeleving en landschappelijke integratie van de brandweerkazerne. Het behoud en integratie van de bestaande houtkant staat voorop.</p> <p>De landschapsbuffer bestaat uit een combinatie van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel inheems groen. De buffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting. Minstens 20% van de groenaanleg dient te bestaan uit bladhoudende</p>

## 2 Artikel 2 – Zone voor landschapsbuffer

### Richtinggevend

#### Toelichting

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de brandweerkazerne in de omgeving.

Referentiebeelden van gerealiseerde landschapsbuffers:



### Verordenend

#### Stedenbouwkundige voorschriften

struiken en bomen. De soorten dienen zodanig gekozen te worden dat voor de landschapsbuffer op termijn een minimale hoogte van 8m wordt bekomen.

De breedte van de landschapsbuffer varieert en is vermeld op het grafisch plan.

Bij de eerste omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen dient een inrichtingsplan voor de landschapsbuffer te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de plantsoorten.

De landschapsbuffer dient uiterlijk het eerste plantseizoen na oprichten van de brandweerkazerne te worden aangeplant.

Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer van de bestemmingszone zijn toegelaten, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en voor zover de structurele werking van de buffer niet wordt aangetast.

Reliëfwijzigingen kunnen beperkt worden toegestaan in functie van afwateringsgrachten die in de groenbuffer kunnen worden geïntegreerd.

Er geldt een absoluut bouwverbod.

## 2 Artikel 2 – Zone voor landschapsbuffer

Richtinggevend

Verordenend

Toelichting

Stedenbouwkundige voorschriften



### 3 Artikel 3 – Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<b>Categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied</b>
	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten en bomenkwekerijen, akkerbouw, ... .</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, evenals handelingen en werken die de landschapontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.</p> <p>Het oprichten van een landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan.</p>
	<b>INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ... .</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ... .</p>	<p>Het bodemgebruik wijzigt niet.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>