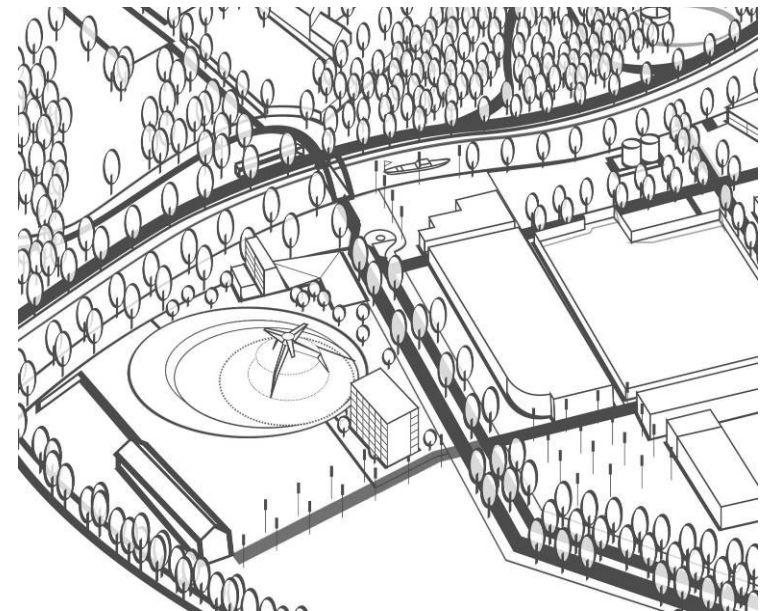


Afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED GERAARDSBERGEN
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PROVINCIALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – ONTWERP
NOVEMBER 2011



Studie uitgevoerd in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen



Verantwoording

Titel : Afbakening van het kleinstedelijk gebied
Geraardsbergen – Stedenbouwkundige voorschriften
provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Subtitel :

Referentienummer : 228360

Revisie : 5

Datum : november 2011

Auteur(s) : Guy Bourdet

E-mail adres : guy.bourdet@grontmij.be

Gecontroleerd door :

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact :

Inhoudsopgave

DEEL – DEELPRUP'S	4
Introductie	5
1 PRUP Grenslijn	6
1.1 Toelichtend deel.....	6
1.1.1 Relatie met het afbakeningsproces.....	6
1.1.2 Link met de toelichtingsnota.....	7
1.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	7
1.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	7
1.1.5 Watertoets	10
1.1.6 Buurtwegentoets	10
1.1.7 Passende beoordeling	10
1.1.8 Plan-MER.....	10
1.1.9 Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken	10
1.1.10 Toelichtende plannen.....	10
1.1.11 Ruimtebalans	10
1.1.12 Planbaten, planschade en compensatievergoeding	10
1.2 Verordend deel.....	11
1.2.1 Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer.....	11
1.2.2 Voorschriften die strijdig zijn met ruimtelijk uitvoeringsplan.....	12
1.2.3 Verordenend grafisch plan.....	12
2 PRUP Geraardsbergen noord	13
2.1 Toelichtend deel.....	13
2.1.1 Relatie met het afbakeningsproces	13
2.1.2 Link met de toelichtingsnota	13
2.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	13
2.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	14
2.1.5 Watertoets.....	15
2.1.6 Buurtwegentoets	17
2.1.7 Passende beoordeling	18
2.1.8 Plan-MER.....	18
2.1.9 Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn	18
2.1.10 Toelichtende plannen.....	18
2.1.11 Ruimtebalans	18
2.1.12 Planbaten, planschade en compensatievergoeding.....	18
2.2 Verordend deel	20
3 PRUP Specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel langs de N42	32
3.1 Toelichtend deel.....	32
3.1.1 Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen	32
3.1.2 Link met de toelichtingsnota	32
3.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	32
3.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	32
3.1.5 Plan-MER.....	33
3.1.6 Watertoets.....	33
3.1.7 Buurtwegentoets	33
3.1.8 Toelichtende plannen.....	33
3.1.9 Ruimtebalans	33
3.1.10 Planbaten, planschade en compensatievergoeding.....	33
3.1.11 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	34
3.1.12 Verordenend grafisch plan.....	34
3.1.13 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	34

3.1.14	Verordenend grafisch plan	34
3.2	Verordend deel.....	35
4	PRUP Regionaal bedrijventerrein Schendelbeke Oost	39
4.1	Toelichtend deel.....	39
4.1.1	Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen	39
4.1.2	Link met de toelichtingsnota.....	39
4.1.3	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	39
4.1.4	Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	40
4.1.5	Plan-MER.....	40
4.1.6	Watertoets	40
4.1.7	Buurtwegentoets	40
4.1.8	Passende beoordeling	41
4.1.9	Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn	41
4.1.10	Landbouwtoets	41
4.1.11	Toelichtende plannen.....	41
4.1.12	Ruimtebalans	41
4.1.13	Planbaten, planschade en compensatievergoeding	41
4.1.14	Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	42
4.1.15	Verordenend grafisch plan	42
4.2	Verordend deel.....	43
4.2.1	Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer	43
5	PRUP Unalsite	50
5.1	Toelichtend deel.....	50
5.1.1	Relatie met het afbakeningsproces.....	50
5.1.2	Link met de toelichtingsnota.....	50
5.1.3	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	50
5.1.4	Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	50
5.1.5	Plan-MER.....	50
5.1.6	Watertoets	50
5.1.7	Buurtwegentoets	51

5.1.8	Passende beoordeling	51
5.1.9	Toelichtende plannen.....	51
5.1.10	Ruimtebalans	51
5.1.11	Planbaten, planschade en compensatievergoeding.....	51
5.1.12	Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	51
5.1.13	Verordenend grafisch plan.....	51
6	PRUP Natuurgebieden Molenbeekvallei.....	64
6.1	Toelichtend deel.....	64
6.1.1	Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen	64
6.1.2	Link met de toelichtingsnota	64
6.1.3	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	64
6.1.4	Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP	64
6.1.5	Plan-MER.....	64
6.1.6	Watertoets.....	65
6.1.7	Buurtwegentoets	65
6.1.8	Passende beoordeling	65
6.1.9	Toelichtende plannen.....	65
6.1.10	Ruimtebalans	65
6.1.11	Planbaten, planschade en compensatievergoeding.....	65
6.1.12	Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	66
6.1.13	Verordenend grafisch plan.....	66

DEEL – DEELPRUP'S

Introductie

Dit document is de versie augustus 2010 van de stedenbouwkundige voorschriften van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt in uitvoering van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

De structuur en invulling van de toelichtingsnota van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is aangegeven, gedeeltelijk ingevuld en zal na de volgende stuurgroepvergadering verder aangevuld worden.

1 PRUP Grenslijn

1.1 Toelichtend deel

1.1.1 Relatie met het afbakeningsproces

Het aangeven van de afbakeningslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. In het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt (cf. toelichtingsnota) die de basis vormt voor de afbakening.

De doelstellingen om de lijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- uitvoering geven aan het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Oost-Vlaanderen;
- een ruimtelijk stedelijk gebiedbeleid richten naar een afgebakende plek;
- de afbakening een juridisch statuut geven zodat ze ook doorwerkt in uitvoeringsplannen van (de) gemeente(n).

Geraardsbergen is in de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De kleinstedelijke gebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend (RSV, p 581).

In het richtinggevend deel van het RSV wordt aangegeven dat: “De relatief zwakke morfologische structuur met stedelijk karakter en het relatief zwakke voorzieningsapparaat en uitrustingsniveau in de kleinstedelijke

gebieden op provinciaal niveau duwt deze stedelijke gebieden in een concurrentiële positie door de huidige ruimtelijke ontwikkelingen in aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzend goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.” (RSV, p 341-342)

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt aan Geraardsbergen een “belangrijke centrale rol toegekend in het Zuidelijk Openruimtegebied, die nog versterkt wordt door de functie als Denderstad ten opzichte van het Brusselse pendelgebied. Het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen vormt een verzamelpunt voor pendelaars naar Brussel. De invloedssfeer van Geraardsbergen omvat de nabijgelegen landelijke dorpen in het Zuidelijk Openruimtegebied, Vlaams Brabant en Henegouwen. De centrale rol ten opzichte van het omgevende open ruimtegebied moet opnieuw ontwikkeld worden. Het stedelijk gebied wordt versterkt als woongebied en centrum van voorzieningen. Voor Geraardsbergen is ook een belangrijke rol weggelegd als toeristisch-recreatief knooppunt in het Zuidelijk Openruimtegebied. Belangrijke aandachtspunten voor het afbakeningsproces zijn: de dubbele spoorweginfrastructuur (Gent/Edingen en Aalst/ath), de N42 en N8, het reliëf, de Dender en de Dendervallei en de omgevende landschappelijke waardevolle openruimtegehelen. (PRS O-VL, pp 267-268)

1.1.2 Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en een actieprogramma actieprogramma uitgewerkt, die de basis vormt voor het voorstel van afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

1.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 1C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 1D - bestaande juridische toestand: gewestplan

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)

Kaart 1E - bestaande juridische toestand: andere plannen

1.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

1.1.4.1 Inhoudelijke uitgangspunten

De afbakeningslijn geeft aan binnen welk gebied een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. Dit is een beleid van concentratie van stedelijke activiteiten (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, kleinhandel, enz.). Bestaande en toekomstige stedelijke functies worden bijgevolg opgenomen binnen het voorstel van afbakening. De afbakeningslijn wordt vastgelegd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorstel van afbakening gaat uit van volgende principes:

- bestaande elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- gewenste elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- het voorstel van afbakening volgt zoveel mogelijk de bestaande grenzen van het gewestplan of infrastructuur.

Ten aanzien van woonlinten wordt voor de begrenzing van het stedelijk gebied gezocht naar een ruimtelijke cesuur in het lint: een beekvallei, de overgang van aaneengesloten (meer stedelijke) bebouwing naar open bebouwing, enz. of de overgang van woongebied naar woongebied met landelijk karakter.

Voor de motivering en situering van de afbakeningslijn wordt ook verwezen naar het hoofdstuk 'Doel en situering van de opdracht' en in het bijzonder naar het onderdeel 'De afbakening van kleinstedelijke gebieden binnen de provincie Oost-Vlaanderen' (blz. 5).

1.1.4.2 Technische uitgangspunten

De lijn zoals aangegeven in het voorstel van afbakening (op kleine schaal) wordt beperkt bijgesteld in functie van de juridische vertaling tot op perceelsniveau (op grote schaal). Hierbij wordt maximaal uitgegaan van volgende interpretaties:

- de lijn wordt zo bepaald dat over een perceel een eenduidige uitspraak kan worden gedaan (in het stedelijk gebied of erbuiten). In bijzondere gevallen kan van dit principe worden afgeweken, zijnde wanneer een bepaald perceel enorm diep is (bijvoorbeeld 250 à 300 meter) waardoor het wenselijk is de grens te leggen op gelijke diepte met de minder diepe omliggende percelen. Hier wordt de grens echter niet per definitie op 50 meter gelegd. Ook het feit of een perceel bebouwd of onbebouwd is, is niet bepalend voor de grens;
- bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling langs een verbindingsweg wordt gezocht naar logische grenzen,
- indien slechts één zijde van de weg wordt opgenomen binnen de afbakeningslijn, wordt ook de weg binnen de lijn opgenomen.

1.1.4.3 Gedetailleerde beschrijving van de grenslijn

Onderstaande tabel geeft een overzicht per segment van de elementen waarop het voorstel van afbakening is gebaseerd. De segmenten zijn tevens weergegeven op kaart.

	Element van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur	Begrenzing volgens het gewestplan
1	De zuidgrens van het bedrijventerrein vormt de grens van het stedelijk gebied die samenvalt met de spoorlijn.	
2	De bestaande stedelijke woonomgeving (Nederboelare) vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
3	De bestaande stedelijke (woon)omgeving ten zuiden van de N495 vormt de grens van het stedelijk gebied. De afbakening valt samen met de N495.	
4	De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
5	De bestaande stedelijke woonomgeving aan de oostzijde van de Oudenberg vormt de grens van het stedelijk gebied. Het woonlint langs de Onkerzelestraat wordt niet opgenomen in het voorstel van afbakening.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
6	De woonlinten ter hoogte van de Zavelstraat vervullen geen rol binnen het stedelijk gebied en worden niet opgenomen in het voorstel van afbakening.	
7	De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
8	De westgrens van het bedrijventerrein vormt de grens van het stedelijk gebied	

	Element van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur	Begrenzing volgens het gewestplan
	die samenvalt met de spoorlijn.	
9	De bestaande stedelijke woonomgeving van Overboelare vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
10	Het bestaande bedrijf maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan.
11	De bestaande stedelijke woonomgeving van Overboelare vormt de grens van het stedelijk gebied. In het zuiden vormt de spoorlijn de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
12	De bestaande stedelijke woonomgevingen van het westelijk deel van Goferdinge maken deel uit van het stedelijk gebied. Deze woonomgevingen zijn morfologisch vergroeid met en functioneel gericht op het stedelijk gebied. De ingesloten openruimtegebieden (natuurgebied, parkgebied, woonuitbreidingsgebied) worden mee opgenomen in het voorstel van afbakening.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied en landelijk woongebied op het gewestplan.
13	De bestaande stedelijke woonomgeving (Goferdinge) vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.
14	De gemeentelijke begraafplaats maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen op het gewestplan.
15	Het bestaande stedelijke weefsel vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied, het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en de bufferzone.
16	Het stedelijk sportpark maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met de detaillering van het

	Element van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur	Begrenzing volgens het gewestplan
		stedelijk sportpark (bestaande bestemmingen natuurgebied en gebied voor dagrecreatie is indicatief). De bestaande en stedenbouwkundig vergunde schuttersstand maakt deel uit van het stedelijk gebied.
17	De nog te ontwikkelen KMO-zone maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan.
18	De restruimte tussen de spoorlijn en de N42 wordt ontwikkeld als bedrijventerrein en maakt deel uit van het stedelijk gebied. Het voorstel van afbakening valt samen met de spoorlijn in het westen en met de Galgestraat in het noorden (voorstel van nieuwe lokale weg, zie Parkweg).	
19	Het bedrijventerrein van Schendelbeke maakt deel uit van het stedelijk gebied. Het bedrijventerrein en de bufferstrook worden mee opgenomen in het voorstel van afbakening.	Het voorstel van afbakening valt samen met het industriegebied en de bufferzone op het gewestplan.
20	De (nieuw te bestemmen) uitbouw van het bedrijventerrein maakt deel uit van het stedelijk gebied. De grens van het stedelijk gebied valt samen met de oostgrens van het nieuw bedrijventerrein.	

1.1.5 Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2009 is van toepassing. Er wordt een toets gemaakt op het risico op overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

Bij de afbakening van het stedelijk gebied werd rekening gehouden met de grensstellende elementen vanuit de structuur van water. Deze structuur heeft een directe invloed gehad bij de opmaak van de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur en van het voorstel van de afbakeningslijn. Het vastleggen van de grenslijn op zich heeft bovendien geen gevolgen voor de huidige bestemmingen van het stedelijk gebied. Daarom kan geoordeeld worden dat het deelplan Grenslijn geen nadelige gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding.

1.1.6 Buurtwegentoets

Niet van toepassing.

1.1.7 Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 2.5.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.5.1992).

Onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken.

1.1.8 Plan-MER

Zie plan-MER.

1.1.9 Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken

Niet van toepassing.

1.1.10 Toelichtende plannen

Kaart 1B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart
Kaart 1C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto
Kaart 1D - bestaande juridische toestand: gewestplan
Kaart 1E - bestaande juridische toestand: andere plannen

1.1.11 Ruimtebalans

Niet van toepassing.

1.1.12 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

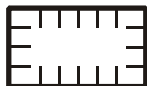
Niet van toepassing.

1.2 Verordend deel

1.2.1 Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting



Artikel 1. Grenslijn kleinstedelijk gebied Geraardsbergen

1.1. De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Het gebied wordt beheerd als een kleinstedelijk gebied zoals beschreven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen. Het kleinstedelijk gebiedbeleid wordt aldus op dit concreet afgebakend gebied toegepast.

Daarbij werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen – conform de decretale bepalingen – niet rechtstreeks op het vergunningenbeleid. Het vergunningenbeleid in dit gebied wordt daarbij blijvend gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De afbakening heeft een richtinggevend statuut. Zodoende kan elke overheid zijn specifieke projecten, initiatieven en inrichtingsplannen in verband met het kleinstedelijk gebied binnen deze afbakeningslijn uitvoeren. Dit betekent niet dat de ruimtelijke opties gekozen binnen de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden gewijzigd.

1.2.2 Voorschriften die strijdig zijn met ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing.

1.2.3 Verordenend grafisch plan

Kaart 1F – Verordenend grafisch plan

2 PRUP Geraardsbergen noord

2.1 Toelichtend deel

2.1.1 Relatie met het afbakeningsproces

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen krijgt het gebied Geraardsbergen noord een meervoudige rol toebedeeld: als regionaal bedrijventerrein (met een gedifferentieerd aanbod aan perceelsgroottes), recreatief stedelijk groengebied en als doortrekkersterrein.

Dit is in uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en de bevoegdheden van de provincie voor de afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden en het aanduiden van stedelijke groengebieden en een doortrekkersterrein.

2.1.2 Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota wordt het gewenste ruimtelijke programma voor het plangebied onderbouwd.

Met name de optie om regionale en lokale bedrijventerreinen aan te leggen te Geraardsbergen is zowel qua oppervlakte als qua ligging op basis van een aantal criteria afgewogen. Hier werkt de differentiatie van de bedrijventerreinen door.

Tevens is ervoor geopteerd om een voldoende aanbod te hebben voor stedelijk groen en recreatie-infrastructuur om een recreatief stedelijk groengebied te bestemmen, waar aansluitend het doortrekkersterrein is gelokaliseerd.

Om deze ontwikkelingen in het noorden van de stedelijke kern Geraardsbergen kwalitatief te ontsluiten wordt geopteerd voor een nieuwe lokale ontsluitingsstructuur, de Parkweg.

2.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

2.1.3.1 *Bestaande feitelijke toestand*

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 2B – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2C – bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Het gebied is gelegen in het noorden (noordwesten) van het stedelijk gebied. Het betreft een landbouwgebied (akkers, weilanden en een tuinbouwbedrijf). In het zuiden van het gebied is een boscomplex gelegen.

Het gebied is in het noorden begrensd door de valleien van de Broekbeek, in het westen door de vallei van de Dammersbeek en in het oosten door de (lint)bebouwing langs de N42 (woonweefsel van Nederboelare).

2.1.3.2 *Bestaande juridische toestand*

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 2D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 2E – bestaande juridische toestand: andere plannen

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)
In dit plangebied komen geen plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten en landschappen, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, of Vengebieden en beschermingszones grondwater voor.	

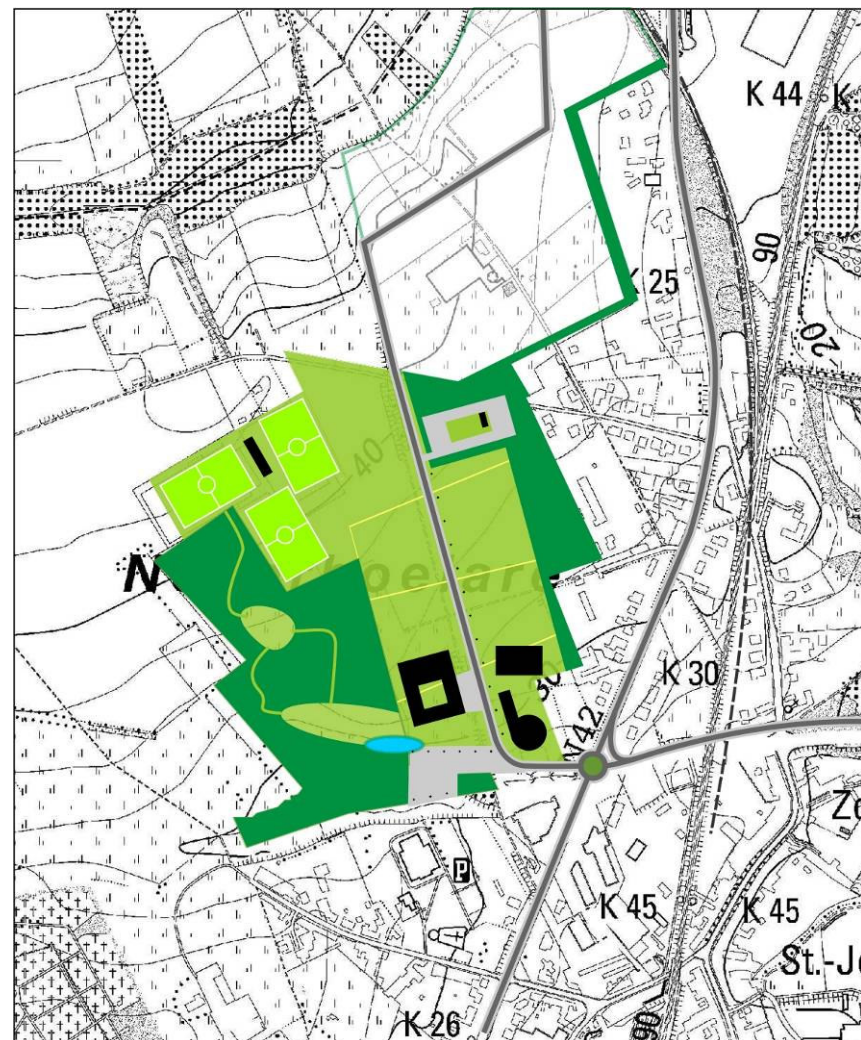
2.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

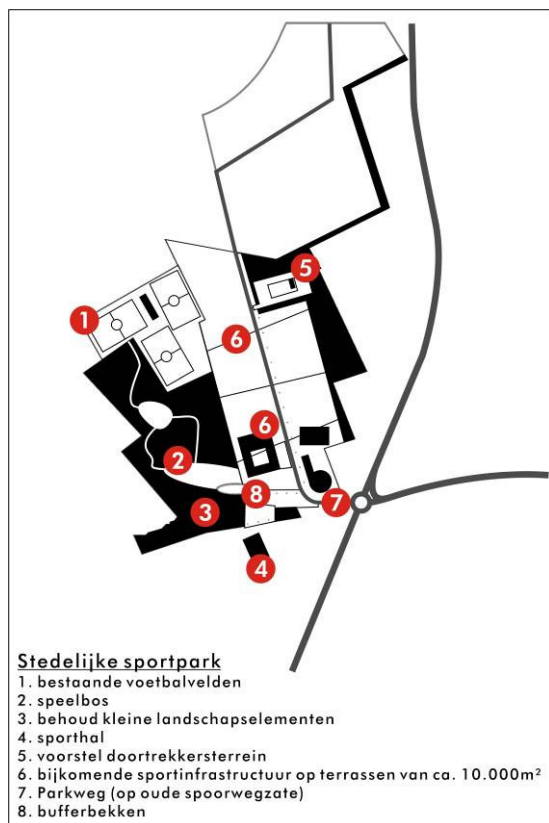
Het plangebied Geraardsbergen noord krijgt een meervoudige rol binnen het afbakeningsproces: als regionaal bedrijventerrein, met een geoptimaliseerde ontsluiting naar de N42 via de Parkweg en als recreatief stedelijk groengebied met inpassing van een doortrekkersterrein.

Elementen voor de ontwikkeling van de regionale bedrijventerreinen

- De Parkweg als centrale, lokale ontsluitingsstructuur tussen de N495/ Zonnebloemstraat en de aansluiting let de N42 in het noorden. Voor de realisatie van de Parkweg is een brug over de spoorlijn noodzakelijk.
- Een differentiatie van percelen: tot 5.000 m² in het zuiden (aansluitend op het stedelijk woonweefsel van Nederboelare) en groter dan 5.000 m² in het noorden.
- In het noorden van de site, nabij de aansluiting op de N42 wordt de mogelijkheid voorzien voor de aanleg van een vrachtwagenparking.

Elementen voor de ontwikkeling van het recreatief stedelijk groengebied met inbegrip van het doortrekkersterrein





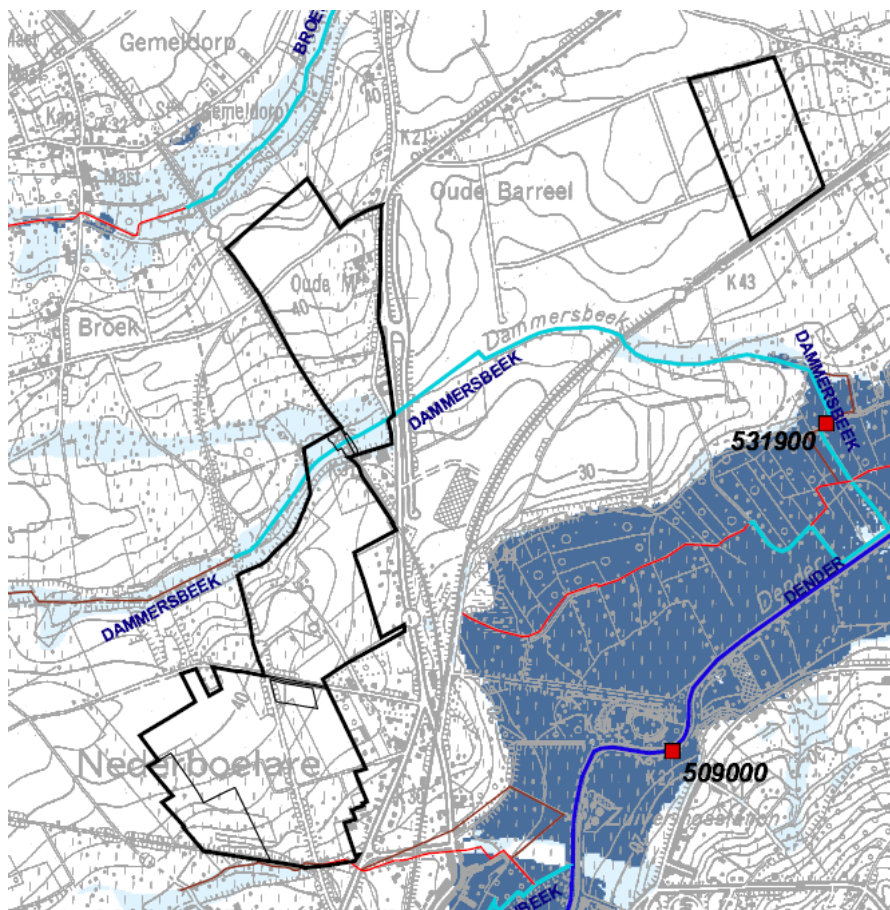
- De nieuwe sport- en recreatie-infrastructuur worden op een passende wijze landschappelijk ingepast, met aandacht voor het parkkarakter van de sportcampus en met respect voor de waardevolle zichtas van en naar de binnenstad. Sportvelden worden in hoger gelegen het noorden van de site geconcentreerd, terwijl gebouwen (sporthallen) in het lager gelegen zuidelijk deel van de site worden ingeplant (aansluitend bij de stedelijke bebouwing en de bestaande sporthal).
- Een doortrekkersterrein wordt ruimtelijk ingepast nabij de sport- en recreatieve voorzieningen en ontsloten via de nieuwe ontsluitingsstructuur naar de N42, met name de Parkweg.

- De Parkweg vormt de nieuwe ontsluitingsstructuur naar de N42, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting.
- Een speelbos wordt aangelegd nabij en werven met de waardevolle landschapselementen in het zuidwesten van de site.

2.1.5 Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2009 is van toepassing. Er wordt een toets gemaakt op het risico op overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

Onderhavig PRUP is gelegen in natuurlijk overstromingsgebied, ofwel van de Dender zelf, ofwel van de Dammersbeek (een zijbeek van de Dender). Wanneer gekeken wordt naar de recent overstromde gebieden en de risicozones voor overstroming, blijkt er geen reëel overstromingsgevaar te bestaan.



Gebruik of maximale infiltratie hemelwater

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt worden. In twee instantie moet het maximaal kunnen infiltreren in de bodem, hetzij door gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de infiltratiemogelijkheden in dit deelplan beperkt zijn (niet-infiltratiegevoelige bodem). Een maximaal hergebruik van het hemelwater staat dus voorop.

Compenserende maatregelen voor verharde en bebouwde delen

Binnen de zone zal de verharde en bebouwde oppervlakte aanzienlijk toenemen waardoor de infiltratie van hemelwater sterk zal verminderen.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van in het bijzonder het bedrijventerrein is dat maximale infiltratie gebeurt op de individuele bedrijfspercelen. Dit wordt gerealiseerd door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen.

Daarnaast wordt een collectieve buffering voorzien die de noodzakelijke buffercapaciteit (van de bedrijventerreinen) opvangt.

Ter mitigatie van de verhoogde afstroming in het stedelijk sportpark worden verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd; ofwel wordt een buffervat aangelegd (bijvoorbeeld onder de vorm van een vijver), waarbij het water gebruikt kan worden om in droge periodes de sportvelden te besproeien.

Besluit

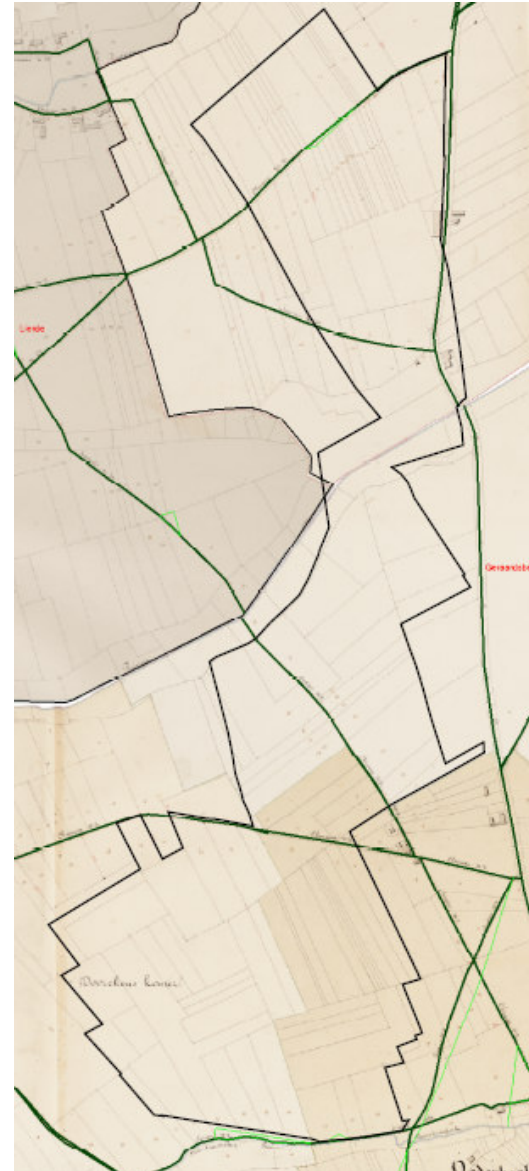
Overwegend dat binnen het plangebied de nieuwe bestemmingen een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal geven, dat in de stedenbouwkundige voorschriften de nadruk wordt gelegd op hergebruik, het gebruik van waterdoorlatende materialen en maximale infiltratie van regenwater in de bodem, dat desondanks een vermindering van de infiltratie van hemelwater wordt veroorzaakt, dat de vermindering van de infiltratie wordt gecompenseerd door het aanleggen van een constructie om het water te bufferen en vertraagd af te voeren, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt

2.1.6 Buurtwegentoets

In het plangebied worden volgende buurtwegen opgeheven:

- aan te vullen.

Hiervoor wordt de wetgeving cf. de wetgeving op buurtwegen gevolgd.



2.1.7 Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken. De dichtst bijgelegen speciale beschermingszone 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007) is op ongeveer 600 à 700 meter (in vogelvlucht) van het plangebied gelegen

2.1.8 Plan-MER

Zie plan-MER;

2.1.9 Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

Niet van toepassing, aangezien geen Seveso-bedrijven worden toegelaten.

2.1.9.1 Landbouwtoets

Hiervoor wordt verwezen naar de landbouwtoets: het rapport 'Impact van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan in Geraardsbergen op Land- en Tuinbouw'.

2.1.10 Toelichtende plannen

Kaart 2B – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2C – bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Kaart 2D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 2^E – bestaande juridische toestand: andere plannen

2.1.11 Ruimtebalans

Bestemming	Oppervlakte
Woongebied	0,87 ha in min
Landschappelijk waardevolle gebieden	21,50 ha in min
Industriegebied	0,35 ha in min
Ambachtelijke bedrijven en kmo's	14,46 ha in min
Gebied voor dagrecreatie	16,63 ha in min
Natuurgebied	0,03 ha in min
Groengebied	0,03 ha in min
<i>Totaal in min</i>	<i>54,40 ha</i>
Gemengd regionaal bedrijventerrein	32,32 ha in plus
Doortrekkersterrein	0,55 ha in plus
Gebied voor dagrecreatie recreatief bosgebied	17,59 ha in plus 3,62 ha in plus
Zone voor spoorinfrastructuur	0,32 ha in plus
<i>Totaal in plus</i>	<i>54,40 ha</i>

2.1.12 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

Volgens art.2.2.2 van de Codes Ruimtelijke Ordening d.d. 27/3/2009 dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art.2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld op bijhorende kaart van de kaartenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschaden is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27/3/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding verkregen kan worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijzigingen digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij


wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing d.d. oktober 2009.

Kaart 2H – Register planbaten / planschade / compensatie

2.1.13 Onteigeningsplan

Voor een deel van onderhavig deelRUP (het gebied tussen de N42 en de spoorlijn) wordt een onteigeningsplan opgemaakt.

2.2 Verordend deel

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
 <p>Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein</p> <p>1.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• productie en verwerking van goederen;• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;• logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie);• complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven);• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.	<p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen.</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)</p> <p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.</p>
<p>1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;• de noodzakelijke uitbreiding van de technische dienst van de stad, gelegen op een aanpalend perceel;• de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;• inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 1.000m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en	<p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>maximaal één wooneenheid per bedrijf;</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn; • herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; • het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen; • reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming; • groenaanleg; • openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten. 	
<p>1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel; • horeca-, motel- en congresaccommodaties; • discotheken; • geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...); • agrarische productie; • autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is 	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • opslag van schroot en storten van afval; • (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht. 	
<p>1.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p>	<p>De zogenaamde Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingsfactoren.</p>
<p>1.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • daar waar het beheer dit toelaat, groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; • bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt; • de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht; • oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in 	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk; het duurzaamheidsprincipe bij de inrichting van het bedrijventerrein dient strikt te worden opgevolgd.</p> <p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of het incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dient grondig te worden onderzocht en afgewogen.</p> <p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p>

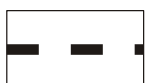
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</p>	
<p>1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone; • percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; • percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten; • een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; • percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen. 	
<p>1.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn.</p>	
<p>1.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door één instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings overwogen moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p>	
<p>1.10 Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>	
<p>1.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p>Archeologisch vooronderzoek: het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> <p>Archeologische opgravingen: op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.</p>
<p>1.12. Op het hele gebied is een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing voor een periode van 15 jaar. In uitvoering van dit artikel wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. Provinciale ontwikkelingsmaatschappij, .2. stad Geraardsbergen, 3. Intercommunale.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting***Symbolische aanduiding*

1.13. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsweg, aantakkend op de N42 Astridlaan. De kruising van de spoorlijn gebeurt ongelijkvloers. Er is bij inrichting van de ontsluitingsweg binnen het plangebied een asverschuiving van 50 meter langs weerskanten toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsstructuur, aantakkend op de N42 Astridlaan. De centrale ontsluitingsweg wordt ontwikkeld als een 'parkweg', met laanbeplanting en van de rijweg gescheiden fietspaden.

*Symbolische aanduiding*

1.14. De lokale ontsluiting tussen Deftinge en de N42 blijft behouden.

De lokale weg tussen Deftinge en de N42 door het gemengd regionaal bedrijventerrein blijft behouden. Het tracé kan in functie van de inrichting van het bedrijventerrein eventueel gewijzigd worden. Het tracé van de lokale weg is op het grafische plan indicatief aangeduid.

*Symbolische aanduiding*

1.15. In de bufferstrook wordt een bufferbekken geïntegreerd dat de afvoer van het oppervlaktewater van het bedrijventerrein gebufferd afvoert naar de Dammersbeek. Het bufferbekken dient gelijktijdig te worden gerealiseerd met de buffer van het bedrijventerrein.

Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Op het laagste punt van het bedrijventerrein wordt een bufferbekken aangelegd.

*In overdruk*

1.16 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

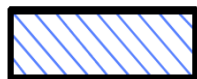
Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.



In overdruk

1.17 In onderhavige deelzone bedraagt de maximale perceelsoppervlakte 5.000 m².

Uitzonderingen op de maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een grotere terreinoppervlakte verkrijgen.



Symbolische aanduiding

1.18 Ter hoogte van de symbolische aanduiding kan een vrachtwagenparking aangelegd worden. Alle werken en handelingen nodig voor de aanleg en functioneren van de vrachtwagenparking zijn toegelaten.



In overdruk

In onderhavig deelzone is de vestiging van regionale bedrijven met afvalverwerkende en recyclerende activiteiten toegelaten.

Daarnaast zijn de volgende activiteiten toegelaten:

- verwerking en bewerking van mest of slib.



Artikel 2. Doortrekkersterrein

2.1. Binnen deze zone kan een doortrekkersterrein ingericht worden bestemd voor het verblijf van nomadische woonwagenbewoners. Het terrein is ingericht met 15 individuele standplaatsen voor de woonwagens en de voertuigen, en is uitgerust met een in- en uitrit, toegangswegen tot de individuele standplaatsen en voetwegen, sanitaire voorzieningen, aftappunten voor elektriciteit en een verzamelpunt voor de selectieve ophaling van het afval. Verder is groenvoorziening toegelaten en is het terrein omheind met een afsluitbare omheining en gebufferd met een groene buffer van minstens 2 meter breedte. Beperkte sport- en ontspanningsinfrastructuur is toegelaten mits deze niet meer dan 10 % van de totale oppervlakte van het terrein inneemt.


Met betrekking tot de in inrichting van het terrein dienen volgende principes

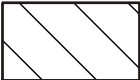

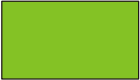
Uitzondering op het principe van dagrecreatie is een doortrekkersterrein. Er wordt ruimte voorzien voor de inpassing van een doortrekkersterrein dat afgestemd is op andere voorzieningen binnen het plangebied.

Een doortrekkersterrein is een terrein, bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens.

Volgens de reglementering ter zake kan in principe een vergunning voor 21 dagen worden afgeleverd en kan men binnen de maand niet terugkeren.

Het terrein is beperkt tot 15 families, zijnde het aantal standplaatsen. De capaciteit voor de doortrekkersterreinen is in overeenstemming met het inwoneraantal van de gemeente. (Bij 25 000 à 50 000 inwoners worden er 15 terreinen voor doortrekkers

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>gerespecteerd te worden.</p> <p>De standplaatsen zijn minstens 100 m² groot, en zijn aangelegd in waterdoorlatende verharding. Ze kunnen niet individueel omheind worden en zijn toegankelijk voor grote combinaties. Een grote combinatie is bijvoorbeeld een woonwagen getrokken door een bestelwagen of een trekker met oplegger.</p> <p>Groenpartijen, sport- en recreatievelden en alle andere zones die niet bereikbaar dienen te zijn met wagens dienen fysiek ontoegankelijk gemaakte te worden voor wagens.</p> <p>De in- en uitrit van het doortreksterrein dient aan de west- of noordzijde van de bestemmingszone gesitueerd te worden.</p>	<p>voorzien)</p> <p>Met beperkte sport- en ontspanningsinfrastructuur worden bijvoorbeeld een speeltuin, een petanquebaan, een basket- of volleybalveld, ... bedoeld.</p> <p>Fysiek ontoegankelijk maken voor wagens kan met bermen, muurtjes, palen, bolders of andere robuuste constructies.</p>
<hr/>	
	
<p>Artikel 3. Gebied voor dagrecreatie</p>	
<p>3.1. Het gebied is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn volgende functies mogelijk: horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, manèges, kinder- of zorgboerderijen.</p>	<p>Het gebied wordt verder ontwikkeld als sport- en recreatiegebied op het niveau van het stedelijk gebied. Sport- en recreatieve activiteiten worden bij voorkeur gegroepeerd nabij de reeds bestaande. Bestaande activiteiten kunnen uitbreiden en aangevuld worden met andere sport- en recreatieve activiteiten. Binnen het gebied is er ook ruimte voor jeugdvoorzieningen, manèges, kinder- of zorgboerderijen.</p>
<hr/>	
<p>3.2. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <p>het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</p> <p>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 natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
3.3. Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.	Teneinde de verhoogde afstroming in het stedelijk sportpark te mitigeren worden verhardingen maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.
 <p data-bbox="331 405 456 430"><i>In overdruk</i></p>	
3.3. Gebouwen, constructies en verharde parkings voor de exploitatie van het recreatiegebied die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25m ² , zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.	Gebouwen worden gegroepeerd in het zuiden van het plangebied, nabij reeds bestaande bebouwing.
3.4. Gebouwen worden op een afstand van de zonegrens geplaatst die minstens gelijk is aan het dubbele van de kroonlijsthoogte.	
3.5. Per 200 m ² verharde oppervlakte of bruto oppervlakte bebouwing, wordt 1 hoogstammige boom voorzien.	Om het groene, parkachtige karakter van het gebied te bewaren/garanderen, worden hoogstammige bomen aangeplant bij de ontwikkeling van bijkomende bebouwing of verharde oppervlakte.
	
3.7. Het gebied wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsweg, aantakkend op de N42 Astridlaan. Er is bij inrichting van de ontsluitingsweg binnen het plangebied een asverschuiving van 50 meter langs weerskanten toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand.	Het stedelijk sportpark wordt ontsloten via een centrale ontsluitingsstructuur, aantakkend op de N42 Astridlaan. De centrale ontsluitingsweg wordt ontwikkeld als een 'parkweg', met laanbeplanting en van de rijweg gescheiden fietspaden.
 <p data-bbox="188 1273 515 1299">Artikel 4. Recreatief bosgebied</p>	
4.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding en de verdere ontwikkeling van	Het gebied wordt ingericht en beheerd als speelbos.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

bossen met recreatief medegebruik.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functies zijn toegelaten:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling.
- bosbouw en bosbeheerswerken;
- kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor het publiek, omvattende onder meer paden, toegangsconstructies, wegwijzers, afsluitingen;
- herstel, heraanleg of verplaatsing van bestaande wegen en leidingen voor zover deze het functioneren als recreatief bosgebied niet in het gedrang brengen;
- werken en handelingen om het gebied geschikt te maken voor recreatief medegebruik;
- 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.

4.2. Het recreatief medegebruik staat in relatie tot het functioneren als speelbos: laagdynamische recreatie zoals wandelen, het organiseren van een bosspel is toegelaten. Kamperen is niet toegestaan.

**Artikel 5. Zone voor spoorinfrastructuur**

5.1. Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan:

Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.



3.7. Binnen onderhavig deelgebied is de overbrugging van de spoorlijn door de centrale ontsluitingsweg mogelijk.

Alle werken en handelingen voor de overbrugging van de spoorlijn zijn toegelaten.

3 PRUP Specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel langs de N42

3.1 Toelichtend deel

3.1.1 Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen wordt de N42 aangeduid als kleinhandelsconcentratie voor (bij voorkeur) kleinhandelsactiviteiten met een grotere oppervlakte, de zogenaamde baanwinkels. Dit is een uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en de bevoegdheid van de provincie tot afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden.

3.1.2 Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werd de optie om regionale bedrijventerreinen aan te leggen te Geraardsbergen zowel qua oppervlakte als qua ligging op basis van een aantal criteria gewikt en gewogen. Hier werkt de differentiatie van de bedrijventerreinen door in relatie tot de ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel.

De optie om het gebied te herbestemmen kadert binnen de gewenste differentiatie van een goed uitgebouwd kleinhandelsapparaat. De uitbouw van de kleinhandelsinfrastructuur gebeurt immers gedifferentieerd in functie van de eigenheid van de verschillende (klein)handelsconcentraties.

3.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

Het gebied is gelegen ten westen van de N42/Astridlaan en een buurtweg, aansluitend op de lintbebouwing (woningen en kleinhandel) langs de N42.

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 3B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart
Kaart 3C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 3D - bestaande juridische toestand: gewestplan

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)

Kaart 3E - bestaande juridische toestand: andere plannen

3.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

In uitvoering van de visie op de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel wordt onderhavig plangebied herbestemd als specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel langs de N42.

3.1.5 Plan-MER

Zie plan-MER.

3.1.6 Watertoets

Zie plan-MER.

3.1.7 Buurtwegentoets

In het plangebied worden geen buurtwegen opgeheven.



3.1.8 Toelichtende plannen

Kaart 3B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 3C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Kaart 3D - bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 3E - bestaande juridische toestand: andere plannen

3.1.9 Ruimtebalans

Bestemming	Oppervlakte
Woongebied	0,37 ha in min
Bufferzone	0,38 ha in min
Agrarisch gebied	0,29 ha in min
Ambachtelijke bedrijven en kmo's	0,71 ha in min
<i>Totaal in min</i>	<i>1,75 ha</i>
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel	1,75 ha in plus
<i>Totaal in plus</i>	<i>1,75 ha</i>

3.1.10 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

Volgens art.2.2.2 van de Codes Ruimtelijke Ordening d.d. 27/3/2009 dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art.2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld op bijhorende kaart van de kaartenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschaden is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgend van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27/3/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding verkregen kan worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijzigingen digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing d.d. oktober 2009.

Kaart 3H – Register planbaten / planschade / compensatie

3.1.11 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

Op te heffen voorschriften

- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978):
 - woongebied;
 - bufferzone;
 - agrarisch gebied;
 - ambachtelijke bedrijven en kmo's.

3.1.12 Verordenend grafisch plan

Kaart 3F – Verordenend grafisch plan

3.1.13 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan


Op te heffen voorschriften

- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978):
 - woongebied,
 - gebied voor dagrecreatie,
 - groengebied,
 - natuurgebied,
 - landschappelijk waardevolle gebieden,
 - industriegebied,
 - ambachtelijke bedrijven en kmo's.

3.1.14 Verordenend grafisch plan

Kaart 3F – Verordenend grafisch plan

3.2 Verordend deel

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
	
Artikel 1. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel	
1.1. De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels. De winkels hebben een minimale bruto- oppervlakte van 800 m ² en een maximale oppervlakte van 2.000 m ² .	Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten en een minimale omvang heeft van 800 m ² bruto bebouwd oppervlak per winkel.
1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:	
<ul style="list-style-type: none">• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel;• de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;• inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 1.000m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en maximaal één wooneenheid per bedrijf;• complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht;• herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;• het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen;• reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming.	

<p>1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen; • intensieve recreatieve bedrijven, grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie; • horeca, motel- en congresaccommodaties. 	<p>Voorbeelden van recreatieve bedrijven zijn: bowling, karting, discotheek.</p>
<p>1.4. De individuele kleinhandelsfuncties worden ruimtelijk aaneen geschakeld tot één bouwvolume.</p>	<p>Met één bouwvolume wordt één gebouw bedoeld.</p>
<p>1.5. De maximale terreinbezetting bedraagt 60%.</p>	
<p>1.6. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen en het organiseren van winkelfuncties in meerdere bouwlagen waar mogelijk.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • daar waar het beheer dit toelaat, groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; • bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt; • de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de 	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk; het duurzaamheidsprincipe bij de inrichting van het bedrijventerrein dient strikt te worden opgevolgd.</p> <p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien een gemeenschappelijke parkeervoorziening, niet alleen in functie van kleinhandelsactiviteiten, maar ook met een betekenis ten aanzien van het bedrijventerrein, is een aandachtspunt.</p>

afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.

1.7. Per 100 m² bruto vloeroppervlakte worden er minstens 3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren ingericht. Deze parkeerplaatsen worden gegroepeerd op een voor het bedrijventerrein gemeenschappelijke parking. Per 10 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking.

De parking krijgt een groen karakter door aan aanplant van hoogstammige bomen.

1.8. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog. Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.



In overdruk

1.9 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste

breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

4 PRUP Regionaal bedrijventerrein Schendelbeke Oost

4.1 Toelichtend deel

4.1.1 Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen

Het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als economisch knooppunt geselecteerd. (bindende bepalingen p 585). De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt vastgesteld op 10.000 ha in 2007. In de provincie Oost-Vlaanderen dient 77-82 % van de nieuwe bedrijventerreinen in economische knooppunten afgebakend te worden. De regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden worden in provinciale uitvoeringsplannen afgebakend (bindende bepalingen p 587).

4.1.2 Link met de toelichtingsnota

De taakstelling vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen verdeeld over de verschillende stedelijke gebieden en economische knooppunten. Voor Geraardsbergen bedraagt de taakstelling 30 ha, waarbij ongeveer 9-10 ha op het regionaal bedrijventerrein Schendelbeke Oost wordt gerealiseerd.

Voor de actualisering van de taakstelling, verwijzen we naar de toelichtingsnota.

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen wordt het gebied Geraardsbergen Noordoost aangeduid als een nieuw gemengd regionaal bedrijventerrein. Dit is een uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en de bevoegdheden van de provincie tot afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden.

4.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

4.1.3.1 Bestaande feitelijke toestand

Het gebied is gelegen tussen het bestaande gemengde bedrijventerrein in het westen en de dorpskern van Schendelbeke in het oosten. In het noorden is het gebied begrensd door de Dagmoedstraat, in het zuiden door de spoorlijn naar Ninove.

Het plangebied bestaat uit volgende ruimtelijke elementen:

- weilanden.

4.1.3.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 4D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 4E - bestaande juridische toestand: andere plannen

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)
Bijzonder plan van aanleg	BPA nr. 2 Eysbroeck
In dit plangebied komen geen verkavelingsvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten en landschappen, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, of Vengebieden en beschermingszones grondwater voor.	

4.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

Voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Geraardsbergen Nooroost worden volgende ontwerpprincipes geformuleerd:

- de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de N460 gebeurt via een aantakking op de Dagmoedstraat;
- de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein laat een gedifferentieerde invulling van perceelsgroottes toe met een klemtoon op percelen groter dan 2 ha;
- ten opzichte van de dorpskern van Schendelbeke wordt een 50 meter brede, dichte wintergroene buffer gerealiseerd die de bedrijfsfunctie aan het zicht onttrekt.

4.1.5 Plan-MER

Zie plan-MER.

4.1.6 Watertoets

Zie plan-MER.

4.1.7 Buurtwegentoets

Binnen het plangebied worden geen buurtwegen opgeheven



4.1.8 Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken. De dichtst bijgelegen speciale beschermingszone 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007) is op ongeveer 700 meter (in vogelvlucht) van het plangebied gelegen.

4.1.9 Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

Niet van toepassing, aangezien geen Seveso-bedrijven worden toegelaten.

4.1.10 Landbouwtoets

Hiervoor wordt verwezen naar de landbouwtoets: het rapport 'Impact van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan in Geraardsbergen op Land- en Tuinbouw'.

4.1.11 Toelichtende plannen

Kaart 4B – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 4C – bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Kaart 4D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 4E – bestaande juridische toestand: andere plannen

4.1.12 Ruimtebalans

Bestemming	Oppervlakte
Bufferzone	8,45 ha in min
Woonuitbreidingsgebied	0,04 ha in min
<i>Totaal in min</i>	<i>8,49 ha</i>
Zone voor regionaal bedrijventerrein	8,49 ha in plus
<i>Totaal in plus</i>	<i>8,49 ha</i>

4.1.13 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

Volgens art.2.2.2 van de Codes Ruimtelijke Ordening d.d. 27/3/2009 dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art.2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld op bijhorende kaart van de kaartenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschaden is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgend van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27/3/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding verkregen kan worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijzigingen digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing d.d. oktober 2009.

Kaart 4H – Register planbaten / planschade / compensatie

4.1.14 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

Op te heffen voorschriften

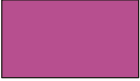
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978):
 - bufferzone;
- BPA nr. 2 Eyskbroeck.

4.1.15 Verordenend grafisch plan

Kaart 4F – Verordenend grafisch plan

4.2 Verordend deel

4.2.1 Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
 Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein	
<p>1.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none">• productie en verwerking van goederen;• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;• logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie);• complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven);• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.	<p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.</p> <p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen.</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...).</p>
<p>1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;• de noodzakelijke uitbreiding van de technische dienst van de stad, gelegen op een aanpalend perceel;• de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;	<p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p>

-
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 1.000m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en maximaal één wooneenheid per bedrijf;
 - kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn,
 - herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;
 - het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen;
 - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
 - groenaanleg;
 - openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten.

1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
 - horeca-, motel- en congresaccommodaties;
 - discotheken;
 - geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...);
 - agrarische productie;
 - autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk
-

administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen;

- opslag van schroot en storten van afval;
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht.

1.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

De zogenaamde Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingsfactoren.

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

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- daar waar het beheer dit toelaat, groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
- de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht;
- oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te

Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk; het duurzaamheidsprincipe bij de inrichting van het bedrijventerrein dient strikt te worden opgevolgd.

Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of het incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dient grondig te worden onderzocht en afgewogen.

Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m².

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone;
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 10.000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen.

Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor middelgrote en grootschalige bedrijven. Daarom wordt enkel een minimale kavelgrootte opgelegd en geen maximale kavelgrootte.

Dit past tevens binnen een gedifferentieerd uitgiftebeleid voor regionale bedrijvigheid op kleinstedelijk niveau.

1.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn.

1.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

1.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van

het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings overwogen moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebiëten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

1.10 Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

1.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.

Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.

1.12. Op het hele gebied is een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing voor een periode van 15 jaar. In uitvoering van dit artikel wordt de rangorde voor het voorkooprecht

vastgesteld als volgt: 1. stad Geraardsbergen, 2. Provincie Oost-Vlaanderen, 3. Intercommunale.



1.13. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via aan te leggen ontsluitingswegen, aantakkend op de Dagmoedstraat. Er is bij inrichting van de ontsluitingsweg binnen het plangebied een asverschuiving van 50 meter langs weerskanten toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via een ontsluitingsstructuur, aantakkend op de Dagmoedstraat: een ontsluitingsweg in het verlengde van de Dagmoedstraat en een ontsluitingsweg op de rand van het bestaand bedrijventerrein. De tracés van de ontsluitingswegen zijn op het grafische plan indicatief aangeduid.



1.14. Het gebied krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten en langzaam verkeer via de Dagmoedstraat.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten via de Dagmoedstraat vanuit de kern Schendelbeke. Deze ontsluiting heeft tevens een betekenis voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers). Het tracé van de ontsluitingsweg is op het grafische plan indicatief aangeduid.



In overdruk

1.15 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.

gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

5 PRUP Unalsite

5.1 Toelichtend deel

5.1.1 Relatie met het afbakeningsproces

Het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als economisch knooppunt geselecteerd.

5.1.2 Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota zijn de ontwikkelingsopties voor de economische reconversie van de Unalsite besproken en afgewogen.

In functie van de realisatie van een gedifferentieerd aanbod voor economische activiteiten in het stedelijk gebied; rekening houdend met het bestaande aanbod en met het oog op een kwalitatieve ruimtelijke invulling en reconversie van de site – gelegen aan de rand van de binnenstad van Geraardsbergen en aan de oevers van de Dender – wordt het bestaande industriegebied (op het gewestplan) herbestemd naar:

- gemengd regionaal bedrijventerrein;
- specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel.

5.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 5B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 5C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

Kaart 5D - bestaande juridische toestand: gewestplan

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)

Kaart 5E - bestaande juridische toestand: andere plannen

5.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

Herbestemming van de Unalsite naar regionale bedrijvigheid en regionale bedrijvigheid voor kleinhandel.

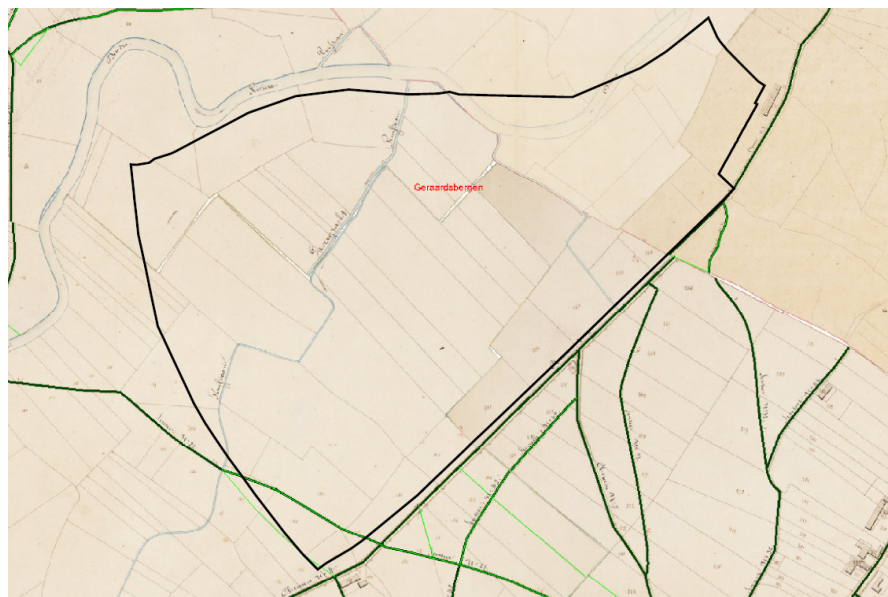
5.1.5 Plan-MER

Zie plan-MER.

5.1.6 Watertoets

Zie plan-MER.

5.1.7 Buurtwegentoets



Onderhavig PRUP heft de voetweg nr. 21 op. Hiervoor wordt de wetgeving cf. de wetgeving op buurtwegen gevolgd.

5.1.8 Passende beoordeling

Zie plan-MER.

5.1.9 Toelichtende plannen

Kaart 5B - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 5C - bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Kaart 5D - bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 5E - bestaande juridische toestand: andere plannen

5.1.10 Ruimtebalans

Bestemming	Oppervlakte
Industriegebied	23,02 ha in min
Bosgebied	2,09 ha in min
Woongebied	0,91 ha in min
<i>Totaal in min</i>	<i>26,02 ha</i>
Zone voor regionaal bedrijventerrein	18,28 ha in plus
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel	5,64 ha in plus
Natuurgebied	2,10 ha in plus
<i>Totaal in plus</i>	<i>26,02 ha</i>

5.1.11 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

Niet van toepassing.

5.1.12 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

Op te heffen voorschriften

- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978):
 - industriegebied,
 - bosgebied,
 - woongebied.

5.1.13 Verordenend grafisch plan

Kaart 6F – Verordenend grafisch plan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

**Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein**

1.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie);
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven);
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- mestverwerking, slibverwerking;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht.

Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen.

Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)

Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.

1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 1.000m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en

De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>maximaal één wooneenheid per bedrijf;</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn; • herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; • het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen; • reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming; • groenaanleg; • openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten. 	
<p>1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel; • horeca-, motel- en congresaccommodaties; • discotheken; • geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...); • agrarische productie; • autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is 	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen;</p> <ul style="list-style-type: none"> opslag van schroot en storten van afval. 	
<p>1.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p>	<p>De zogenaamde Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingsfactoren.</p>
<p>1.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> zorgvuldig ruimtegebruik; een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; daar waar het beheer dit toelaat, groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt; de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht; oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te 	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk; het duurzaamheidsprincipe bij de inrichting van het bedrijventerrein dient strikt te worden opgevolgd.</p> <p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of het incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dient grondig te worden onderzocht en afgewogen.</p> <p>Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p>

Verordening stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.	
<p>1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone; • percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; • percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten; • een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; • percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen. 	
<p>1.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 10 meter tot de rooilijn.</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.</p>	<p>De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter. Uitzonderingen worden gemaakt voor schoorstenen en silo's. Op die manier reiken de bedrijfsgebouwen niet hoger dan de maximale hoogte van de bomen in de buffer. De visuele hinder van het bedrijventerrein wordt beperkt.</p>
<p>1.18 Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>	
<p>1.9. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch</p>	<p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p>met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.</p>
<p>1.10. Op het hele gebied is een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing voor een periode van 15 jaar. In uitvoering van dit artikel wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. stad Geraardsbergen, 2. Provincie Oost-Vlaanderen, 3. Intercommunale.</p>	
<p>1.11. Voor zover onderhavig RUP bijkomende bebouwing of herbouw mogelijk maakt binnen overstromingsgebied moeten deze constructies volgens de volgende principes opgericht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloerpeil moet overstromingsvrij voorzien worden; • er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd; • indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is door middel van een aangepaste bouwwijze (bijvoorbeeld bouwen op palen) kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water zowel in volume als in oppervlakte gecompenseerd wordt. 	<p>Het watersysteem wordt als een nevenfunctie aanzien. De invulling van de bestemming zoals voorzien op het grafisch plan is toelaatbaar mits er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke behoeften van het watersysteem. Bij de aanvraag van de vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de bestaande ruimte voor water behouden wordt.</p> <p>Om overstromingsvrij te bouwen, wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een aangepaste bouwwijze, waardoor geen ruimte voor water wordt ingenomen, zoals bijvoorbeeld het bouwen op palen. Indien dit niet mogelijk is, kan een ophoging enkel en alleen worden toegestaan voor het deel dat strikt noodzakelijk is voor het bouwen van het gebouw en onder de voorwaarde dat de verloren ruimte voor water op hetzelfde perceel wordt gecompenseerd.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**



In overdruk

1.12 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter.

Bestaande functies, gebouwen en constructies op het bedrijventerrein in de buffer kunnen behouden blijven. Indien deze niet behouden worden, dient de buffer gerealiseerd te worden.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

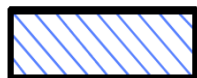
Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer dient gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.



In overdruk

1.17 In onderhavige deelzone bedraagt de maximale perceelsoppervlakte 5.000 m².

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

Uitzonderingen op de maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone;
 - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een grotere terreinoppervlakte verkrijgen.
-



1.18. Het plangebied wordt ontsloten via de aangeduide ontsluitingspunten. Een verschuiving van 50 meter langs weerskanten binnen het plangebied van de ontsluitingspunten is toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand.

**Artikel 2. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel**

1.1. De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels. De winkels hebben een minimale bruto- oppervlakte van 800 m².

Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten en een minimale omvang heeft van 800 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel.

1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel;
 - de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
 - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 1.000m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en maximaal één wooneenheid per bedrijf;
 - complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de
-

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen, ▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen. ▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming 	
<p>1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. ▪ intensieve recreatieve bedrijven, grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie ▪ horeca, motel- en congresaccommodaties. 	<p>Voorbeelden van recreatieve bedrijven zijn: bowling, karting, discotheek.</p>
<p>1.4. De maximale terreinbezetting bedraagt 80%.</p>	
<p>1.5. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. ▪ Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen en het organiseren van winkelfuncties in meerdere bouwlagen waar mogelijk. 	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk; het duurzaamheidsprincipe bij de inrichting van het bedrijventerrein dient strikt te worden opgevolgd.</p> <p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien een gemeenschappelijke parkeervoorziening, niet alleen in functie van kleinhandelsactiviteiten, maar ook met een betekenis ten aanzien van het bedrijventerrein, is een aandachtspunt.</p>
<p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ▪ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; ▪ daar waar het beheer dit toelaat, groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; ▪ bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt; ▪ de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. 	
<p>1.6. Per 100 m² brutovloeroppervlakte worden er minstens 3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren ingericht. Deze parkeerplaatsen worden gegroepeerd op een voor het bedrijventerrein gemeenschappelijke parking. Per 10 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking.</p>	<p>De parking krijgt een groen karakter door aan aanplant van hoogstammige bomen.</p>
<p>1.7. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.</p>
<p>1.8. Voor zover onderhavig RUP bijkomende bebouwing of herbouw mogelijk maakt binnen overstromingsgebied moeten deze constructies volgens de volgende</p>	<p>Het watersysteem wordt als een nevenfunctie aanzien. De invulling van de bestemming zoals voorzien op het grafisch plan is toelaatbaar mits er rekening wordt</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

principes opgericht worden:

- het vloerpeil moet overstromingsvrij voorzien worden;
- er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd;
- indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is door middel van een aangepaste bouwwijze (bijvoorbeeld bouwen op palen) kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water zowel in volume als in oppervlakte gecompenseerd wordt.

gehouden met de ruimtelijke behoeften van het watersysteem. Bij de aanvraag van de vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de bestaande ruimte voor water behouden wordt.

Om overstromingsvrij te bouwen, wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een aangepaste bouwwijze, waardoor geen ruimte voor water wordt ingenomen, zoals bijvoorbeeld het bouwen op palen. Indien dit niet mogelijk is, kan een ophoging enkel en alleen worden toegestaan voor het deel dat strikt noodzakelijk is voor het bouwen van het gebouw en onder de voorwaarde dat de verloren ruimte voor water op hetzelfde perceel wordt gecompenseerd.



In overdruk

1.10. De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

Bestaande functies, gebouwen en constructies in de buffer kunnen behouden blijven.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**Toelichting**

natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer dient gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.



1.11. Het plangebied wordt ontsloten via de aangeduide ontsluitingspunten. Een verschuiving van 50 meter langs weerskanten binnen het plangebied van de ontsluitingspunten is toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand.

**Artikel 3. Natuurgebied**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel en volgende.

Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. de infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat 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. 	<p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>

6 PRUP Natuurgebieden Molenbeekvallei

6.1 Toelichtend deel

6.1.1 Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen worden onderhavige plan gebied aangeduid als stedelijke groengebieden.

6.1.2 Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werden in het kader van de afweging van zoeklocaties voor nieuwe stedelijke woongebieden onderhavige plangebieden niet geschikt bevonden voor wonen omwille van de waterproblematiek. Er is geopteerd om deze plangebieden te herbestemmen als natuurgebied.

6.1.3 Bestaande feitelijke en juridische toestand

6.1.3.1 *Bestaande feitelijke toestand*

Het westelijke plangebied is begrensd door de Molenbeekvallei in het noorden, de Duitsenbroekstraat in het oosten en de Zarlardingestraat in het zuiden.

Het oostelijk plangebied is begrensd door de Molenbeekvallei in het noorden, de Leliestraat in het westen en de Hogeweg in het zuiden.

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 6B – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 6C - bestaande juridische toestand: andere plannen

6.1.3.2 *Bestaande juridische toestand*

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten.

Kaart 6D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 6E - bestaande juridische toestand: andere plannen

Type	In het gebied en grensstellend
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978)

6.1.4 Vertaling van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

Onderhavig deelPRUP betreft het omzetten van woonuitbreidingsgebied naar natuurgebied omwille van de waterproblematiek.

6.1.5 Plan-MER

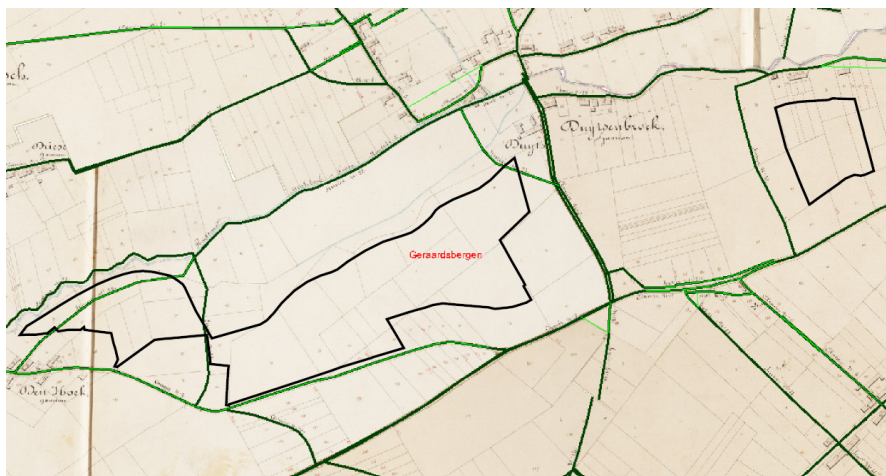
Zie Plan-MER

6.1.6 Watertoets

Zie plan-MER.

6.1.7 Buurtwegentoets

Binnen het plangebied worden geen buurtwegen opgeheven.



6.1.8 Passende beoordeling

Zie plan-MER.

6.1.9 Toelichtende plannen

Kaart 6B – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 6C – bestaande feitelijke toestand: orthofoto

Kaart 6D – bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 6E – bestaande juridische toestand: andere plannen

6.1.10 Ruimtebalans

Bestemming	Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied	10,4 ha in min
Woongebied met landelijke karakter	0,06 ha in min
Woongebied	0,04 ha in min
Natuurgebied	10,51 ha in plus

6.1.11 Planbaten, planschade en compensatievergoeding

Volgens art.2.2.2 van de Codes Ruimtelijke Ordening d.d. 27/3/2009 dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art.2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld op bijhorende kaart van de kaartenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschaden is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgend van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27/3/2009 houdende vaststelling van een kader voor de

gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding verkregen kan worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijzigingen digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing d.d. oktober 2009.

Kaart 6H – Register planbaten / planschade / compensatie

6.1.12 Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

Op te heffen voorschriften

- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.5.1978):
 - woonuitbreidingsgebied,
 - woongebied met landelijk karakter,
 - woongebied.

6.1.13 Verordenend grafisch plan

Kaart 6F – Verordenend grafisch plan

**Artikel 1. Natuurgebied**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel en volgende.

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. de infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat 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.

Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...

Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...

Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...

Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ...

Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume.</p> <p>Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <p>(1) de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>(2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</p> <p>(3) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</p> <p>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.</p> <p>Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voor de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag uiterlijk binnen een jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag wordt ingediend; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.</p>	<p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p> <p>In natuurgebied is in principe enkel het bestendigen van de bestaande vergunde woningen toegelaten.</p>