



RUP Widar

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ontwerp – september 2026

COLOFON

opdrachtgever:

gemeentebestuur Merksplas

project:

RUP Widar

fase:

ontwerp

datum:

september 2026

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging

Intergemeentelijke Samenwerking IOK

Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Ilse Leijnen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Yves Goossens, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoen, Johan Van Opstal, An Vandeplas

grafische ondersteuning

Ben Ramaekers

secretariaat:

Annick Sprengers

Ilse Leijnen
Projectverantwoordelijke

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP Widar

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Merksplas
in zitting van 28 september 2026

de algemeen directeur,
Dries Couckhuys

de voorzitter,
Frank Wilrycx

INHOUD

1	Terminologie	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	3

1 Terminologie

Agrarische bedrijfsgebouwen

Bouwwerken die een toegankelijke overdekte ruimte vormen die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is en die worden aangewend voor één of meerdere activiteiten van de agrarische bedrijfsvoering

Agrarisch bedrijfsgebouwencomplex

Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden agrarische bedrijfsgebouwen

Beschermde teelten

Alle teelten die plaatsvinden onder constructies ter afscherming van de teelten. Tot deze constructies worden ook constructies uitgevoerd in plastic en/of niet permanente constructies gerekend.

Beschermde teelten onder glas

Alle teelten die plaatsvinden in permanente constructies ter afscherming van de teelten. Deze permanente constructies kunnen zowel bestaan uit glasopstanden als uit vergelijkbare plasticfolieserres.

Cluster

Een ruimtelijke eenheid bestaande uit meerdere percelen die, gelet op hun onderlinge ligging, ontsluitingsstructuur, inrichting en/of functionele samenhang, als één samenhangend geheel worden beschouwd. In dit RUP zijn er 4 clusters aanwezig:

- Lipseinde 43
- Lipseinde 32
- Bergsken 3
- Acaciaweg 6



Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Footprint

De totale oppervlakte op maaiveldniveau ingenomen door gebouwen en constructies.

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

Gebouw

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.

Glastuinbouwbedrijf

Agrarisch bedrijf met hoofdzakelijk tuinbouwactiviteiten die plaats vinden in permanente constructies voor beschermde teelten onder glas. Deze permanente constructies kunnen zowel bestaan uit glasopstanden als uit vergelijkbare plasticfolieserres.

Glastuinbouwactiviteiten

Agrarische activiteiten die plaatsvinden in permanente constructies voor beschermde teelten onder glas

Handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

Teeltondersteunende voorzieningen/constructies

Permanente voorzieningen of constructies onder, op of boven het maaiveld die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten gebruikt worden ter bevordering van de productie van de aanwezige teelten of bescherming van de gewassen tegen schade.

Permanente teeltondersteunende voorzieningen of constructies staan ten dienste van (niet-limitatief):

- de opkweek van plantmateriaal;
- vervroeging of verlating van de teelt;
- opbrengstverhoging van het product;
- het leveren van een kwalitatief goed product (wat de consument vraagt);
- het optimaal toepassen van nutriënten en gewasbescherming

- bescherming tegen weersinvloeden, bijvoorbeeld het beschermen tegen regen en hagelschade.

Verharding

Het kunstmatig afdekken van de bodem met (semi-) ondoorlaatbare materialen waarbij essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Dit maakt dat ook o.a.. grind, grassdals en kunstgras als verharding beschouwd worden.

Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf kan beschouwd worden als volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf, onder volgende voorwaarden:

- de bedrijfsleider baat het agrarisch bedrijf uit in hoofdberoep
- het agrarisch bedrijf is economisch leefbaar en de arbeidsbehoefte bedraagt minstens 1 voltijdse arbeidskracht
- de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding

Een dubbelvolwaardig agrarisch bedrijf is dan een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf dat voldoende omvangrijk is om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren, en waarbij beide exploitanten het bedrijf in hoofdberoep uitbaten.

2 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1 Agrarisch gebied Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'
	Bestemming
Het gebied is, zoals in beginsel op basis van de gewestplanvoorschriften voor agrarische gebieden, bestemd voor: – Beroepslandbouw betreft landbouwactiviteiten die deel uitmaken van een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. 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, tuinbouw, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw – Toelaatbare para-agrarische activiteiten betreffen activiteiten die een strikte relatie hebben met landbouwproductieproces of de voortgebrachte landbouwproducten horende tot de plaatselijk gevestigde beroepslandbouwactiviteiten, zoals: primaire bewerking, opslag, toelevering van productiemiddelen,... Met glastuinbouwbedrijven worden (cfr. terminologie) agrarische bedrijven bedoeld met hoofdzakelijk tuinbouwactiviteiten die plaats vinden in permanente constructies voor beschermde teelten onder glas. Deze permanente constructies kunnen zowel bestaan uit glasopstanden als uit vergelijkbare plasticfolieserres. Binnen het plangebied zijn er geen bestaande, hoofdzakelijk vergunde glastuinbouwbedrijven aanwezig. Volgende bijhorende voorzieningen zijn toelaatbaar onder voorwaarden bij overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied: – Onder agrarische bedrijfsgebouwen, constructies en installaties ten dienste van de toegelaten agrarische activiteiten zoal worden begrepen: loodsen, technische ruimtes, technische installaties, waterbassins en -buffers,...	Het gebied is bestemd voor: – voor beroepslandbouw- en para-agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, alsook voor bijhorende al dan niet gemeenschappelijke voorzieningen inherent aan het functioneren van de toelaatbare agrarische en para-agrarische activiteiten; Tot bijhorende al dan niet gemeenschappelijke voorzieningen inherent aan het functioneren van de toelaatbare agrarische en para-agrarische activiteiten behoren: – agrarische bedrijfsgebouwen, constructies en installaties ten dienste van de agrarische activiteiten ter plaatse en in overeenstemming met de behoeften van het betrokken bedrijf – de voor huisvesting van de exploitanten noodzakelijke gebouwen en aanhorigheden die een integrerend deel uitmaken van het bedrijf. – verblijfsgelegenheid gericht op tijdelijke huisvesting van tijdelijke werkrachten tewerkgesteld op het betreffende volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf, voor zover deze geïntegreerd wordt in het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken agrarisch bedrijf – energie- en nutsvoorzieningen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
– Conform de huidige regelgeving kan een landbouwbedrijfswoningen kunnen worden toegelaten conform de huidige regelgeving. Op het moment van goedkeuring van het RUP is art. 4.3.6 van de VCRO van toepassing. – Verblijfsgelegenheid voor tijdelijk verblijf op een volwaardig agrarisch bedrijf waar de activiteit de inzet van tijdelijke arbeiders verantwoordt. – Energie - en nutsvoorzieningen – Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als agrarisch gebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren, ... Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. 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 ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ... – Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.... – Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen. Handelingen met betrekking tot nutsvoorzieningen omvatten onder meer – Het (her)aanleggen, herstellen of verplaatsen van bestaande nutsinfrastructuur of lokale nutsleidingen – De oprichting van nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor bediening van de onmiddellijke omgeving Met handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer worden handelingen bedoeld met het oog op onder meer: – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvalleien;	– Aan de landbouw verwante activiteiten en voorzieningen: – Verkoop van eigen landbouwproducten – Landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; – handelingen met betrekking tot nutsvoorzieningen – handelingen van algemeen belang met betrekking tot gemeenschapsvoorzieningen – handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
– het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de waterloopsystemen en de verbindingsfunctie; – werken en handelingen in functie van het garanderen van waterkwaliteit	
<i>Schrappen van overdruk RUP glastuinbouw</i> Voorliggend RUP heft de voorschriften van het RUP Glastuinbouw, goedgekeurd d.d. 30/01/2014, op voor de delen gelegen binnen de afbakening van dit RUP Widar.	De overdruk en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP glastuinbouw, artikel 2 afrembeleid, worden opgeheven binnen de volledige contour van de bestemmingszone artikel 1.
	<i>Inrichting en beheer</i>
Het afrembeleid inzake installaties voor mestbehandeling en/of -vergisting wordt hernomen in overeenstemming met RUP glastuinbouw wat in de praktijk betekent dat de oprichting van nieuwe installaties voor mestbehandeling en/of vergisting slechts onder voorwaarden toegelaten is:	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Alle handelingen moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving. <i>Bijhorende agrarische bedrijfsgebouwen</i> – Agrarische bedrijfsgebouwen ten dienste van de activiteiten ter plaatse zijn toegelaten op voorwaarde dat alle andere ter plaatse aanwezige gebouwen benut zijn in functie van activiteiten van het betreffende agrarische bedrijf of vervangen worden na afbraak. – Agrarische bedrijfsgebouwen worden zo veel mogelijk geclusterd bij reeds bestaande bebouwing, constructies en installaties. <i>Installaties voor mestbehandeling en/of – vergisting</i> De oprichting van nieuwe installaties voor mestbehandeling en/of -vergisting is enkel toegelaten voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden: – het betreft een installatie voor bedrijfsgebonden mestbehandeling gekoppeld aan één agrarisch bedrijf, opgericht binnen het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van dit agrarisch bedrijf;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Met betrekking tot installaties die vallen onder de noemer van installaties voor mestbehandeling en/of vergisting betekent het afrembeleid dat nieuwe inplantingen slechts toegelaten zijn onder de vorm van bedrijfsgebonden installaties voor mestbehandeling en/of -vergisting voor bedrijfseigen mest. Nieuwe installaties of vergisters van grotere schaal zijn niet toegelaten, ook gezien al voldoende verwerkingscapaciteit voor biomassa en agrarische (afval)stromen voorzien wordt binnen Merksplas. Er worden wel afwijkingsbepalingen voorzien voor bestaande vergunde dergelijke installaties. Eventuele bijmenging met organisch-biologische stromen is enkel toegelaten onder de vorm van landbouwgewassen afkomstig van de agrarische bedrijven zelf. Reststromen afkomstig van andere bronnen, zoals bijvoorbeeld verwerkende nijverheid van landbouwproducten zoals voedingsindustrie of vergelijkbare zijn niet toegelaten. Het moet tevens gaan om producten waarvoor een positieve afweging van alternatieve aanwending gemaakt kan worden. Bijmenging met producten die een alternatieve 'hogere' aanwending kunnen kennen kan in die zin negatief beoordeeld worden. De aanvoer en verwerking van producten afkomstig van andere agrarische bedrijven wordt niet uitgesloten, maar beperkt vanuit een goede balans tussen de hoeveelheid te verwerken dierlijke mest, de geproduceerde nutriënten, de geproduceerde warmte en elektriciteit en het functioneren van het eigen agrarische bedrijf. Voor de inputstromen wordt dit bewaakt door een absolute minimuminput van 50% van bedrijfseigen mest vast te leggen. Voor de outputstromen betekent dit dat er een balans moet bestaan tussen de productie en het bedrijfseigen verbruik. Wat betreft nutriënten betekent dit een gebruik binnen de eigen bedrijfsvoering door afzet op eigen gebruikspcelen, wat betreft energiestromen, betekent dit het verbruik van geproduceerde warmte en elektriciteit op het eigen bedrijf. Voor agrarische bedrijven waar het gelet op de specifieke aard van de mestbehandeling vanuit financieel-technisch oogpunt slechts haalbaar is een noodzakelijke installatie voor mestbehandeling te voorzien door samenwerking van enkele agrarische bedrijven is dit toelaatbaar, maar dient dit beperkt te blijven tot kleinschalige initiatieven van max. 3 agrarische bedrijven en dient de dimensionering volgens dezelfde principes afgestemd te zijn op deze samenwerkende agrarische bedrijven. De noodzakelijkheid tot deze uitzondering dient gemotiveerd te worden bij de aanvraag. De andere voorwaarden blijven daarbij ook onverminderd van toepassing. De installatie wordt opgericht binnen het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van 1 van de samenwerkende agrarische bedrijven, het lokale profiel van de aanvoer is gegarandeerd door aanvoer vanuit naburige samenwerkende bedrijven, etc.	– de installatie verwerkt uitsluitend dierlijke mest en andere organisch-biologische stromen bestaande uit bedrijfseigen landbouwgewassen; – de dimensionering van de installatie is afgestemd op bedrijfseigen stromen en bedrijfseigen verbruik. Aanvoer van andere agrarische bedrijven is slechts mogelijk in de mate dat er een goede balans gegarandeerd is tussen de inputstromen, outputstromen en het functioneren van het eigen agrarische bedrijf, met wat betreft de inputstromen een absoluut minimum van 50% dierlijke mest afkomstig uit de eigen bedrijfsvoering. – onverminderd de andere voorwaarden kan, indien het om financieel-technische redenen noodzakelijk is, een dergelijke bedrijfsgebonden installatie voor mestbehandeling bij uitzondering ook gezamenlijk opgericht worden door enkele naburige agrarische bedrijven en hierop gedimensioneerd worden volgens dezelfde principes.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Bij eventuele aanvoer afkomstig van andere agrarische bedrijven, dient het lokale profiel van deze keten bewaakt te worden. In functie van de beoordeling van het lokale profiel dienen de te verwachten transportbewegingen in beeld gebracht te worden bij de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling wordt een richtafstand van 10km tussen het aanleverende en verwerkende agrarisch bedrijf gehanteerd als maximale transportafstand die beantwoordt aan een lokaal profiel. In functie van uitbreiding van bestaande vergunde installaties voor agrarische verwerking met energierecuperatie wordt hierbij volgens de huidige instructies echter een maximale capaciteit van 60.000ton inputmateriaal per jaar als bovengrens gehandhaafd. Uitbreiding van de capaciteit hierboven is niet toegelaten. De installatie moet in relatie staan tot agrarische activiteiten in de directe omgeving wat betreft inplanting, omvang en herkomst van de te verwerken producten. Dit betekent dat de activiteiten een dienstverlenend karakter hebben ten behoeve van agrarische bedrijvigheid binnen de directe omgeving met name wat betreft afname van te verwerken agrarische producten. De ecologische balans wordt gemeten op 2 terreinen, nl. energie en massa. energetische balans: een optimale energetische balans houdt in dat de energieproductie efficiënt is enerzijds en dat de geproduceerde energie efficiënt benut wordt anderzijds. In de praktijk zal dit meestal inhouden dat zowel warmte als elektriciteit nuttig aangewend worden. Een andere mogelijkheid is dat een nieuwe energiedrager gecreëerd wordt die nuttige aanwending (later) toelaat (bijvoorbeeld biogas). De energiebalans is niet optimaal indien de 'restwarmte' bij elektriciteitsproductie niet optimaal aangewend wordt (bijvoorbeeld drogen van digestaat bij natte vergisting). De energiebalans dient integraal benaderd te worden; dit betekent bijvoorbeeld dat ook transport van deelstromen in rekening gebracht wordt.	- Aanvoer van andere agrarische bedrijven wordt beperkt tot agrarische bedrijven gelegen binnen de omgeving van het betreffende agrarische bedrijf, zodat de hiervoor noodzakelijke transportbewegingen lokaal zijn. Instandhouding van bestaande hoofdzakelijk vergunde installaties voor mestbehandeling en/of -vergisting die niet voldoen aan hoger geformuleerde voorwaarden is toegelaten. Uitbreiding van de capaciteit van bestaande hoofdzakelijk vergunde installaties is slechts bij uitzondering toegelaten voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden: - de uitbreiding is noodzakelijk in functie van bedrijfseconomische leefbaarheid van het bedrijf; - de uitbreiding staat in relatie tot agrarische activiteiten in de directe omgeving; - de installatie en het voorziene proces beantwoorden aan een optimale ecologische balans, zowel wat betreft energie als (bio)massa;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
(bio)massabalans: voor de verschillende input – deelstromen dient steeds de afweging gemaakt van alternatieve aanwending. De verwerking van massastromen die een 'hogere' alternatieve aanwending kennen (bijvoorbeeld als grondstof of voeding) kan in die zin negatief beoordeeld worden. Het relatieve aandeel van de deelstroom in de totale input kan hierbij ook een rol spelen. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een gevarieerd landschap, gaande van de agrarische lintbebouwing aan het Lipseinde, het open agrarische landschap dat het noorden van de gemeente Merkpas kenmerkt, tot de omliggende bos- en natuurgebieden. Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in streekeigen en standplaats-geschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.	– de uitbreiding is wat betreft schaal en impact verenigbaar met de omgeving. Dit betekent minimaal: – Het mobiliteitsprofiel van de activiteit is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de bestaande inplantingslocatie. – De installatie en bijhorende activiteiten veroorzaken geen verstoring van de normale uitbatingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving – de schaal van de geplande activiteiten is in overeenstemming met de schaal van de activiteiten in de omgeving. <i>Groenstructuren en biodiversiteit</i> – Doordacht geplaatste houtkanten en groenstructuren mogen aangeplant worden binnen het plangebied op voorwaarde dat ze de aanwezige landbouwactiviteiten niet in het gedrang brengen en hierbij rekening gehouden wordt met het omliggende landschap van het plangebied. – Aanplantingen gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1.1 Zorglandbouw (overdruk)
	'Zorglandbouw' is een overdruk op art. 1 Agrarisch gebied. De voorschriften houdende bij deze overdruk gelden aanvullend op de bepalingen van art. 1. De bepalingen van art. 1 blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met de bepalingen binnen dit artikel 1.1.
	Bestemming
Zorglandbouw betreft landbouwactiviteiten die deel uitmaken van de werking van een zorginstelling met het doel om het resultaat van deze landbouwactiviteiten ook te vermarkten en daarbij de bewoners en zorgbehoevenden een nuttige dagtaak te bezorgen. De functies die als toevoeging toegelaten worden binnen de overdruk 'zorglandbouw' dienen een duidelijke koppeling te hebben met zorglandbouwbedrijf en de bijhorende zorggemeenschap. Een uitbreiding van de zorginstelling met bijhorende extra woongelegenheden voor bewoners die geen actieve bijdrage hebben binnen het landbouwbedrijf (of geen actieve rol gehad hebben) wordt niet toegelaten door dit RUP. Van zodra de landbouwactiviteiten verdwijnen, vervalt ook de mogelijkheid om deze verwante activiteiten te blijven uitvoeren. Kinderopvang kan voorzien worden, maar enkel voor de opvang van kinderen van bewoners / werknemers. Het is niet de bedoeling deze opvang ruimer open te stellen. De kinderopvang wordt binnen de footprint van het bestaande patrimonium voorzien. Onder personen die deel uitmaken van de zorggemeenschap wordt verstaan: – Bewoners die ingeschakeld worden binnen het landbouwbedrijf (landbouwactiviteiten, winkel, product verwerkende ateliers, ...) of voor hun dagbesteding afhankelijk zijn van de landbouwgerelateerde zorgactiviteiten – Bewoners en werknemers (met hun gezin) die deel uitmaken van de zorggemeenschap Onder beperkte glastuinbouwactiviteiten wordt verstaan:	De overdruk zorglandbouw is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de historische gegroeide landbouwgerelateerde zorgactiviteiten. Binnen de overdruk zorglandbouw worden zorgactiviteiten toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan een agrarische bedrijfsvoering. De mogelijkheden voorzien in deze overdruk vervallen op het moment dat de koppeling met een agrarische bedrijfsvoering verdwijnt. Als toevoeging aan de bestemming van het agrarisch gebied zijn er binnen de overdruk 'zorglandbouw' ook volgende functies toegelaten: – Aan de zorglandbouw verwante activiteiten en voorzieningen – Huisvesting voor de personen die deel uitmaken van de zorggemeenschap. – Kantoren in functie van uitbating van de zorglandbouw – Productieactiviteiten (productverwerking) – Kinderopvang, beperkt tot kinderen van bewoners / werknemers – Verkoop van eigen landbouwproducten – Zorg- en zorglandbouweducatie – Beperkte glastuinbouwactiviteiten

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
– Zorg gerelateerde landbouwactiviteiten met teelten in serres, niet zijnde een professioneel glastuinbouwbedrijf. – glastuinbouwactiviteiten waarvan de geoogste producten hetzij verkocht worden in de winkel van het zorglandbouwbedrijf, hetzij verwerkt worden in de ateliers van het zorglandbouwbedrijf.	
Het gevraagde programma kan volledige gerealiseerd worden binnen de huidige footprint aan bebouwing. Dit betekent dat de bestaande bebouwing wordt aangewend voor realisatie van het programma of dat bestaande constructies worden gesloopt en (deels) herbouwd om te kunnen worden gebruikt. Deze (deels) heropbouw gebeurt steeds binnen bestaande (gebouwen) cluster. Binnen het plangebied onderscheiden we 4 clusters. De huidige oppervlakte ingenomen in functie van bebouwing vormt hierbij ook de maximale oppervlakte die kan bebouwd worden. Er kan enkel een bijkomende oppervlakte aan bebouwing worden toegestaan i.f.v. de realisatie 2 woonhuizen. Deze woonhuizen worden gerealiseerd t.h.v. site Lipseinde 43 en site Acaciaweg. Op elke site kan één woonhuis worden gerealiseerd (aanduiding op het grafisch plan) Hier bevinden zich telkens reeds 2 woonhuizen. Een derde woonhuis optimaliseert de werking van deze huizen. Elk huis kan maximum 10 zorgbehoevenden opvangen. De woonhuizen voldoen aan de sectorale regelgeving. Rekening houdend met de huidige regelgeving (op moment van opmaak van het RUP) kan hier per huis toegekomen worden met een grondoppervlakte van 350 m². Minstens enkele kamers voor bewoners moeten op het gelijkvloers kunnen worden voorzien.	<i>Inrichting en beheer</i> <i>Bebouwing i.f.v. zorglandbouw</i> – Nieuwe bebouwing voor aan de zorglandbouw verwante activiteiten en voorzieningen kan pas vergund worden indien aangetoond wordt dat er binnen het bestaande patrimonium geen geschikte ruimte meer beschikbaar is. – De huidige footprint aan bebouwing is de maximale footprint. Een uitzondering hierop is mogelijk i.f.v. de realisatie van maximum 2 bijkomende woonhuizen van maximaal 10 zorgbehoevenden die een actieve bijdrage hebben binnen de zorglandbouwactiviteiten, als volgt: – 1 bijkomend woonhuis binnen de cluster van Lipseinde 43 – 1 bijkomend woonhuis binnen cluster Acaciaweg 6 – Elk woonhuis heeft een maximale footprint van 350m²

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<i>Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit</i> – Nieuwe bebouwing dient geclusterd bij de bestaande bebouwing op de eigen site te worden opgetrokken. De onderlinge afstand van de huidige bebouwing is daarbij richtinggevend. – Gebouwen en constructies dienen zich kwalitatief in te passen in het omliggende landschap. – Op architecturaal vlak dient de bebouwing zich in te passen bij de bestaande bebouwing van de eigen site en de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In het kader van de zorglandbouw is het gewenst om te kunnen voorzien in de oprichting van een serre. Met teeltondersteunende voorzieningen het volgende bedoeld: permanente voorzieningen of constructies onder, op of boven het maaiveld die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten gebruikt worden ter bevordering van de productie van de aanwezige teelten of bescherming van de gewassen tegen schade. Permanente teeltondersteunende voorzieningen of constructies staan ten dienste van (niet-limitatief): – de opkweek van plantmateriaal; – vervroeging of verlating van de teelt; – opbrengstverhoging van het product; – het leveren van een kwalitatief goed product (wat de consument vraagt); – het optimaal toepassen van nutriënten en gewasbescherming – bescherming tegen weersinvloeden, bijvoorbeeld het beschermen tegen regen en hagel-schade.	<i>Verharding en teeltondersteunende voorzieningen</i> – Verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen kunnen toegestaan worden in functie van de toegelaten activiteiten. – Verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen die voorzien worden ten dienste van afscherming of bescherming van teelten worden tot een minimum beperkt en worden maximaal gebundeld in de buurt van de bestaande bebouwing. – Verhardingen worden waar technisch mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. <i>Hinderaspecten</i> – Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssys-temen met een minimale verstrooiing naar de omgeving. – Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn, moeten op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en de geluids-hinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijft.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De grotere parkeerbehoefte die ontstaat bij occasionele evenementen of vormingsinitiatieven, dient niet voldaan te zijn op eigen terrein. Bij grote evenementen kan gebruik gemaakt worden van een weide om wagens te stallen. Bij opmaak van dit RUP is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (Vlaams Gewest) die in werking trad op 2 oktober 2023 van toepassing.	<i>Parkeren</i> – Een voldoende parkeeraanbod moet aangetoond worden opdat de dagdagelijkse parkeerbehoefte op het eigen terrein voorzien wordt, zowel voor personenwagens, landbouwvoertuigen als voor fietsers. Hierbij wordt ook het bezoekersparkeren en de parkeerbehoefte voor klanten meegerekend. <i>Hemelwaterbuffering en infiltratie</i> – Binnen het plangebied dient de nodige ruimte voor hemelwaterbuffering en infiltratie voorzien te worden die uitgevoerd wordt cf. de geldende regelgeving. <i>Erfgoed</i> – Eventuele ingrepen in de toekomst moeten met respect voor het aanwezige erfgoedkarakter uitgevoerd worden.