

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening grootstedelijk gebied Gent

Bijlage 2: Stedenbouwkundige voorschriften



Ministerie van de
Vlaamse Gemeenschap

Colofon

samenstelling

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Departement Leefmilieu en Infrastructuur
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen
Afdeling Ruimtelijke Planning

verantwoordelijke uitgever

Phoenix-gebouw
Koning AlbertII-laan 19 bus 11
1210 Brussel

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening grootstedelijk gebied Gent

de ontwerper

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Yves Leterme

Dirk Van Mechelen

Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent



(overdruk)

Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

Verordenend grafisch plan 1

Deelproject Wolfput (1A)



Artikel 1: Stedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 wooneenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de

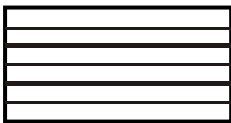
behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.



Artikel 2: Gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

Het gebied is bestemd voor de ter plaatse bestaande sociale instelling. Beperkte uitbreiding van de gebouwen, aansluitend bij de bestaande bouwengroep, is toegestaan in functie van het optimaliseren van de huidige werking en in functie van de opvang van bijkomende cliënten. Voor ontwikkelingen groter dan 2 ha of van meer dan 50 woonegelegenheden is de opmaak van een inrichtingsstudie voor het volledige gebied van toepassing, onder de voorwaarden zoals bepaald in artikel 1.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bouwvrije zone.



Gemeenschappelijke aspecten voor de gebieden genoemd in artikel 1 tot en met 3

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V570 – 04.08.1971
2. V580 – 23.01.1974
3. V1066 – 11.02.1992

Verordenend grafisch plan 1 Deelproject Schansakker (10)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Verordenend grafisch plan 1

Deelproject R4-oost Knooppunt 33 (4).

PW

Artikel 1: Gebied voor primaire weg

Het gebied is bestemd voor de aanleg van een primaire weg en in het bijzonder voor de realisatie van een op- en afrittencomplex bij de bestaande primaire weg (R4).

Alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande primaire weg en voor de realisatie van het op- en afrittencomplex en voor de aangepaste inrichting van de bestaande lokale wegen zijn toegelaten mits ze uitgaan van de inrichtingsprincipes voor primaire wegen en in het bijzonder:

- Het scheiden van het economisch verkeer en het woonverkeer, waarbij het economisch verkeer via een parallelweg en een rotonde ten noorden van de R4 toegang krijgt tot het te realiseren op- en afrittencomplex. Het woonverkeer en het openbaar vervoer op de Eksaardserijweg wordt afzonderlijk over de R4 geleid en wordt niet aangesloten op het op- en afrittencomplex.
- Het scheiden van het fietsverkeer van het gemotoriseerd verkeer.

In functie van de realisatie van het op- en afrittencomplex van de R4 zijn in deze zone aanpassingswerken aan de bestaande lokale wegen toegelaten.

De onderdelen van dit gebied waarin geen wegeninfrastructuur gerealiseerd wordt, worden ingericht als buffergebied naar de aansluitende woongebieden. Ze worden maximaal beplant

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V1241, 23/05/2002.

Verordenend grafisch plan 2

Deelproject Buntstraat (1B)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige

vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie..

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Verordenend grafisch plan 3

Deelproject Lange Velden (1C)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

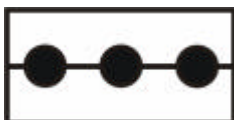
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Verordenend grafisch plan 4

Deelproject Pantserschipstraat (1D)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Verordenend grafisch plan 5

Deelproject Holstraat (1E)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van

de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V514 -20.06.1963
2. V596 -29.08.1975
3. V542 -28.02.1967

Verordenend grafisch plan 6

Deelproject Achtendries 3 (1F)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 wooneenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig

Verordenend grafisch plan 6

Deelproject Achtendries 3 (1F)

meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V868 – 07.07./1983

Verordenend grafisch plan 6

Deelproject Achtendries 2 (1G)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend

Verordenend grafisch plan 6

Deelproject Achtendries 2 (1G)

vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Het waterbergend en waterafvoerend vermogen van de bestaande waterlopen in het gebied (waterloop 17 en 1053) moet behouden blijven en dient afgestemd op de vereisten van de bijkomende bebouwing. Naast een bouwvrije strook van 5 meter langs de waterloop kan dit een beperking van de bouwmogelijkheden inhouden in functie van de nood voor waterbergingscapaciteit. Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ecologische draagkracht van het gebied.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V800 – 10.11.1980

Verordenend grafisch plan 6

Deelproject Achtendries 1 (1H)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de

behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V591 – 05.05.1980
2. V820 – 06.07.1981

Verordenend grafisch plan 7

Deelproject Oude Bareel (11)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V588 – 19.06.1974
2. V2105 – 01.10.1998

Verordenend grafisch plan 8

Deelproject Syngemkouter (1J)



Artikel 1: Stedelijk woongebied Syngemkouter

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V746 – 13.08.1979

Verordenend grafisch plan 9

Deelproject Westveld A (1K)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V569 – 11.09.1969

Verordenend grafisch plan 9

Deelproject Westveld B (1L)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V816 – 06.04.1981

Verordenend grafisch plan 10

Deelproject Nijverheidskaai (1M)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;

- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V503 – 05.07.1962

Verordenend grafisch plan 11

Deelproject Sint-Denijs-Westrem Dorp (1N)



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V1089 – 22.04.1993



Artikel 2: Recreatief bosgebied

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding en verdere ontwikkeling van het bestaande bosstruweel, met mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling;
- bosbouw- en bosbeheerswerken;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken en verder uitbouwen van het gebied voor recreatief medegebruik.

Verordenend grafisch plan 12

Deelproject Moerkensheide (2A)



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

De ontsluiting van het recreatief bosgebied via het randstedelijk woongebied dient steeds gewaarborgd te blijven.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.



Ontsluiting

De ontsluiting van het recreatief bosgebied via het randstedelijk woongebied dient steeds gewaarborgd te blijven. De symbolische weergave van de ontsluitingsweg op het verordenend plan geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.



Artikel 2: Recreatief bosgebied

Dit gebied is bestemd voor het behoud en de versterking van het bestaande bosgebied en voor het behoud van de bestaande recreatieve faciliteiten en bebouwing (jeugdverblijfscentrum).

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling;

bosbouw- en bosbeheerswerken;

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken en verder uitbouwen van het gebied voor recreatief gebruik (het bestaande jeugdverblijfscentrum).

Verordenend grafisch plan 13

Deelproject Hoog-Latem (2B)



RSW

Artikel 1: Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden.

Er kan slechts een volgende fase vergund worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase bebouwd is. Tevens dient voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met inbegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Fase 1: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “1”, zijnde de gebieden die aansluiten bij de Keistraat, vergund worden. Deze fase dient verplicht in drie fases te worden gerealiseerd, waarbij de voorwaarde geldt dat de niet-bebouwde delen uit de voorgaande fase voor 2/3 bebouwd zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een volgend gebied kan worden afgeleverd.

Fase 2: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een tweede fase de ontwikkeling van het onbebouwde gebied, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “2”, zijnde het noordelijk gesitueerde gebied ten westen van de Permekelaan, vergund worden.

Fase 3: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden en

- ten vroegste 10 jaar na de inwerkingtreding van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

- voor zover voorzien is een snelle openbaar vervoersverbinding tussen Hoog-Latem en het station Gent – Sint-Pieters en het centrum van Gent en in een openbaar vervoersverbinding tussen de Kortrijksesteenweg N43 en het station van De Pinte;
- de gebieden in deze fase kunnen slechts ontwikkeld worden nadat dit uit een studie van een onafhankelijk deskundige met betrekking tot de waterproblematiek blijkt. Dit kan er toe leiden dat bepaalde delen van fase 3 worden voorbehouden voor waterbeheersing.

kan in een derde fase de ontwikkeling van de gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “3”, zijnde de resterende gebieden gelegen tussen de Hooglatembeek en de Kortrijksesteenweg N43, vergund worden.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving. Er kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijk woongebied Hoog-Latem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de terzake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Gebied voorbehouden voor waterbeheersing

Het gebied wordt voorbehouden voor waterbeheersing; het is slechts voorwaardelijk aangeduid als een stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor bebouwing. Het gebied blijft voorbehouden voor

waterbeheersingswerken tot wanneer blijkt uit een studie van een onafhankelijk deskundige dat deze ruimte niet of slechts deels noodzakelijk is voor het nemen van waterbeheersingsmaatregelen. Slechts wanneer dit is gebleken, kan het gebied voorbehouden voor waterbeheersing in een vierde fase volgend op de hierboven beschreven drie eerdere fases - al dan niet volledig - ontwikkeld worden als randstedelijk woongebied, volgens de hoger beschreven modaliteiten.



Artikel 2: Gebied voor waterbeheersing

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken met het oog op de aanpalende woongebieden en voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen. Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Binnen de gebieden voor waterbeheersing zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor waterbeheersing voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het randstedelijk woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- het vellen van hoogstammige bomen;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.

Verordenend grafisch plan 13

Deelproject Parkbos (6C)



(overdruk)

Artikel 1: Groenpool Parkbos.

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten worden toegelaten

In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de groenpool voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ruimtelijke draagkracht van het gebied;
- de afbraak van bouwwerken of constructies voorzover het geen cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft (met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven).

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van tuinbouw - en agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.

Modaliteiten:

Van de bovenstaande bepaling met betrekking tot aanplantingen kan worden afgeweken mits gunstig advies vanwege de afdeling Bos en Groen en – voor wat betreft de kasteelparkgebieden en de dreven – gunstig advies van de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor monumenten en landschappen.

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie wordt opgericht, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven;
 - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;
 - (5) het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een zwart stersymbool) binnen het hetzelfde bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van

- de aanvrager;
- (2) de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;
- (3) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (4) de woning werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of de beschadiging bewoond;
- (5) de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
- (6) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw blijven behouden ;
- (7) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1 000 m³.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand beeldbepalend gebouw (op het bestemmingsplan aangeduid met een bruin stersymbool) binnen hetzelfde bouwvolume;
- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;
- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woonegelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

Voor de niet-agrarische bedrijven, met uitzondering van horeca, buiten het reservegebied voor wetenschapspark zoals bedoeld in artikel 5, de projectzone voor kantoorachtigen zoals bedoeld in artikel 6, de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het verbouwen van een bestaand gebouw of bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
 - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;
 - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;
 - (5) de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984;
- het uitbreiden van een bestaand gebouw met een gebouw of vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige

producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
 - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- functiewijzigingen naar wonen en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande horeca buiten het gebied voor wetenschapspark zoals bedoeld in artikel 5, de projectzone voor kantoorachtigen zoals bedoeld in artikel 6, de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7, het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 en de portalen zoals bedoeld in artikel 1 is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het Parkbos als groenpool.

Nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn er niet toegestaan.

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande bebouwing in functie van gemeenschapsvoorzieningen is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het Parkbos als groenpool.

Het bestaande openbaar domein onder de vorm van straten, fietspaden, voetwegen, parkeerterreinen, en dergelijke kan geoptimaliseerd worden binnen alle bestemmingen. Nieuwe weginfrastructuur aanleggen en het verbreden van het wegdek is verboden, met uitzondering van/voor:

- nieuwe voetwegen
- nieuwe fietswegen
- nieuwe ruiterspaden
- een nieuwe rechtstreekse ontsluiting van de projectzone voor kantoorachtigen naar N43
- de inrichting van de Oudenaardsessteenweg als secundaire weg (N60)
- interne wegeninfrastructuur in het wetenschapsparkgebied, de projectzone voor kantoorachtigen en de woonprojectzone
- afwerking van het op- en afrittencomplex van de E17 in het portaal De Pinte
- nieuwe wegen en parkeerterreinen in de portalen.

Inrichtingsstudie

Voor de inrichting van bepaalde gebieden is een inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

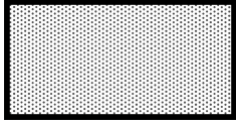


Dreef

Dreven worden uitgebouwd met symmetrisch en uniform aangeplante bomen aan weerszijden van de wegzate, tenzij de plaatselijke situatie of de bestaande bebouwing dit verhindert.

Modaliteiten:

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een dreef wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Vista

In de vista's is het oprichten van nieuwe vergunningsplichtige constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden.

In elk geval zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen verboden:

- het aanplanten van dichte bosjes met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha;
- het oprichten van vergunningsplichtige constructies en met een hoogte van meer dan 1 m boven het maaiveld;
- het stapelen van om het even welke producten of materialen.

Binnen de bestemming agrarisch gebied houdt dit voorschrift evenwel geen beperking van teeltkeuze in. Het oprichten van afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen, is vergunningsplichtig.

Modaliteiten:

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een perceel gelegen in een vista wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.

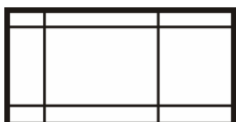


Cultuurhistorisch waardevol gebouw

Het is verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een stersymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in slechte staat betreft, op het grafisch plan aangeduid met een bruin stersymbool.

Modaliteiten:

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot een cultuurhistorisch waardevol gebouw wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Portaal

In de op het grafisch plan in overdruk aangegeven portalen kan onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) in een bosrijke omgeving worden uitgebouwd.

In het portaal De Pinte (Den beer) kan bovendien het op- en afrittencomplex van E17-N60 vervolledigd worden en kan voorzien worden in een beperkte park- en ridefaciliteit, voor zover dit de portaalfunctie niet hindert.

De niet als dusdanig gerealiseerde gedeelten van de aangegeven zone worden ontwikkeld overeenkomstig de in grondkleur aangegeven bestemmingen.

Modaliteiten:

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning

of een verkavelingsvergunning, is voor de inrichting van de zone een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. Deze verplichting geldt niet voor het woongebied zoals bedoeld in artikel 7 binnen het portaal De Pinte.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de portaalgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. gemeente
3. provincie



Kunstwerken

Op het grafisch plan staan in overdruk twee te realiseren kunstwerken aangegeven. Het kan gaan om bruggen en/of tunnels over en/of onder E40 en ringvaart op de voormalige spoorwegbedding. Zij realiseren de verbinding voor langzaam verkeer tussen de gemeente De Pinte, het parkbos en de stad Gent.



Perimeter voor glastuinbouwbedrijven

De voorschriften in verband met de perimeters voor glastuinbouwbedrijven zijn opgenomen in artikel 9 (agrarisch gebied).



Bestaande afzonderlijke leiding

Waar een bestaande afzonderlijke leiding is aangegeven, kan de bestaande leiding onderhouden, beheerd en geëxploiteerd worden.



Bestaande spoorweg

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van spoorinfrastructuur.



Artikel 2: Boskerngebied

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het huidige landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid of tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de boskerngebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw;
- het plaatsen van afsluitingen op perceelsgrenzen in functie van bosbeheer. Afsluitingen op de grenzen tussen bebouwde en niet bebouwde percelen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimumaaswijdte van 4 cm;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen voor zover dit de bestaande landschapswaarden en de potenties voor bosontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de boskerngebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie
3. gemeente



Artikel 3 : Natuurgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het landschap.

Binnen dit gebied zijn landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik ondergeschikte functies voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en het landschap zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de natuurgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen op perceelsgrenzen in functie van natuurbeheer. Afsluitingen op de grenzen tussen bebouwde en niet bebouwde percelen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimumaaswijdte van 4 cm;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het aangrenzend woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer; de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot zulke werken, handelingen, voorzieningen of inrichtingen dient vergezeld van een inrichtingsstudie met betrekking tot het volledige gebied;
- onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.

In het bijzonder zijn alle reliëfwijzigingen, met uitzondering van reliëfwijzigingen in functie van de hierboven opgesomde vergunningsplichte werken, verboden,

Modaliteiten:

Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de natte natuurgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie
3. gemeente



Artikel 4 : Kasteelparkgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

Park

Het park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven.

Zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) van het park zijn toelaatbaar voor zover deze de functie als kasteelpark niet schaden.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de kasteelparkgebieden en met betrekking tot de parken volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;
- de aanleg, het verharderen of vernieuwen van paden en terrassen; nieuwe verhardingen worden gerealiseerd in een duurzame verharding van natuursteen, gebakken klinkers of een losse verharding van grind of dolomiet;
- werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, lovergangen, ...;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit de bestaande landschapswaarden en de potenties voor bosontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt ;
- het vellen van hoogstammige bomen.

Bebouwing (kastelen)

De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen, zowel voor particuliere als collectieve gezinnen (bv. rust- en verzorgingstehuis, service-flats) en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen.

Een functiewijziging van hoofdzakelijk vergund (geachte) gebouwen naar andere functies (met inbegrip van socio-culturele voorzieningen en horeca), of van hoofdzakelijk vergunde landbouwbedrijfsgebouwen naar wonen of verblijfsrecreatie voor groepen en thuisverkoop van eigen landbouwproducent, is mogelijk voor zover dit bijdraagt aan de ontwikkeling van de groenpool en de draagkracht van het gebouw en de omgeving daarbij niet wordt overschreden en de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang wordt gebracht en dit wordt aangetoond in een reconversierapport.

De waardevolle elementen en constructies en de vormelijke elementen van zowel het interieur als de gevels en daken waaraan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen hun waarde te danken hebben, dienen

behouden te blijven. In het bijzonder dienen het bouwvolume, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding, en het gevelmateriaal, alsook de eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en/of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, in gewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, behouden te worden. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Naast de hierboven en in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn binnen de kasteelparkgebieden en met betrekking tot de bebouwing volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- beperkte verbouwingen in functie van de hoger vermelde functiewijzigingen;
- het oprichten van constructies ten behoeve van circulatie in de gebouwen (liften, trappen, passerels, gangen) of aanpassingen voor toegankelijkheid door personen met een handicap en in een strook van maximum 5 m uit de gevel van de gebouwen;
- het verbouwen en uitbreiden van de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen die deel uitmaken van een bestaande landbouwbedrijfszetel,
 - (1) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (2) de uitbreiding van het bebouwd volume is beperkt tot maximaal 20%;
 - (3) de uitbreiding staat in functie van de landbouwbedrijfsvoering;
 - (4) nieuwe constructies en verhardingen worden zoveel mogelijk in aansluiting bij en in harmonie met de bestaande constructies en verhardingen gerealiseerd.
- het uitbreiden van de bestaande bebouwing of het oprichten van een nieuw gebouw binnen het kasteeldomein Scheldevelde in het kader van een uitbreiding van het aantal bewoners van het ter plekke gevestigde rust- en verzorgingstehuis van het OCMW De Pinte of in het kader van een uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis met serviceflats;
- de bestaande recreatieve infrastructuur in het Maaltepark;
- een functiewijziging binnen het kasteelparkgebied Boeregem om de bestaande recreatieve infrastructuur (gebouwen, sportvelden, hockeyvelden) te behouden en een herschikking van de sportterreinen in functie van de globale parkaanleg, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de bestaande recreatieve infrastructuur wordt ingepast in de globale park- en groenaanleg;
 - (2) de inrichting is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, onder meer van de Kokersbeek;
 - (3) de vijver wordt enkel gebruikt voor laagdynamische watergebonden recreatie die op de natuur gericht is (recreatief zwemmen, vissen, roeien, ...);
 - (4) lawaaierige watersporten en de aanleg van bijkomende sportinfrastructuur (incl. bijkomende sportterreinen in open lucht) zijn verboden
- In het geval van functiewijzigingen, verbouwingen, uitbreidingen, nieuwbouw (in het geval van het kasteeldomein Scheldevelde) of aanpassingen in het kader van recreatieve infrastructuur (Maaltepark en Boeregem) dient een reconversierapport bijgevoegd waar wordt aangetoond dat:
 - (1) de context- en ensemblewaarde van de kasteelgebouwen en constructies in hun kasteeldomein blijft behouden;
 - (2) de geplande functiewijzigingen/of uitbreiding de draagkracht van de gebouwen en hun omgeving niet overschrijdt;

Reconversierapport

Een reconversierapport dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor functiewijziging van de gebouwen, verbouwingen, uitbreidingen, nieuwbouw (in het geval van het kasteeldomein Scheldevelde) of aanpassingen in het kader van recreatieve infrastructuur (Maaltepark en Boeregem). Dit geldt zowel voor het geheel als voor de verschillende onderdelen van de gebouwen.

Het reconversierapport moet, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest klaarheid geven in:

- de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de

- verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de cultuurhistorische waarde), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
 - een onderzoek inzake behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en inzake de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; een onderzoek naar het effect van dergelijke ingrepen op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van dergelijke ingrepen;
 - het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP;
 - de eventuele afwijkingen van het project t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften, de motivering van deze afwijkingen en eventueel remediërende maatregelen;
 - een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op :
 - (1) de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaan trekking, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
 - (2) de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
 - (3) de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers,...).

Het reconversierapport wordt gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of kan voorafgaandelijk worden gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest.

Modaliteiten:

Voor de inrichting van deze zone is een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.

Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de kasteelparkgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie
3. gemeente



Artikel 5: Gebied voor wetenschapspark

Het gebied voor wetenschapspark is bestemd voor bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden in de overige bebouwing. Kleinschalige complementaire voorzieningen welke in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit, zijn eveneens toegelaten.

De bestemming als wetenschapspark geldt vanaf 2007. Tot zolang geldt de bestemming agrarisch gebied zoals bepaald in artikel 9.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren

- kleinhandel
- congrescentra

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning waarvoor volgens de relevante reglementering een openbaar onderzoek vereist is, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal mee worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- integratie in de groenpool en in het landschap en meer bepaald de inpassing in het aanpalende natuurgebied en de beoogde beplanting
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid

Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- de ontsluiting van het wetenschapspark voor gemotoriseerd verkeer gebeurt op één centrale as, geënt op de N60, met name doorheen het woongebied met nabestemming wetenschapspark; ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnvissestraat is niet toegelaten;
- doorheen het wetenschapsparkgebied wordt een netwerk voor langzaam verkeer voorzien, in aansluiting op het bestaande en/of te realiseren netwerk van het Parkbos en voor de ontsluiting van Don Bosco;
- parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het wetenschapspark en de groenpool kan bovengronds ingericht worden;
- de V/T is maximaal 0,6;
- de maximale oppervlakte van het terrein die bebouwd kan worden is 30%;
- het bouwen van meerdere lagen met een maximum van 20 meter;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
- een gefaseerde ontwikkeling is mogelijk;

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in het wetenschapsparkgebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. stad Gent en/of AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent
2. Vlaams Gewest

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

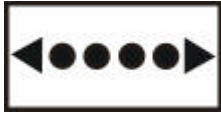


Woongebied met nabestemming wetenschapspark

In dit gebied kunnen de bestaande woningen behouden blijven. Betreffende deze woningen zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen –

leidt tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%.



Ontsluitingsinfrastructuur

(symbolische aanduiding)

De ontsluiting van het wetenschapspark gebeurt via één centrale as die uitkomt op de ovonde van de N60. De ontsluitingsas wordt ingericht als een dreef volgens art. 1. De ontsluiting van de bebouwing van het wetenschapspark wordt geënt op deze hoofdontsluitingsas.



Ontsluiting langzaam verkeer

(symbolische aanduiding)

Doorheen het gebied voor wetenschapspark wordt verplicht een langzaam verkeersas voorzien die de Rijvisschestraat verbindt met de school Don Bosco. Deze as is niet toegankelijk voor auto- of vrachtverkeer.



Artikel 6 : Projectzone voor kantoorachtigen.

Het gebied is bestemd voor dienstverlenende bedrijvigheid, kennisintensieve productie en onderzoekscentra, waarbij de omvang van de activiteiten en van de bebouwing het draagvlak van de residentiële omgeving niet overstijgt wat betreft de ruimtelijke en visuele impact en de mobiliteitsaspecten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de ruimtelijke en visuele impact en de impact van de mobiliteitsaspecten op de residentiële omgeving;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- de projectzone dient als geheel ontwikkeld te worden;
- parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw;
- het bouwen van meerdere lagen met een maximum van vier bouwlagen;
- de V/T is minimum 0,3 en maximum 0,5;
- het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat.



Artikel 7 : Woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de

woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover door de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschreden. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;
- nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;
- bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie.



Artikel 8 : Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Voor andersoortige bedrijvigheid zijn de bepalingen van artikel 1 van kracht.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

In functie van het aanpalende kasteelpark en de groenpool dienen minimaal volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- wonen onder de vorm van meergezinswoningen in appartementvilla's
- het bouwen van meerdere lagen met een maximum van drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag onder het plat of schuin dak en waarbij er niet meer dan één bouwlaag onder het dak is;
- de bebouwing dient landschappelijk ingepast te worden in de natuurlijke en bosrijke omgeving; een inkleding naar het kasteelparkgebied toe is verplicht;
- enkel afsluitingen in een streekeigen haag zijn toegelaten

- het minimum aantal wooneenheden bedraagt 40;
- de V/T is maximum 0,3.

Modaliteiten:

Voor de inrichting van deze zone is een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in het randstedelijk woongebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing.

Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Gent



Artikel 9: Zone voor landbouw

Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf.
Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.
Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten.

Modaliteiten:

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**Perimeter voor glastuinbouwbedrijven (overdruk)**

Het gebied is bestemd voor de glastuinbouw. Binnen de op het grafisch plan aangeduide perimeter voor glastuinbouwbedrijven kunnen de bestaande tuinbouwbedrijven verder ontwikkelen. De vestiging van nieuwe bedrijfszetels is niet toegelaten.

Naast de bovenstaande mogelijkheden, zijn binnen de perimeter voor glastuinbouwbedrijven volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het aanbrengen van infrastructuur, verhardingen en reliëfwijzigingen in functie van de bestaande glastuinbouwactiviteit en aansluitend bij het bestaande bedrijf;
- het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van serres die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund glastuinbouwbedrijf, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de bebouwing is noodzakelijk voor de tuinbouwexploitatie;
 - (2) de bestaande serres worden maximaal benut voor glastuinbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn;
 - (3) het nieuwe volume sluit qua plaatsing maximaal aan bij de bestaande serres;
 - (4) de totale oppervlakte van de serres is maximaal een verdriedubbeling van de oppervlakte serre op het ogenblik van het inwerkingtreden van dit plan.
 - (5) rondom het glastuinbouwbedrijf wordt een groenscherm gerealiseerd dat een effectieve inbuffering van de serres garandeert, voor zover het niet gaat om een bebost perceel of een perceel dat bestemd is om bebost te worden (boskerngebied of bufferbosgebied).
 - (6) Ten opzichte van met een woning bebouwde percelen en van percelen bestemd als woongebied moeten serres een minimale afstand van tweemaal de nokhoogte van de serre behouden (afstand tussen serre en perceelsrand van bebouwd perceel). Het groenscherm kan binnen deze afstand gerealiseerd worden. Deze afstandsregel wordt toegepast bij vergunningsaanvragen voor nieuwe serres.
 - (7) Ten opzichte van onbebouwde percelen worden nieuwe serres ingeplant op afstand die minstens even groot is als de nokhoogte van de voorziene serre.

**Artikel 10 : Bufferbosgebied.**

Deze gebieden zijn bestemd voor bossen. Binnen het multifunctioneel gebruik van de bossen ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen. Recreatief medegebruik van bufferbossen is mogelijk.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bufferbosgebieden eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de bebouwing :

- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw;
- het herstellen, heraanleggen, verplaatsen of aanleggen van bestaande openbare wegen en

nutsleidingen.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in het bufferbosgebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie
3. gemeente

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Ontsluiting langzaam verkeer

(symbolische aanduiding)

Doorheen het gebied voor wetenschapspark wordt langzaam verkeersas ingeplant die de Rijvisschestraat verbindt met de school Don Bosco. Deze as is niet toegankelijk voor auto- of vrachtverkeer.



Artikel 11 : Gebied voor dagrecreatie.

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie zijn.

Dit gebied is meer specifiek bestemd voor paardensportactiviteiten, met inbegrip van pistes en oefenterreinen en bijhorende accommodatie, stallen en cafetaria. De bestaande manege kan haar paardensportactiviteiten ter plekke verder zetten, mits bij de verdere ontwikkeling ervan een landschappelijke inkadering en een kwalitatieve integratie in de bosrijke omgeving wordt gerealiseerd. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden (met een maximum van 20 %) in functie van het optimaal functioneren van de sportactiviteit is toegelaten. Daarbij wordt een samenhangend stedenbouwkundig geheel en een optimaal ruimtegebruik nagestreefd.

Constructies en verhardingen moeten in functie staan van de uitbating van een manege, waarbij de landschappelijke inkleding primeert:

- Overdekte piste;
- Constructies in functie van de aanleg en het uitbaten van het oefenterrein, waaronder de plaatsing van toestellen, afsluitingen en verlichting (minimaal benodigde accommodatie)
- Stallen en bijhorende voorzieningen;
- Cafetaria en sanitair;
- Wandelwegen, dienstwegen en parkeerplaatsen.

Voor de (conciërge-)woning gelden de bepalingen van artikel 1.

Langs de perceelsgrenzen dient, op het eigen terrein, een dicht bebost groenscherm te worden aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de terreinen in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief met een minimum breedte van 5 m.

Het plaatsen van lichtmasten moet beperkt worden tot die terreingedeelten die gebruikt worden voor wedstrijden. De plaatsing gebeurt zodanig dat de impact op de omgeving geminimaliseerd wordt. Dit aspect wordt uitgewerkt als een onderdeel van het inrichtingsplan.

Modaliteiten:

Voor de inrichting van deze zones is een inrichtingsstudie voor de volledige zone in kwestie vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.
Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.



Artikel 12: Gebied voor waterbeheersing

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken met het oog op de aanpalende woongebieden en voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen. Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Binnen de gebieden voor waterbeheersing zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – toegelaten of vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor waterbeheersing voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het randstedelijk woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- het vellen van hoogstammige bomen;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.
- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van landschapswaarden.

Modaliteiten:

Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Verordenend grafisch plan 14

Deelproject Belzele (2C)

Artikel 1: Randstedelijk woongebied



Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bestaande landbouwbedrijven kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaand gebouw binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Verordenend grafisch plan 14

Deelproject Kalevallei (5)



Artikel 1: Randstedelijk groengebied

(overdruk)

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing en waterberging conform de praktijk van het integraal waterbeheer.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kan bovendien laagdynamische lokale dagrecreatie worden toegelaten.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten met respect voor de archeologische kwaliteiten.

In het randstedelijk groengebied zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het randstedelijk groengebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuur- en archeologische educatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande vergunde woning en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.

Voor de woningen die niet gelegen zijn binnen het met overdruk aangegeven gebied waar een uitdoofbeleid voor zonevreemde activiteiten geldt, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande

bouwwolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
 - (4) het bouwwolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwwolume meer bedroeg dan 1 000 m³
- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwwolume van 1 000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%.
 - het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woonegelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten

Het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande horeca buiten het woongebied is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van de Kalevallei als randstedelijk groengebied. Nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn niet toegestaan.

Modaliteiten:

Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen worden voor advies voorgelegd aan de overheidsinstantie bevoegd voor het archeologisch patrimonium.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

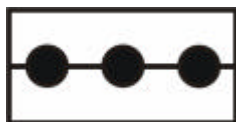


Uitdoofbeleid voor zonevreemde activiteiten

Bovenstaande bepalingen voor zonevreemde woningen en horeca zijn niet van toepassing op de bebouwing gesitueerd binnen de met zwart omrande zone. De woon-, horeca-, ambachtelijke of recreatieve functie wordt ten laatste beëindigd in 2015.

Wanneer voldaan is aan bovenstaande voorwaarde en de woon-, horeca-, ambachtelijke of recreatieve functie is toegelaten, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte woningen, gebouwen of constructies; onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



Artikel 2: Zone voor landbouw

Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de zones voor landbouw volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf.
Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.
Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten



Artikel 3: Bufferbosgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor bossen in de zin van het Bosdecreet. Binnen het multifunctioneel gebruik van de bossen ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen. Recreatief medegebruik van bufferbossen is mogelijk.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bufferbosgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de agrarische hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de bebossing :

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bossen;
- het herstellen, heraanleggen, verplaatsen of aanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.



Artikel 4 : Gebied voor dagrecreatie

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie op lokaal niveau. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie is.

In deze zone kunnen lokale sport- en speelterreinen in open lucht aangelegd worden met inbegrip van de accommodatie voor de sport- en speelactiviteiten, administratie, beperkte horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, parkeerterreinen en groene ruimten. Daarnaast kan infrastructuur voor de herlocalisatie van de paardensportactiviteiten uit Overdam worden aangelegd.

De volgende constructies en verhardingen moeten in functie staan van de recreatieve bestemming van de terreinen:

- tribunes en kleedruimten met beperkte horeca eraan gekoppeld;
- overdekte piste, constructies in functie van de aanleg en het uitbaten van een oefenterrein, stallen en bijhorende voorzieningen voor paardensportactiviteiten;
- wandelwegen, dienstwegen en parkeerplaatsen;
- verharde en onverharde speelterreinen.



Artikel 5 : Gebied voor natuurontwikkeling

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, een bos, het landschap en het natuurlijk milieu. Binnen dit gebied zijn landbouw en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, een bos, het landschap en het natuurlijk milieu toegestaan.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de natuurontwikkeling:

- het oprichten van schuilhokken voor grazend vee in functie van natuurbeheer met aanleg van bijhorende toegang;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die

uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

Verordenend grafisch plan 15

Deelproject Hollebeekwijk (2D)



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via interne wegen aansluitend op de Leonce Volckaertdreef. De symbolische weergave van de ontsluitingsweg op het verordenend plan geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.

Verordenend grafisch plan 16 Deelproject Bommelhoek (2E)



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een

inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Verordenend grafisch plan 17

Deelproject Droogte (2F)



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

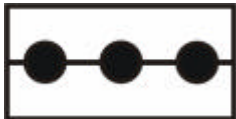
Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woonegelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Het bestaande landbouwbedrijf kan behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaand gebouw binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Verordenend grafisch plan 18

Deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3A)



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten: productie, verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen; afvalverwerking, met inbegrip van recyclage; logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel; dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren.

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen.

De ontsluiting van het gebied voor economisch verkeer gebeurt uitsluitend via een te realiseren aansluitingsweg naar het knooppunt 33 van de primaire weg R4-oost. Deze parallelweg is uitsluitend toegankelijk voor economisch verkeer. Woonverkeer of fietsverkeer is niet toegelaten. De bestaande ontsluiting via de Drieselstraat naar de N70 kan tijdelijk behouden blijven als hoofdontsluiting zolang het knooppunt 33 en de bijbehorende ontsluitingsweg niet gerealiseerd is.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V585 – 14.08.1974
2. V527 – 15.09.1975
3. V503 – 07.11.1962

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Bouwvrije strook



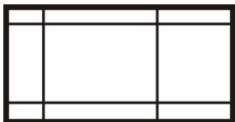
De bouwvrije strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen primaire weg. In deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan. Bovendien is de realisatie van een ontsluitingsweg naar knooppunt 33 in de bouwvrije strook toegestaan.



Bufferstrook

De bufferstrook wordt – al dan niet op een berm - beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen of zodanig ingericht dat een evenwaardig effect gegarandeerd is.

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.



Portaal

In het met een overdruk portaal aangeduide gebied is het aanbrengen van onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) ten behoeve van de groenpool toegestaan.

Het portaal wordt gerealiseerd als een park of als een bosrijke omgeving in functie van het bufferen van het regionaal bedrijventerrein naar nabijgelegen woongebieden. Delen van het portaal die niet voor onthaalfuncties worden uitgerust worden ook ingericht als een park of een bos in functie van het bufferen van het regionaal bedrijventerrein naar nabijgelegen woongebieden.

In het met een overdruk portaal aangeduide gebied is de aanleg van een lokale weg in functie van de verlegging van de Drieselstraat naar de Antwerpsesteenweg en in functie van de ontsluiting van de groenpool vliegveld toegestaan.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



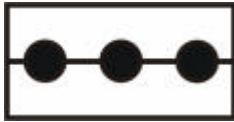
Artikel 2: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de

onmiddellijke stedelijke omgeving.

De bestaande kleinhandels- en bedrijfsactiviteiten kunnen behouden blijven. Beperkte uitbreiding is mogelijk voor zover daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de woonomgeving. Het samenvoegen van percelen voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten is niet toegelaten. Bestaande kleinhandelsactiviteiten worden maximaal ontsloten via de Drieselstraat zonder rechtstreekse toegang op de nog te realiseren kluifrotonde en de Antwerpse Steenweg (N70). Bestaande rechtstreekse toegangen van woningen en bedrijven naar de N70 kunnen behouden blijven.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Verordenend grafisch plan 18

Deelproject R4/N70 Oostakker Zuid (3B)



Artikel 1: Specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met grootschalige kleinhandel als hoofdactiviteit. Enkel grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau is toegelaten.

Onder grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau wordt verstaan: kleinhandelsbedrijven met een minimale oppervlakte van 1500 m², met dien verstande dat minimaal twee derde van de oppervlakte wordt ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een minimale verkoopsvloeroppervlakte van 6000 m² per bedrijfsvestiging en maximaal een derde van de oppervlakte wordt ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een verkoopsvloeroppervlakte tussen 1500 en 6000 m² en mits de kleinhandelsbedrijven gerealiseerd worden binnen één bedrijfsgebouw of in een geïntegreerd gebouwencomplex.

Indien binnen de termijn van 5 jaar na het inwerkingtreden van het plan geen aanvang is genomen met de ontwikkeling als kleinhandelszone of daartoe geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is verleend, kunnen naast kleinhandelsbedrijven zoals hierboven omschreven, ook regionale bedrijven worden toegelaten met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten :

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een kleinhandelszone of een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de productie- of handelsactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;

- gemeenschapsvoorzieningen;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen.

Bestaande bedrijven, met inbegrip van de bestaande commerciële activiteiten kunnen behouden en uitgebreid worden voor zover dat gebeurt in overeenstemming met de algemene inrichtingsprincipes voor deze zone.

De bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume kan worden toegestaan. Het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijven of het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe serres of gebouwen in functie van agrarische productie zijn niet toegestaan.

Bestaande woningen, andere dan bedrijfswoningen zoals hierboven omschreven, kunnen behouden en uitgebreid worden voor zover dat gebeurt in overeenstemming met de algemene inrichtingsprincipes voor deze zone.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- autonome kantoren;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Indien het terrein wordt ontwikkeld als gemengd regionaal bedrijventerrein wordt de ontwikkeling van het terrein in eerste fase beperkt tot maximaal de helft van de volledige terreinoppervlakte (met inbegrip van de reeds bebouwde oppervlakte). De ontwikkeling van de tweede helft voor regionale bedrijven kan slechts gebeuren nadat de eerste fase minstens voor 2/3^e van de oppervlakte is bebouwd. Per deelgebied kan de kleinhandelsactiviteit niet vermengd voorkomen met de andere activiteiten.

Indien het terrein ontwikkeld wordt als gemengd regionaal bedrijventerrein bedraagt de minimale perceelsoppervlakte per bedrijf 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen en in functie van een optimaal ruimtegebruik.

De hoofdontsluiting van het gebied gebeurt rechtstreeks naar het hoofdwegennet (R4). Deze aansluiting is uitsluitend toegankelijk voor economisch verkeer, er wordt geen woonverkeer of fietsverkeer op toegelaten. Deze hoofdontsluiting dient ten minste gelijktijdig gerealiseerd te worden met de ontwikkeling van het terrein. Bestaande toegangen naar bestaande woningen en bedrijven naar de N70 kunnen behouden blijven. Bijkomende individuele rechtstreekse toegangen naar de N70, de Voordestraat, de Sparrenlaan en de Gloxinialaan zijn niet toegelaten.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bufferstrook

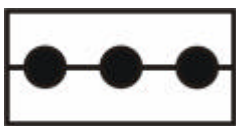
De bufferstrook wordt - al dan niet op een berm - beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen, in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen en de open ruimte ten zuiden van de Voordestraat.

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.



Bouwvrije strook

De bouwvrije strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen primaire weg. In deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan. Bovendien is de realisatie van een ontsluitingsweg naar de R4 (knooppunt 33, Schansakker) in de bouwvrije strook toegestaan.

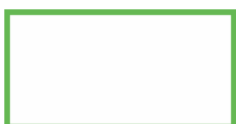


Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Verordenend grafisch plan 18

Deelproject Vliegveld Lochristi-Oostakker (6A)



Artikel 1: Groenpool Vliegveld Lochristi-Oostakker

Het gebied is bestemd voor natuur- en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, vissen, paardrijden, waterrecreatie, ...).

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien landbouw, gemeenschapsvoorzieningen, onthaalinfrastructuur (met inbegrip van horeca) en tijdelijk ook zandontginning worden toegelaten.

In functie van de tijdelijke ontginningsactiviteiten in het daartoe met een overdruk aangegeven gebied kunnen tijdelijke werfwegen gerealiseerd worden, voor zover de veiligheid van recreanten daardoor niet in het gedrang komt. Desgevallend moeten daarvoor tijdelijke recreatieve toegangswegen en/of tijdelijke recreatieve routes voorzien worden.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden en op bosontwikkeling in een grootschalige groengebied met recreatief medegebruik.

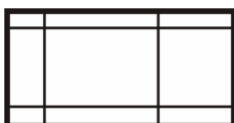
In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ecologische draagkracht van het gebied;
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het aanleggen van nieuwe wegenis en herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning waarvoor volgens de relevante reglementering een openbaar onderzoek vereist is, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Portaal

In het met een overdruk (portaal) aangeduide gebied is het aanbrengen van onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) ten behoeve van de groenpool toegestaan.

De portalen worden gerealiseerd als een park of als een bosrijke omgeving of in overeenstemming met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De portalen worden toegankelijk gemaakt door de omlegging van de Drieselstraat en vanaf de Antwerpse Steenweg.

Voor de bestaande woningen zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:

- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
 - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³
- het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen - leidt maximaal tot een bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

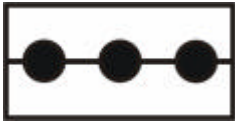


Tijdelijke ontginning (overdruk)

In functie van de natuur- en bosontwikkeling is in het in overdruk aangeduide gebied tijdelijke zandontginning toegestaan tot eind 2018. De ontginningsactiviteit kan in fases gebeuren. Minstens de helft van de nog beschikbare capaciteit moet ontgonnen worden ten laatste tegen eind 2010. De laatste helft van de nog aanwezige capaciteit moet ontgonnen worden ten laatste tegen eind 2018.

Na het beëindigen van de zandwinning (of een gedeelte ervan) gebeurt een opvulling gemiddeld tot op maaiveldhoogte. In functie van te ontwikkelen natuurwaarden kunnen plaatselijk lager gelegen gebieden behouden blijven en ophogingen hoger dan maaiveldhoogte gerealiseerd worden. Na het beëindigen van een ontginningsfase, moet de voorgaande fase maximaal opgevuld en afgewerkt worden zodat natuur- en bosontwikkeling kan starten. De opvulling van de ontginningsputten moet beëindigd worden binnen de vijf jaar na het beëindigen van elke ontginningsfase en ten laatste tegen eind 2020 voor de volledige groenpool. De voorwaarden met betrekking tot heropvulling maken deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor de ontginning. Deze voorwaarden worden bepaald per afzonderlijke ontginningsfase.

De ontginningsactiviteit wordt uitsluitend ontsloten naar de Drieselstraat.



Bestaande hoogspanningsleiding.

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



Artikel 2: Recreatief bosgebied.

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bossen. Binnen het multifunctioneel gebruik ligt de klemtoon op de educatieve en sociale functie van de bossen, met de mogelijkheid voor recreatief medegebruik.

Bestaande recreatieve en cultuurhistorische elementen, zoals de visvijver en het executieoord met de bijbehorende onthaalinfrastructuur, kunnen behouden blijven en uitgebreid worden voorzover dit past in de ontwikkeling van het gebied als een grootschalig aaneengesloten bosgebied.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen het recreatief bosgebied eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsontwikkeling
- reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

Vergunningsaanvragen worden voor advies overgemaakt aan de overheidsinstantie bevoegd voor natuurontwikkeling



Artikel 3: Nat natuurgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden en het natuurlijk milieu.

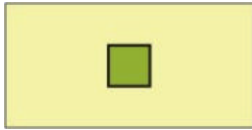
Binnen dit gebied zijn bosontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing ondergeschikte functies voor zover de hoofdfunctie (natuur) niet in het gedrang komt.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het landschap en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de natte natuurgebieden eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het vellen van hoogstammige bomen;

- reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.



Artikel 4: Agrarisch gebied met nabestemming bos- en natuurontwikkeling

Het gebied is bestemd voor agrarische activiteiten die samenhangen met de huidige actieve landbouwbedrijven.

De nabestemming van het gebied is bos- en natuurontwikkeling met inbegrip van het herstel en de ontwikkeling van landschapswaarden, met medegebruik voor zachte recreatie.

In functie van de ontwikkeling van de groenpool en de na te streven landschappelijke kwaliteit betreft het een bouwvrij gebied. Dit houdt evenwel geen beperkingen in voor bebouwing onmiddellijk aansluitend bij een bestaande landbouwzotel en er deel van uitmakend.

De vestiging van een nieuw landbouwbedrijf op een nieuwe bedrijfszotel en het verplaatsen van een bestaande landbouwbedrijfszotel naar een nieuwe locatie is niet toegelaten. De omschakeling van de bestaande landbouwactiviteit naar glastuinbouw is niet toegestaan.

Volgende werken en handelingen met betrekking tot de agrarische activiteiten, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven;
- verbouwen van landbouwbedrijfsgebouwen die deel uitmaken van een actief landbouwbedrijf met inbegrip van een uitbreiding van deze gebouwen in functie van de landbouwbedrijfsvoering;
- het wijzigen van de functie van agrarische bedrijfsvoering van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen met als nieuwe functie wonen - met uitsluiting van meergezinsgebouwen - of verblijfsrecreatie voor groepen (hoevetoerisme), kamers met een toeristische dienstverlening, huurvakantiewoningen en kleinschalig kamperen, al dan niet gecombineerd met thuisverkoop van bedrijfseigen landbouwproducten en/of kleinschalige verwerking van bedrijfseigen landbouwproducten voorzover deze functiewijzigingen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden;
- beperkte verbouwingen in functie van de bovenvermelde functiewijzigingen, op voorwaarde dat deze een integrerend geheel uitmaken van het bestaand landbouwbedrijf;
- het oprichten van schuilhokken voor grazend vee in functie van de landbouw of in functie van natuurbeheer met aanleg van bijhorende toegang;
- beperkte waterhuishoudingswerken, inclusief drainage, in functie van het agrarisch gebruik van het gebied voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, activiteiten, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar of zijn toegelaten voor zover ze de realisatie van de bestemming agrarisch gebied voor de huidige landbouwbedrijfsvoering van de huidige beroepslandbouwers niet wezenlijk in het gedrang brengen:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden (met inbegrip van bosbouw- en bosbeheerswerken);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek, op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief niet-gemotoriseerd verkeer;
- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden

en passen binnen een integraal waterbeheer en de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Voor de gronden waarvan het landbouwgebruik als een onderdeel van een huidig actief landbouwbedrijf wordt stopgezet of de gronden die beschikbaar komen voor bos- en of natuurontwikkeling (via de diverse instrumenten van het grondbeleid) zijn de voorgaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen met betrekking tot de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden steeds vergunbaar ongeacht de bestaande andere wetgeving.



Artikel 5 : Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en met name voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande crematorium met de bijbehorende voorzieningen zoals ontvangst en ceremonieruimte, parkeergelegenheden, strooiweiden, edm.

De inrichting van het gebied wordt maximaal afgestemd op de ontwikkeling van de ruime omgeving als groenpool. Dit houdt in dat het gebied maximaal als groene en onbebouwde ruimte wordt behouden en ontwikkeld. Activiteiten die niet noodzakelijk voor het functioneren van het crematorium en niet direct verbonden zijn met de uitbating van het crematorium zijn niet toegelaten.

Verordenend grafisch plan 19 Deelproject R4/N9 Melle (3C)



Artikel 1 : Gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten en voor gemeenschapsvoorzieningen, voor zover deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de nabijgelegen woningen :

productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel; dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen en voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de hierboven omschreven hoofdactiviteiten van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen.

De bestaande(glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande glastuinbouwbedrijven en serres, kan worden toegestaan. Het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijven of het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe serres of gebouwen in functie van agrarische productie is niet toegestaan.

In het gebied kunnen alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande primaire weg R4 zuid en voor de aanpassing van het op- en afrittencomplex Brusselsesteenweg en van aansluitende wegen toegelaten worden mits ze uitgaan van de inrichtingsprincipes voor primaire wegen en in het bijzonder:

- aansluiten van Brusselsesteenweg op R4 via een kluifrotonde;
- aansluiten van het bedrijventerrein op Brusselsesteenweg en R4 via kluifrotonde;
- ontsluiting van een deel van het bedrijventerrein via de Akkerstraat is mogelijk;
- geen bijkomende aansluitingen op R4 en geen aansluiting van het NMBS-vormingsstation op de Brusselsesteenweg via woonstraten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten :

- Afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- Agrarische productie;
- Autonome kleinhandel;
- Autonome kantoren en onderzoek en ontwikkelingsactiviteiten;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Bufferstrook



De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen en van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten



Tijdelijke reservatie voor gemeenschapsvoorzieningen

Het gebied wordt gedurende drie jaar voorbehouden voor gemeenschapsvoorzieningen. Indien binnen deze periode geen aanvang is genomen met de realisatie van deze bestemming of er geen vergunning voor is verleend dan kunnen ook de overige activiteiten zoals hierboven aangegeven toegelaten worden. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor gemeenschapsvoorzieningen op een deel van het voorbehouden terrein dan kunnen eveneens de overige activiteiten zoals hierboven aangegeven toegelaten worden.

Verordenend grafisch plan 20

Deelproject R4 Merelbeke (3D)



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten: productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen; logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel; dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen

- loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;

De bestaande kleinhandelsactiviteiten kunnen behouden en verbouwd worden zonder uitbreiding van de verkoopsovervlakte en parkeermogelijkheden.

Bestaande lokale bedrijven en bestaande gemeenschapsvoorzieningen kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden.

Het verbouwen en herbouwen van bestaande serres voor landbouwproductie binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten :

- Afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- Autonome kantoren;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

De minimale perceelsovervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen en in functie van optimaal ruimtegebruik.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.
- Impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid

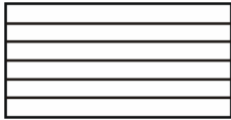
Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinsovervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V713 – 21.10.1977

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bouwvrije strook

De gearceerde strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen hoofdweg. In deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan.



Artikel 2: Woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein

In dit gebied kunnen bestaande woningen langs de Heidestraat en de Fraterstraat behouden blijven. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

Voor bedrijfswoningen gelden de bepalingen overeenkomstig het stedenbouwkundig voorschrift gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 1). Het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

Het gebied kan, als nabestemming, ontwikkeld worden als regionaal bedrijventerrein. De bepalingen voor het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn dan van toepassing.

Op de percelen gelegen binnen het woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein is een recht van voorkoop voor de gemeente als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing.

Verordenend grafisch plan 21

Deelproject ' t Eilandje (3E)



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Het gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje bestaat uit 2 deelgebieden:
 deelgebied noord, ten noorden van de bestaande autosnelweg E40;
 deelgebied zuid, ten zuiden van de bestaande autosnelweg E40.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- dienstverlenende bedrijvigheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en kennisintensieve productie van goederen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).

Volgende activiteiten zijn toegelaten :

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie;
- opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie;
- productie en verwerking in open lucht.
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Bovenvermelde bestemmingen kunnen in een deelgebied slechts gerealiseerd worden voor zover volgende bestemmingen in dit deelgebied ten laatste samen met bovenvermelde bestemmingen worden gerealiseerd:

- de voor vermelde bedrijven noodzakelijke ontsluiting en minstens 1 doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40; de bestaande activiteiten en het gebied ten westen van de Geizegemstraat kunnen ontwikkeld worden waarbij tijdelijk gebruik gemaakt wordt van de huidige bestaande ontsluiting (A. Della Faillelaan);
- ecologische infrastructuur in het bedrijventerrein bestaande uit: structuurbepalend groen in het desbetreffende deelgebied (noord of zuid) van het bedrijventerrein en een natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde in het desbetreffende deelgebied (noord of zuid van het bedrijventerrein);
- enkel voor wat betreft deelgebied zuid: sanering van de aanwezige blackpoint, met name de civieltechnische isolatie.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale

aandacht voor de gevels die naar de primaire weg R4, de bestaande autosnelweg E40 en de tij-arm gericht zijn.

Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming met de andere gebouwengroepen, zowel qua kleur als qua volume, wordt nagestreefd

Met de lokale erftoegangswegen wordt structuurbepalend groen gebundeld.
De aanplantingen gebeuren met streekeigen beplanting.

Met het oog op zuinig ruimtegebruik moeten volgende inrichtingsprincipes worden nageleefd:

- het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minimum één perceelsgrens;
- parkeren gegroepeerd voor verschillende bedrijven; ondergronds parkeren en parkeren in een meerlagig gebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw, voor zover de ondergrond het bouwtechnisch toelaat; per bedrijf kunnen maximum 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien;
- de bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.

Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:

- verplichtingen vanuit andere regelgeving;
- de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;
- de gefaseerde opbouw van bedrijfsgebouwen.

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast.

- het waterbergend vermogen van de tij-arm mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd;
- hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd;
- hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem; afwijkingen van dit principe zijn mogelijk voor het zuidelijk deel, op gemotiveerde basis en op basis van verplichtingen vanuit andere regelgeving.

Elk deelgebied wordt beheerd door één terreinbeheerder, of door een samenwerkingsverband van bedrijven en publieke instellingen dat optreedt als beheerder. Voor beide deelgebieden kan het gaan om dezelfde beheerder. Deze beheerder staat onder meer in voor de aanleg en het onderhoud van de verkeersinfrastructuur van het bedrijventerrein, van de ecologische infrastructuur, van de wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer, van de uitzichtheuvel en van de natuurlijke oeverstrook

Grond- en pandenbeleid

Op het deelgebied noord is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

1. provincie, met inbegrip van de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM)
2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)
3. Vlaams Gewest

Op het deelgebied zuid is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

1. provincie
2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Ontsluiting



Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten via volgende verkeersinfrastructuren:

- één aansluiting (secundaire weg type II of lokale verbindingsweg) op (het nog (gefaseerd) aan te leggen (gedeelte van) de primaire weg R4; deze aansluiting is indicatief aangegeven op het grafisch plan;
- een lokale ontsluitingsweg langs weerszijden van en evenwijdig aan de bestaande autosnelweg E40; deze ontsluitingswegen bevinden zich op minimum 10 en maximum 30 meter uit de berm van de autosnelweg; beide ontsluitingswegen zijn minstens op één plaats met elkaar verbonden voor gemotoriseerd verkeer - deze verbinding is vlot bruikbaar voor vrachtverkeer - en op één plaats voor langzaam (fiets-)verkeer.
- lokale erftoegangswegen, hoofdzakelijk haaks op de lokale ontsluitingswegen.

Er kan een uitzondering gemaakt worden voor de percelen ten westen van de Geizegemstraat, die via de A. Della Faillelaan ontsloten kunnen worden.

Daarnaast is de realisatie van minimum één doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40 in het verlengde van voornoemde secundaire weg of lokale verbindingsweg verplicht.



Uitzichtheuvel op gesaneerde blackpoint.

Op de civieltechnisch gesaneerde blackpoint is de realisatie van een verhoogd uitzichtpunt toegelaten. Het uitzichtpunt wordt gerealiseerd in de vorm van een heuvel met een groene aanleg. De aanplantingen gebeuren met een streekeigen beplanting.

Het recreatief medegebruik van de uitzichtheuvel is toegelaten voor zover het de hoofdbestemming als regionaal bedrijventerrein niet schaadt.

Op deze heuvel kan een object (landart) geplaatst worden dat al dan niet als uitzichttoren gebruikt kan worden. De plaatsing van telefoniemasten (G.S.M., U.T.M.S., enz.) op de uitzichtheuvel is verboden.



Natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde

Langsheen de tij-arm van de Schelde wordt een natuurlijke oeverstrook aangelegd met een minimumbreedte van 15 m uit de waterlijn.

In dit gebied zijn enkel volgende werken toegelaten:

- werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van dit gebied voor het publiek;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de technieken van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeleid.

Alle andere stedenbouwkundige handelingen zijn in dit gebied niet toegelaten.

De aanplantingen gebeuren met streekeigen oevergebonden beplanting.

De aanleg gebeurt volgens een bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning te voegen beplantingsplan dat voor advies aan de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor natuur wordt overgemaakt.

Het beplantingsplan geeft in grondplan de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen en de bestaande en voorziene aanplantingen met namen en hoeveelheden.

Uit het beplantingsplan moet het streekeigen karakter van de beplanting blijken.



Reservatiegebied

Binnen het aangeduide reservatiegebied kan de verdere uitbouw van de R4 gefaseerd gerealiseerd worden.

Verordenend grafisch plan 21

Deelproject DOMO (3F)



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlenende bedrijven (diensten aan bedrijven);
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie.

De ontsluiting van het gebied gebeurt via een te realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever naar het knooppunt 23 van de primaire weg R4-zuid. Het bedrijventerrein Heerweg-Noord wordt op de te

realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever aangesloten via de Nieuwescheldestraat. De Nieuwescheldestraat wordt hiertoe verbreed en rechtgetrokken.

De huidige ontsluiting van de bedrijven gevestigd in deze zone en op het bedrijventerrein 'Heerweg-Noord' kunnen tijdelijk behouden blijven tot op het ogenblik dat de nieuwe ontsluitingsweg op de westelijke Schelde-oever en de aanpassingen aan de Nieuwescheldestraat zijn gerealiseerd.

Zolang geen volwaardig fietsverbinding gerealiseerd is tussen de binnenstad en de vallei van de Beneden-Schelde op de oostelijke oever kunnen geen werken vergund worden die het functioneren van het bestaande fietspad op de westelijke Schelde-oever bemoeilijken of in het gedrang brengen. Het fietsverkeer langs de Schelde wordt ten allen tijde gescheiden van het economisch en/of gemotoriseerd verkeer door het voorzien van een afzonderlijk fietspad. Het inrichten van kades en laad- en losinfrastructuur is toegestaan voor zover het fietsverkeer er niet door gehinderd wordt.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet er maximaal rekening gehouden worden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het bestaande kasteelpark.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bufferstrook

De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang het bedrijventerrein en de bijbehorende bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Verordenend grafisch plan 22

Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B)



Artikel 1 : Groenpool

Het gebied is bestemd voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, ...). In deze gebieden is natuur de hoofdfunctie.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur,

dagrecreatie, waterrecreatie, landbouw, parken en wonen, worden toegelaten.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, met name hoofdzakelijk als nat meersengebied. In het bijzonder dient de relatie tussen vallei en rivier, hersteld en ontwikkeld te worden door de inrichting van een groot aaneengesloten halfopen weidelandschap met afwisseling van natte en droge zones.

In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- werken en handelingen in functie van bodemsanering;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en leidingen met de bijbehorende bestaande boven- en ondergrondse installaties zoals drukstations, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande vergunde woning op hetzelfde kadastraal perceel, binnen de bestemming kasteelparkgebied en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bedoeld in artikel 5, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:

- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
 - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het

bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³

Voor de woningen gelegen in recreatief bosgebied zoals bedoeld in artikel 2 en in agrarisch gebied met nabestemming natuurontwikkeling zoals bedoeld in artikel 9, is daarnaast ook vergunbaar:

- het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen - leidt maximaal tot een bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Voor de agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- het instandhouden en verbouwen binnen het bestaande volume van gebouwen die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund en actief landbouwbedrijf mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de bestaande gebouwen worden maximaal benut voor landbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn voor de landbouw;
 - (2) het nieuwe volume sluit qua profiel, plaatsing en materialen aan bij de bestaande gebouwen;
 - (3) bedrijfsgebouwen zijn fysisch geïntegreerd in een leefbaar en volwaardig agrarisch bedrijf.
- er is slechts één bedrijfswoning per landbouwbedrijf toegelaten;
- serres, met uitzondering van één hobbyserre met een maximumoppervlakte van maximum 10 m², zijn niet toegestaan.

Voor de niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca) buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bepaald in artikel 5 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- het verbouwen van een bestaand gebouw of bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
 - het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;
 - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;
 - (5) de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984.
- het uitbreiden van een bestaand gebouw met een gebouw of vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie

naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
 - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
 - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- functiewijzigingen naar wonen en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Modaliteit

Vergunningsaanvragen in de volledige groenpool worden voor advies overgemaakt aan de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor natuur.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



Bestaande afzonderlijke leiding

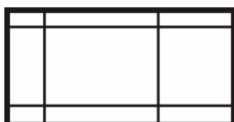
Waar een bestaande afzonderlijke leiding is aangegeven, kan de bestaande leiding onderhouden, beheerd en geëxploiteerd worden.



Grote eenheid natuur "Damvallei"

Dit gebied maakt deel uit van een Grote Eenheid Natuur "Damvallei" en is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.

Alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.



Portaal

In het gebied is het oprichten van beperkte onthaalinfrastuctuur (fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket en parkeerterreinen met bijbehorende wegenis) ten behoeve van de groenpool toegelaten.

In het portaal ter hoogte van het Damvalleimeer is het inrichten van bijkomende parkeerplaatsen niet toegestaan. Aanpassingswerken die leiden tot het herstel of het verhogen van de natuurwaarden van het

Damvallemeer zijn toegestaan.

In het portaal ter hoogte van de Lage Heirweg en Kristalbad is geen bebouwing toegestaan.

In het portaal ter hoogte van het Damslootmeer is het behoud en de uitbouw van de bestaande recreatieve infrastructuur van de zeilclub toegestaan. De uitbouw van de daarbij behorende infrastructuur en gebouwen is toegestaan voor zover ze rechtstreeks verbonden met de eigen activiteiten van de zeilclub. Bovendien is de aanleg van bijkomende infrastructuur (stijgers, oeverversteving) toegestaan. De aanleg ervan dient te gebeuren met het maximaal behoud van de bestaande natuurwaarden.

De portalen worden gerealiseerd in overeenstemming met de in de grondkleur aangegeven bestemming.



Artikel 2: Bosgebied.

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een bos met mogelijkheid tot medegebruik voor zachte recreatie.

De recreatieve bosgebieden gelegen nabij R4 en E17 vervullen tevens een bufferfunctie voor de naastgelegen riviernatuurgebieden. Bovendien kan dit gebied een rol spelen voor het opvangen van speelwater afkomstig van beide snelwegen.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bosgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken van het gebied voor recreatief medegebruik;
- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;



Artikel 3: Natuurgebied.

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Binnen dit gebied zijn bosbouw, landbouw, natuureducatie, zachte recreatie en waterbeheersing mogelijk als ondergeschikte functies voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht daardoor niet in het gedrang komt.

Het bestendigen van medegebruik van de wateroppervlakken voor de vissport is toegestaan op voorwaarde dat er geen verhardingen en oeverbescherming wordt aangebracht die het functioneren als natuurgebied negatief beïnvloeden. Uitgraven van nieuwe plassen of verdiepen van bestaande plassen voor vissport is niet toegestaan. Aanpassen en verwijderen van bestaande infrastructuur in functie van natuurontwikkeling is toegestaan.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn in de riviernatuurgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik van het Damslootmeer voor niet gemotoriseerde watersporten (vissen, surfen en zeilen) is toegestaan. Het gebruik van gemotoriseerde reddings- of begeleidingsvaartuigen nodig voor het uitoefenen en voor de veiligheid van niet-gemotoriseerde sporten is mogelijk.



Artikel 4 : Dagrecreatiegebied.

Dit gebied is bestemd voor dagrecreatie. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie is. In deze zone kunnen volkstuinjes en lokale sport- en speelterreinen in open lucht aangelegd worden met inbegrip van de noodzakelijke bijbehorende kleinschalige infrastructuur zoals administratie, beperkte horeca, jeugdlokalen, parkeerterreinen en groene ruimten. Bebouwing voor recreatieve activiteiten met inbegrip van de bestaande is enkel toegelaten in de op het plan met een arcering (overdruk) aangegeven gebieden.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Recreatieve bebouwing toegelaten

Bebouwing voor recreatieve activiteiten met inbegrip van de bestaande is toegelaten binnen de op het plan met een zwarte rand (overdruk) aangegeven gebieden. De delen van deze gebieden die niet voor gebouwen, sportterreinen of andere recreatieve voorzieningen en bijbehorende accommodatie worden ingenomen, dienen een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde zachte recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.



Artikel 5 : Kasteelparkgebied.

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke,

cultuurhistorische en ecologische waarde van de kasteelparken.

Zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) van het park is toelaatbaar voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.

Het park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven.

De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Naast het wonen is het bestaande gebruik en het verbouwen van de kasteelgebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten voor zover de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het omgevende park daardoor niet wordt aangetast.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de kasteelparkgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;
- werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, lovergangen, ...;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;
- het vellen van hoogstammige bomen.
- Voor de agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

Voor de bestaande agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:

- het instandhouden en verbouwen binnen het bestaande volume van gebouwen die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund en actief landbouwbedrijf mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de bestaande gebouwen worden maximaal benut voor landbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn voor de landbouw;
 - (2) het nieuwe volume sluit qua profiel, plaatsing en materialen aan bij de bestaande gebouwen;
 - (3) bedrijfsgebouwen zijn fysisch geïntegreerd in een leefbaar en volwaardig agrarisch bedrijf.
- er is slechts één bedrijfswoning per landbouwbedrijf toegelaten;
- serres, met uitzondering van één hobbyserre met een maximumoppervlakte van maximum 10 m², zijn niet toegestaan.



Artikel 6 : Woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij

wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.



Artikel 7: Zone voor hoofdweg.

Het gebied is bestemd voor hoofdwegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande hoofdweg met bijbehorende op- en afritten en van aansluitende wegen zijn toegelaten mits ze uitgaan van de algemene inrichtingsprincipes voor hoofdwegen.

De onderdelen van dit gebied waarin geen wegeninfrastructuur gerealiseerd wordt, worden ingericht als bosgebied. Ze worden maximaal beplant in functie van de bufferende functie naar het omliggende natuurgebied.

Daarnaast zijn in dit gebied werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling toegestaan voor zover ze de functie hoofdweg niet hinderen.



Artikel 8: Zone voor water.

Dit gebied is bestemd voor het beheer, de inrichting, de exploitatie en de aanleg van een waterloop volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.
