

GEMEENTE RIEMST



GEM. RUP ZONEVREEMDE SPORT- en RECREATIETERREINEN DEELPLAN 4: Voetbalterrein VALMEER

Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige

Jean-Luc Schepmans, Ruimtelijke planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/04/2004,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van .../.../2018

Guido Vrijens
De Secretaris

Mark Vos
Voorzitter Gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan van het publiek op het gemeentehuis werd gelegd van .../.../2018 tem .../.../2018

Guido Vrijens
De Secretaris

Mark Vos
De Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .../.../2018

Guido Vrijens
De Secretaris

Mark Vos
Voorzitter Gemeenteraad

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	4
1.1. Grens van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde Sport- en Recreatieterreinen- Deelplan 4 Voetbalterrein Valmeer'	4
1.2. Bestaande toestand.....	4
1.3. Inrichtingsplan	4
1.4. Beplantingen	4
1.5. Publiciteit	4
1.6. Nutsvoorzieningen.....	4
1.7. Werken en handelingen.....	4
1.8. Waterbeheer.....	5
1.9. Duurzaam bouwen	6
1.10. Algemeen architectonisch voorkomen	6
1.11. Terminologie	6
2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	7
ART.1. Zone voor dagrecreatie	7
ART. 2. Zone voor parkeren.....	10
ART. 3. Zone voor agrarisch gebied	11
ART. 4. Bufferzone	13

1. ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

1.1. ***Grens van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Zonevremde Sport- en Recreatieterreinen- Deelplan 4 Voetbalterrein Valmeer”***

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2. ***Bestaande toestand***

De ‘bestaande toestand’ is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.3. ***Inrichtingsplan***

De inrichting van de zone dient als één samenhangend geheel ontworpen te worden. De aanduidingen zoals ontsluiting, groenassen, wandelpaden, parkeergelegenheid, positionering van de bebouwing, ... staan in relatie tot elkaar. Het inrichtingsplan is informatief bij de uitwerking van de zone. Bij iedere initiatief of bij iedere vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de inrichting van de totale zone niet gehypothekeerd wordt. Elke vergunningsaanvraag bevat een toegankelijkheidsadvies.

1.4. ***Bepantingen***

De voorgeschreven bepantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken. Het betreft bepanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu.

1.5. ***Publiciteit***

De bestaande wetten en reglementeringen zijn hier van toepassing.

1.6. ***Nutsvoorzieningen***

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.7. ***Werken en handelingen***

Werken en handelingen (heraanleg van terreinen, afbraak en heropbouw van bebouwing, ...) in de toekomst dienen te gebeuren met zo weinig mogelijk hinder voor de beschermde landschappen en de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit door gebruik te maken van de beste technieken. De mogelijke hinder die ontstaat door de werken (geluidshinder, stofhinder, geurhinder, ...) dient dus

tot een minimum beperkt. Dit betekent dat indien er door omstandigheden tot enige vorm van hinder te verwachten valt men de nodige voorzorgmaatregelen dient te nemen om de hinder te beperken.

Deze maatregelen gelden voor zowel werken met impact op korte als op lange termijn.

1.8. Waterbeheer

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die van kracht is op het moment van aanvraag is van toepassing. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de resultaten van de watertoets worden vermeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer wegenis, toegangen en parkings zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

Daken en verharde oppervlakten die onder toepassing vallen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening over hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet voldaan worden.

Openbare wegenis, daken en verharde oppervlakken die niet onder toepassing vallen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Ook voor de bestaande en nieuwe aan te leggen openbare wegenis, de eventuele andere bestaande verharde oppervlakte of daken, voor percelen kleiner dan 250m², bij uitbreiding of verbouwing, en de andere uitzonderingen die genomen zijn in de stedenbouwkundige verordening, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (niet voor vervuild water) en buffering van hemelwater nagestreefd worden binnen het globale concept van het project. Dit wil zeggen dat een gescheiden stelsel moet aangelegd worden voor nieuwe infrastructuur en maximaal wordt nagestreefd voor bestaande infrastructuur. Indien geen hergebruik van regenwater mogelijk is, wordt in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de eventuele infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakken. De normen voor infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals voorgeschreven in de Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Het hemelwater moet in eerste instantie zoveel als mogelijk herbruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.9. Duurzaam bouwen

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructures moeten op een duurzame wijze opgericht worden.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aan dit voorschrift is voldaan.

Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:

- Het gebruik van duurzame bouwmaterialen (niet enkel gevelmaterialen).
- Het compact bouwen.
- Het creëren van multifunctionele ruimtes.
- Bij het voorzien van glaspartijen rekening houden met de bezonning i.f.v. de maximale benutting van zonne-warmte.
- Afwateringssystemen dienen daar waar mogelijk gebruikt te worden als attractief ruimtelijk element.
- Voor alle daktypes zijn zonnepanelen en gelijksoortige energiewinningssystemen toegelaten.

1.10. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal duurzaam, waardig, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. Iedere constructie of groep van constructies dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch samenhangend geheel te vormen o.a. Door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid, en uitzicht verantwoord zijn. Zij moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze onderling een samenhangend geheel vormen.


1.11. Terminologie

- Bestaande bebouwing:* Alle constructies (het geheel van gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch aangegeven op het plan bestaande toestand.
- Bebouwingscoëfficiënt:* De verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.
- Bouwhoogte:* Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaande maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant van de voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
- Constructie:* Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of er op geplaatst is.
- Gebouw:* Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
- Vloeroppervlakte:* De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.
- Verharding:* Verharding kan gesloten verharding, half- of open – verharding zijn. Gesloten verharding zijn asfalt, klinkers of beton. Half- verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Puin is niet toegelaten. Zij zijn waterdoorlatend. Open verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.


2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

ART.1. Zone voor dagrecreatie

Deze zone behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 3: Recreatie

RICHTINGGEVEND		VERORDENEND	
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ZONE VOOR DAGRECREATIE 	1.1 ALGEMENE BEPALINGEN Dit gebied is aangeduid voor recreatieve voorzieningen op lokaal niveau in relatie tot de leefgemeenschap van Valmeer. Het agrarisch gebied wordt omgezet naar dagrecreatie in ruil voor het gebied van dagrecreatie naar agrarisch gebied. Aan de zijde van de Stroekestraat wordt een stuk van het agrarisch gebied omgezet naar bufferzone in functie van de versterking van de bestaande houtkant /holle weg. Het betreft de uitbouw van sport en spel in open lucht, voetbal, atletiek, jeugdactiviteiten en andere clubsporten in open lucht. Bij kermis, of benefits voor lokale sportverenigingen kunnen tijdelijke constructies toegelaten worden die mits goedkeuring van het CBS een beperkte geluidshinder op de directe omgeving kunnen hebben.	Lokale recreatieve activiteiten voor de leefgemeenschap Valmeer. Binnen de zone ligt het accent op recreatieve activiteiten in open lucht, gaande van sport en spel, jeugdactiviteiten, voetbal en aanverwante. Binnen de zone is de oprichting van constructies en andere voorzieningen slechts beperkt toegestaan. Bebouwingsmogelijkheden worden wel toegestaan in de voorziene zone voor bebouwing. Gedurende niet meer dan 30 dagen per jaar worden activiteiten toegelaten die een beperkte lawaaihinder veroorzaken voor de omgeving.	1.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor de inrichting van een recreatieve cluster met verschillende mogelijkheden voor wat betreft sport-, spel-, recreatieve – en jeugdactiviteiten. Beperkt wordt in het kader van deze jeugdactiviteiten verblijfsrecreatie toegestaan binnen de zone voor dagrecreatie. De sporten spelen zich af in open lucht zoals voetbal, volleybal, petanque, skaten, multifunctionele sport- en speelvelden en aanverwante. De toegelaten recreatieve activiteiten hebben een lokaal karakter en mogen geen hinder veroorzaken aan de omgeving. Tijdelijk kunnen de terreinen gebruikt worden voor het oprichten van een feesttent, grote barbecue. Of andere lokale openlucht activiteiten.

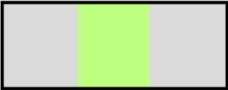
	<p>1.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN DE INRICHTING</p> <p>In functie van de kwalitatieve inrichting en het optimaal gebruik van de bestemmingszone wordt een inrichtingsplan bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd.</p> <p>Alle infrastructuur, zoals kleinschalige constructies en veiligheids-accommodatie, verlichting, dug-out, lage afsluitingen, vangnetten, ... gerelateerd aan de recreatieve activiteit zijn toegestaan in de zone voor dagrecreatie. Bebouwing en andere infrastructuur worden voorzien in een daartoe aangeduide zone voor bebouwing. De inpassing in de directe omgeving staat voorop.</p> <p>Door het glooiend open landschap van Haspengouw wordt de hoogte van constructies en verlichting afgestemd om de hoogte van de vegetatie in de belendende bufferzone.</p>	<p>Het inrichtingsplan is informatief. Iedere aanvraag moet aantonen dat de totale inrichting van de zone niet gehypothekeerd wordt.</p> <p>2 belangrijke doelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het programma realiseren • Aandacht voor de inpassing in de directe omgeving d.m.v. een gepaste landschapsinkleding <p>De hoogte van de constructies en constructies worden afgestemd om de beplanting in de omgeving.</p> <p>Ifv de accommodatie ten behoeve van sport- en spelactiviteiten</p> <p>Kunststofvelden toegestaan</p> <p>Dug-outs toegelaten</p> <p>Afsluitingen toelaten Betonplaten niet toegestaan</p>	<p>1.2.1. BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Terreinwerken zijn toegestaan in functie van het goed functioneren van de toegestane recreatieve activiteiten met aandacht voor een degelijke landschappelijke inpassing.</p> <p>Het inrichtingsplan is informatief bij de invulling van de zone. Bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de inrichting van de totale zone niet gehypothekeerd wordt.</p> <p>De noodzakelijke constructies ten behoeve van de uitrusting van de terreinen zoals veiligheidsnetten, opvangnetten, afsluitingen en lage afsluitingen, dug-outs, zitbanken, etc. ... mogen opricht worden in deze zone. Ook is in deze zone het aanbrengen van verlichting toegestaan. Dit moet gebeuren op basis van de principes van duurzaamheid en met beperkte verstoring van de fauna en flora langs de Stroekestraat.</p> <p>In de zone is het aanleggen en/of oprichten van de nodige accommodatie ten behoeve van sport – en spelactiviteiten toegelaten met uitzondering van gebouwen, overdekte tribunes en parking. De laatste worden ingeplant in de hiervoor specifiek aangeduide zones. Het aanleggen van kunststofvelden is toegestaan.</p> <p>Het aantal overdekte dug-outs wordt beperkt tot maximum 4 (2per wedstrijdveld) en met een maximale oppervlakte van 15 m² elk.</p> <p>De dug-outs dienen opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Betonplaten, houten platen, recuperatiemateriaal en nabootsende materialen worden niet toegestaan.</p> <p>Afsluitingen in de vorm van paal- en draadafsluitingen al of niet begeleid door een</p>
--	--	---	--

		<p>Verhardingen tot max. B/T van 0,1</p> <p>Streekeigen groenaanplanting van inheemse, standplaatsgeschikte soorten</p>	<p>levende haag zijn toegelaten. De afsluiting rond het speelveld, al of niet voorzien met reclame, wordt opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen. Het gebruik van betonplaten is niet toegestaan.</p> <p>Verhardingen worden toegestaan over een B/T van 0,1 binnen de zone voor dagrecreatie in open en halfopen verhardingen.</p> <p>De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door een streekeigen groenaanplanting binnen de belendende bufferzone en binnen de zones die niet voor recreatieve of speldoelen worden gebruikt.</p> <p>Bij de aanleg zal maximaal gebruik gemaakt worden van inheemse standplaatsgeschikte soorten, in harmonie met de omringende begroeiing.</p>
<p>Zone voor bebouwing</p> 	<p>In de zone voor bebouwing worden bouwwerken en/of andere voorzieningen toegestaan op basis van bijhorende voorwaarden en beperkingen;</p> <p>Naast de oprichting van het clublokaal met toebehoren (tribune, berging, cafetaria, sanitair, kantine, kleedruimtes, overdekte staanplaatsen, entreegebouwtje, ...) is ook ruimte gelaten voor een beperkt aantal parkeervoorzieningen. Om een eenheid te krijgen wordt gestreefd naar een uniform gebruik van materialen per zone en soorten beplantingen die aansluiten op de bestaande streekeigen vegetatie binnen de belendende houtkant langs de Stroekestraat.</p>	<p>Beperkte bebouwing is noodzakelijk voor het optimaal functioneren. De aangegeven zones voor bebouwing geeft de plaatsen aan waarbinnen gebouwd mag worden. De situering van de zones volgt uit de plaats van de bestaande bebouwing en uit de omgeving</p> <p>Het optimaal functioneren van de lokale recreatieve cluster staat voorop, mits de nodige inspanningen tot inpassing in het open glooiend landschap van Haspengouw</p> <p>Constructies opgetrokken in duurzame materialen</p> <p>Nieuwbouw opgetrokken aansluiten een bestaande gebouwen</p>	<p>Bebouwing is enkel toegestaan binnen de daartoe afgebakende zone op het grafisch plan (nl. zone voor bebouwing) In deze zones zijn de oprichting van een clublokaal met toebehoren, berging, sanitair, kantine, tribune, terreinverlichting, ... en alle inrichtingen voor sport- en spel toegelaten. Beperkte parkeergelegenheid voor lossen en laden of gehandicapten.</p> <p>De gebouwen moeten zoveel mogelijk landschappelijk geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving. Het kunnen functioneel verschillende entiteiten zijn, die architecturaal en ruimtelijk een samenhangend geheel vormen. Alle constructies worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch passen in de omgeving. Het gebruik van betonplaten, houten platen, recuperatiemateriaal en nabootsende materialen is niet toegelaten.</p> <p>Nieuwe bebouwing wordt opgetrokken aansluitend aan de bestaande gebouwen en, in geval van</p>

	De bebouwingscoëfficiënt is de maximum toegestane bebouwingsoppervlakte gedeeld door de totale terreinoppervlakte van de respectievelijke zone voor bebouwing.	B/T max. 0,9 μ Bouwhoogte max. 1 bouwlaag = max. 3,6 m Terreinverharding in de zone voor bebouwing is toegelaten Oppervlaktewater ter plaatse opvangen en bezinken	volledige afbraak, op dezelfde locatie als de afgebroken gebouwen (heropbouw). De bebouwingscoëfficiënt B/T bedraagt maximum 0,9 binnen de zone voor bebouwing. De bouwhoogte bedraagt: Max. 1 bouwlaag met een max. van 3,6 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot de bovenkant van de dakrand. Terreinverharding in de zones voor bebouwing voor terras, paden, beperkte parkeerplaatsen, ...worden aangelegd in gesloten, halfopen of open verharding, zoals omschreven in 1.11 terminologie van de Algemene bepalingen. Het oppervlaktewater moet ter plaatse opgevangen worden en kunnen bezinken.
	1.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER Het betreft het beheer van de gebouwen en terreinen binnen de zone voor dagrecreatie.	Inrichting en beheer door de sportvereniging die het clubhuis uitbaat	1.3.1. BEHEERSVOORSCHRIFTEN De accommodatie wordt onderhouden door de sportvereniging die het clubhuis uitbaat.

ART. 2. Zone voor parkeren


Deze zone behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 3: Recreatie

RICHTINGGEVEND		VERORDENEND	
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>2.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Het betreft parkeren en functies gerelateerd aan de activiteiten georganiseerd binnen de belendende zone voor dagrecreatie. Sporadisch kan deze zone gebruikt worden voor het parkeren ifv activiteiten in de directe omgeving.</p>	<p>Landschappelijk ingerichte parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>2.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De zone is bestemd voor de realisatie van een parking ifv de sportaccommodatie. De volgende activiteiten en voorzieningen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groenvoorzieningen en landschappelijke elementen. • Recreatieve voorzieningen in zoverre ze complementair zijn aan de activiteiten binnen de zone voor dagrecreatie

			<ul style="list-style-type: none"> • Technische voorzieningen. • Infrastructuren zoals verlichting, infopanelen, etc.
	Om de landschappelijke overgang te bewerkstelligen en ook aan de zijde van de zone voor parkeren een diffuus groen karakter naar het open landschap te krijgen wordt over minstens 10% van de oppervlakte streekeigen groen aangelegd. Gelijktijdig wordt een ongedefinieerde vlakke voor parkeren voorkomen.	<p>Verhardingen over max.90 %</p> <p>Min. 10% aangeplant met groen</p> <p>Groene verweving</p> <p>Overgangszones voorzien van beplanting</p> <p>Grachtenstelsel geïntegreerd in de parking</p>	<p>2.2.1. BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhardingen worden toegestaan over een oppervlakte van 90% van de bestemmingszone in open en halfopen verhardingen. • De zone wordt voor minstens 10% aangelegd met streekeigen bomen, heesters en hagen. Er worden minimum 10 hoogstammige bomen aangeplant. • Een doorlopend verhardingsoppervlak is niet toegelaten. Iedere parkeerplaats, grenst aan een onverharde groene berm. • De overgangsgebieden naar ontsluitingsstraat en naar de zone voor dagrecreatie worden voorzien van een strook beplanting. Deze bestaat minimum uit een aantal bomen en heesters. • De parking watert af in een grachtenstelsel dat geïntegreerd is in de parking.
	2.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		2.3.1. BEHEERSVOORSCHRIFTEN
	Het betreft het beheer van de aanleg binnen de zone voor parkeren.	Inrichting en beheer door de sportvereniging die het clubhuis uitbaat	De parkeerfaciliteiten wordt onderhouden door de sportvereniging die de belendende sportaccommodatie beheert.

ART. 3. Zone voor agrarisch gebied


Deze zone behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 4: Landbouw

RICHTINGGEVEND		VERORDENEND	
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>3.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>In « ruime zin » betekent dat het begrip « landbouw » niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan</p>	Landbouw in ruimste zin	<p>3.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De zone voor agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin. conform de definitie gehanteerd voor de gewestplanbestemming</p>

	<p>ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw en veeteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen toegelaten worden.</p>		<p>Agrarische gebieden.</p> <p>Naast akkers en weiland zijn tevens hoogstamboomgaarden en bebouwing aan landbouw gerelateerd toegelaten. Aan de zijde van de Stroekestraat wordt ifv ontsluiting tevens de bestemming verkeersontsluiting toegelaten</p>
	<p>3.2 BEPALINGEN IFV BEBOUWING EN INRICHTING</p> <p>Gelet op de directe nabijheid van het woongebied met landelijk karakter aan de overzijde van de Stroekestraat kan binnen deze bestemmingszone de inplanting van een woning voor landbouwer in hoofdberoep of een landbouwbedrijf worden ingeplant. Ook de inplanting van landbouwgerelateerde constructies worden toegelaten om een aantasting van de open ruimte te voorkomen. Door de ligging van de bestemmingzone binnen de hoogstambomengordel omheen Valmeer wordt de aanplant van streekeigen hoogstam fruitbomen en streekeigen hagen toegelaten.</p>	<p>De bebouwing past zich steeds ruimtelijk en architecturaal in binnen de bestaande structuur aan de overzijde van de Stroekestraat</p> <p>Niet grondgebonden landbouw of intensieve veeteelt niet toegelaten</p> <p>Glastuinbouw toegelaten</p> <p>Draadafsluitingen en streekeigen hagen</p> <p>Verharding over max. 30%</p> <p>Hoogstamfruitbomen toegelaten</p>	<p>3.2.1. BEBOUWINGS- en INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Binnen de zone zijn landbouwgerelateerde bedrijfsgebouwen toegelaten net zoals de inplanting van een woning voor een landbouwer in hoofdberoep.</p> <p>Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt zijn niet toegelaten. Glastuinbouw wordt wel toegelaten. Afsluitingen in de vorm van prikkeldraad en elektrische schrikdraad worden toegelaten net zoals de aanplant van streekeigen hagen. Verhardingen in functie van de landbouwactiviteit worden over een oppervlakte van max. 30% toegelaten. Hoogstamfruitbomen worden tevens toegelaten.</p> <p>Aan de zijde van de Stroekestraat wordt verharding toegelaten ifv de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.</p>
	<p>3.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER</p> <p>Het betreft het beheer van landbouwgronden.</p> <p>Het betreft een deel van de Stroekestraat die reeds onderdeel is van het openbaar domein in de gemeente.</p>	<p>Inrichting en beheer door een landbouwer in hoofdberoep</p>	<p>3.3.1. BEHEERSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het beheer wordt in handen gegeven van een landbouwer in hoofdberoep.</p> <p>De ontsluitingsinfrastructuur aan de zijde van de Stroekestraat wordt ingelijfd bij het openbaar domein en beheerd door de gemeente.</p>

ART. 4. Bufferzone

Deze zone behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 7: Overig groen

RICHTINGGEVEND		VERORDENEND	
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>4.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>De realisatie van de groenbuffer heeft aan de zijde van het open agrarisch landschap een visueel bufferend karakter, aan de zijde van de Strookestraat heeft de bufferzone naast zijn visueel bufferend karakter tevens een functie in het versterken van de bestaande houtkant langs de 'holle weg' structuur.</p>	<p>Het versterken van de bestaande houtkant aan de zijde van de Strookestraat waardoor gelijktijdig de 'holle weg' structuur wordt versterkt enerzijds en de realisatie van de overgang tussen volumes en het open landschap door de landschappelijke inkleding met een diffuus groenscherm</p>	<p>4.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd om een diffuse groene visuele buffer te vormen tov het open agrarisch gebied en een volwaardige natuurlijk ogende groene buffer naar de belendende holle weg. Het betreft een zone met bouwverbod en bufferfunctie. Eveneens zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> Afsluitingen maximaal geïntegreerd in de groenaanleg
		<p>Geen gebouwen of bouwwerken toegelaten</p>	<p>4.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN Er worden geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten in deze zone</p>
	<p>Om de bufferfunctie te verzekeren wordt samen met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een groenplan ingediend, waaruit het inheemse karakter van de beplantingssoorten en het visueel bufferend karakter van de beplanting</p>	<p>Verhardingen worden slechts voor de toegangswegen toegelaten</p> <p>Opslag van materiaal verboden</p> <p>Groenaanplanting over min. 10 m aan de Strookestraat en min. 4 m aan de overige zijden</p> <p>Plantgoed hoofdzakelijk inheems waarvan min. 10% bladhoudend.</p>	<p>4.3.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Toegangen en verharding Er worden max. 2 doorbrekingen in het groenscherm toegelaten, waarvan 1 doorbreking in breedte beperkt wordt tot 2m00 t.b.v. langzaam verkeer. De toegangsweg mag worden verhard in open en halfopen verharding van waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het groenscherm blijft verder gevrijwaard van verharding. Opslag van materiaal is verboden en binnen de zone mag geen brandweg voorzien worden.</p> <p>Groenvoorzieningen De buffer wordt over een breedte van min. 10 m aan de zijde van de Strookestraat en min. 4 m binnen de overige bufferzones beplant met een doorlopende combinatie van hoogstambomen en struiken. Het plantgoed bestaat hoofdzakelijk uit inheemse soorten bomen en struiken waarvan min. 10% bladhoudend moet zijn tijdens de winter.</p>

	<p>wordt aangetoond.</p> <p>Indien op termijn de wens ontstaat een aanpassing te voorzien aan de speelvelden binnen de recreatiezone zal een beperkt oppervlakte van de bufferzone opgenomen worden als recreatie.</p>	<p>Over max. 5% zijn de voorschriften van de zone voor dagrecreatie van toepassing als de bufferfunctie gegarandeerd is</p>	<p>De beplanting wordt gerealiseerd ten laatste in het plantseizoen volgend op het afleveren van de eerst volgende stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied. De beplantingen worden in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.</p> <p>Over een beperkte oppervlakte van max. 5% van de bestemmingszone kunnen de voorschriften van de zone voor dagrecreatie van toepassing zijn op voorwaarde dat de bufferende hoofdbestemming gegarandeerd is.</p>
	<p>4.4 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER</p> <p>Het betreft het beheer van de gebouwen en terreinen binnen de zone voor dagrecreatie.</p>	<p>Inrichting en beheer door de gemeente of een door de gemeente aangestelde natuurvereniging</p>	<p>4.4.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De groenbuffers wordt onderhouden door de gemeente of door een door de gemeente aangestelde natuurvereniging.</p> <p>De buffer wordt aangelegd binnen de 6 maanden na goedkeuring van het RUP. In het geval dat de gronden nog niet in eigendom zijn van de gemeente, dient de realisatie van de bufferzone te gebeuren binnen de 6 maanden nadat de gronden verworven zijn door de gemeente door aankoop of onteigening.</p>