

ontwerp
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden voor de winning van oppervlaktedelfstoffen

Oppervlaktedelfstoffenzone
“VLAAMSE LEEMSTREEK”

Bijlage 3a: toelichtingsnota

tekst

ontwerp
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden voor de winning van oppervlakedelfstoffen

Oppervlakedelfstoffenzone
“VLAAMSE LEEMSTREEK”

de ontwerper

Luc Moors

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende de voorlopige vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden voor de winning van oppervlakedelfstoffen: “VLAAMSE LEEMSTREEK”.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaams minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw

Geert BOURGEOIS

Joke SCHAUVLIEGE

1 Inhoudsopgave

Bijlage 1: verordenend grafisch plan	1
Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften	1
Bijlage 3a: toelichtingsnota	1
1 Inhoudsopgave	3
2 Inleiding	9
3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan	11
4 Toelichting bij het plan	13
4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan.....	13
4.1.1 Het informatief gedeelte.....	13
4.1.2 Het richtinggevend gedeelte	13
4.1.3 Planningsprocessen voor afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	15
4.1.4 De planningsprocessen voor afbakening van de stedelijke gebieden	17
4.2 Relatie met het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen	18
4.2.1 Relatie met het Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan	18
4.2.2 Relatie met het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan ‘Vlaamse Leemstreek’.....	19
4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen.....	20
4.3.1 Provinciale ruimtelijke structuurplannen Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant.....	20
4.3.2 Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.....	20
4.4 Globale verantwoording ontwikkelingsperspectieven vanuit het BOD.....	20
4.4.1 Inleiding	20
4.4.2 Ruimtelijk kwalitatieve uitgangspunten.....	22
4.4.3 Kenmerken van de oppervlakedelfstoffenzone	22
4.5 Gebiedspecifieke verantwoording ontwikkelingsperspectieven BOD	23
4.5.1 Ruimtelijke afweging van de locatievoorstellen.....	23
4.5.2 Verantwoording voor het schrappen van (delen van) ontginningsgebieden.....	23
4.6 Vertaling ontwikkelingsperspectieven BOD naar een gewestelijk RUP.....	24
4.6.1 Indeling van de ontwikkelingsperspectieven per locatie.....	24
4.6.2 Overzichtstabel.....	27
4.6.3 Indeling in deelplannen	33
4.6.4 Bepaling contour locatievoorstellen.....	33
4.6.5 Bepaling herbestemming en nabestemming	34
4.7 Aandachtspunten bij de uitvoering.....	36
4.7.1 Aanwezigheid buurtwegen	36
4.7.2 Aandachtspunt verwerkingseenheden.....	36
4.7.3 Aandachtspunt archeologie.....	37
4.7.4 Aandachtspunt gewenste fasering.....	37

4.8	Milieuverklaring	38
4.8.1	Plan-MER.....	39
4.8.2	Watertoets en passende beoordeling.....	39
4.8.3	Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR).....	40
4.8.4	Ruimtelijke vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER	41
5	Toelichting bij deelplan 1: Zone Roborst (Zwalm).....	51
5.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	51
5.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	51
5.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	51
5.1.3	Situatiebeeld.....	51
5.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	52
5.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	52
5.2.2	Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	52
5.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	53
5.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	53
6	Toelichting bij deelplan 2: Zones Volkegem (Oudenaarde).....	54
6.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	54
6.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	54
6.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	54
6.1.3	Situatiebeelden Volkegem NO.....	55
6.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	56
6.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	56
6.2.2	Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	57
6.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	57
6.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	59
7	Toelichting bij deelplan 3: Zones Denderwindeke en Drogentop (Ninove).....	60
7.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	60
7.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	60
7.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	60
7.1.3	Situatiebeeld Denderwindeke	61
7.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	61
7.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	61
7.2.2	Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	62
7.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	62
7.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	63
8	Toelichting bij deelplan 4: Zone Ten Berg (Ninove).....	65
8.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	65
8.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	65

8.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	65
8.1.3	Situatiebeelden	65
8.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	66
8.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	66
8.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	67
8.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	67
8.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	68
9	Toelichting bij deelplan 5: Zone Velzeke (Zottegem)	69
9.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	69
9.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	69
9.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	69
9.1.3	Situatiebeeld.....	69
9.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	69
9.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	69
9.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	70
9.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	70
9.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	70
10	Toelichting bij deelplan 6: Zone Baandries (Ninove).....	71
10.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	71
10.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	71
10.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	71
10.1.3	Situatiebeelden	72
10.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	72
10.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	72
10.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	73
10.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	73
10.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	74
11	Toelichting bij deelplan 7: Zone Dries (Haaltert)	75
11.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	75
11.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	75
11.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	75
11.1.3	Situatiebeelden	75
11.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	76
11.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	76
11.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	77
11.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	77
11.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	78
12	Toelichting bij deelplan 8: Zone Kakelenberg Zuid (Geraardsbergen).....	79

12.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	79
12.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	79
12.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	79
12.1.3	Situatiebeelden	79
12.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	81
12.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	81
12.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	82
12.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	82
12.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	83
13	Toelichting bij deelplan 9: Zone Mollem (Asse).....	84
13.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	84
13.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	84
13.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	84
13.1.3	Situatiebeeld.....	84
13.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	85
13.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	85
13.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	85
13.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	85
13.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	85
14	Toelichting bij deelplan 10: Zone Lelingen (Lennik)	86
14.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	86
14.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	86
14.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	86
14.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	86
14.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	86
14.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	87
14.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	87
14.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	87
15	Toelichting bij deelplan 11: Zone Lembeekbos (Halle).....	89
15.1	Bestaande feitelijke en juridische toestand	89
15.1.1	Globale situering en gebiedsomschrijving.....	89
15.1.2	Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand.....	89
15.1.3	Situatiebeeld.....	89
15.2	Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	90
15.2.1	Ruimtelijke afweging volgens BOD	90
15.2.2	Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	90
15.2.3	Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief.....	90
15.3	Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften.....	91

16 Toelichting bij deelplan 12: Zone Eliksem (Tienen en Landen)	92
16.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand	92
16.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving	92
16.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand	92
16.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	92
16.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD	92
16.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau	93
16.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief	93
16.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften	94
17 Ruimtebalans en register plancompensaties	95
18 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften	97
Bijlage 3b: toelichtingsnota	113
Bijlage 3c: register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een plan- batenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie'	115
DEPARTEMENT	115
RUIMTE VLAANDEREN	115
19 Inhoudsopgave	117
20 Inleiding	119
21 Toelichting bij het register	120
21.1 Planschade	120
21.1.1 Het begrip planschade	120
21.1.2 Het bedrag van de vergoeding	120
21.1.3 Toekenning van planschadevergoeding	120
21.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen	120
21.1.5 Meer informatie over planschade	120
21.2 Planbaten	121
21.2.1 Het begrip planbaten	121
21.2.2 Het bedrag van de heffing	121
21.2.3 Inning van de planbatenheffing	121
21.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen	121
21.2.5 Meer informatie over planbaten	121
21.3 Kapitaalschade	121
21.3.1 Het begrip kapitaalschade	121
21.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie	122
21.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie	122
21.3.4 Voorwaarden	122
21.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie	122
21.4 Gebruikersschade	122

21.4.1	Het begrip gebruikersschade	122
21.4.2	Het bedrag van de gebruikerscompensatie	123
21.4.3	Toekenning van de gebruikerscompensatie	123
21.4.4	Voorwaarden.....	123
21.4.5	Meer informatie over gebruikerscompensatie	123
22	Legende	124
23	Disclaimer.....	125

2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IIIc).

De passende beoordeling, het volledige onderzoek tot milieueffectenrapportage en de beslissing van de dienst MER van 21 februari 2013 (verlening van de ontheffing) hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IIId).

3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven voor de ontginningsgebieden voor de oppervlaktedelfstoffenzone ‘Vlaamse Leemstreek’. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn vastgelegd in het Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan (BOD) ‘Vlaamse Leemstreek’ zoals goedgekeurd door de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010. De opmaak van een BOD voor elke specifieke delfstof is voorzien in het decreet betreffende de Oppervlaktedelfstoffen.

Dit BOD omvat een gebiedsgerichte beleidsvisie ten aanzien van het delfstoffengebied ‘Vlaamse Leemstreek’ die zoveel mogelijk werd afgestemd met andere beleidsdomeinen. In het bijzonder het conclusiehoofdstuk 10 en de bijbehorende tabellen en kaartmateriaal vormen de basis voor opmaak van voorliggend gewestelijk RUP¹.

Om in uitvoering van het Oppervlaktedelfstoffendecreet voldoende ontwikkelingsperspectieven te bieden voor de gebieden behorend tot de delfstoffenzone ‘Vlaamse Leemstreek’:

- wordt voor het Limburgse deel van de Vlaamse Leemstreek verwezen naar het door de Vlaamse Regering op 22 september 2006 definitief goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Leem in Zuid-Limburg’;
- worden voor het overige deel van de Vlaamse Leemstreek de bestaande ontginningsgebieden, geheel of gedeeltelijk, Roborst te Zwalm, Volkegem ZW te Oudenaarde, Burst te Erpe-Mere, Kerkouter en Sint-Antelinks te Herzele, Drogentop, Hof Ter Duist, Varenberg en Ten Berg te Ninove, Aalstwegel te Denderleeuw en Lembeek Stasbeek te Halle herbevestigd. Voor de nabestemming wordt in het BOD een voorstel gedaan.
- worden de bestaande onaangeroerde ontginningsgebieden Moen te Zwevegem, Vijversele te Sint-Kwintens-Lennik, Breembos W te Huldenberg en Eliksem W te Tienen herbevestigd. Voor de nabestemming wordt in het BOD een voorstel gedaan.
- worden de reserveontginningsgebieden Mollem te Asse, Mardellen te Zaventem, Lelingen te Sint-Kwintens-Lennik en Eliksem O te Tienen omgezet naar effectief ontginningsgebied. Voor de nabestemming wordt in het BOD een voorstel gedaan.
- worden de bestaande ontginningsgebieden Velzeke te Zottegem, Lembeekbos te Halle, Val Notre Dame te Overijse, Breembos O te Huldenberg en Sint-Denijsbrug-Moen te Zwevegem volledig geschrapt. Bepaalde delen van de bestaande ontginningsgebieden Roborst te Zwalm, Volkegem ZW te Oudenaarde, Burst te Erpe-Mere, Kerkouter te Herzele, Drogentop te Ninove geschrapt. Voor de bestemming van de te schrappen gebieden of delen wordt in het BOD een voorstel gedaan.
- worden een aantal gebieden aangeduid als nieuwe ontginningsgebieden voor leem. Het betreft de gebieden Ten Berg Uitbreiding, Baandries en Denderwindeke te Ninove, Dries te Denderhoutem, Kakelenberg Z te Geraardsbergen en Volkegem NO - deel 1 & deel 2 te Oudenaarde. Voor de nabestemming wordt in het BOD een voorstel gedaan.

In het bijzonder bevat het goedgekeurde Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan ‘Vlaamse Leemstreek’ de milieutoets voor de verschillende locaties alsook de contouren van de in het RUP op te nemen locatievoorstellen; dit BOD wordt beschouwd als plan-MER bij voorliggend gewestelijk RUP (zie bijlage). Voorliggend RUP zal de daarvoor noodzakelijk bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen op perceelsniveau.

¹ Tabel in punt 10.1 in het BOD doet een suggestie voor de nabestemming. De kaarten in punt 10.2 van het BOD leveren een suggestie voor de bestemming van te schrappen ontginningsgebieden.

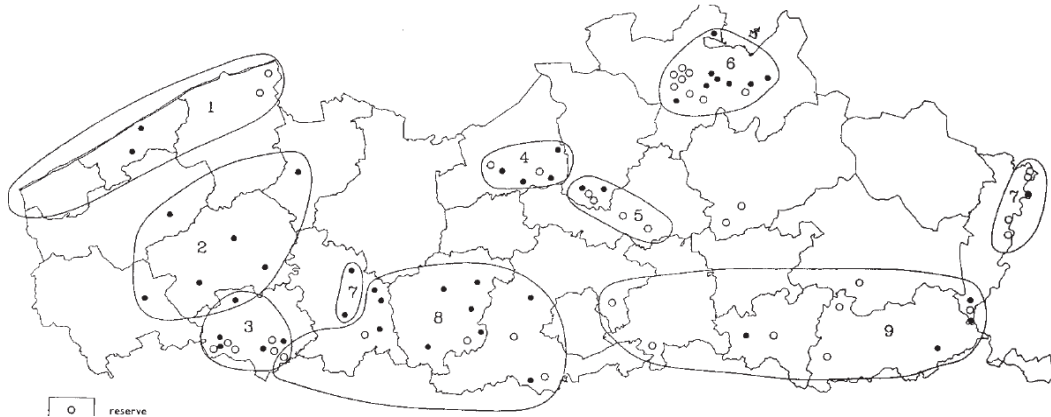
Hierna zal worden verduidelijkt in hoeverre deze voorstellen ook effectief in voorliggend RUP moeten worden opgenomen of eventueel beter uitgevoerd kunnen worden op andere beleidsniveaus (provincie of gemeente) of binnen andere planningsprocessen (zie overzichtstabel, punt 4.6.2).

4 Toelichting bij het plan

4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan

4.1.1 Het informatief gedeelte

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duidt achttien zogenaamde ‘ontgrondingsgebieden’ aan voor Vlaanderen². Eigen aan elk van de gebieden is de ontginning van een welbepaalde delfstof. Het betreft telkens een clustering van vaak zeer verspreid gelegen ontginningszones die een gelijkaardige structuur en problematiek vertonen. In het BOD dat de basis vormt voor voorliggend RUP worden de clusters van de leemontginningen in Vlaanderen samen onderzocht en afgewogen. Het betreft volgens het RSV de cluster ‘leem ten westen van Brussel’ (nr.8) en de cluster ‘leem in Limburg en in het oostelijk deel van Vlaams-Brabant’ (nr.9).



Figuur 1: klei- en leemvoorraad in Vlaanderen

4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Ruimtelijk afgewogen en vastgestelde programmatie van delfstoffenwinning

In het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden volgende relevante ontwikkelingsperspectieven betreffende ontginning vermeld³:

“De ontginning van een specifieke delfstof moet deel uitmaken van een door de overheid ruimtelijk afgewogen en vastgestelde programmatie van delfstoffenwinning, met vaststelling van locaties en nabestemmingen per samenhangend delfstoffengebied. Het opmaken van gebiedsgerichte visies gebeurt in overleg met alle betrokken overheidssectoren en wordt gekaderd in het ruimtelijk beleid voor het gebied. Op basis van een ruimtelijke afweging worden de ramingen naar ruimtebehoefte voor delfstoffen vastgesteld in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit gebeurt in zoverre er geen haalbare, alternatieve scenario’s voor grondstoffenbehoefte beschikbaar zijn en op voorwaarde dat er in het algemeen voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke principes. Alternatieve scenario’s kunnen ondermeer zijn:

- *het beter beschikbaar worden van vervangende materialen, secundaire grondstoffen en nevenproducten;*

² RSV, bestaande ruimtelijke structuur van de open-ruimte, punt 2.2.1 Ontgroning, p. 101-102.

³ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2004, Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte, punt 7.3 waterwinning en ontginning, pp. 424-427

- *het gebruik van grondstoffen voor toepassingen die beter aansluiten bij de kwaliteit van de grondstoffen (doelmatig gebruik)*”.

Omdat ontginningen niet structuurbepalend zijn voor het buitengebied, moeten ze zich in de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur richten naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor natuur, landbouw en bos⁴. Ontginningen kunnen plaatselijk en tijdelijk wel voorkomen als hoofdfunctie.

De ruimtelijke impact van ontginning is dikwijls negatief wat betreft de deelstructuren landbouw, natuur en landschap. Na stopzetting van de activiteit kan een gepaste nabestemming gerealiseerd worden om zo een versterking van de gewenste agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur te bereiken.

De locatie, nabestemming en inrichting van ontginningen conform de doelstellingen van het buitengebied

Het RSV legt een aantal principes vast met betrekking tot de locatiekeuze van ontginningen:

- *“het tijdig afstemmen van de keuze van de locatie op het beleid van de andere overheidssectoren van het buitengebied;*
- *het afstemmen van de locatiekeuze voor nieuwe ontginningen op de nabestemmingsmogelijkheden en dus op de ruimtelijke potenties van het gebied;*
- *het onderzoeken van ontginningen in de voor natuur, landbouw en bos belangrijke gebieden op voorwaarde dat:*
- *ze na ontginning structuurondersteunend of structuurversterkend kunnen zijn;*
- *de reële behoefte aan het delfstoftype kan aangetoond worden⁵;*
- *de schaal van het ontginnen aansluit bij de schaal van het landschap;*
- *de omvang van de ontginning voldoende mogelijkheden en garanties biedt met betrekking tot de realisatie van een gepaste nabestemming;*
- *de omvang van de ontginning de structuur en de functie van de structuurbepalende component niet aantast;*
- *het mobiliteitsprofiel van de locatie (bereikbaarheid, ontsluiting, etc.) afgestemd is op het bereikbaarheidsprofiel van de ontginningsactiviteit (type vervoerswijze, aantal, frequentie, etc.)”⁶*

Het RSV legt tevens een aantal principes vast met betrekking tot de nabestemming en herinrichting:

- *“Het afwegen van de nabestemming in functie van de nabestemming van de ontginningsgebieden binnen dezelfde delfstoffenzone;*
- *Het afstemmen van de nabestemmings- en herinrichtingsmogelijkheden op de bestaande natuurlijke en agrarische structuur en desgevallend op de stedelijke structuur (stadsrandfunctie) en op de bevolkingsconcentratie (recreatiefunctie);*
- *Het onderling afstemmen van de diepte en de oppervlakte van de ontginningsactiviteiten en de nabestemming;*
- *Het minstens behouden of ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden bij elke nabestemming.”⁷*

⁴ Afbakening van de gebieden voor landbouw, natuur en bosstructuur, regio Leiestreek (proces BVR 24.10.2008) en regio Kust – Polders – Westhoek (proces BVR 31.03.2006). Beide processen bevinden zich momenteel in uitvoeringsfase (zie verder).

⁵ De behoefte waarbij rekening wordt gehouden met de exclusiviteitswaarde, de vervangbaarheid en de zuinigheid en doelmatigheid in gebruik van het delfstoftype.

⁶ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2004, Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte, p. 426.

⁷ RSV, gewenste ruimtelijke structuur, ontwikkelingsperspectieven voor de andere functies van het buitengebied, p. 427.

Tijdens de ontginningsactiviteit is het noodzakelijk dat op een zorgzame wijze de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van de ontginningsactiviteit wordt gerespecteerd en de herinrichting gefaseerd wordt aangepakt, onmiddellijk gevolgd door de volledige nabestemming.

De nabestemming en herinrichting moeten worden ingepast in het ruimtelijk beleid voor het gebied met als doel de (natuurlijke) structuurbepalende functies te versterken en een landschap met ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bij droge ontginningen kan het ontginningsgebied worden opgeleverd als landbouwgrond of parklandschap. Bij natte ontginningen als gebied voor intensieve oeverrecreatie, watersport, extensieve recreatie, ‘wonen aan de waterkant’ of als (drink)waterspaarbekken.

Tot slot bepaalt het RSV dat vergunningen voor ontginningen steeds voorschriften met betrekking tot de uitbating in functie van de te realiseren nabestemming en herinrichting, moeten omvatten.

Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een beter gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Daarom wordt de ruimtelijk structurerende werking van het fysisch systeem als principe vooropgesteld. Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel (netwerk) van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur, ...

Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Elk van de drie voor het buitengebied structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Daarom wordt het buitengebiedbeleid gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden (natuurverwevingsgebieden) overlappen.

- Het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen moet daarom gelijktijdig en op gelijkwaardige basis gebeuren. De natuurlijke structuur kan in bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies,

4.1.3 Planningsprocessen voor afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat het Vlaams Gewest de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur afbakt in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse Regering geen nieuwe procedures voor ruimtelijke uitvoeringsplannen meer op te starten volgens de werkwijze van de eerste fase (afbakening GEN en GENO volgens decreet natuurbehoud) maar te starten met de tweede fase van het planningsproces waarbij gewestelijke RUP's worden opgemaakt voor bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar natuurgebied of omgekeerd binnen de consensusgebieden. Hierbij wordt een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de

natuurlijke en agrarische structuur uitgewerkt in overleg met gemeenten, provincies en belangrijkste actoren binnen de regio.

In dat kader werd voor de deelregio's Leiestreek, Vlaamse Ardennen, Schelde – Dender, Zenne – Dijle – Pajottenland, Hageland en Haspengouw – Voeren waarin de locaties 'Vlaamse Leemstreek' gelegen zijn, na verwerking van de resultaten van dit overleg een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Voor elk van de regio's werd de visie en het uitvoeringsprogramma verankerd in een beslissing van de Vlaamse Regering waarbij kennis werd genomen van:

- Een inventarisatie en verwerking van alle adviezen die uitgebracht werden over het voorstel van te herbevestigen agrarische gebieden;
- Het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur;
- Een inventarisatie en verwerking van alle adviezen die uitgebracht werden over het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma;
- Het operationeel uitvoeringsprogramma waarbij de acties uit het uitvoeringsprogramma bij het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur worden onderverdeeld in verschillende categorieën van uitvoering;

en waarbij de Vlaamse Regering tevens haar goedkeuring hechtte aan:

- Het voorstel over de te herbevestigen agrarische gebieden;
- De acties categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma;

De acties categorie I en II worden als volgt omschreven:

- I. Gebieden waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- II. Gebieden waarvoor verder overleg en/of onderzoek nodig is: vb. impact op landbouwbedrijven, naar eigendomssituatie of pachtsituatie, mogelijkheden tot kavelruil en grondmobiliteit, instandhouding van habitats en soorten... vooraleer met de opmaak van een gewestelijk RUP gestart kan worden. Delen die niet in een gewestelijk RUP opgenomen worden, kunnen alsnog herbevestigd worden als agrarisch gebied.

Bij het uitwerken van de acties van het operationeel uitvoeringsprogramma zal, daar waar bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn, verder overleg en onderzoek op perceelsniveau de exacte begrenzingen bepalen. Bij de opmaak van de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de realisatie van grote eenheden natuur (in ontwikkeling), natuurverwevingsgebieden en bosuitbreiding zal steeds verder overleg over de afbakeningsvoorstellen en detailonderzoek op perceelsniveau naar de ligging van de bestaande landbouwbedrijfszetels en huiskavels gevoerd worden om maximaal te vermijden dat landbouweconomische uitbating van de bestaande landbouwbedrijfszetels in het gedrang zou komen. De concrete mogelijkheden voor planologische ruil tussen landbouw, natuur en bos zullen in dat onderzoek aan bod komen, los van de oorspronkelijke bestemming.

In dat kader zijn volgende beslissingen van de Vlaamse Regering relevant bij de opmaak van voorliggend gewestelijk RUP (van west naar oost):

- **Regio Leiestreek - BVR 24.10.2008:** enkel de locatie St.-Denijsbrug Moen te Zwevegem, WVLO65;
- **Regio Vlaamse Ardennen - BVR 08.05.2009:** alle Oost-Vlaamse locaties tussen Oudenaarde, Aalst en Ninove (tussen Schelde en Dender);
- **Regio Schelde – Dender - BVR 28.11.2008:** enkel de locatie in Denderleeuw (Aalstwegel);

- **Regio Zenne – Dijle – Pajottenland - BVR 24 april 2009:** de locatievoorstellen in Vlaams-Brabant rondom Brussel (Asse, Lennik, Halle, Zaventem, Huldenberg en Overijse);
- **Regio Hageland - BVR 19.07.2007:** de locatievoorstellen in Oost-Brabant (Tienen, Landen);
- **Regio Haspengouw – Voeren – BVR 02.12.2005:** alle locatievoorstellen in Limburg;

Gezien de afbakeningsprocessen voor deze regio's zijn afgerond vóór de goedkeuring van het BOD, worden deze beslissingen over de afbakeningsprocessen als uitgangspunt beschouwd. Dit is in het bijzonder het geval voor de bepaling van de herbestemming van te schrappen gebieden alsook voor de nabestemming van de nieuwe ontginningsgebieden. In die optiek zal worden nagegaan of het voorstel voor her- en nabestemming van de ontginningsgebieden dat als suggestie is opgenomen in het goedgekeurde BOD Vlaamse Leemstreek, hiermee in overeenstemming is. Bij de ruimtelijke afweging voor elk van de locaties wordt dieper ingegaan op deze afstemming.

4.1.4 De planningsprocessen voor afbakening van de stedelijke gebieden

Eind 2004 is een consortium rond Studiegroep Omgeving in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap begonnen aan een onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het **Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB)**.

Bijzondere aandacht gaat uit naar:

- het open ruimte netwerk, de zogenaamde 'groene gordel'.
- reconversie, verdichting, sanering en hergebruik van bedrijvigheid en woongebieden waar mogelijk.
- de luchthaven van Zaventem als economische trekpleister op internationaal niveau.
- nauw overleg met de betrokken gemeenten, provincies en verschillende organisaties.

Het proces is intussen in uitvoeringsfase terechtgekomen. Het gewestelijk RUP werd op 16 december 2011 door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd. In de eindfase van dit proces (naar aanleiding van het openbaar onderzoek) is afstemming bekomen tussen de beslissing houdende definitieve goedkeuring van het BOD Vlaamse Leemstreek en het afbakeningsproces voor het VSGB, waarbij het gewestelijk RUP het reserve-ontginningsgebied Mardellen Zaventem gedeeltelijk bevestigd als ontginningsgebied met afstemming op de ruimtelijke context van het gebied (uitsluiting bestaande hoeve en bestaand bedrijf) en rekening houdend met de luchtvaartveiligheid op de start- en landingsbaan 02-20 (deelplan 9, cluster C8: Nossegemdelle en Weiveld-Zuid).

Intussen hebben meerdere vorderingen bij de Raad van State geleid tot schorsing en vernietiging van delen van dit gewestelijk RUP. Geen van deze vorderingen heeft betrekking op het deel waarin het reserve-ontginningsgebied Mardellen deels wordt bevestigd. Dit deelplan is derhalve nog van toepassing.

Voorliggend RUP interfereert niet met de afbakening van een **regionaalstedelijk gebied**.

De ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het BOD 'Vlaamse Leemstreek' interfereren wel hier en daar met de afbakeningsprocessen voor de **kleinstedelijke gebieden**. De locatie Hof ter Duist (te behouden bestaand ontginningsgebied niet opgenomen in dit RUP) is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied van Ninove. De locatie Kakelenberg Zuid (nieuw ontginningsgebied opgenomen als deelplan 8) ligt net buiten het kleinstedelijk gebied van Geraardsbergen. In de toelichting per deelplan wordt hier dieper op ingegaan.

4.2 Relatie met het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen

Het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen werd bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 4 april 2003 (B.S. dd. 25.08.2003) en omvat de volgende relevante bepalingen.

Art. 3. Het beleid inzake het beheer van de oppervlakedelfstoffen heeft als basisdoelstelling om, ten behoeve van de huidige en toekomstige generaties, op een duurzame wijze te voorzien in de behoefte aan oppervlakedelfstoffen.

De basisdoelstelling wordt in het decreet nader geconcretiseerd in een aantal principes. In uitvoering van deze doelstelling en principes wordt in het decreet voorzien in de opmaak van een Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan (art.8) en –voor elke delfstoffenzone- een bijzonder oppervlakedelfstoffenplan (art.4). In het bijzonder de opmaak van een bijzonder oppervlakedelfstoffenplan is relevant voor de opmaak van gewestelijke RUP's. Artikel 4 bepaalt dat *“De Vlaamse Regering stelt oppervlakedelfstoffenplannen op die uitvoering geven aan de doelstellingen, vermeld in artikel 3. De plannen zijn gebaseerd op ontwikkelingsperspectieven voor een termijn van minimaal 25 jaar en bevatten acties voor de komende 5 jaar zodat ze een basis vormen voor de sectorale voorstellen inzake ruimtelijke ordening en mee de basis zijn voor de opmaak van andere specifieke beleidsplannen. De oppervlakedelfstoffenplannen worden door de Vlaamse Regering vijfjaarlijks geëvalueerd in functie van de doelstellingen, bedoeld in artikel 3.”* Artikel 7 geeft globaal de inhoud van het bijzonder oppervlakedelfstoffenplan weer: *“Art. 7. § 1. Elk bijzonder oppervlakedelfstoffenplan wordt opgesteld in het kader van een door de Vlaamse Regering afgewogen en vastgestelde programmatie van oppervlakedelfstoffenwinning. Dit gebeurt op basis van economische en geologische aspecten met vaststellingen van locaties en nabestemmingen per samenhangend oppervlakedelfstoffengebied. Deze oppervlakedelfstoffenplannen vormen mee de basis voor de opmaak van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen met betrekking tot ontginningen.”*

Volgens hetzelfde artikel 7 omvat een bijzonder oppervlakedelfstoffenplan minimaal:

1. een beschrijvend gedeelte waarin een onderbouwde dynamische behoefte wordt bepaald van de beschouwde oppervlakedelfstof, rekening houdend met de in- en uitvoer en de aanwendingsmogelijkheden van alternatieven;
2. een gedeelte dat de maatregelen en acties beschrijft die zullen worden genomen zoals:
 - a. concrete voorstellen voor de afbakening van ontginningsgebieden, gebaseerd op de onderbouwde behoefte die door primaire oppervlakedelfstoffen moet worden gedekt;
 - b. een programmatie voor de voorgestelde locaties als basis van rechtszekerheid voor de ondernemingen op korte, middellange en lange termijn;
 - c. voorschriften voor de optimale ontginning van de oppervlakedelfstoffenvoorraad, rekening houdend met de maximale hoeveelheid nuttige delfstof, de ruimtelijke draagkracht van het gebied en zijn omgeving en de nabestemming;
 - d. een motivering van de aangepaste programmatie in functie van de ontwikkelingsperspectieven voor minimaal 25 jaar en in functie van het voldoen aan de maatschappelijke behoeften, vanaf de eerste vijfjaarlijkse evaluatie.

Deze wetgeving werd 25 april 2014 grondig aangepast⁸. De opmaak van bijzondere oppervlakedelfstoffenplan per samenhangend delfstoffengebied is niet langer voorzien in het gewijzigde decreet. Voorliggend RUP vormt het laatste dat op basis van een door de Vlaamse Regering goedgekeurd BOD wordt opgemaakt.

4.2.1 Relatie met het Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan

Het Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan (AOD) werd op 10 juli 2008 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Een directe relatie tussen het AOD en het op te maken RUP ‘Vlaamse Leemstreek’ is er niet. Wel van belang is dat het AOD de onderlinge verbanden tussen

⁸ Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 4 april 2003 betreffende de oppervlakedelfstoffen (BS 30.06.2014)

de verschillende Bijzondere Oppervlakedelfstoffenplannen moet aangeven (o.m. samen voorkomen van delfstoffen in éénzelfde groeve, de bijmenging van leem bij klei in functie van het bakproces). In het BOD 'Vlaamse Leemstreek' wordt uitvoerig ingegaan op de relevante elementen uit het AOD (BOD, p.45). De leembehoefte die in het BOD wordt berekend en verantwoord, dekt dus een veel ruimere behoefte dan de gevelsteenbakkerijen die gelokaliseerd zijn binnen de zone zelf.

Intussen werd een herziening (AOD2) op 23 mei 2014 door de Vlaamse Regering principieel vastgesteld. Het actualiseert niet alleen de inhoud van het eerste plan, maar houdt ook rekening met de goedgekeurde wijzigingen van het Oppervlakedelfstoffendecreet. Over het principieel vastgestelde voorontwerp AOD2 wordt van 1 augustus 2014 tot en met 30 september 2014 een raadpleging van de bevolking georganiseerd. Gedurende de termijn van de raadpleging ligt het principieel vastgestelde voorontwerp van het tweede algemeen oppervlakedelfstoffenplan ter inzage in het gemeentehuis van elke gemeente.

4.2.2 Relatie met het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan 'Vlaamse Leemstreek'

Algemeen

Het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan 'Vlaamse Leemstreek' vormt het vierde (na Klei van de Kempen, Klei van Ieper en Maldegemklei en Alluviale Klei en Polderklei) door de Vlaamse Regering goedgekeurde plan conform het decreet betreffende de oppervlakedelfstoffen. Dit plan vormt de basis voor voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voortgaand op het Regeerakkoord 2009-2014 werd in juni 2010 een werkgroep samengesteld die het oppervlakedelfstoffenbeleid moet evalueren en voorstellen wil formuleren voor wijzigingen ervan. De evaluatie is tweeledig: enerzijds op vlak van besluitvormingsprocedure (BOD's, integratie vergunningen) en anderzijds op vlak van duurzaam materialenbeheer. Beide sporen lopen sterk verweven. Het gevolg van de werking van deze werkgroep is dat het BOD Vlaamse Leemstreek voorlopig het laatste BOD is dat werd goedgekeurd (BVR 23.07.2010). De lopende procedures van de BOD's Bouw- en vulzand Limburg, Zand in Oost-Vlaanderen en Zand in Vlaams-Brabant zijn intussen stopgezet en wordt een delfstoffennota 'zand' gefinaliseerd die een basis kan vormen voor zowel aanbodgedreven als vraaggestuurde planprocessen. Deze gewijzigde aanpak vormt ook het voorwerp van de decreetsaanpassing goedgekeurd op 25 april 2014 (zie punt 4.2).

Besluit van de Vlaamse Regering houdende goedkeuring van het BOD 'Vlaamse Leemstreek'

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 werd niet alleen het BOD 'Vlaamse Leemstreek' definitief vastgesteld maar omvat de beslissing ook nog andere elementen relevant voor de opmaak van een gewestelijk RUP.

Verwijzend naar artikel 4 besluit van de Vlaamse Regering van 26 maart 2004 houdende regels tot uitvoering van het Oppervlakedelfstoffendecreet wordt met dezelfde beslissing ook de minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening belast met de opmaak van een gewestelijk RUP om de voorstellen van het definitief vastgestelde BOD 'Vlaamse Leemstreek' op te nemen.

4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen

4.3.1 Provinciale ruimtelijke structuurplannen Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan **Oost-Vlaanderen** werd op 24 maart 2004 bij ministerieel besluit goedgekeurd⁹. In de gebiedsgerichte omschrijving per deelplan wordt dieper ingegaan op de ligging van elk van de locaties en de eventuele suggesties die hiervoor worden gedaan.

Hetzelfde geldt voor het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan **Vlaams-Brabant** goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 oktober 2004¹⁰.

4.3.2 Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen

De gemeenten¹¹ Oudenaarde, Ninove, Zottegem, Haaltert, Geraardsbergen, Zwalm, Asse, Lennik, Halle, Tienen en Landen beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

In hun desbetreffende structuurplannen leveren de gemeenten input naar de diverse locaties opgenomen in het BOD. Gezien de uitwerking van de gewenste structuur voor de grote open ruimtestructuren (landbouw, natuur en bos) en de oppervlaktedelfstoffen behoort tot de taken van de Vlaamse overheid, formuleren de gemeenten de opties die hierop betrekking hebben als suggesties naar de Vlaamse overheid. De voorgestelde suggesties voor welbepaalde bestaande ontginningsgebieden (nabestemmingen) of voorstellen van nieuw aan te duiden ontginningsgebieden komen grotendeels overeen met de visie op de gewenste ruimtelijke structuur die het resultaat is van de afbakening van de buitengebiedstructuur. In de gebiedsgerichte omschrijving per deelplan wordt dieper ingegaan op de suggesties vanuit de gemeentelijke structuurplanprocessen.

4.4 Globale verantwoording ontwikkelingsperspectieven vanuit het BOD

4.4.1 Inleiding

Het definitief vastgestelde Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan 'Vlaamse Leemstreek' bevat volgende elementen:

- de berekening van de behoefte aan de oppervlaktedelfstof vanuit het principe van duurzame ontwikkeling;
- de afgebakende locatievoorstellen op basis van de bestaande ontginningsactiviteiten, de geologische context en de geraamde behoefte;
- een ruimtelijke afweging van de afgebakende locatievoorstellen;
- een voorstel van de gewenste structuur voor te schrappen gebieden of de nabestemming voor bestaande of nieuwe gebieden in overleg tussen alle betrokken overheidssectoren;

⁹ Dit plan werd is gedeeltelijk herzien (MB 25.08.2009) met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen. Een tweede partiële herziening (MB 18.07.2012) betreft vooral wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

¹⁰ Ook dit plan is momenteel in herziening waarbij de aanvullingen en wijzigingen werden gebundeld in een 'addendum'. Het voorziet wijzigingen t.a.v. sociale woningen in woonkernen, inplanting van een lokale bedrijvenzone door gemeenten en ontwikkelingsmogelijkheden in de economische knooppunten Kampenhout-Sas, Londerzeel en Ternat. Dit addendum werd op 19 juni 2012 door de Provincieraad goedgekeurd.

¹¹ Het gaat hierbij enkel om de gemeenten waarvoor een bestemmingswijziging is voorzien in voorliggend RUP.

Bij het opstellen van het oppervlakedelfstoffenplan werd voorzien in een overleg met andere administraties. Dit overleg is gestructureerd in de opvolging van de opmaak via de Ambtelijke Stuurgroep. Deze stuurgroep levert een uitvoerig advies aan de Vlaamse Regering over het voorontwerpdossier.

Belangrijkste onderdeel in het BOD zijn de afgewogen afgebakende locatievoorstellen die geplaatst worden tegenover de berekende behoefte voor de komende 25 jaar. Er worden geen locaties voorgesteld om te worden aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied. Voor een ruimtebalans op basis van de locatievoorstellen van het goedgekeurde BOD en vertaald naar de verschillende deelplannen, wordt verwezen naar hoofdstuk 17.

Het BOD 'Vlaamse Leemstreek' omvat naast een berekening van de behoefte, een algemeen deel over de doelstellingenalternatieven en ook concrete voorstellen voor afbakening van ontginningsgebieden om aan de behoefte van de sector te voldoen alsook een ruwe programmering. Zoals eerder aangegeven wordt voor elk van de weerhouden locaties (nieuwe en uitbreidingsvoorstellen) een milieueffectbeoordeling gedaan over de ontginning en herstructurering van de gebieden. Gezien het BOD dient beschouwd te worden als plan-MER bij dit RUP, wordt ten aanzien van de milieuafweging naar dit document verwezen. Het BOD is opgenomen als bijlage bij dit gewestelijk RUP.

Volgende onderwerpen komen aan bod in het BOD 'Vlaamse Leemstreek' wat betreft de effecten van ontginning en herstructurering (hoofdstukken 4.2 t.e.m. 4.14 en hoofdstuk 5):

- aantasting erfgoedwaarden (hfdst.4.2);
- impact op landschapsstructuur en –waarde (hfdst.4.3);
- effect op het functioneel gebruik zoals verlies woon-, werk- en recreatieve functies (mens) (hfdst.4.4);
- effect op land- en tuinbouw (hfdst.4.5);
- milieu-impact leemtransport (hfdst.4.6);
- verkeershinder - impact op leefbaarheid (mens)(hfdst.4.7);
- geluidshinder en rustverstoring (hfdst.4.8);
- wijziging waterlopen (hfdst.4.9);
- ruimtebeslag overstromingsgebied (hfdst.4.10);
- wijziging waterhuishouding (grondwaterpeil en –stroming)(hfdst.4.11);
- wijziging waterkwaliteit (hfdst.4.12);
- verlies aan watergebonden natuur (hfdst.4.13);
- verdroging en droogtegevoelige vegetatie (hfdst.4.14);
- rechtstreeks ecotoopverlies (hfdst.5);
- versnippering (hfdst.5);
- aantasting beschermde habitats en leefgebied en leefgebieden habitatoorten (passende behoordeling)(hfdst.5);

Het hoofdstuk 6 levert een samenvatting van de effecten per locatie. Verder wordt een apart hoofdstuk gewijd aan de ruimtelijke afweging (BOD hoofdstuk 7). De watertoets (hfdst.4.9 – 4.14) en de passende beoordeling (hfdst.5) zitten vervat in de milieu-afweging.

De resultaten van deze milieuafweging worden –voor zover ruimtelijk relevant- ingebracht in de op te maken planvoorschriften bijvoorbeeld als randvoorwaarden voor ontginning of te realiseren nabestemming. Een milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota bij voorliggend RUP. Hierin wordt voor elk van de milderende maatregelen aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan bij de opmaak van voorliggend RUP.

4.4.2 Ruimtelijk kwalitatieve uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten en principes van het RSV en de ruimtelijk structuurbepalende elementen werden voor elk van de locaties verder besproken als locatiespecifieke elementen voor de ruimtelijke afweging. Deze gebiedsspecifieke bespreking wordt opgenomen in de hoofdstukken die het desbetreffende locatievoorstel opnemen (zie bespreking per deelplan).

4.4.3 Kenmerken van de oppervlakedelfstoffenzone

Klei en leem vormen, wegens hun plastische eigenschappen, de belangrijkste traditionele, keramische grondstoffen. De löss- of leemafzettingen in zuidelijk Vlaanderen zijn heel belangrijk voor de aanmaak van hoogwaardige gevelstenen. Volgens specifieke vereisten voor de toepassing, kan leem nog verder ingedeeld worden in:

- **Rode leem:** Leem van eolische oorsprong die sterk ontkalkt is en daardoor roodbakkend is. Doorgaans bovenaan gelegen. Bij dit leempakket worden ook de lemen gerekend die ‘mager rood’ of ‘grijs’ genoemd worden en soms dieper voorkomen.
- **Gele leem:** De onderliggende leem van eolische oorsprong die kalkhoudend is (8 – 12 %) en daardoor geelbakkend is. Vaak ook ergeron genoemd. Bij dit leempakket rekenen we ook de ‘roze’ leem die minder kalkhoudend is (5 – 8 %).

In functie van hun ideale samenstelling, mengen haast alle steenbakkers beide soorten leem. Voor het maken van een specifiek product is het bijgevolg noodzakelijk op verschillende plaatsen in de groeve tegelijkertijd te ontginnen ten einde een gepaste grondstoffenmengeling voor dat product voor te bereiden.

Leemwinningen zijn relatief ondiepe winningen (ca. 5 m). Omdat ook de geelbakkende leem ontgonnen wordt, kan op bepaalde zones waar dikkere pakketten voorkomen, tot een tiental meter diep ontgonnen worden.

Oorspronkelijk werd enkel de roodbakkende leem ontgonnen in zeer lokale, kleine en verspreide veldsteenbakkerijen. Hoewel de productie later enigszins grootschaliger werd, bleef de productiecapaciteit toch beperkt zodat kleine, versnipperde ontginningsgebiedjes ontstonden die soms wel en soms niet op het gewestplan aangeduid zijn. De laatste decennia zijn heel wat steenbakkerijen gesloten.

Sinds de afbakening op het gewestplan heeft de sector echter een complete gedaanteverandering ondergaan. Onder impuls van een constante technische ontwikkeling en de hieraan verbonden schaalvergroting, is de sector geëvolueerd van een nijverheid met een groot aantal kleinschalige veldsteenbakkerijen naar een nijverheid met een aantal bedrijven met sterk geavanceerde productie-eenheden waar baksteen op grote schaal wordt geproduceerd. Daardoor werd de koppeling steenbakkerij-ontginningsgebied ook doorbroken op uitzondering van de situatie in zuid-Limburg. Elders in de Vlaamse Leemstreek komen, enkele kleinschalige uitzonderingen niet te na gesproken, geen steenbakkerijen voor in de onmiddellijke omgeving van een groeve. Ook gevelsteenfabrieken van de groep Wienerberger die leem verbruiken liggen op ruime afstand verwijderd van de leemgordel binnen andere delfstoffenzones (Klei van de Kempen, Klei van Ieper). Hiermee loopt het aantal bedrijven dat in min of meerdere mate gebruik maakt van eolische leem op tot enkele tientallen. De grootschalige leemtoevoer voor de bedrijven Wienerberger, Hove en Vande Moortel vindt plaats via het transportbedrijf Demets; de bedrijven Vandersanden, Nelissen en Heylen-Briks hebben zich voor de leemwinning verenigd in de CV Leembank'. Op uitzondering van de Limburgse leemverwerkende steenbakkerijen, is het gebruik van grondstoffen die louter afkomstig zijn van een ontginning in de onmiddellijke buurt van de verwerking, grotendeels verleden tijd.

In het BOD is een tabel opgenomen die een samenvatting geeft van de leembehoefte verdeeld over de verschillende steenbakkerijen binnen en buiten de delfstoffenzone voor leem (BOD, p.56). Samenvattend kan gesteld worden dat voor het voorliggend bijzonder oppervlakedelfstoffenplan de behoeftes als volgt vastgesteld kunnen worden:

- De behoefte aan rode leem bedraagt ongeveer 303.000 m³ per jaar (reële productie; huidige verdeling rood/geel, inzet van substituten en opportuniteiten).
- De behoefte aan gele leem bedraagt ongeveer 169.000 m³ per jaar (reële productie; huidige verdeling rood/geel, inzet van substituten en opportuniteiten).

Voor een uitvoerig en gedetailleerd overzicht van bestaande voorraden en de confrontatie van vraag en aanbod wordt verwezen naar het BOD, hoofdstukken 2.4 en 2.5. Voor de kenmerken van de ontginning binnen deze delfstoffenzones wordt verwezen naar hoofdstuk 2.6 van het BOD.

4.5 Gebiedspecifieke verantwoording ontwikkelingsperspectieven BOD

4.5.1 Ruimtelijke afweging van de locatievoorstellen

Voor de keuze van nieuwe ontginningslocaties gelden de eerder geformuleerde ruimtelijk-kwalitatieve principes als afwegingskader.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen nieuwe locaties best aansluiten bij bestaande ontginningen en grote gebieden worden verkozen boven een aantal kleinere omdat deze laatste een grotere (negatieve) impact hebben op een ruimer gebied. Verder zijn de (tijdelijke) impact op de natuurlijke en agrarische structuur, de elementen van het landschap op Vlaams niveau en de verenigbaarheid met de nederzettingsstructuur van belang, evenals de meerwaarde die de gerealiseerde nabestemming mogelijk heeft t.a.v. deze structuurbepalende elementen. Voor de oppervlaktedelfstof leem zijn ook de kenmerken van de delfstof en de ontsluiting en de afstand tot de steenbakkerij een belangrijk uitgangspunt.

In het BOD wordt in hoofdstuk 7 een gebiedssynthese en ruimtelijke afweging gegeven voor elk van de weerhouden locaties. Naast de relatie tot de structuurbepalende elementen en een beperkte juridische en beleidsmatige context wordt kort een ruimtelijke afweging geschetst en wordt ingegaan op de haalbaarheid vanuit milieuoogpunt. Voor dit laatste aspect worden –indien van toepassing- ook de conclusies van de eventuele passende beoordeling meegegeven.

Voor een samenvatting van de onderzochte milieueffecten per locatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6 en bijhorende tabel (BOD, p. 179 e.v.).

4.5.2 Verantwoording voor het schrappen van (delen van) ontginningsgebieden

De gebieden in onderstaande tabel kunnen geheel of deels worden geschrapt als ontginningsgebied. Voor elk van deze locaties is een motivering gegeven waarom het ontginningsgebied niet langer behouden dient te blijven. In een aantal gevallen wordt voorgesteld slechts een deel van het ontginningsgebied te schrappen (aanduiding met ‘deel’).

Deze tabel is opgesteld op basis van informatie uit het hoofdstuk 2 (bespreking oppervlaktedelfstoffengebied) en de algemene conclusie (BOD, hoofdstuk 8.1, pp.202 ev.).

Tabel 2: Verantwoording voor het schrappen van (delen van) ontginningsgebieden

Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp.ha Diepte ontg.	Verantwoording voor het geheel schrappen als ontginningsgebied
OVL002 (deel)	Roborst ZWALM	1,79 4,8m	Zuidelijk deel volledig ontgonnen ¹²
OVL003 (deel)	Volkegem ZW OUDENAARDE	27,78 7,8m	Deelgebied volledig ontgonnen
OVL014 (deel)	Burst ERPE-MERE	17,15 4,5m	Activiteiten van de steenbakkerij werden stilgezet, deelgebied volledig ontgonnen.
OVL015 (deel)	Kerkkouter HERZELE	5,58 2,6m	Gebied gedeeltelijk ontgonnen
OVL019 (deel)	Drogentop NINOVE	7,27 7m	Oostelijk deel volledig ontgonnen
OVL024	Velzeke ZOTTEGEM	24,4 2,5m	Resterende leemreserves zijn zeer gering.
VLB014A	Lembeekbos HALLE	1,66 2,5m	Relatief klein gebied op een heuveltop; groter gebied in de omgeving aanwezig (Lembeek-Stasbeek VLB010); gebied volledig gelegen in Ankerplaats en SBZ-H.
VLB009	Val Notre Dame OUDENBURG	6,64 7,0m	Er is een optie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor herbestemming naar een open ruimtebestemming.
VLB020B	Breembos Oost HULDENBERG	1,23 4,8m	Het gebied is ontgonnen
WVL065	Sint-Denijsbrug-Moen ZWEVEGEM	25,91 12,6m	Het gebied is volledig ontgonnen
LIM066 (deel)	Kesselt LANAKEN	?	Deelgebied is ontgonnen en de nabestemming is gerealiseerd. Opgenomen in gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'
LIM068	De Heulen Gracht SINT-TRUIDEN	7,75	Inmiddels geschrapt via gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'
LIM067	De Hoef NIEUWERKERKEN	35,33	Inmiddels geschrapt via gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'
LIM041	Wijer HASSELT	22,12	Inmiddels geschrapt via gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'
LIM065A	Grenspaal 88 LANAKEN	17,27	Inmiddels geschrapt via gewestelijk RUP 'Leem in Zuid-Limburg'

4.6 Vertaling ontwikkelingsperspectieven BOD naar een gewestelijk RUP

4.6.1 Indeling van de ontwikkelingsperspectieven per locatie

Het BOD maakt volgende indeling van de verschillende ontwikkelingsperspectieven per locatie (hoofdstuk 8, p.202 e.v.):

- Bestaande ontginningsgebieden die volledig een andere bestemming mogen krijgen;
- Bestaande ontginningsgebied die gedeeltelijk een andere bestemming mogen krijgen;
- Bestaande ontginningsgebieden die volledig behouden blijven;
- Reserve-ontginningsgebieden die omgezet worden naar effectief ontginningsgebied;
- Locatievoorstellen waarvoor wordt verwezen naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Leem in Zuid-Limburg';
- Locatievoorstellen waarvoor, eventueel in een hertekende vorm, een consensus werd bereikt;

¹² In tegestelling tot hetgeen in het BOD staat vermeld, is dit te schrappen gedeelte nooit ontgonnen maar vormt het een smalle strook, van de rest van het ontginningsgebied afgescheiden door een ruilverkavelingsweg. Zie ook hoofdstuk 5: toelichting bij deelplan 1.

- Locatievoorstellen waarvoor slechts vanuit een beperkt aantal bevoegdheidsdomeinen een bezwaar werd geformuleerd;
- Locatievoorstellen waarvoor overwegend negatieve adviezen werden geformuleerd en dus een consensus absoluut niet mogelijk was;

Om voor elke locatie alle acties te kennen die een ruimtelijke en juridische verankering vereisen in voorliggend gewestelijk RUP, werd een analyse gemaakt door de tabellen en kaarten in het BOD (kaartmateriaal en tabellen in de ‘samenvatting’ en het hoofdstuk 8) samen te lezen met de tekstuele conclusie in hoofdstuk 8.3. Daarbij wordt voortgegaan op de verschillende acties per ontginningslocatie (behoud, schrappen, uitbreiding). Gebieden waarvoor een herschikking is voorgesteld worden dan ook opgesplitst in een deel te schrappen en een deel uit te breiden.

De kleurlegende volgt de legende van het kaartmateriaal uit het hoofdstuk ‘samenvatting’ in het BOD (p.17 e.v.). Voor de (delen van) ontginningsgebieden die behouden blijven, wordt binnen de roze kleur een onderscheid gemaakt tussen gebieden ‘zonder bestemmingswijziging’ en gebieden ‘met bestemmingswijziging’. Dit onderscheid is bepalend voor opname in het RUP. Dit levert volgende legende op:

Tabel 5: overzicht locatievoorstellen op basis van de opties uit het BOD

(Deel van) bestaande ontginningsgebieden die een andere bestemming mogen krijgen
(Deel van) bestaande ontginningsgebieden te behouden zonder bestemmingswijziging
(Deel van) bestaande ontginningsgebieden te behouden met bestemmingswijziging
Uitbreiding bij bestaand en te regulariseren bestaand ontginningsgebied¹³

De volgorde van de gebieden is bepaald op basis van het groevenummer dat Albon hanteert. Voor elk van de acties is aangegeven welk deelplan de actie opneemt.

Verder zijn in de tabel naast de naam en gemeente ook (per actie) oppervlakten opgenomen van het bestaand ontginningsgebied of de uitbreiding ervan alsook van de oppervlakte van de herbestemming. De opgegeven oppervlaktes zijn indicatief en kunnen afwijken van de oppervlakte opgenomen in voorliggend RUP. In een aantal gevallen worden immers nog verfijningen aan de contour doorgevoerd. Voor een exacte ruimtebalans wordt verwezen naar hoofdstuk 17.

Naast de oppervlakten wordt in de tabel ook de huidige bestemming en de gewenste herbestemming volgens het BOD weergegeven. Deze voorstellen van herbestemming zijn suggesties die verder dienen afgewogen te worden ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur zoals uitgewerkt in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In de tabellen per deelplan is aangegeven welke effectieve bestemming voor elk van de gebieden is opgenomen in het gewestelijk RUP.

In deze tabel wordt ook de relevantie voor het gewestelijk RUP aangegeven. Deze al of niet opname in voorliggend gewestelijk RUP heeft betrekking op redenen als ‘reeds herbestemd via BPA of RUP’, ‘afweging behoort tot de bevoegdheid van gemeente of provincie’, ‘geen bestemmingswijziging vereist’.

¹³ Enkele locaties zijn in de huidige juridische context volgens het gewestplan niet bestemd als ontginningsgebied; voor deze locaties werden in het verleden vergunningen verleend voor uitbating van een groeve en de ontginning van delfstoffen. Het gaat om de locaties Baandries (OVL025) te Ninove en Dries Denderhoutem (OVL026) te Haaltert.

4.6.2 Overzichtstabel

Deel-plannr.	Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp. herbestemming volgens BOD (ha)	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel (her)bestemming volgens BOD	Relevantie voor het RUP	Opmerkingen bij RUP-vertaling
OOST-VLAANDEREN							
1	OVL002	Roborst ZWALM	1.79	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied' (GP-wijziging)	Natuurgebied	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie (HAG) Waar nodig begrenzing verfijnen op perceelsniveau.
NO	OVL002	Roborst ZWALM	13.88	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied' (GP-wijziging)	Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied	Niet opnemen: Geen herbestemming	Begrenzing met te schrappen deel is een weg.
NO	OVL002	Roborst ZWALM	3.46	GP: Agrarisch gebied	Niet weerhouden		
2	OVL003	Volkegem ZW OUDENAARDE	27.78	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming bosgebied' (GP-wijziging)	Natuurgebied	Opnemen: herbestemming; deels lokale afweging vereist tav bestaand zonevreemd bedrijf	Afstemmen op AGNAS-visie Begrenzing verfijnen op perceelsniveau en af te stemmen met het te behouden deel (vergunning) en met het landelijk woongebied en verkavelingsvergunning. Lokale afweging vereist voor zonevreemd bedrijf.
NO	OVL003	Volkegem ZW OUDENAARDE	13.58	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming bosgebied' (GP-wijziging)	Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied	Opnemen in functie van fasering met Volkegem NO	
2	OVL110	Volkegem NO – deel 1 OUDENAARDE	7.51	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie (HAG)
2	OVL110	Volkegem NO – deel 2 Fase II OUDENAARDE	2.27	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' (fase II)	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie (HAG)

Deel- plan- nr.	Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp. herbestem- ming vol- gens BOD (ha)	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel (her)bestemming volgens BOD	Relevantie voor het RUP	Opmerkingen bij RUP-vertaling
NO	OVL014	Burst ERPE MERE en HERZELE	17.15	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Niet opnemen: herbestemming kan doorgevoerd in het kader van AGNAS- proces (RUP Sint- Lievens-Houtem)	
NO	OVL014	Burst ERPE MERE	8.26	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
NO	OVL015	Kerkkouter HERZELE	5.58	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming woongebied'	woongebied	Niet opnemen: herbestemming naar woongebied aansluitend op de kern. Gemeentelijke afweging: bestaande wijkontwikkeling binnen contour.	
NO	OVL015	Kerkkouter HERZELE	7.04	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
NO	OVL016	Sint-Antelinks HERZELE	9.57	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
NO	OVL017	Hof Ter Duist NINOVE	11.06	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	De problematiek van Ter Duist werd afgewogen in het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Ninove (MB 19.10.2012, goedkeuring PRUP)
NO	OVL018	Aalstwegel DENDERLEEUEW	16.69	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
3	OVL019	Drogentop (Lieferringe) NINOVE	7.27	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Opnemen: herbestemming	Ligging bedrijfsgebouwen binnen contour, beboste delen eventueel andere bestemming.

Deel-plannr.	Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp. herbestemming volgens BOD (ha)	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel (her)bestemming volgens BOD	Relevantie voor het RUP	Opmerkingen bij RUP-vertaling
NO	OVL019	Drogentop NINOVE	5.24	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming maar begrenzing afstemmen op te schrappen deel	
NO	OVL020	Varenberg NINOVE	3.22	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
3	OVL111	Denderwindeke NINOVE	12.03	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Opnemen: herbestemming	
NO	OVL021	Ten Berg NINOVE	4.03	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	Problematiek bestaande steenbakkerij en woningen ? Lokale afweging vereist.
4	OVL021	Ten Berg uitbreiding NINOVE	1.19 + 0.63	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming 'bedrijvigheid' te behoeve van de kleinschalige steenbakkerij	Opnemen: herbestemming	Afstemming op basis van AGNAS: gelegen in HAG.
5	OVL024	Velzeke ZOTTEGEM	1.62	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie Begrenzing verfijnen op perceelsniveau en afstemming op bestaande rechtsgeldige verkavelingsvergunningen.
6	OVL025	Baandries NINOVE	3.51	GP: 'agrarisch gebied' en 'reservatie voor wegenis'	Ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw'	Opnemen: herbestemming	Begrenzing afstemmen op reservatie wegenis volgens GP.
7	OVL026	Dries HAALTERT	7.08	GP: 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw'	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie en planologische attest
8	OVL112	Kakelenberg Zuid GERAARDSBERGEN	17.61	GP: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied', 'reservatie voor wegenis'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Opnemen: herbestemming	
VLAAMS-BRABANT							
9	VLB002	Mollem ASSE	19.44	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Opnemen: bestemmings-wijziging	Afstemmen met AGNAS-visie Begrenzing verfijnen op perceelsniveau

Deel-plannr.	Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp. herbestemming volgens BOD (ha)	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel (her)bestemming volgens BOD	Relevantie voor het RUP	Opmerkingen bij RUP-vertaling
NO	VLB006	Mardellen ZAVENTEM	32.26	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Niet opnemen: afweging en bestemmings- wijziging doorgevoerd in het RUP VSGB	
NO	VLB008A	Vijversele LENNIK	19.45	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' BPA zv bedrijven 2 ^e fase: G.Van Der Steenstraat – Oude steenbakkerij	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen herbestemming	
10	VLB008B	Lelingen LENNIK	18.75	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Opnemen: bestemmings- wijziging	Afstemmen op AGNAS-visie en ligging in goedgekeurde Ankerplaats 'Gaasbeek...'
NO	VLB009	Val Notre Dame OVERIJSE	6.64	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming landelijk gebied'	Groengebied	Niet opnemen: Bestemmings- wijziging kan kaderen in lokale afweging zoals omschreven in het gemeentelijk structuurplan	
NO	VLB010	Lembeek Stasbeek HALLE	20.05	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied' PRUP 'bvba De Handschutter te Lembeek': 17.11.2008	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen wijziging bestemming	Interferentie met het planningsproces gevoerd in functie van de uitbreiding Nationaal Voetbaltrainingscentrum
11	VLB014	Lembeekbos HALLE	1.66	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Opnemen: herbestemming	Afstemmen op AGNAS-visie (aansluitend op Lembeekbos) en SBZ-H, VEN en aangeduide ankerplaats. Begrenzing verfijnen op perceelsniveau (deels omgeven door boscomplex)

Deel-plannr.	Albon-nr.	Gebied GEMEENTE	Opp. herbestemming volgens BOD (ha)	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel (her)bestemming volgens BOD	Relevantie voor het RUP	Opmerkingen bij RUP-vertaling
NO	VLB020A	Breembosstraat West HULDENBERG	18.8	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen wijziging bestemming.	
NO	VLB020B	Breembosstraat Oost HULDENBERG	1.23	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Niet opnemen: Lokale afweging vereist tav bestaand zonevreemd bedrijf	
12	VLB037	Eliksem Oost TIENEN en LANDEN	8.85	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Opnemen: wijziging bestemming	Afstemmen op AGNAS-visie Begrenzing verfijnen op perceelsniveau.
12	VLB037	Eliksem West TIENEN	8.81	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Bestaande bestemming behouden	Opnemen: afstemming bestemming en begrenzing Eliksem Oost.	
WEST-VLAANDEREN							
NO	WVL064	Moen ZWEVEGEM	19.9	GP: Ontginningsgebied met nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'	Bestaande bestemming behouden	Niet opnemen: geen wijziging bestemming	
NO	WVL065	Sint-Denijsbrug-Moen ZWEVEGEM	25.91	GP: Ontginningsgebied met nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Niet opnemen: lokale afweging en bijkomende onderbouwning vereist voor harde herbestemming (aanwezigheid loodsen, bewoning).	

4.6.3 Indeling in deelplannen

In voorgaand hoofdstuk is de afweging gemaakt in functie van de opname van de acties uit het BOD naar voorliggend gewestelijk RUP. Hiervoor werd hoofdstuk 8 (algemene conclusie) en de bijbehorende kaarten en tabellen als leidraad genomen maar werd ten aanzien van de te hanteren voorschriften ook afgestemd met de opties die voortkomen uit de gewenste ruimtelijke structuur zoals uitgewerkt in het kader van de processen voor afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

De locaties zijn waar mogelijk samengenomen in één deelplan. De volgorde wordt bepaald door de nummercode die Albon hanteert per groeve-entiteit (zone); de deelplannen omvatten op die manier telkens alle opties waarvoor een wijziging van bestemming dient doorgevoerd te worden. Op basis van deze werkwijze worden de voorstellen tot bestemmingswijziging als volgt ingedeeld:

- Deelplan 1 Zone Roborst (Zwalm)
- Deelplan 2 Zones Volkegem (Oudenaarde)
- Deelplan 3 Zones Denderwindeke en Drogentop (Ninove)
- Deelplan 4 Zone Ten Berg (Ninove)
- Deelplan 5 Zone Velzeke (Zottegem)
- Deelplan 6 Zone Baandries (Ninove)
- Deelplan 7 Zone Dries (Haaltert)
- Deelplan 8 Zone Kakelenberg Zuid (Geraardsbergen)
- Deelplan 9 Zone Mollem (Asse)
- Deelplan 10 Zone Lelingen (Lennik)
- Deelplan 11 Zone Lembeekbos (Halle)
- Deelplan 12 Zone Eliksem (Tienen en Landen)

Kaart 0: Situering deelplannen

Deelplannen 2 (deel), 3 (deel), 4, 6, 7 en 8 betreft de aanduiding van nieuwe ontginningslocaties. Deelplannen 1, 2 (deel), 3 (deel) en 5 betreft de schrapping en bevestiging (deelplan 2) van bestaand ontginningsgebied. Deelplannen 9-12 betreft de bevestiging van 'reservegebied voor ontginning' (en voor deelplan 12 ook 'ontginningsgebied') als 'effectief ontginningsgebied'.

Voor elk van vermelde deelplannen zal hierna de bestaande feitelijke en juridische toestand alsook een gewenste structuur worden besproken. De bespreking van de feitelijke en juridische toestand omvat een algemeen deel dat geldig is voor elk van de binnen het deelplan opgenomen locaties en een korte omschrijving van elk van de locaties met specificaties relevant voor de vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften. Deze gebiedsomschrijving gaat grotendeels voort op de beoordeling van de locatievoorstellen zoals opgenomen in hoofdstuk 7.3 'Locatiespecifieke elementen voor ruimtelijke afweging' in het BOD (p.190 e.v.). Dit hoofdstuk uit het BOD houdt nog geen rekening met de eventuele niet weerhouden locatievoorstellen. Zo wordt het gebied 'Aalstwegel uitbreiding' behandeld terwijl dit locatievoorstel niet werd weerhouden in de eindconclusie van het BOD.

4.6.4 Bepaling contour locatievoorstellen

De afgebakende contour van elk van de locatievoorstellen zoals opgenomen in het BOD werd zoveel mogelijk gevolgd ervan uitgaande dat het RUP uitvoering geeft aan de beslissing houdende

goedkeuring van het BOD. In de mate van het mogelijke wordt het plangebied afgebakend op perceelsgrenzen. Dit vergroot de duidelijkheid in functie van de juridische afdwingbaarheid ten aanzien van de omliggende bestemmingen. Deze vertaling werd al gedaan in het kader van de opstelling van het BOD, maar dan enkel voor de locatievoorstellen voor nieuwe ontginningsgebieden.

Een verfijning tot op perceelsgrenzen of andere logische grenzen (wegen, beken, gemeentegrenzen) was ook noodzakelijk voor de gebieden die een andere bestemming kunnen krijgen (schrapping van ontginningsgebied). De contouren van de bestemmingen volgens het gewestplan werden in dit geval niet strikt gevolgd maar ruimer opgevat om éénvormigheid van voorschriften te bekomen voor duidelijk afgegebakende gebieden. Hiervoor werd afgestemd op de gewenste ruimtelijk structuur zoals uitgewerkt in het kader van de planningsprocessen voor afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur op Vlaams niveau maar evenzeer op lopende of in het vooruitzicht gestelde planningsprocessen op provinciaal of gemeentelijk niveau.

4.6.5 Bepaling herbestemming en nabestemming

Voor de bepaling van de nieuwe bestemming van te schrappen gebieden wordt enerzijds uitgegaan van het door de administratie bevoegd voor Natuurlijke Rijkdommen gehanteerde principe: 'huidige nabestemming vertaalt zich in effectieve bestemming' en van de toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt in het kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur voor de verschillende deelregio's waarin de voorstellen zijn gelegen.

In het BOD zijn voor elk van de locaties voorstellen geformuleerd voor herbestemming van te schrappen gebieden. Dit herbestemmingsvoorstel komt in een aantal gevallen echter in conflict met plaatselijke zonevreemde situaties waarvoor het BOD geen onderbouwing verschafft (nabestemming woongebied of bedrijvigheid) en waarvan momenteel de detailgegevens ontbreken. Het verder onderzoek en het leveren van oplossingen voor deze situaties behoort overigens tot het bevoegdheidsdomein van de betrokken gemeenten of provincie. Zij hebben hiervoor in hun eigen gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk structuurplan opties en acties opgenomen die moeten leiden tot de aanpak van de ruimtelijke problematiek. Het gaat hierbij meer bepaald om de te schrappen ontginningsgebieden Volkegem ZW te Oudenaarde (bestaand zonevreemd bedrijf), Kerkouter te Herzele (woonwijk in ontwikkeling), Val Notre Dame te Overijse (gemeentelijke opties voor open-ruimte herbestemming), Breembosstraat Oost te Huldenberg (bestaand zonevreemd bedrijf) en Sint-Denijsbrug-Moen te Zwevegem (lokale visie voor herbestemming als openbare nutszone). Hoewel opgenomen in het BOD om te worden geschrapt als ontginningsgebied, worden deze locaties niet opgenomen in voorliggend RUP.

Indien ontginningsgebieden in een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan al geschrapt, bevestigd of uitgebreid werden, worden ze ook niet opgenomen in voorliggend RUP. Het locatievoorstel Mardellen in Zaventem heeft een afweging gekregen binnen het gewestelijk RUP Vlaams Strategisch Gebied Brussel dat definitief werd goedgekeurd op 16 december 2011 (zie 4.1.4.).

Tenslotte dient ook aangegeven dat het voorstel voor herbestemming van te schrappen ontginningsgebied ook kunnen opgenomen in planningsinitiatieven die vanuit de afbakeningsprocessen voor het buitengebied lopende zijn (i.c.: Burst in Erpe-Mere en Herzele in gewestelijk RUP Sint-Lievens-Houtem).

In het kader van de bespreking in plenaire vergadering is geopteerd voor meerdere locaties met een herbestemming van voormalig ontginningsgebied of met een nabestemming agrarisch gebied de specifieke bepaling 'bouwvrij' toe te voegen. Hierna is een afweging gemaakt voor elk van de locaties op basis van de erfgoedwaarde, het belang van het gebied voor de landbouw, de grootte en openheid van het gebied (gewenste ruimtelijke structuur voor natuur en landbouw) en de huidige bestemming volgens het gewestplan. In de toelichting per locatie wordt de afweging gemotiveerd.

Volgende afkortingen werden gebruikt:

Dp: deelplan;

GP: gewestplanbestemming;

Vraag bouwvr.: vraag om bouwvrij agrarisch gebied te voorzien (van adviserende instanties of SARO);

HAG: Herbevestigd agrarisch gebied;

O met nab. AG: ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied;

NVT: niet van toepassing;

BAG: Bouwvrij agrarisch gebied;

LWAG: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

WLK: Woongebied met landelijk karakter;

dp	locatie	BOD	GP	vraag bouwvr	HAG	ankerplaats	relict-zone	VOORSTEL
1	Roborst	schrap.	O met nab. groen	ja	ja	nee	ja	AG
2	Volkegem ZW	schrap.	O met nab. groen	NVT	nee	nee	ja	NVT
2	Volkegem NO	ontgin.	AG	ja	ja	nee	ja	nab.BAG
3	Drogentop	schrap.	O met nab.AG (omgeving LWAG)	ja	nee	nee	ja	AG
3	Denderwind eke	ontgin.	LWAG	ja	ja	nee	ja	nab.BAG
4	Ten Berg	ontgin.	LWAG	ja	ja	nee	nee	nab.AG
5	Velzeke	schrap.	O met nab. AG (omgeving LWAG)	nee	ja	nee	nee	AG
6	Baandries	ontgin.	LWAG en AG en reservatie	nee	ja	nee	ja	nab.AG
7	Dries	ontgin.	LWAG, AG en WLK	nee	deels (westzijde)	nee	klein deel	nab.AG
8	Kakelenberg	ontgin.	LWAG	ja	nee	nee	ja	nab.BAG
9	Mollem	ontgin.	uitbr. O nab. AG	ja	ja	nee	nee	nab.AG
10	Lelingen	ontgin.	uitbr. O nab. LWAG	ja	ja	ja ¹⁴	ja	nab.BAG
11	Lembeekbos	schrap.	uitbr. O nab.	NVT	nee	ja ¹⁵	ja	NVT

¹⁴ Volgens goedgekeurde ankerplaats (definitieve vaststelling MB 24.12.2008).

¹⁵ Volgens goedgekeurde ankerplaats (definitieve vaststelling MB 04.01.2013).

dp	locatie	BOD	GP	vraag bouwvr	HAG	anker- plaats	relict- zone	VOORSTEL
			AG					
12	Eliksem	ontgin.	O en uitbr. O nab. AG	ja	ja	nee	nee	nab.AG

4.7 Aandachtspunten bij de uitvoering

4.7.1 Aanwezigheid buurtwegen

Tijdens het vooronderzoek van dit RUP is vastgesteld dat binnen enkele plangebieden bestaande voet- en buurtwegen gelegen zijn. Deze wegen zijn opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen. Voorliggend RUP verandert niets aan de aanwezigheid van deze wegen binnen het plangebied. Voor het afschaffen of verleggen van deze bestaande buurtwegen blijft de geëigende wetgeving van toepassing. Dit geldt zowel voor de delen van het plangebied waar een schrapping van ontginningsgebied wordt doorgevoerd als voor de gebieden die als ontginningsgebied worden behouden of nieuw aangeduid.

Voor de nieuwe ontginningsgebieden zal naar aanleiding van de aanvraag tot ontginning dienen afgewogen te worden hoe met de getroffen buurtweg moet worden omgegaan in relatie tot het verleggen, het herstellen na ontginning of het afschaffen ervan. Gelet op het belang van trage wegen voor de lokale ontsluiting, dient maximaal te worden uitgegaan van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. In elk geval dient de wettelijke procedure hiervoor te worden gevolgd.

Drie locatievoorstellen worden doorsneden door een buurtweg: het nieuw aan te duiden ontginningsgebied Volkegem NO te Oudenaarde (buurtweg nr.38) en de bestaande reservegebieden voor ontginning die worden omgezet naar effectief ontginningsgebied, Mollem te Asse (buurtwegen nr.43 en nr.24) en Eliksem op de grens van Tienen en Landen (buurtweg nr.14). In de beschrijving van de feitelijke en juridische toestand is melding gemaakt van deze aanwezige buurtwegen. Voor de overige gebieden (te schrappen) wordt dit niet aangegeven wegens niet relevant (geen ontginning). Buurt- en voetwegen worden evenmin opgenomen in het kaartmateriaal. In de stedenbouwkundige voorschriften is generiek een bepaling opgenomen die het belang van de verbindingsrelatie van deze wegen maximaal moet garanderen.

4.7.2 Aandachtspunt verwerkingseenheden

Het BOD doet geen uitspraken over de verwerkingseenheden/ steenbakkerijen in de onmiddellijke omgeving van de ontginningsgebieden; deze worden dan in principe ook niet opgenomen binnen voorliggend gewestelijk RUP. Voor de locaties opgenomen in voorliggend RUP is geen steenbakkerij meer actief in of in de onmiddellijke omgeving van het ontginningsgebied.

Een specifieke situatie doet zich voor waarbij een veldsteenbakkerij historisch gegroeid is op de ontginningslocatie maar waarbij nooit een bestemmingswijziging naar ontginningsgebied werd doorgevoerd. Deze situatie doet zich voor in deelplannen 6 (Baandries) en 7 (Dries). Voor beide plannen worden ook de gebouwen van de (veld)steenbakkerij en de uitbreidingsperimeter opgenomen. Ten aanzien van deze situatie wordt een gebiedsspecifieke bepaling opgenomen in de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

In een aantal gevallen zijn de bestaande steenbakkerijgebouwen in hergebruik door een bedrijf met andere activiteiten. Dit geval doet zich voor deelplan 2, Volkegem ZW te Oudenaarde en in deelplan 3, Drogentop en Denderwindeke te Ninove. Deze 'zonevreemde situaties' vereisen een

lokale afweging en werden dan ook in de meeste gevallen uit het RUP geweerd. Voor Volkegem kan het gedeelte waarop het bestaande zonevreemd bedrijf betrekking heeft uit het plan gelaten worden; voor Denderwindeke kan nog in een latere fase worden afgewogen of de activiteiten van het zonevreemd bedrijf inpasbaar in de voorziene herbestemming als agrarisch gebied of dat veeleer een gemeentelijk RUP op maat is aangewezen..

4.7.3 Aandachtspunt archeologie

Naar aanleiding van de plenaire vergadering over het voorontwerp RUP (07.03.2013) brachten verschillende adviesinstanties de bescherming van het niet gekende archeologisch patrimonium bij realisatie van de ontginningsbestemming onder de aandacht. Meer bepaald adviseerden de provincies Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant en het Agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen in de stedenbouwkundige voorschriften voorafgaand aan de ontginning een archeologisch vooronderzoek verplicht te stellen voor alle ontginningsgebieden en niet enkel voor de gebieden die behoren tot een erfgoedlandschap. Stad Tienen vroeg enkel om het archeologisch aspect uit te klaren; Agentschap Erfgoed Vlaams-Brabant verwijst terzake enkel naar de geldende regelgeving.

Artikel 4 van het Archeologiedecreet¹⁶ bepaalt dat “*de eigenaar en de gebruiker (zijn) ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.*” Daarom wordt ook verder in artikel 5 bepaald dat vergunningsaanvragen ingediend overeenkomstig de Vlaamse Codex RO, die een invloed kunnen hebben op de ondergrond, verplicht onderworpen aan het bindend advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Teneinde te vermijden dat door de werken in het kader van de respectievelijke ontginningen waar dit nog mogelijk is, waardevol archeologisch patrimonium ongedocumenteerd verloren zou gaan, wordt gevraagd voldoende tijd te voorzien voor het uitvoeren van een voorafgaandelijk onderzoek, waarvoor de ontginner/eigenaar de nodige faciliteiten levert.

4.7.4 Aandachtspunt gewenste fasering

In functie van de mildering van de impact van de ontginning op de landbouwfunctie is het wenselijk om de ontginning voor grotere ontginningsgebieden met een belangrijke landbouwfunctie verplicht gefaseerd te laten verlopen. Dit hoeft niet te gelden voor alle gebieden. Uitgangspunt is dat voor gebieden van minder dan 10 ha met een minder belangrijke landbouwfunctie of versnipperd tussen woongebied en de uitbreidingen die aansluiten bij veldsteenbakkerijen met een traag ontginningsverloop het opleggen van een verplichte fasering weinig meerwaarde biedt. Hierna wordt een afweging gemaakt voor alle gebieden opgenomen in voorliggend RUP. Voor schrapping van ontginningsgebied is het eventueel opleggen van een fasering niet van toepassing (NVT).

dp	locatie	BOD	Opp.ha	opmerkingen	VOORSTEL
1	Roborst	schrapping	NVT	NVT	NVT
2	Volkegem ZW	schrapping	NVT	NVT	NVT
2	Volkegem NO	ontginning	9,77	Reeds afstemming met Volkegem ZW maar zeer belangrijk als agrarisch gebied en gezien de oppervlakte en ontsluiting.	Fasering opleggen

¹⁶ Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 en latere wijzigingen

dp	locatie	BOD	Opp.ha	opmerkingen	VOORSTEL
3	Drogentop	schrapping	NVT	NVT	NVT
3	Denderwindeke	ontginning	11,96	belangrijk als agrarisch gebied en gezien de oppervlakte en ontsluiting	Fasering opleggen
4	Ten Berg	ontginning	1,82	In woongebied ingesloten landbouwgebied, twee afgescheiden delen, beperkte oppervlakte, veldsteenbakkerij	Geen fasering opleggen.
5	Velzeke	schrapping	NVT	NVT	NVT
6	Baandries	ontginning	3,48	Aansluitend bij woongebied, reeds ontgonnen delen en bedrijfsgebouwen, veldsteenbakkerij, beperkte oppervlakte.	Geen fasering opleggen.
7	Dries	ontginning	9,92	Aansluitend bij woongebied, reeds ontgonnen delen en bedrijfsgebouwen, veldsteenbakkerij maar toch nog aanzienlijke oppervlakte en beperkte mogelijkheden voor ontsluiting.	Fasering opleggen
8	Kakelenberg	ontginning	17,31	Belangrijk als landbouwgebied en gezien de oppervlakte	Fasering opleggen
9	Mollem	ontginning	19,21	Belangrijk als landbouwgebied en gezien de oppervlakte.	Fasering opleggen
10	Lelingen	ontginning	18,52	Belangrijk als landbouwgebied en gezien de oppervlakte.	Fasering opleggen
11	Lembeekbos	schrapping	NVT	NVT	NVT
12	Eliksem	ontginning	14,63	Belangrijk als landbouwgebied en gezien de oppervlakte.	Fasering opleggen

In de voorschriften wordt aldus voor de vermelde gebieden gebiedsgericht een bepaling opgenomen die een gefaseerde ontwikkeling van het ontginningsgebied verplicht stelt. Hierbij wordt ook aangegeven dat concrete wijze van fasering (aantal fases of het ritme van ontginning) niet verordenend wordt vastgelegd maar verduidelijkt wordt in de inrichtingsstudie die generiek gekoppeld is aan het voorschrift voor ontginningsgebieden.

4.8 Milieuverklaring

De voor het ruimtelijk uitvoeringsplan relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen uit het plan-MER, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder in een overzichtstabel weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.8.1 Plan-MER

Voor elk van de locatievoorstellen opgenomen in het BOD en waarvoor nieuwe ontwikkelingsperspectieven inzake ontginning (deelplannen 2, 3, 4, 6, 7 en 8) worden voorgesteld, worden de milieu-effecten onderzocht. In voorliggend RUP worden ook bestaande ontginningsgebieden bevestigd als ontginningsgebied. Ook voor deze locaties wordt een effectbeoordeling opgenomen (deelplannen 10 en 12). Voor een gelijkaardige locatie 'Zone Mollem' (Asse) (deelplan 9) –waar reeds ontginningsactiviteiten hebben plaatsgevonden- wordt geen effectbeoordeling opgenomen omdat in deze ontginningszone de effecten van het plan-niveau immers gekend zijn.

De specifieke milderende maatregelen die werden vastgelegd en die relevant zijn voor voorliggend RUP worden besproken bij de toelichting per deelplan.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.3 , §3bis van het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) kan *“de administratie (kan) na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer van een voorgenomen plan of programma dat overeenkomstig §2 of §3 aan milieueffectrapportage moet worden onderworpen, dat voorgenomen plan of programma ontheffen van de verplichtingen inzake milieueffectrapportage overeenkomstig artikel 4.2.5 tot en met 4.2.10.”*¹⁷

Naar analogie van soortgelijke dossiers werd ook voor dit voorontwerp, gelet op de verdere verfijning van de afgebakende contour van elk van de locatievoorstellen volgens het goedgekeurde BOD, een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend. Deze ontheffing werd op 21 februari 2013 door de dienst MER verleend na gemotiveerd verzoek van de dienst Natuurlijke Rijkdommen. De dienst MER besliste de ontheffing op basis van volgende overwegingen:

“Overwegende dat in het kader van het BOD ‘Vlaamse Leemstreek’ reeds een systematische en wetenschappelijke verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten gevolgen voor mens en milieu gemaakt is, die voldoet aan de essentiële kenmerken van een plan-MER zoals vermeld in artikel 4.1.4, §2 van het DABM

Overwegende dat het RUP “Vlaamse Leemstreek” een getrouwe vertaling/ uitwerking/ voortzetting vormt van het BOD ‘Vlaamse Leemstreek’ en dat de afgebakende contour van elk van de locatievoorstellen opgenomen in het BOD klaarblijkelijk zoveel mogelijk gevolgd werd in het RUP.

Overwegende dat kleine afwijkingen/ verfijningen/ aanpassingen tussen een BOD en het RUP ter uitvoering van dit BOD onvermijdbaar zijn, maar dat deze in casu van die aard zijn dat zij een nieuwe milieueffectenbeoordeling zouden rechtvaardigen.”

Voor elk ontginningsgebied dienen in het kader van vergunningsaanvragen wel nog de milieu-effecten op project-niveau onderzocht te worden met randvoorwaarden naar uitvoering van de ontginningsactiviteiten.

4.8.2 Watertoets en passende beoordeling

Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de **watertoets** moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen op het gebied van vergunningen, plannen of programma's. Voor het plangebied werden door opmaak en goedkeuring van het BOD Vlaamse Leemstreek de resultaten van de watertoets voor elk van de locaties verwerkt¹⁸.

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**. Deze

¹⁷ Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen.

¹⁸ BOD Vlaamse Leemstreek , zie hoofdstukken 4.9 tem 4.14

bepaling is niet van toepassing op voorliggend gewestelijk RUP aangezien er geen gebieden zijn opgenomen die onder deze bepaling vallen.

De voor het ruimtelijk uitvoeringsplan relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden in de toelichting per deelplan weergegeven. In 4.7.4 wordt per deelplan weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.8.3 Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR)

Ten aanzien van voorliggend RUP is de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist¹⁹.

¹⁹ Cf. advies van de dienst Veiligheidsrapportage n.a.v. de plenaire vergadering.

4.8.4 Ruimtelijke vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER

De voor dit RUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder bij de toelichting per deelplan weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het RUP.

In het BOD zijn enkel de milieugevolgen voor de nieuwe ontginningslocaties en voor de bevestiging van bestaande niet aangesneden ontginningsgebieden onderzocht. In deze milieuverklaring zijn dan geen milderende maatregelen opgenomen ten aanzien van de locaties waar een herbestemming voor het ontginningsgebied wordt doorgevoerd. Er wordt van uitgegaan dat voor schrapping van ontginningsgebied geen significante negatieve effecten zijn voor zover het zachte bestemmingen betreffen (landbouw, natuur) of bestaande (vergunde) situaties betreft. Er wordt in tegendeel van uitgegaan dat de schrapping van ontginningsgebied gunstige milieugevolgen heeft.

De contour van deze locaties is in de goedkeuringsfase van het BOD aangepast met mogelijke gevolgen voor de vertaling naar milderende maatregelen.

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
WATERTOETS (BOD, geïntegreerd in hoofdstuk 4)		
Discipline WATER (wijziging waterlopen) (BOD, punt 4.9 en samenvatting effect p. 183)		
DP.2: VOLKEGEM		Geen effect want deze locatievoorstellen doorkruisen geen waterloop (p. 144 BOD)
DP.3: DENDERWINDEKE		
DP.4: TEN BERG		
DP.6: BAANDRIES		
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID		
DP.10: LELINGEN		
DP.12: ELIKSEM		
Discipline WATER (ruimtebeslag overstromingsgebied) (BOD, punt 4.10)		
DP.2: VOLKEGEM		Geen effect want de locatievoorstellen snijden geen risicozones aan (punt 4.10.3, p. 145 BOD) De problematiek van erosie/afstromend hemelwater kan op projectniveau onderzocht worden.
DP.3: DENDERWINDEKE		
DP.4: TEN BERG		
DP.6: BAANDRIES		
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID		
DP.10: LELINGEN		
DP.12: ELIKSEM		
Discipline WATER (wijziging grondwaterpeil ten gevolge van bemaling): (BOD, punt 4.11.1.1)		
DP.2: VOLKEGEM		Geen effect, geen bemaling nodig (p.147 en 183 BOD)
DP.3: DENDERWINDEKE		
DP.4: TEN BERG		
DP.6: BAANDRIES		
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Verder onderzoek noodzakelijk op basis van een lokaal grondwatermodel. Aan de hand hiervan kunnen uitspraken gedaan worden mbt een effectief te verwachten aantasting van vegetaties, vermindering landbouwopbrengsten, daling	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een gebiedsgerichte bepaling opgenomen die de ontginningsdiepte beperkt tot op de onderliggende ondoorlatende kleilaag.

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	pompcapaciteit waterwinningen of risico op verspreiding van verontreinigingen.	Verdere afweging gebeurt op projectniveau
DP.10: LELINGEN	Omwille van de complexe situatie kan op basis van de beschikbare informatie geen globale inschatting van de noodzaak en mogelijk effect van bemaling gemaakt worden. Verder, meer gedetailleerd onderzoek op lokaal vlak is noodzakelijk.	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een gebiedsgerichte bepaling opgenomen die de ontginningsdiepte beperkt tot 5m. Verdere afweging gebeurt op projectniveau
DP.12: ELIKSEM		Geen effect, geen bemaling nodig (p.147 en 183 BOD)
Discipline WATER (onrechtstreeks effect op kwel): (BOD, punt 4.11.3)		
DP.2: VOLKEGEM	Randvoorwaarden noodzakelijk; deze kunnen zijn beperkte ontginningsdiepte met behoud van de basis van het freatisch pakket of ontginning met behoud van helling van het onderliggend ondoorlatend pakket.	Het volstaat in de stedenbouwkundige voorschriften te voorzien dat enkel leem mag ontgonnen worden en niet het onderliggende ondoorlatende kleiige pakket.
DP.3: DENDERWINDEKE	Bijkomend onderzoek noodzakelijk omdat een snelsurvey van de geologische situatie ontoereikend is om potentiële effecten te voorspellen.	Af te wegen op projectniveau.
DP.4: TEN BERG		Geen effect
DP.6: BAANDRIES		Geen effect
DP.7: DRIES	Randvoorwaarden noodzakelijk; deze kunnen zijn beperkte ontginningsdiepte met behoud van de basis van het freatisch pakket of ontginning met behoud van helling van het onderliggend ondoorlatend pakket.	Het volstaat in de stedenbouwkundige voorschriften te voorzien dat enkel leem mag ontgonnen worden en niet het onderliggende ondoorlatende kleiige pakket.
DP.8: KAKELENBERG ZUID		
DP.10: LELINGEN		Geen effect
DP.12: ELIKSEM		
Discipline WATER (wijziging run-off ten gevolge van wijziging reliëf) (BOD punt 4.11.4)		
DP.2: VOLKEGEM	Het behoud van de helling van het onderliggend ondoorlatend pakket is een randvoorwaarde.	Het volstaat in de stedenbouwkundige voorschriften te voorzien dat enkel leem mag ontgonnen worden en niet het onderliggende ondoorlatende kleiige pakket.
DP.3: DENDERWINDEKE	Bijkomend onderzoek noodzakelijk omdat een snelsurvey van de geologische situatie ontoereikend is om potentiële effecten te voorspellen.	In overeenstemming met andere gebieden waar de hydrologie gevoelig ligt, wordt een dieptebeperking opgelegd tot op het ondoorlatende kleiige pakket. Verdere afweging gebeurt op projectniveau
DP.4: TEN BERG	Het gebied watert af naar het westen (Grote Molenbeek). De gemiddelde diepte van ontginning is relatief beperkt en kan bij afwerking zodanig gemodelleerd worden dat afwatering naar de Grote Molenbeek mogelijk blijft	Geen effect
DP.6: BAANDRIES		Geen effect
DP.7: DRIES	Het behoud van de helling van het onderliggend ondoorlatend	Het volstaat in de stedenbouwkundige voorschriften te voorzien

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
DP.8: KAKELENBERG ZUID	pakket is een randvoorwaarde.	dat enkel leem mag ontgonnen worden en niet het onderliggende ondoorlatende kleiige pakket.
DP.10: LELINGEN	Door het diepste punt van de ontginning niet te laten dalen tot onder het niveau van de waterloop en het eindreliëf in noordoostelijke richting te laten afhellen, kan het effect op de run-off beperkt worden.	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een gebiedsgerichte bepaling opgenomen die de ontginningsdiepte beperkt tot 5m. Verdere afweging gebeurt op projectniveau
DP.12: ELIKSEM	Na afwerking kan het gebied zodanig ingericht worden dat het maaiveld zich niet lager bevindt dan het oorspronkelijke niveau langsheen de westelijke zijde, met een zachte helling in deze richting. Op deze wijze zal het effect op de run-off beperkt zijn.	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt deze bepaling inzake afwerking gebiedsgericht opgenomen.
Discipline GELUID receptor MENS (geluidshinder en rustverstoring) (BOD punt 4.8.1.4)		
DP.2: VOLKEGEM	Bijkomend onderzoek noodzakelijk om na te gaan in hoeverre de leefbaarheid van de 5-tal woningen effectief nog wordt aangetast na aanleg berm en ontginning uitsluitend overdag.	Ten aanzien van de geluidshinder en rustverstoring wordt generiek in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in de aanleg van een geluidsbuffer. Als het om een groot ontginningsgebied gaat dat gefaseerd wordt aangesneden, volgt de buffer de voortgang van het ontginningsactiviteiten. Details hierover worden op vergunningsniveau uitgewerkt en afgewogen.
DP.3: DENDERWINDEKE	Door een aanpassing aan de contour van het oorspronkelijk locatievoorstel kan verstoring van een woning vermeden worden.	Voorliggend gewestelijk RUP voorziet, ook conform het BOD, slechts in een gedeelte van het oorspronkelijk locatievoorstel, zodat geen woningen meer worden verstoord.
DP.4: TEN BERG	Bijkomend onderzoek noodzakelijk om na te gaan in hoeverre de leefbaarheid van 1 woning effectief nog wordt aangetast na aanleg berm en ontginning uitsluitend overdag.	Ten aanzien van de geluidshinder en rustverstoring wordt generiek in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in de aanleg van een geluidsbuffer. Als het om een groot ontginningsgebied gaat dat gefaseerd wordt aangesneden, volgt de buffer de voortgang van het ontginningsactiviteiten. Details hierover worden op vergunningsniveau uitgewerkt en afgewogen.
DP.6: BAANDRIES	De aanleg van berm en een ontginning overdag zijn voldoende als milderende maatregelen.	Voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, slechts in een gedeelte van het oorspronkelijk locatievoorstel, zodat er zich binnen het voorziene ontginningsgebied geen woningen meer zullen bevinden. Verder af te wegen op projectniveau voor woningen in de omgeving.
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Bijkomend onderzoek noodzakelijk om na te gaan in hoeverre de leefbaarheid van de woningen in de omgeving effectief nog wordt aangetast na aanleg berm en ontginning uitsluitend overdag.	Voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, slechts in een gedeelte van het oorspronkelijk locatievoorstel, zodat er zich binnen het voorziene ontginningsgebied geen woningen meer zullen bevinden. Verder af te wegen op projectniveau voor woningen in de omgeving.
DP.10: LELINGEN	Bij aanleg van berm en ontginning uitsluitend overdag in zones nabij bewoning wordt 3 woningen verstoord.	Ten aanzien van de geluidshinder en rustverstoring wordt generiek in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in de aanleg van een geluidsbuffer.
DP.12: ELIKSEM	Bij aanleg van berm en ontginning uitsluitend overdag in zones nabij bewoning wordt 1 woning verstoord. Door middel van aanpassing afbakeningsgrenzen kan woning behouden blijven.	Ten aanzien van de geluidshinder en rustverstoring wordt generiek in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in de aanleg van een geluidsbuffer. De woning is uit het plangebied gelaten. Bovendien is ook de westelijke grens aangepast ivm een landbouwbedrijfskavel.
Discipline FAUNA & FLORA (ecotoopverlies): (BOD punt 5.1.1.)		

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
DP.2: VOLKEGEM	Weinig kwetsbare ecotopen aanwezig	Geen effect
DP.3: DENDERWINDEKE	Weinig tot geen kwetsbare ecotopen aanwezig	
DP.4: TEN BERG	Weinig tot geen kwetsbare ecotopen aanwezig	
DP.6: BAANDRIES	Weinig tot geen kwetsbare ecotopen aanwezig	
DP.7: DRIES	Weinig kwetsbare ecotopen aanwezig	
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Weinig kwetsbare ecotopen aanwezig. De zeer kwetsbare bomenrij ten zuiden van het gebied ligt buiten de afbakening en de zeer kwetsbare ecotopen ten noordwesten worden niet aangesneden.	
DP.10: LELINGEN	Weinig kwetsbare ecotopen aanwezig.	
DP.12: ELIKSEM	Weinig tot geen kwetsbare ecotopen aanwezig.	
Discipline FAUNA & FLORA (versnippering) (BOD punt 5.1.2.2.)		
DP.2: VOLKEGEM	Geen interferentie	Geen effect
DP.3: DENDERWINDEKE	De locatie wordt bijna volledig omgeven door verwevingsgebied. Binnen het afgebakende gebied zijn enkel akkers zonder waardevolle elementen aanwezig. Een rechtstreekse interferentie met de verbindingfunctie wordt dan ook niet verwacht.	
DP.4: TEN BERG	Geen interferentie	
DP.6: BAANDRIES	Een rechtstreekse interferentie met de natuurlijke structuur van de vallei van de Molenbeek wordt niet verwacht.	
DP.7: DRIES	Een rechtstreekse interferentie met het verwevingsgebied langsheen de Wildebeek, waarvan de waarde lokaal wordt bepaald door alluviale bossen, wordt niet verwacht.	
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Een rechtstreekse interferentie met het natuur-of verwevingsgebied langsheen de Broekbeek wordt niet verwacht.	
DP.10: LELINGEN	Geen interferentie	
DP.12: ELIKSEM	Geen interferentie	
Discipline LANDSCHAP & ONROEREND ERFGOED (aantasting erfgoedwaarden) (BOD punt 4.2.2)		
DP.2: VOLKEGEM	De uitbreiding van de oorspronkelijke contour vormt een sterke aantasting van de erfgoedwaarde van de zone zelf en van de onmiddellijke omgeving ervan. Als milderende maatregel moet zeker een strook van ontginning gespaard worden langsheen de kasseiwegen.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een aanzienlijke inkrimping t.o.v. het oorspronkelijk locatievoorstel (van 23,66 ha naar 9,78 ha) en in een duidelijke op het grafisch plan aangeduide fasering. Een van ontginning te vrijwaren strook van 10 m langsheen de kasseiwegen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd. Om diezelfde reden wordt ook de ontsluiting van het

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
		gebied vastgelegd (enkel in zuidelijke richting) en wel daar waar het baanvak van de beschermde holle weg en het ontginningsgebied op gelijk niveau gelegen zijn. Deze ontsluiting wordt ook op het grafisch plan aangeduid.
DP.3: DENDERWINDEKE	Bijkomend onderzoek naar de aanwezige waarden van de relictzone 'Nemerensdries Steenhault Grote Haarding Ekelendries Woestijn Gapenberg en Oostvlaams Pajottenland' binnen het gebied is noodzakelijk.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een aanzienlijke inkrimping t.o.v. het oorspronkelijk locatievoorstel (van 23,08 ha naar 12,03 ha). Verdere afweging op projectniveau is noodzakelijk.
DP.4: TEN BERG	Binnen het gebied zijn geen gekende erfgoedwaarden gelegen.	Geen effect
DP.6: BAANDRIES	Het gebied is volledig binnen de relictzone 'Zijbeken van de Dender en gebied Nederhasselt – Steenhuize-Wijnhuize' gelegen. Meer gedetailleerd onderzoek t.o.v. situatie ten tijde van Ferraris is wenselijk	In de stedenbouwkundige voorschriften zijn de randvoorwaarden opgenomen voor herinrichting van het gebied tijdens en na ontginning. Generiek wordt in de voorschriften opgenomen dat de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. De inrichtingsstudie te voegen bij de vergunningsaanvraag dient hierover duidelijkheid te verschaffen.
DP.7: DRIES	Het gebied grenst in het noorden aan de relictzone 'Zijbeken van de Dender en gebied Nederhasselt – Steenhuize-Wijnhuize'. Bijkomend onderzoek naar de aanwezige waarden van de relictzone binnen het gebied is noodzakelijk.	
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Binnen het gebied zijn geen gekende erfgoedwaarden gelegen.	Geen effect
DP.10: LELINGEN	Volledig in relictzone en ankerplaats gelegen. De aanwezigheid van verscheidene vierkantshoeven en een open landschap op de hoger gelegen delen zijn kenmerkend. Binnen het afgebakende gebied zijn geen vierkantshoeven aanwezig. Aanwezigheid van archeologische sites niet gekend. Bijkomend onderzoek naar de aanwezige waarden binnen het gebied zijn noodzakelijk.	Het gehele plangebied wordt ook als ankerplaats op het grafisch plan aangeduid. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn gebiedsgericht de ergoedkenmerken van het landschap opgenomen als te vrijwaren. Ten aanzien van archeologie vereist de ligging in ankerplaats volgens het archeologiedecreet een verplicht bindend advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed voorafgaand aan de ontginning.
DP.12: ELIKSEM	Het gebied heeft een zeer hoge archeologische potentie, zodat de kans op het vinden van archeologische sites reëel is.	Het archeologiedecreet is in ieder geval van toepassing op elke aanvraag die mogelijke gevolgen heeft voor waardevol archeologisch patrimonium. In de toelichting van voorliggend RUP wordt de initiatiefnemer attent gemaakt op de mogelijke ruimere termijnen die nodig zijn om archeologisch onderzoek mogelijk te maken.
Discipline LANDSCHAP & ONROEREND ERFGOED (impact op landschapsstructuur) (BOD punt 4.3.2.)		
DP.2: VOLKEGEM	De oorspronkelijke uitbreidingsvoorstellen bestonden naast het Noordoostelijk deel ook uit een Noordwestelijk en Zuidelijk deel. Doorheen het Noordwestelijk deel loopt een bronnenlijn die door ontginning zou verdwijnen en zeer moeilijk kan gecompenseerd worden.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, enkel in de noordoostelijke uitbreiding die bovendien een aanzienlijke inkrimping behelst t.o.v. deze oorspronkelijke noordoostelijke uitbreiding (van 23,66 ha naar 9,78 ha). Bovendien is op het grafisch plan een duidelijke fasering voorzien die ook wordt verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften en gelinkt is aan de bestaande ontginning Volkegem ZW.
DP.3: DENDERWINDEKE	Het aanwezige waardevolle reliëf zal door ontginning verdwijnen, zodat een sterke landschapswijziging wordt verwacht. Het effect kan sterk worden beperkt door een gefaseerde ontginning en	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een ontginningsgebied met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied die een volledige opvulling tot het oorspronkelijk

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	landschapsherstel.	maaiveld zal toelaten. Gelet op de inkrimping t.o.v. de oorspronkelijke contour naar 9,78 ha zal een fasering niet op niveau van het RUP gebeuren maar op projectniveau via zoneringen en faserings in het kader van de financiële zekerheden zoals voorzien in het Oppervlaktedelfstoffendecreet. De inrichtingsstudie te voegen bij de vergunningsaanvraag dient hierover duidelijkheid te verschaffen.
DP.4: TEN BERG	De landschappelijke waarde van het relatief kleine ontginningsgebied is gering. Een passend landschapsherstel na uitvoering van de ontginning is wenselijk.	In de stedenbouwkundige voorschriften zijn de randvoorwaarden opgenomen voor herinrichting van het gebied tijdens en na ontginning. Generiek wordt in de voorschriften opgenomen dat de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. De inrichtingsstudie te voegen bij de vergunningsaanvraag dient hierover duidelijkheid te verschaffen.
DP.6: BAANDRIES	De landschapswaarde van het gebied is eerder gering. De impact van een ontginning kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de landschappelijke herinrichting.	
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID	De landschapswaarde van het gebied is eerder gering omdat er geen structuren volgens de landschapskenmerkenkaart worden aangetast. De impact van een ontginning kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de landschappelijke herinrichting.	
DP.10: LELINGEN	Een passend landschapsherstel (eventueel met opvulling) na uitvoering van de ontginning is noodzakelijk.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een ontginningsgebied met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied die een volledige opvulling tot het oorspronkelijk maaiveld zal toelaten.
DP.12: ELIKSEM	Het gebied bevindt zich in een open landbouwgebied op het golvende leemplateau. Geen structurende elementen in de omgeving van het ontginningsgebied aanwezig.	Geen effect.
Discipline MENS (verlies woon-, werk-, en recreatieve functies) (BOD punt 4.4.2)		
DP.2: VOLKEGEM	Gebied volledig in landbouwgebruik	Geen effect
DP.3: DENDERWINDEKE	Gebied volledig in landbouwgebruik	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een aangepaste contour zodat woning en verbindingsweg zich niet in het ontginningsgebied zullen bevinden.
DP.4: TEN BERG	Gebied volledig in landbouwgebruik	Geen effect
DP.6: BAANDRIES		
DP.7: DRIES		
DP.8: KAKELENBERG ZUID		
DP.10: LELINGEN	Gebied volledig in landbouwgebruik	
DP.12: ELIKSEM	Gebied volledig in landbouwgebruik	
Discipline MENS (ruimtelijk-structureel effect op land- en tuinbouw) (BOD punt 4.5.2)		

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
DP.2: VOLKEGEM	Het gebied is volledig binnen de GAS gelegen en omvat percelen met een hoge landbouwkundige waarde die volledig in landbouwgebruik zijn.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een ontginningsgebied met nabestemming landbouw.
DP.3: DENDERWINDEKE		De sectorale wetgeving van het Oppervlaktedelfstoffendecreet moet verzekeren dat via de landbouwbeoordelingscommissies een kwaliteitsvolle landbouwnabestemming zal worden gerealiseerd.
DP.4: TEN BERG	Het gebied is volledig binnen de GAS gelegen en ook bijna volledig in landbouwgebruik. De agrarische kwaliteit is echter laag. De realisatie van een landbouwnabestemming vormt een randvoorwaarde.	Geen effect
DP.6: BAANDRIES	Structureel aangetast gebied waarvan de landbouwkundige waarde matig is en dat buiten de GAS gelegen is.	Het voorliggend gewestelijk RUP voorziet, conform het BOD, in een ontginningsgebied met nabestemming landbouw.
DP.7: DRIES	Gebied volledig in de GAS gelegen en ook effectief in landbouwgebruik maar de landbouwkundige waarde is matig. De realisatie van een landbouwnabestemming vormt een randvoorwaarde.	De sectorale wetgeving van het Oppervlaktedelfstoffendecreet moet verzekeren dat via de landbouwbeoordelingscommissies een kwaliteitsvolle landbouwnabestemming zal worden gerealiseerd.
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Het gebied is volledig binnen de GAS gelegen en omvat percelen met een hoge landbouwkundige waarde die volledig in landbouwgebruik zijn.	Het gebied krijgt als nabestemming bouwvrij agrarisch gebied.
DP.10: LELINGEN	Het gebied is volledig binnen de GAS gelegen en omvat percelen met een matige landbouwkundige waarde die vrijwel volledig in landbouwgebruik zijn.	De grenzen van het gebied worden aangepast op basis van de ligging van landbouwbedrijven en huiskavels. Als nabestemming krijgt het gebied de bestemming agrarisch gebied.
DP.12: ELIKSEM	Het gebied is volledig binnen de GAS gelegen en omvat percelen met een zeer hoge landbouwkundige waarde die vrijwel volledig in landbouwgebruik zijn.	
Discipline MENS (milieukost intern transport + verkeershinder / verkeersleefbaarheid) (BOD punt 4.7.2)		
DP.2: VOLKEGEM	Woonkernen worden gekruist en/of transport over lokale/secundaire wegen is noodzakelijk. Om deze niet bijkomend te belasten kunnen andere routes voorgesteld worden wat echter wel een verhoging van de transportafstand impliceert. Mogelijkheden op dit vlak dienen op projectniveau onderzocht te worden teneinde het aantal doorkruiste woonkernen tot een minimum te beperken. Een ander te onderzoeken aspect is het aantal mensen die in die woonkernen bijkomend qua verkeersleefbaarheid belast worden.	Ten aanzien van de locatie Volkegem NO wordt enkel een zuidelijke ontsluiting voorzien. De N441 die het gebied zuidelijk begrenst, geeft toegang tot de secundaire weg N8 zonder voorafgaand nog woonkernen of individuele woningen te kruisen. Met het doel de eventuele cumulatieve effecten inzake verkeershinder te vermijden wordt een fasering ingebouwd waardoor het gebied Volkegem NO pas kan worden aangesneden nadat de optimale hoeveelheden leem gewonnen zijn in de bestaande exploitatie Volkegem ZW (OVL003). Deze fasering is aangeduid op het grafisch plan en verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften.
DP.3: DENDERWINDEKE	Woonkernen worden gekruist en/of transport over lokale/secundaire wegen is noodzakelijk. Om deze niet bijkomend te belasten kunnen andere routes voorgesteld worden wat echter wel een verhoging van de transportafstand impliceert. Mogelijkheden op dit vlak dienen op projectniveau onderzocht te worden teneinde het aantal doorkruiste woonkernen tot een minimum te beperken. Een ander te onderzoeken aspect is het aantal mensen die in die woonkernen bijkomend qua verkeersleefbaarheid belast worden.	Ten aanzien van de locatie Denderwindeke is de afstand tot de N255 en de N28 (beiden secundaire wegen cat.I) beperkt. In de milieuafweging is aangegeven dat dit best op projectniveau wordt afgewogen. Het gewestelijk RUP kan geen maatregelen opnemen die buiten het plangebied gelegen zijn. De mobiliteitsaspecten zijn enerzijds onderzocht in het Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan en dienen verder geconcretiseerd te worden op projectniveau. De fasering in afstemming met de bestaande ontginning en de enkelvoudige ontsluiting op de zuidgrens van het nieuwe ontginningsgebied worden wel hard vastgelegd in het grafisch

Discipline per locatie	Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
		plan en de stedenbouwkundige voorschriften.
DP.4: TEN BERG	Er is enkel intern transport noodzakelijk	Geen effect (p. 183 BOD)
DP.6: BAANDRIES	Er is enkel intern transport noodzakelijk	Geen effect (p. 183 BOD)
DP.7 DRIES	Er is enkel intern transport noodzakelijk	Geen effect (p. 183 BOD)
DP.8: KAKELENBERG ZUID	Woonkernen worden gekruist en/of transport over lokale/secundaire wegen is noodzakelijk. Om deze niet bijkomend te belasten kunnen andere routes voorgesteld worden wat echter wel een verhoging van de transportafstand impliceert. Mogelijkheden op dit vlak dienen op projectniveau onderzocht te worden teneinde het aantal doorkruiste woonkernen tot een minimum te beperken. Een ander te onderzoeken aspect is het aantal mensen die in die woonkernen bijkomend qua verkeersleefbaarheid belast worden.	Ten aanzien van de locatie Kakelenberg is ontsluiting mogelijk via de secundaire wegen N460 en N42. Beide wegen staan ook in voor de noordelijke ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen en met name ook het regionaal bedrijventerrein van Schendelbeke. Het gewestelijk RUP kan geen maatregelen opnemen die buiten het plangebied gelegen zijn. De mobiliteitsaspecten zijn enerzijds onderzocht in het Bijzonder Opperlvaktedelfstoffenplan en dienen verder geconcretiseerd te worden op projectniveau.
DP.10: LELINGEN	Woonkernen worden gekruist en/of transport over lokale/secundaire wegen is noodzakelijk. Om deze niet bijkomend te belasten kunnen andere routes voorgesteld worden wat echter wel een verhoging van de transportafstand impliceert. Mogelijkheden op dit vlak dienen op projectniveau onderzocht te worden teneinde het aantal doorkruiste woonkernen tot een minimum te beperken. Een ander te onderzoeken aspect is het aantal mensen die in die woonkernen bijkomend qua verkeersleefbaarheid belast worden.	Het gewestelijk RUP kan geen maatregelen opnemen die buiten het plangebied gelegen zijn. De mobiliteitsaspecten zijn enerzijds onderzocht in het Bijzonder Opperlvaktedelfstoffenplan en dienen verder geconcretiseerd te worden op projectniveau.
DP.12: ELIKSEM	Woonkernen worden gekruist en/of transport over lokale/secundaire wegen is noodzakelijk. Om deze niet bijkomend te belasten kunnen andere routes voorgesteld worden wat echter wel een verhoging van de transportafstand impliceert. Mogelijkheden op dit vlak dienen op projectniveau onderzocht te worden teneinde het aantal doorkruiste woonkernen tot een minimum te beperken. Een ander te onderzoeken aspect is het aantal mensen die in die woonkernen bijkomend qua verkeersleefbaarheid belast worden.	Het gewestelijk RUP kan geen maatregelen opnemen die buiten het plangebied gelegen zijn. De mobiliteitsaspecten zijn enerzijds onderzocht in het Bijzonder Opperlvaktedelfstoffenplan en dienen verder geconcretiseerd te worden op projectniveau.

5 Toelichting bij deelplan 1: Zone Roborst (Zwalm)

5.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

5.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het bestaande ontginningsgebied Roborst situeert zich in het landbouwgebied tussen de kernen Roborst, Sint-Blasius-Boekel en Munkzwalm ter hoogte van het kruispunt tussen N415 (Brakel – Munkzwalm) en N454 (Zottegem – Oudenaarde). Het terrein helt af van zuid naar noord in de richting van de westelijk gelegen vallei van de Wijlegembeek.

Het grootste deel van het ontginningsgebied (te behouden) is vergraven. Aan de N415 (kruispunt met de Borstkouter) staat de voormalige steenbakkerij. Het te schrappen zuidelijk deel (opgenomen binnen dit deelplan) vormt een door een ruilverkavelingsweg afgezonderde smalle strook. Dit te schrappen deel is nooit ontgonnen en in landbouwgebruik. Het plangebied is ruimer en gebaseerd op logische grenzen dan het te schrappen ontginningsgebied.

5.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 1 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 - deel 1: Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.1 Bestaande juridische toestand: andere plannen

5.1.3 Situatiebeeld



Het plangebied situeert zich rechts van de ruilverkavelingsweg; het te behouden ontginningsgebied links van de weg.

5.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

5.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Situeert zich in de Zwalmstreek; een open heuvelland met parallelle en asymmetrische valleien, waar de visuele kwaliteiten van de open ruimte en de dorpen moet behouden worden evenals kleine landschapselementen en bocagekarakter in de valleien.

Omwille van een zeer ver in de tijd teruggaande occupatie van het leemplateau (en aanwezigheid van archeologische sites) werd de Zwalmstreek ter hoogte van de ruime omgeving van het locatievoorstel aangeduid als relictzone. Het locatievoorstel bevindt zich in een landbouwgebied (aangeduid als gewenste agrarische structuur) waarbinnen verscheidene gave agrarische nederzettingen aanwezig zijn (Roborst, Rozebeke, Sint-Blasius-Boekel en Sint-Denijs-Boekel; in het provinciaal ruimtelijk structuurplan alle, uitgezonderd laatstgenoemde, aangeduid als niet verder te ontwikkelen kern).

Ten westen grenst het bestaande ontginningsgebied aan de N415. Dit zuidelijke deel (Zwalm-Brakel) werd niet als secundaire weg geselecteerd binnen het provinciaal structuurplan.

De vallei van de Wijlegemsebeek ten westen van de N415 werd ingekleurd binnen de gewenste natuurlijke structuur als verwevingsgebied. De vallei van de Zwalm, waarvan de Wijlegemsebeek een zijloop is, werd stroomopwaarts aangeduid als SBZ-H en VEN-gebied. Ontginning mag niet leiden tot een negatieve invloed (via grondwater) op de valleien en hun ecologische (verbindings)waarde in de omgeving.

Een agrarische herbestemming ligt voor de hand. Bij de inrichting van het gebied kan eveneens aandacht geschonken worden aan een landschappelijke inkleding met kleine landschapselementen.

Het uitbreidingsvoorstel oostelijk van het bestaande ontginningsgebied werd niet weerhouden in de conclusie van het BOD. De ruimtelijke afweging volgens het BOD werd dan ook in die optiek aangepast. Enkel de schrapping van een zone ten zuiden van de lokale weg en aansluitend op de bestaande ontginning, is voorwerp van voorliggend RUP en wordt geschrapt vanwege volledig ontgonnen²⁰.

5.2.2 Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de **gemeente Zwalm** is nog in procedure. In september 2012 liep het openbaar onderzoek af. Een beslissing definitieve vaststelling door de Gemeenteraad is in het vooruitzicht gesteld. Uit het bundel dat ter inzage werd gelegd kan worden opgemaakt dat het gebied van de (voormalige) steenbakkerij gelegen is in samenhangend landbouwgebied. Deze gebieden dienen maximaal bewaard te blijven voor de grondgebonden landbouw. De gebouwen en de site van de voormalige steenbakkerij worden in het structuurplan voorgesteld als mogelijke inplantingsalternatief voor het te herlocaliseren containerpark. Ten aanzien van het volgens het BOD te behouden ontginningsgebied verwijst de gemeente dan ook naar een opportuniteit voor het realiseren van een reconversieproject ten dienste van de gemeenschap. Hiertoe dient niet het gehele ontginningsgebied aangewend te worden, zodat een creatie van een natuurgebied aansluitend kan plaatsgrijpen. Het volgens het BOD te behouden ontginningsgebied maakt geen voorwerp uit van voorliggend gewestelijk RUP.

In het richtinggevend deel van het **Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen** wordt aangegeven dat Roborst zich in het Zuidelijk Openruimte gebied bevindt. Het beleid voor het Zuidelijk Openruimte gebied is erop gericht deze deelruimte leefbaar te maken als openruimtegebied en te vrijwaren van verdere verstedelijkingsdruk. Het ruimtelijk beleid beoogt een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

²⁰ Het betreft een onaangeroerde zone.

5.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De herbestemming voorzien volgens het goedgekeurde BOD betreft een klein te schrappen zuidelijk deel; het overige deel van het ontginningsgebied dient volgens BOD behouden te blijven hoewel de steenbakkerij-activiteiten reeds verschillende jaren geleden gestopt zijn en voor het gebied reeds studies werden gemaakt die de mogelijkheden voor herstructurering onderzochten²¹. Voortgaande op de optie uit het BOD (schrapping) en de vaststelling dat de opties voor het overige deel van het terrein niet uitgeklaard zijn, wordt enkel het zuidelijk te schrappen deel van het ontginningsgebied in voorliggend RUP opgenomen.

Dit deel is volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen gelegen binnen het concept ‘*ruimtelijke-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte*’ en als dusdanig herbevestigd (HAG). Het gebied is bovendien volledig omgeven door agrarisch gebied. Het betreft een onaangeroerd gebied in landbouwgebruik dat eenvoudig kan worden afgescheiden van de rest van het te behouden ontginningsgebied (logische grens: ruilverkavelingsweg). Een herbestemming volgens de huidige nabestemming (groengebied of natuurgebied) zoals voorgesteld in de conclusie van het BOD is derhalve niet conform met de geldende ruimtelijke visie en ruimtelijke context. Daarom wordt het gebied herbestemd als agrarisch gebied. Op de optie om het gebied te herbestemmen als bouwvrij agrarisch gebied wordt niet ingegaan. In eerste instantie is de bestemmingswijziging op zich bijzonder klein (1,79 ha) en wordt het gebied omwille van logische grenzen en perceelsgrenzen ruimer genomen waardoor ook aanwezige bebouwing binnen het plangebied valt.

5.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr. 11 Oudenaarde (KB 24.02.1977) en meer in het bijzonder de wijziging van het gewestplan goedgekeurd bij BVR van 29.10.1999 en het koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 1: Roborst

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAANDE ONTGINNINGSGEBIEDEN DIE EEN ANDERE BESTEMMING MOGEN KRIJGEN				
OVL002 1,79 ha ²² 11,56 ha ²³	Roborst ZWALM	GP: ‘Ontginningsgebied met nabestemming groengebied’ (GP-wijziging)	natuurgebied	agrarisch gebied

²¹ Het betreft enerzijds de VLM-studie over opvulling en inrichting als natuurgebied (2007, i.o.v. Albon) en de Solva-studie die de herbestemmingsmogelijkheden onderzocht van de voormalige steenbakkerij en directe omgeving (oktober 2010, i.o.v. de gemeente Zwalm).

²² Oppervlakte enkel overlap met bestaand ontginningsgebied.

²³ Oppervlakte deelplan.

6 Toelichting bij deelplan 2: Zones Volkegem (Oudenaarde)

6.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

6.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Beide delen van dit plangebied (te schrappen deel en nieuw aan te duiden ontginningsgebied) situeren zich oostelijk van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde op de heuvelrug die de overgang vormt tussen de Vlaamse Ardennen en de Zwalmstreek. In feite vormt het gebied een leemplateau dat lichtjes afhelt van zuid naar noord en sterker afhelt in westelijke richting.

Het gebied **Volkegem ZW** (te schrappen) dat intussen verlaten is en in ontwikkeling als natuurgebied, vormt een vergraven gebied. Het grootste deel ligt in een flauwe helling die scherper wordt in westelijk richting (Scheldevallei) en hier ook aanleiding is tot vorming van bronnen (o.m. de Riedekensbeek). In die optiek is het dan ook reeds aangeduid als VEN en Habitatrichtlijngebied op uitzondering van de voormalige steenbakkerij in het zuidwesten van het gebied. De ontginningsactiviteiten op het naastliggende te behouden deel gaan nog door en zijn vergund. Het gebied grenst in het zuiden aan de N8 (Brakel – Oudenaarde) en is buiten de huidige exploitatie in landbouwgebruik.

Het gebied **Volkegem NO** (nieuw ontginningsgebied) situeert zich in een driehoek van (de als landschap beschermde) holle wegen tussen de dorpskernen van Volkegem en Mater. Het gebied ligt noordelijk (niet aansluitend) van het bestaande ontginningsgebied en is in gebruik als landbouwgebied (akkerland). Dit gebied is overwegend vlak met een zwakke helling van zuid naar noord. Ter hoogte van de grens tussen Volkegem NO fase I en fase II ontspringt de Stamelbergabeek. Doorheen het gebied loopt buurtweg nr.38.

6.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 2 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.2 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 1 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.2 Bestaande juridische toestand: andere plannen

6.1.3 Situatiebeelden Volkegem NO



Zicht in noordwestelijke richting ter hoogte van de zuidzijde van het plangebied langsheen de Holleweg (N441). Ter hoogte van de auto's in de verte liggen wegdek en naastliggend terrein op gelijk niveau.



Zicht in oostelijk richting ter hoogte van de noordgrens van het gebied. Op het laagste punt tussen beide akkers bovenaan op de foto vormt de St-Amelbergabeek de oostgrens van het gebied; waar de beek de holle weg (Ruitersstraat) kruist, liggen wegvlak en naastliggend maaiveld op gelijke hoogte.

6.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

6.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Situeert zich op de overgang van het heuvelachtig gebied van de Vlaamse Ardennen naar de Zwalmstreek, in een open kouterlandschap waarbinnen landbouw aanwezig is. Het leemplateau kent een zeer ver in de tijd teruggaande occupatie; één van de redenen (naast aanwezigheid van archeologische sites) waarom de relictzone 'Zwalmstreek', die overlapt met zowel de bestaande als voorgestelde ontginningsgebieden, werd afgebakend. Het grote open koutercomplex aanwezig ter hoogte van het locatievoorstel kent nog een grote mate van gaafheid (uitgezonderd ter hoogte van het bestaande ontginningsgebied). Uitbreiding van het ontginningsgebied betekent duidelijk een verdere aantasting van de gaafheid van het kouterlandschap.

Op ruimtelijk niveau wordt het maximale behoud van de grote aaneengesloten landbouwgebieden in de zandleemstreek van Oost-Vlaanderen vooropgesteld. De kouter waarbinnen het locatievoorstel is gelegen, werd echter niet als één van deze grote aaneengesloten gebieden afgebakend binnen het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen. Het volledige voorstel tot uitbreiding bevindt zich wel binnen de gewenste agrarische structuur en is in de huidige situatie ook effectief in landbouwgebruik. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oudenaarde duidt de uitbreidingszones aan als open ruimte gebied, open landbouwgebied met belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap en opgenomen in het toeristisch-recreatief netwerk.

Lokaal wordt het kouterlandschap afgebakend door de steilrand aan de Bovenschelde bij Oudenaarde, waarop het Enamebos zich situeert. Aanwezige natuurwaarden (zoals Bos 't Ename) in de omgeving worden o.a. bepaald door de aanwezigheid van bronnenlijnen op de heuvelranden. Deze worden niet beïnvloed. De zuidelijke percelen (bestaand en ontgonnen) bevinden zich in een speciale beschermingszone in functie van de habitatrichtlijn en natuuraandachtszone Enamebos van het Ruimtelijke Structuurplan Oost-Vlaanderen. Deze deelgebieden werden eveneens opgenomen binnen de gewenste natuur- en bosstructuur.

Rekening houdend met deze elementen is een versterking van de natuur- en boswaarden bij de herstructurering een optie. In het westen sluit het locatiealternatief aan op de typische woonkern van Volkegem (brondorpen en -gehuchten en -straten in de Vlaamse Ardennen), afgebakend als beschermd dorpsgezicht.

De nieuw voorgestelde gebieden liggen noordelijk (niet aansluitend) van het bestaande (te behouden) ontginningsgebied en de reeds ontgonnen zone (te schrappen). Deze zones sluiten op hun beurt aan op de N8, die (voor het tracé Oudenaarde-Brakel) geselecteerd werd als secundaire weg type II (verzamel functie regionaal verkeer en kleinstedelijk gebied). De zone Ronse-Oudenaarde-Zottegem-Ninove-Geraardsbergen ligt in de huidige situatie relatief ongunstig ten opzichte van het autosnelwegennet. Ontginningen gekoppeld aan transporten over grote afstand zijn dan ook niet zo voor de hand liggend.

Een nabestemming voor landbouw (noordelijke deelgebieden) en/of versterking van de natuurwaarden (zuidelijke deelgebieden) is enkel mogelijk indien de ontginningsdiepte beperkt wordt tot boven het grondwaterpeil of indien bij ontginning tot onder het grondwaterpeil een opvulling wordt voorzien. In functie van een landbouwkundige nabestemming dient de afstand tot het grondwaterniveau voldoende groot te zijn, zodanig dat geen waterzieke bodem achterblijft. Het beperken van ontginningsdiepte of opvulling zal eveneens de kansen op een landschappelijke inpasbaarheid vergroten (beperking negatieve effecten op het golvende open kouter landschap).

Voor het locatievoorstel voor uitbreiding van ontginningsgebied (Volkegem NO) werd omwille van de impact op landbouw bezwaar geformuleerd. Enkel het uitbreidingsvoorstel Volkegem NO werd in hertekende vorm weerhouden. Tevens werd vanuit de ruimtelijke afweging bijkomend onderzoek noodzakelijk geacht, al dan niet via project-mer, naar de

impact op hinder, verkeersleefbaarheid en risico op grondverschuiving. In het BOD wordt voorgesteld het meest noordelijke deel van Volkegem NO gefaseerd (na het zuidelijk deel) te exploiteren.

6.2.2 Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenaarde werd goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van Oost-Vlaanderen op 23 juni 2005.

In relatie met de locatie **Volkegem ZW** (te schrappen) ondersteunt de gemeente de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen betreffende de bosuitbreiding (Ename-Steenberg-Boembekvallei en voor de Koppenberg-Onderbos). Het natuurontwikkelingsproject Steenberg (in het kader van het GNOP) kan aan het uitvoeringsplan Enamebos gekoppeld worden: de aankoop van gronden met bestemming ontginningsgebied met nabestemming bosgebied staat in functie van de ontwikkeling van een stadsbos in aansluiting van het boscomplex Ename²⁴.

In relatie met de locatie **Volkegem NO** (nieuw ontginningsgebied) wordt het landbouwgebruik in de omgeving van Mater omschreven als deels grasland en deels akkerland. Door de eigenheid van de streek zijn de landbouwpercelen in dit deelgebied iets kleiner en soms minder goed gestructureerd. De bodemgeschiktheid is zeer goed voor akkerbouw. Dit gebied is grotendeels te beschouwen als landbouwgebied in waardevol landschap (niet voor de locatie) Verdere versnippering door niet landbouwactiviteiten moet worden tegengegaan²⁵.

De elementen uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen zijn reeds opgenomen in de ruimtelijke afweging vanuit het BOD.

6.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

Het te schrappen deel **Volkegem ZW** is volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen gelegen binnen het concept *‘samenhangende complexen van zeer waardevol historisch bos behouden, verbinden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen’* (concept 5.9 Bos 't Ename – Steenbergbos Volkegem). Voor de Steenbergse bossen wordt in zuidelijke richting verbinding gezocht met de Sempelkouterbeek (dwarsen Ten Ede) en meer in het algemeen wordt verbinding gezocht in de beekvalleien en op de aansluitende hellingen. Het gebied is, op uitzondering van oude steenbakkerij in het zuidwesten, dan ook aangeduid als VEN en habitatrictlijngebied. Voor Volkegem ZW bestaat derhalve een ruime eensgezindheid over de herbesteding naar ‘natuurgebied’. Het vergunde deel wordt bevestigd als ontginningsgebied; het overige deel als agrarisch gebied.

Wat de begrenzing van het plangebied betreft, wordt voortgegaan op de perceelsgrenzen, op de VEN- en habitatrictlijnafbakening en op de aanwezige vergunde ontginningsactiviteit op het te behouden deel van het ontginningsgebied. Op 23 augustus 2012 werd door de deputatie een verlenging van milieuvergunning verleend om de niet ontgonnen percelen verder te ontginnen evenals de tussenberm zuidelijk op de percelen 652D, 652E en 652F. De percelen zijn geen eigendom meer van de exploitant maar hij kreeg de toelating om de werken uit te voeren. De vergunning afgeleverd op basis van de gewestplanbestemming dringt dus minimaal in in het gebied dat met voorliggend RUP wordt herbested naar natuurgebied. Aangezien de verleende aangevatte vergunning uitvoerbaar blijft zelfs na gedeeltelijke bestemmingswijziging van deze percelen waarop ze betrekking heeft, kan de perceelsgrens als bestemmingsgrens aangehouden. De perceelsgrens vormt in feite de juridische grens tussen beide delen en is ook naar rechtszekerheid duidelijker afdwingbaar. Deze vergunning vormt ook de basis voor de bestemming van het te behouden ontginningsgebied en naastliggend agrarisch gebied. De

²⁴ GRS Oudenaarde, Bindend gedeelte, p.8 en Richtinggevend gedeelte, p.67

²⁵ GRS Oudenaarde, Richtinggevend gedeelte, p.93

opname van dit deel wordt verantwoord vanuit de afstemming in exploitatie tussen deze bestaande ontginning en de nieuwe locatie Volkegem NO.

Ten noordwesten grenst het gebied Volkegem ZW aan het landelijk woongebied volgens het gewestplan. De begrenzing is verfijnd op basis van perceelsgrenzen en een rechtsgeldige verkavelingsvergunning.

Voor wat de oude steenbakkerij betreft is een herbestemming naar natuurgebied, gezien het hergebruik van de fabrieksgebouwen, niet vanzelfsprekend. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omvat ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en activiteiten buiten bedrijventerreinen en kernen. Hieruit blijkt dat *“bedrijven gelegen in het oostelijk openruimtegebied van Mater (...) en buiten de geselecteerde prioritair gebieden voor natuur kunnen eveneens enkel uitbreiden op het huidig bedrijfsperceel”*²⁶. Het behoort tot de bevoegdheid van de gemeente de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van dit soort bedrijven te onderzoeken en hieraan eventuele planinitiatieven te koppelen. Deze mogelijkheden zijn heden niet onderzocht, noch is de mogelijke milieu-impact van een herbestemming naar bedrijventerrein onderzocht in het BOD (plan-MER en basis voor dit RUP). Om die reden worden de percelen waarop de bedrijfsgebouwen gevestigd zijn en niet gelegen zijn binnen habitatrictlijngebied, niet opgenomen binnen de plancontour van dit RUP. In de juridische toestand verandert er derhalve voor dit perceel niets.

Het nieuw aan te duiden ontginningsgebied **Volkegem NO** is volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Vlaamse Ardennen gelegen binnen het concept *‘ruimtelijk-funcioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte’*; (concept 1.2: Paulatem, Velzeke tot Zottegem (noordelijk deel). Dit gebied werd dan ook herbevestigd als agrarisch gebied. De herbestemming van dit gebied naar ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied (met fasering) zoals voorgesteld vanuit het BOD, wordt dan ook opgenomen. De begrenzing op perceelsgrenzen is reeds gebeurd in de eindfase van goedkeuring van het BOD.

Op de optie om het gebied te herbestemmen als bouwvrij agrarisch gebied kan worden ingegaan gelet op het ruimtelijk-samenhangend geheel (herbevestigd), de ligging in relictzone en begrenzing aan als landschap beschermde holle wegen.

Ten aanzien van deze locatie werden verschillende milderende maatregelen voorgesteld vanuit de milieu-afweging.

De diepte van de ontginning wordt geschat op 8 m. Vanuit de discipline water (onrechtstreeks effect op kwel en wijziging run-off ten gevolge van wijziging reliëf) wordt een gebiedsspecifieke bepaling opgenomen waarbij de ontginningsdiepte beperkt wordt tot op de onderliggende ondoorlatende kleilaag.

De noordgrens en de zuidgrens van het locatievoorstel is gelegen ter hoogte van de als landschap beschermde holle wegen. Vanuit de discipline landschap en onroerend erfgoed (aantasting erfgoedwaarden) is tevens een gebiedsspecifieke bepaling opgenomen waarbij een van ontginning te vrijwaren strook van 10 m vanaf de rooilijn van deze beschermde wegen wordt opgelegd. Om diezelfde reden wordt ook de ontsluiting van het gebied vastgelegd en wel daar waar het baanvak van de beschermde holle weg en het ontginningsgebied op gelijk niveau gelegen zijn. Omwille van de verkeersleefbaarheid in de naburige dorpen en het beperkte gabariet van de noordelijk gelegen holle weg, wordt enkel een zuidelijke ontsluiting op het grafisch plan aangeduid. Bijkomend werd het bestaande in exploitatie zijnde ontginningsgebied Volkegem ZW meegenomen binnen het plangebied om de fasering met Volkegem NO af te stemmen. In het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat Volkegem NO pas kan worden aangesneden na voltooiing van de bestaande exploitatie in Volkegem ZW. De huidige vergunning op deze locatie loopt nog tot 2032. De dubbele fasering zoals voorzien in het BOD is gezien deze maatregelen niet langer een meerwaarde.

²⁶ GRS Oudenaarde, Richtinggevend gedeelte, p.42

6.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr. 11 Oudenaarde (KB 24.02.1977) en meer in het bijzonder (voor te schrappen en te bevestigen deel) de wijziging van het gewestplan goedgekeurd bij BVR van 29.10.1999 en het koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 2: Volkegem

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAANDE ONTGINNINGSGEBIEDEN DIE EEN ANDERE BESTEMMING MOGEN KRIJGEN				
OVL003 25,26 ha ²⁷	Volkegem ZW OUDENAARDE	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming bosgebied' (GP-wijziging)	Natuurgebied	Natuurgebied met overdruk GEN en 'gebied voor wonen en voor landbouw'
OVL003 13,58 ha	Volkegem ZW OUDENAARDE	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming bosgebied' (GP-wijziging)	Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied	'Ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied met overdruk GEN' en 'agrarischem gebied'
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL110 9.78 ha ²⁸	Volkegem NO OUDENAARDE	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied' en met ontsluitingspunt en met fasering (na ontginning Volkegem ZW).

²⁷ Oppervlakte herberekend op basis van RUP

²⁸ Volgens het BOD waren twee fasen voorzien, een noordelijk en een zuidelijk deel; deze worden hier samen genomen.

7 Toelichting bij deelplan 3: Zones Denderwindeke en Drogentop (Ninove)

7.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

7.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Dit deelplan betreft een deel te schrappen (Drogentop) en nieuw aan te duiden ontginningsgebied (Denderwindeke). De bestaande ontginningsgebieden Drogentop (deel) en Varenberg (geheel) blijven behouden. Alle gebieden liggen op een noord-zuid lijn in het open ruimtegebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied met snippers natuurgebied volgens het gewestplan) tussen de kernen van Neigem en Denderwindeke.

Het (zuidelijk) te schrappen gebied maakt deel uit van een groter geheel van ontginningsgebied. Op het te schrappen deel is een grootschalig gebouw gevestigd (voormalige steenbakkerij) dat momenteel in gebruik voor de verkoop van landbouwvoertuigen. Voor het overige is het gebied in landbouwgebruik en is het gebied deels bebost (KLE's).

Noordelijk van het bestaande ontginningsgebied wordt een nieuw ontginningsgebied voorgesteld (tussen Vreckom en Kerkveld). Het gebied, met een zachte helling in noordelijke richting, is volledig in landbouwgebruik en wordt westelijk begrensd door natuurgebied.

Nog noordelijker hiervan ligt een bestaand voor de helft ontgonnen gebiedje in de oksel van beekvalleien (Lavendelbeek) en aansluitend bij natuurgebied. In het BOD wordt geopteerd om dit gebied te behouden als ontginningsgebied.

7.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 3 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.3 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.1.3 Situatiebeeld Denderwindeke



Zicht in noordoostelijke richting op het plangebied. De veldweg links en het talud rechts op de foto vormen respectievelijk de westgrens en zuidgrens van het plangebied.

7.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

7.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Het gebied ligt in het vrij open en golvende heuvelland met weidse vergezichten en duidelijke valleien ten oosten van de Dender (Pajottenland). Vanuit de steile heuvelhellingen ten zuidoosten van de Dender ontspringen tal van beken die in de Dender (of naar het zuiden in de Mark) uitmonden. Op de steile zuidoosthelling van de heuvelrug en aan de bovenloop van de beken is een schakel van bossen aanwezig.

De zone met heuvels en valleien ten zuidoosten van de Dender waarbinnen de bestaande ontginningsgebieden en de voorgestelde zone voor uitbreiding zijn gelegen, is aangeduid als relictzone. Binnen het gebied ten zuidoosten van de Dender wordt een versterking van het contrast tussen beekvalleien en open heuvelflanken en -ruggen beoogd. Dergelijke versterking is mogelijk door het stimuleren van het onderhoud en heraanleg van perceelsrandbegroeiing binnen de valleitjes.

Het locatievoorstel omvat een landbouwgebied, gelegen op een heuvelrug tussen twee valleien en verbindt het bestaande ontginningsgebied Drogentop (ten Z) met het bestaande ontginningsgebied Varenberg (ten N). Het locatievoorstel en de ruime omgeving ervan (uitgezonderd bestaande ontginningsgebieden en beekvalleities ten noorden en ten zuiden) zijn opgenomen in de gewenste agrarische structuur.

De hellingen en valleien ter hoogte van het bestaande ontginningsgebied en het nieuwe locatievoorstel zijn aangeduid als gewenste natuurlijke structuur. Het bestaande ontginningsgebied Drogentop is gelegen binnen de gewenste natuur- en bosstructuur. De vallei van de Grote Molenbeek is een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Deze valleigebieden werden tot op heden nog niet aangeduid als SBZ of VEN-gebied; ze zijn wel opgenomen in de gewenste natuur- en bosstructuur.

De omgeving wordt doorsneden door de N255 ten westen (verbinding kleinstedelijke gebieden Ninove en Edingen en verzamelen (sub)regionaal verkeer uit omliggende hoofddorpen en woonkernen) van het locatievoorstel en de N28 ten oosten (regionale verbinding tussen kleinstedelijke gebieden Ninove en Halle en beperkte verzamel functie): beiden geselecteerd als secundaire weg type I.

De uitgraving en afwerking dienen zodanig uitgevoerd te worden dat nog een duidelijk reliëfverschil tussen de valleien en heuvelrug aanwezig blijft. Bovenop de (verlaagde) heuvelrug dient het open karakter behouden te worden (agrarische nabestemming vormt hierbij een optie), overgaand naar een meer gesloten natuurkarakter in de valleien.

Het te schrappen deel van het bestaande ontginningsgebied Drogentop wordt enkel verantwoord vanuit de vaststelling dat het oostelijk deel volledig ontgonnen is.

7.2.2 Aanvullende visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ninove werd op 14 april 2011 goedgekeurd. Dit structuurplan bevat in hoofdstuk 3.2.5 een duidelijk gemeentelijk standpunt inzake de toekomstige ontginningen op haar grondgebied. Algemeen stelt de gemeente dat nieuwe ontginningen enkel gewenst zijn als zij geen bedreiging vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur en als rekening wordt gehouden met de potentiële aanwezigheid van ondergrondse erfgoedelementen.

Ten aanzien van de verdere exploitatie van de ontginningszones ten oosten van Denderwindeke, waarop dit deelplan betrekking heeft, maakt de gemeente sterk voorbehoud. *“Het gebied waar een ruime bijkomende ontginningszone is voorzien, is enkel via zeer lokale wegen ontsloten. Bovendien wil de gemeente in deze omgeving een brongebied en dus ook de voeding van dit brongebied beschermen en de gaafheid van het landschap vrijwaren. Daarnaast wil zij, ondanks de accentverschillen, de landbouw in zowel het aanengesloten landbouwgebied als in de kleinschalige landschappen ontwikkelingsmogelijkheden bieden. Daarom benadrukt zij haar vraag om het gebied pas aan te snijden als er een aantoonbare behoefte bestaat. De reeds uitgegraven delen wil zij integreren in het ecologisch verbingsgebied tussen de boskernen door de ontwikkeling van landbouw in een kleinschalig landschap met kleine natuurkernen.”*²⁹

Momenteel loopt een procedure voor een gemeentelijk RUP Zonevreemde bedrijven waarvan één deelplan betrekking heeft op een deel van het gebied Drogentop. De stad Ninove voorziet voor het bedrijf dat zich heeft gevestigd in de oude steenbakkerijgebouwen een bevestiging en uitbreiding op deze locatie op basis van een lokale afweging. Het openbaar onderzoek voor dit RUP is intussen afgelopen, de gemeente bereidt de definitieve vaststelling voor. Indien zou blijken dat uit deze lokale afweging het bedrijf op deze locatie kan blijven en uitbreiding kan krijgen, wordt dit gedeelte van het ontginningsgebied niet langer opgenomen in het gewestelijk RUP. Tot zolang blijft het plan gehandhaafd.

7.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

Volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen liggen de locaties **Drogentop** (deels behouden, deels

²⁹ GRS Ninove, p.236-237

schrappen), **Denderwindeke** (nieuw) en **Varenberg** (volledig te behouden) in het concept: *'ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte)'* (40.2: het landbouwgebied tussen Galmaarden en Ninove-Roosdaal). Ten aanzien van deze locaties dient ook rekening gehouden te worden met het concept in overdruk *'behoud en versterking van het (kleinschalige-halfopen) agrarische landschap'* dat verspreid voorkomt in deze landbouwgebieden. Voor de locaties **Drogentop** en **Denderwindeke** dient tot slot ook rekening gehouden te worden met het concept *'behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleien met inclusief hun flanken met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime'* (42.7: Liefferingebeeke (Denderwindeke – Liefferinge – Oetingen – Neigem – Meerbeke en 42.11: Lavondelbeeke (zuidelijke steilrand tussen Bokkendries en Linkebeeke). Deze gebieden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Landbouw, bos en natuur zijn nevensgeschikte functies.

Dit laatste is in het bijzonder van toepassing voor de locatie **Drogentop**. De aanwezigheid van natuurontwikkeling van ontgonnen delen in aansluiting bij het complex van de Liefferingebeeke, vereist een gedifferentieerde herbesteding van het ontginningsgebied. Op basis van de ruimtelijke context wordt op die manier een relatie tot stand gebracht met de in de omgeving van het plangebied gelegen natuurcomplexen. Op de optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, wordt niet ingegaan omwille van de ligging van bestaande bebouwing in en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Een herbesteding van dit relatief kleine gebied dient dan ook bekeken te worden in een ruimer geheel.

Het locatievoorstel voor nieuw ontginningsgebied **Denderwindeke** ligt volledig in herbevestigd gebied (landschappelijk waardevol volgens het gewestplan) en krijgt dus logischerwijze ook een agrarische nabesteding. Op de optie om het gebied te herbesteden als bouwvrij agrarische gebied kan worden ingegaan gelet op het ruimtelijk-samenhangend karakter (herbevestigd) en de ligging in relictzone.

Hoewel niet opgenomen in voorliggend RUP wordt vastgesteld dat de te behouden kleine locatie **Varenberg** volgens AGNAS interfereert met het concept *'behoud en versterking van gevarieerde valleien met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime'* (43.5: Lavondelbeeke (Denderwindeke). Gelet op het feit dat het om een relatief kleine, slecht ontsloten locatie gaat en het feit dat het gebiedje voor ruim de helft reeds ontgonnen is, lijkt het behoud ervan als ontginningsgebied niet voor de hand te liggen. Voorgesteld wordt om het gebied in dit stadium niet op te nemen voor herbesteding maar een eventuele herbesteding af te wegen op basis van een ruimer onderzoek tot differentiatie van de beekvalleien en het tussenliggende herbevestigde landbouwgebied. Een mogelijke beperkte ontginning kan op dat moment ook aangewezen zijn om die differentiatie mogelijk te maken.

7.3 Voorgestelde herbesteding en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 3: Denderwindeke en Drogentop

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAANDE ONTGINNINGSGEBIEDEN DIE EEN ANDERE BESTEMMING MOGEN KRIJGEN				
OVL019 7.27 ha ³⁰	Drogentop NINOVE	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied en natuurgebied
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL111 12.03	Denderwindeke NINOVE	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied

³⁰ Oppervlakte herberekend volgens RUP

8 Toelichting bij deelplan 4: Zone Ten Berg (Ninove)

8.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

8.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het betreft een uitbreiding bij een bestaand ontginningsgebied en steenbakkerij (Van Laethem Steenbakkerij) gelegen zuidoostelijk van het kleinstedelijk gebied van Ninove en zuidelijk van de N8 halverwege de kernen van Meerbeke en Roosdaal (Ninove – Brussel). Hoewel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt de site vrijwel omgeven door verspreide bewoning (uitlopers van landelijk woongebied en woongebied).

De bestaande steenbakkerij met droogloodsen, de opslag van afgewerkte producten en twee woningen liggen centraal op het te behouden ontginningsgebied. De bestaande vergunningen hebben betrekking op vrijwel het volledige bestaande ontginningsgebied. De ontginningsdiepte is beperkt tot ca. 2,5 m.

8.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 3 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.4 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.4 Bestaande juridische toestand: andere plannen

8.1.3 Situatiebeelden



Zicht op de zuidoostelijke uitbreiding. De bomenrij, loods en torenkraan links zijn gelegen in het bestaande ontginningsgebied ter hoogte van de begrenzing met de uitbreiding. De taxushaag en bomen rechts vormen de begrenzing met het omliggende agrarisch gebied en woongebied.



Zicht op de noordoostelijke uitbreiding ter hoogte van de begrenzing met het bestaande ontginningsgebied.

8.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

8.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Het gebied ligt in het vrij open en golvende heuvelland met weidse vergezichten en duidelijke valleien ten oosten van de Dender (Pajottenland). Binnen dit gebied wordt een versterking van het contrast tussen beekvalleien en open heuvelflanken en -ruggen voorzien.

De voorgestelde zones voor uitbreiding van het bestaande ontginningsgebied zijn in landbouwgebruik en ook aangeduid binnen de gewenste agrarische structuur. Het agrarische gebied wordt versnipperd door (agrarische) bebouwing en valleien.

Het gebied ligt op de rand van een heuvelrug die deel uitmaakt van een ZW-NO georiënteerde rij 'heuvels van het Pajottenland'. Het Neigembos bovenop deze heuvel (ten zuiden van het bestaande ontginningsgebied) maakt deel uit van een ruimtelijk structurerend boscomplex (Geraardsbergen-Ninove). Binnen de studie voor bosuitbreiding te Ninove (ontwikkeling stadsbos), wordt o.a. ter hoogte van het Neigembos een aantal bosuitbreidingen voorgesteld. Deze overlappen niet met het locatievoorstel.

Ten westen van het bestaande gebied (aan de voet van de heuvel) stroomt de Molenbeek-Lieferingebeek, waarvan de vallei is aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het Neigembos en vallei van de Molenbeek-Lieferingebeek zijn aangeduid binnen de gewenste natuur- en bosstructuur. Het Neigembos zelf werd aangeduid als SBZ-H en VEN-gebied en als beschermd landschap en ankerplaats; de valleigebieden meestel enkel als natuurgebied of parkgebied.

Op relatief korte afstand zijn de N8 (secundaire weg III; vanuit Ninove in O richting) en N28 (vanuit Ninove in ZO richting; secundaire weg I) gelegen. Ontsluiting van de site vereist doortocht door woongebied.

Het behoud (herstel) van de open ruimte dient centraal te staan bij de nabestemming waarbij landbouw op verlaagd niveau een optie vormt.

Ter hoogte van het gebied is een kleinschalige veldsteenbakkerij aanwezig. Bij afwerking en nabestemming van reeds ontgonnen zones (huidige actieve deel) dient rekening gehouden te worden met het behoud van de aanwezige veldsteenbakkerij. Ook na volledige uitputting van het gebied kan binnen de nabestemming ervoor geopteerd worden in het behoud van de kleinschalige steenbakkerij te voorzien (bv. aanduiding als KMO-zone, met beperkingen met betrekking tot uitbreiding). Op dit ogenblik kan vanuit andere locaties en/of opportuniteiten leem aangevoerd worden. Gezien de (te behouden) kleinschaligheid zal het effect op het mobiliteitsaspect beperkt blijven.

Het BOD levert geen verantwoording voor het behoud van het bestaand ontginningsgebied. Minstens een deel is reeds ontgonnen of ingenomen door een woning en tuin.

8.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ninove werd op 14 april 2011 goedgekeurd. Dit structuurplan bevat in hoofdstuk 3.2.5 een gemeentelijk standpunt inzake de toekomstige ontginningen op haar grondgebied. Algemeen stelt de gemeente dat nieuwe ontginningen enkel gewenst zijn als zij geen bedreiging vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur en als rekening wordt gehouden met de potentiële aanwezigheid van ondergrondse erfgoedelementen.

Ten aanzien van de ontginningszone bij Meerbeke, waarop dit deelplan betrekking heeft, is de gemeente van mening dat: *“De ontginningszone bij Meerbeke moet zelfvoorzienend blijven in functie van de plaatselijke steenbakkerij. Ook hier is een schaalvergroting niet gewenst. Na ontginning moet de inpassing in het gebied met landelijke wonen mogelijk blijven en de ruimte als kwalitatieve open ruimte worden ontwikkeld. Landbouw in een kleinschalig landschap is hier mogelijk.”*³¹

8.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

Volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen ligt de locatie Ten Berg in het concept: *‘ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte)’* (40.2: het landbouwgebied tussen Galmaarden en Ninove-Roosdaal). Ten aanzien van deze locaties dient ook rekening te worden gehouden met het concept in overdruk *‘behoud en versterking van het (kleinschalige-halfopen) agrarische landschap’* dat verspreid voorkomt in deze landbouwgebieden. De uitbreidingen van ontginningsgebied zijn volledig gelegen in herbevestigd gebied (landschappelijk waardevol volgens het gewestplan). Een nabestemming als agrarisch gebied ligt derhalve voor de hand. De eventuele optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Beide delen van de uitbreiding van het naastgelegen ontginningsgebied zijn klein, liggen in de onmiddellijke omgeving van bestaande bebouwing en hebben geen erfgoedwaarde.

De eventuele optie voor herbestemming als bedrijventerrein (zoals gesuggereerd in de ruimtelijke afweging van het BOD) is zonder voorwerp omdat het BOD het gedeelte waarop de steenbakkerijgebouwen gevestigd zijn als ontginningsgebied wenst te behouden. De milieueffecten van deze optie zijn in het BOD dan ook niet onderzocht.

Naar aanleiding van de bespreking in plenaire vergadering werd onderzocht of er nog wel voldoende activiteiten in het bestaand ontginningsgebied aanwezig zijn om een (zij het

³¹ GRS Ninove, p.236.

beperkte) uitbreiding ter plekke te verantwoorden. Indien dit niet het geval zou zijn, zou de uitbreiding beter uit het plan gelaten vanwege de slechte ontsluiting en beperkte omvang van het gebied.

Uit onderzoek van de dienst natuurlijke rijkdommen blijkt dat er niet enkel nog leem wordt ontgonnen maar dat ook de vormgeving en droging alsnog ter plaatse gebeurt. Recent vroeg de Steenbakkerij Van Laethem, die hier actief is, nog een milieuvergunning klasse 2 aan met het oog op het verder zetten van de activiteiten: *'persen van klei tot baksteen vormen'*.

De vormgeving en droging van de steenproducten zijn twee essentiële onderdelen van steenbakkerij-activiteiten die, specifiek voor een veldsteenbakkerij, vereisen dat er plaatselijk infrastructuur nodig is en dus dat er nog wel degelijk een plaatselijke verankering is. Hieruit wordt enerzijds geconcludeerd dat de lokale verankering een vereiste is voor de herbestemming als ontginningsgebied maar dat anderzijds deze herbestemming omwille van verkeersleefbaarheid niet langer verantwoord is zonder de lokale verankering (lees: verwerking). Om die reden wordt de lokale verwerking ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De begrenzing van het plangebied volgt de perceelsgrenzen zoals opgenomen in het BOD.

8.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 4: Ten Berg

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL121 1.19 + 0.63 ha ³²	Ten Berg uitbreiding NINOVE	GP: Agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied

³² Oppervlakte herberekend op basis van RUP

9 Toelichting bij deelplan 5: Zone Velzeke (Zottegem)

9.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

9.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Dit deelplan betreft het schrappen van een bestaand onaangeroerd ontginningsgebied omsloten door de landelijke bewoning van de kleine kern Velzeke. Het gebiedje is in landbouwgebruik en vormt de open ruimte corridor tot een open binnengebied. Een bestaande woning is gelegen aan de zuidrand binnen het plangebied.

9.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 5 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.5 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2- deel 1 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.5 Bestaande juridische toestand: andere plannen

9.1.3 Situatiebeeld



Zicht in noordoostelijke richting vanaf de Blarenhoek.

9.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

9.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Vanuit het BOD wordt de schrapping verantwoord vanuit de vaststelling dat de resterende leemreserves zeer gering zijn.

9.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Zottegem werd op 22 april 2004 goedgekeurd. In hoofdstuk 6.2 van het richtinggevend deel wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Velzeke. De bebouwing langs de Velzekestraat en Blarenhoek rondom het open binnengebiedje wordt eveneens bij de ruimtelijke afbakening van Velzeke gerekend. Ten aanzien van het binnengebied worden niet echt opties opgenomen. Wel wordt voor de prioritair te vrijwaren Vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek (zuidelijk van de kern) de opmaak van een natuurinrichtingsplan voorzien met het oog op de correcte afbakening van het valleigebied en op vergroting van het ecologisch potentieel. In de gewenste ruimtelijke structuur Velzeke (kaart 14) wordt een groene vinger (groen laten doordringen tot in de kern) aangeduid vanuit de beekvallei over het bestaand ontginningsgebied naar het binnengebiedje.

9.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

Volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen ligt de locatie Velzeke in het concept: *'ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte)'* (1.1: Paulatem, Velzeke tot Zottegem (noordelijk deel). Voor deze locaties dient ook rekening gehouden te worden met het concept in overdruk *'behoud en versterking van het (kleinschalige-halfopen) agrarische landschap'* dat verspreid voorkomt in deze landbouwgebieden. Het te schrappen ontginningsgebied ligt op een uitloper van het herbevestigd gebied. Een nabestemming als agrarisch gebied ligt derhalve voor de hand. De eventuele optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Het betreft een relatief klein gebied gelegen binnen de woonkern van Velzeke en zonder erfgoedwaarde.

De begrenzing van het plangebied werd in afstemming met de verleende vergunningen aan weerszijden langsheen de Blarenhoek vastgelegd. Daarom werd onderzocht welke perceelsgrenzen de logische begrenzing van het ontginningsgebied volgens het gewestplan vormen met het oog op een volledige schrapping van ontginningsgebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied beperkt tot de grens tussen de percelen 374a (bebouwd) en 375a (onbebouwd). Aan de zuidzijde wordt het bebouwd perceel 381/2f mee opgenomen in de herbestemming naar agrarisch gebied.

9.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 5: Velzeke

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAANDE ONTGINNINGSGEBIEDEN DIE EEN ANDERE BESTEMMING MOGEN KRIJGEN				
OVL024 1,88 ha ³³	Velzeke ZOTTEGEM	GP: 'Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied

³³ Oppervlakte herberekend op basis van het RUP

10 Toelichting bij deelplan 6: Zone Baandries (Ninove)

10.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

10.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het nieuw aan te duiden (deels te regulariseren) ontginningsgebied is gelegen noordwestelijk van het kleinstedelijk gebied van Ninove tussen de woonkernen Nederhasselt en Outer, meer bepaald ter hoogte van de noordwestelijke uitlopers landelijk woongebied vanuit deze laatste kern. Het betreft een open landbouwgebied (agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan) dat lichtjes naar het zuiden afhelt richting Molenbeekvallei.

Het gebied wordt dwars doorsneden door een reservartiestrook voor aan te leggen wegenis volgens het gewestplan (verbinding tussen N28 Aalst-Ninove met de N45 Ninove-Geraardsbergen).

Het plangebied, tussen Nederhasseltstraat en Lebekestraat, omvat in eerste instantie de bestaande steenbakkerijgebouwen (Firma Raes) met nog te ontginnen delen. De ontgonnen percelen 745k en 746 worden niet opgenomen binnen het plangebied. De ontsluiting gebeurt via de Nederhasseltstraat (woonlint woongebied landelijk karakter). De ontginningsdiepte bedraagt er ca. 2,5 m. De omliggende percelen zijn in landbouwgebruik.

10.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 6 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.6 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 deel 1 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.6 Bestaande juridische toestand: andere plannen

10.1.3 Situatiebeelden



Zicht in noordoostelijke richting op de zuidgrens van het plangebied ter hoogte van de toegang van het bedrijf aan de Nederhasseltstraat.



Zicht in zuidwestelijke richting ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied aan de Lebekestraat.

10.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

10.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

De locatie Baandries wordt beschouwd als een bestaande vergunde (te regulariseren) locatie. Er wordt geen ruimtelijke onderbouwing verschaft vanuit het BOD. Anderzijds wordt vastgesteld dat het locatievoorstel ruimer is dan de vergunde toestand en er dus wel degelijk sprake is van een uitbreiding van ‘te regulariseren’ ontginningsgebied. Met name percelen 748a en 748b aan westelijke zijde, een deel van perceel 688/2 langs de Lebekestraat en percelen 734n2, 734w (deel) en 744a(deel) aan de oostelijke zijde zijn toegevoegd.

10.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ninove werd op 14 april 2011 goedgekeurd. Dit structuurplan bevat in hoofdstuk 3.2.5 een duidelijk gemeentelijk standpunt inzake de toekomstige ontginningen op haar grondgebied. Algemeen stelt de gemeente dat nieuwe ontginningen enkel gewenst zijn als zij geen bedreiging vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur en als rekening wordt gehouden met de potentiële aanwezigheid van ondergrondse erfgoedelementen.

Ten aanzien van de nieuwe ontginningszone ter hoogte van Baandries moet de oppervlakte beperkt blijven. *“Een schaalvergroting van de feitelijk bestaande en vergunde ontginning is niet gewenst. De ontwikkeling moet kunnen worden ingepast in de open ruimte verbinding tussen Nederhasselt en Outer en moet in dit kader een natuurverbindingsfunctie opnemen.”*³⁴

In het provinciaal ruimtelijke structuurplan Oost-Vlaanderen worden geen concrete bepalingen voor locatie Baandries opgenomen. Het structuurplan neemt evenmin een standpunt in ten aanzien van de reservatiestrook voor een omleidingsweg die doorheen het gebied loopt. Intussen is ook het provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove definitief goedgekeurd (MB 19.10.2012) zonder relevantie voor de locatie Baandries.

10.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De ‘te regulariseren’ locatie Baandries is volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen gelegen binnen het concept: *‘ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte)’* (60.1: Het landbouwgebied tussen Zottegem, Woubrechtgem en Ninove). Ten aanzien van deze locaties dient ook rekening gehouden te worden met het concept in overdruk *‘behoud en versterking van het (kleinschalige-halfoopen) agrarische landschap’* die verspreid voorkomen in deze landbouwgebieden. Het gebied is herbevestigd. Nabestemming agrarisch gebied ligt voor de hand. De eventuele optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Het betreft een relatief klein gebied dat deels indringt binnen het woonweefsel van de nabijgelegen woonkern en met beperkte erfgoedwaarde. Gelet op deze ligging is een afweging in ruimer kader eerder aangewezen.

In de stedenbouwkundige voorschriften dient een clause te worden opgenomen waarbij de betaande bedrijfsgebouwen en verwerking van delfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe³⁵ kunnen behouden blijven zolang de steenbakkerij in functie is.

Naar aanleiding van de bespreking in plenaire vergadering werd onderzocht of er nog wel voldoende activiteiten in op de bestaande ontginningslocatie aanwezig zijn om deze locatie te bevestigen als ontginningsgebied en er een (zij het beperkte) uitbreiding aan te koppelen. Indien dit niet het geval zou zijn, zou de uitbreiding beter uit het plan gelaten vanwege de slechte ontsluiting en geen plaatselijke verwerking. Dit soort gebieden werd immers op basis van de plaatselijke verwerking beoordeeld in het kader van de verkeersleefbaarheidsimpact.

Uit onderzoek van de dienst natuurlijke rijkdommen blijkt dat de steenbakkerij Raes, die hier actief is, er niet enkel nog leem ontgint maar dat ook de vormgeving en droging alsnog ter plaatse gebeurt. De gevormde en gedroogde stenen worden wel elders gebakken. De vormgeving en droging van de steenproducten zijn twee essentiële onderdelen van steenbakkerij-activiteiten die, specifiek voor een veldsteenbakkerij, vereisen dat er plaatselijk infrastructuur nodig is en dus dat er nog wel degelijk een plaatselijke verankering is. Hieruit wordt enerzijds geconcludeerd dat de lokale verankering een vereiste is voor de herbestemming als ontginningsgebied maar dat anderzijds deze herbestemming omwille van

³⁴ GRS Ninove, p.236.

³⁵ Een veldsteenoven bestaat uit een opstapeling van lagen stenen en lagen steenkolen en wordt twee à driemaal per jaar maximum gedurende 10 dagen (afhankelijk van de weersomstandigheden) gestookt. Tijdens het bakken wordt deze oven afgeschermd met zeilen ten einde de luchtemissie te beperken. Onder normale omstandigheden vormt de werking van de mechanische uitrusting geen hinder voor de omgeving.

verkeersleefbaarheid niet langer verantwoord is zonder de lokale verankering (lees: verwerking). Om die reden wordt de lokale verwerking ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het plangebied wordt doorsneden door een reservatietrook die de N28 Aalst-Ninove met de N8 verbindt en die daar aansluit op de reeds gerealiseerde Tabakslaan-expressweg-Aalststeenweg (N45-N460) tot in Schendelbeke (net noordelijk van Geraardsbergen) tot op de N42. Het tracé van deze reservatiestrook tussen N28 en N8 is achterhaald door de kruispuntaanpassingen die intussen in uitvoering zijn aan de oostelijke en zuidelijke ring van Ninove. Deze omleiding wordt ook niet geselecteerd in het RSV.

Ter hoogte van de westgrens van het plangebied wordt het deelplan afgestemd op de leidingenstraat voor hoofdtransportleidingen Brakel – Haaltert zoals vastgelegd in een gewestelijk RUP dat nadien door de Raad van State vernietigd werd. De afstemming is ruimtelijk verantwoord omdat er effectief een aardgasleiding werd aangelegd en omdat het plan hernomen zal worden. Voor zover noodzakelijk kan via de generieke bepaling in de voorschriften met de ligging van deze leidingen rekening worden gehouden.

10.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 6: Baandries

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL025 3.51 ha	Baandries NINOVE	GP: 'agrarisch gebied' en 'reservatie voor wegenis' Gew.RUP Leidingstraat voor hoofdtransportleidingen Brakel – Haaltert' vernietigd door de Raad van State.	Ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw'	Ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw'

11 Toelichting bij deelplan 7: Zone Dries (Haaltert)

11.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

11.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het nieuw aan te duiden ontginningsgebied is gelegen noordwestelijk van de kern van Denderhoutem halverwege de kleine deerkern Dries. Zuidelijk stuit de site met bedrijfsgebouwen van BVBA Steenbakkerij Van den Broek aan op Borrekent, de verbindingsweg tussen Denderhouten en Dries. Het gebied ligt tussen het woonlint langs deze weg en het brongebied van de Wilde Beek. Het gebied ligt volgens het gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het BOD-locatievoorstel vormt een onaangeroerd terrein in landbouwgebruik oostelijk aansluitend bij de bebouwde (bedrijfsgebouwen) en ontgonnen delen van de steenbakkerij met ontsluiting via Borrekent. De ontginningsdiepte bedraagt er ca. 2,5 m. Bepaalde delen van het locatievoorstel overlappen met reeds vergunde delen. Door de steenbakkerij werd een planologisch attest aangevraagd voor een beperkte uitbreiding in noordoostelijke richting; ook dit deel overlapt met het BOD-locatievoorstel.

11.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 7 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.7 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 1 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.7 Bestaande juridische toestand: andere plannen

11.1.3 Situatiebeelden



Zicht in noordoostelijke richting ter hoogte van de westelijke toegangsweg aan Borrekent.



Zicht op de zijweg vanaf Borrekent die tevens de zuidgrens vormt van het plangebied.



Zicht verder op de zijweg in noordoostelijke richting. Links het plangebied met de ontginning en achteraan bomen in de achterliggende beekvallei. Rechts de achterperceelsgrens van de woningen die uitgeven op Borrekent.

11.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

11.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Voor de locatie Dries wordt geen ruimtelijke onderbouwing verschaft vanuit het BOD.

11.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Haaltert werd op 19 maart 2009 goedgekeurd.

In het gemeentelijk structuurplan wordt aangegeven dat voor de steenbakkerij geen oplossing werd geboden door het BPA zonevreemde bedrijven. “*De steenbakkerij kan niet herlokalisieren vanwege de geografische randvoorwaarden. Een nabestemming naar landbouw of natuurgebied wordt voorgestaan indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd, dit met een bestemming van maximaal 1 woning.*”³⁶ Voor het landbouwgebied waarin de uitbreiding voorzien is, is de gemeente minder duidelijk in haar gewenste ruimtelijke structuur.

11.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De bestaande steenbakkerij en de voorziene uitbreiding liggen volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen) in het concept: ‘*minder samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw*’ (61.1: landbouwgebied tussen Haaltert en Liedekerke) en sluit noordelijk aan bij het concept van de aldaar gelegen beekvallei ‘*behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleien inclusief hun flanken met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime*’ (63.18: brongebieden van de Wildebeek, Denderhouten). Het te regulariseren en uit te breiden ontginningsgebied is gelegen temidden van landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarvan het westelijk deel herbevestigd is. Een nabestemming als agrarisch gebied ligt derhalve voor de hand. De eventuele optie om het gebied in zijn geheel als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Het gebied is slechts deels herbevestigd en heeft beperkte erfgoedwaarde aansluitend bij de beekvallei. Ter hoogte van de ontsluiting wordt het gebied begrensd door een woonlint. Voortgaande op de bespreking in de plenaire vergadering wordt dit lint als nabestemming bevestigd op het grafisch plan.

Naar analogie met het deelplan Baandries en voortgaand op de tijdelijkheid van een ontginning, is het aangewezen om ook de bedrijfsgebouwen in dit deelplan op te nemen. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt ook voor dit deelplan een clausule van toepassing waarbij de betaande bedrijfsgebouwen en verwerking van delfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe³⁷ kunnen behouden blijven zolang de steenbakkerij-activiteiten in functie zijn.

De diepte van de ontginning wordt geschat op 2,5 m. Vanuit de discipline water (onrechtstreeks effect op kwel) wordt als mildering voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften een gebiedsgerichte bepaling op te nemen waarbij de ontginning beperkt wordt tot aan de onderliggende ondoorlatende kleilaag.

³⁶ GRS Haaltert, p. 197.

³⁷ Een veldsteenoven bestaat uit een opstapeling van lagen stenen en lagen steenkolen en wordt twee à driemaal per jaar maximum gedurende 10 dagen (afhankelijk van de weersomstandigheden) gestookt. Tijdens het bakken wordt deze oven afgeschermd met zeilen ten einde de luchtemissie te beperken. Onder normale omstandigheden vormt de werking van de mechanische uitrusting geen hinder voor de omgeving.

11.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 7: Dries

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL026 7.08 ha	Dries HAALTERT	GP: 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming 'landbouw'	Ontginningsgebied met nabestemmingen 'landbouw' en thv Borrekent 'gebied voor wonen en landbouw'

12 Toelichting bij deelplan 8: Zone Kakelenberg Zuid (Geraardsbergen)

12.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

12.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het nieuw aan te duiden ontginningsgebied is gelegen in de oksel van de Astridlaan (N42) en de Aalstsesteenweg (N460) nabij de gemeentegrens met Lierde en noordelijk begrensd door het Kerselaarsveld en het natuurcomplex, vallei van de Moenebroekbeek (Habitatrichtlijngebied). Het gebied vormt de zuidwestelijke uitloper van een heuvelrug in landbouwgebruik (akkerland) (landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan) en gelegen net noordelijk van het regionaal bedrijventerrein Diebeke als noordelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. De bebouwing langsheen de N42 en N460 is buiten het locatievoorstel gelaten. Het gebied wordt in het noorden deels doorsneden door het gewestelijk RUP Leidingenstraat voor hooftransportleidingen Brakel – Haaltert (BVR 11.01.2008 en vernietigd door de Raad van State).

Aan de westzijde dringt een woning en een landbouwbedrijf het gebied in. Voor het overige is het gebied in landbouwgebruik (akkerland).

12.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 8 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.8 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 deel 1 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.8 Bestaande juridische toestand: andere plannen

12.1.3 Situatiebeelden



Zicht in noordwestelijke richting met rechts de veldweg Kerslaarsveld die het gebied oostelijk en noordelijk begrenst. De bomenrij links op de foto vormt de noordgrens van het gebied.



Zicht in westelijke richting op de zuidgrens (langsheen de Astridlaan) van het plangebied. Rechts van de foto situeert zich de rij woningen die buiten het plangebied gelaten zijn. De grote landbouwloodsen in het midden behoren tot een grootschalig landbouwbedrijf gelegen langsheen de Aalstsesteenweg dat eveneens buiten het plangebied gelaten is.



Zicht in noordoostelijke richting vanaf de Aalstsesteenweg ter hoogte van de noordgrens van het gebied. Het grasland behoort niet tot het plangebied.

12.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

12.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Het gebied bevindt zich in de Zandleemstreek van zuidelijk Oost-Vlaanderen; een landschappelijk waardevol gebied waar akker- en rundveehouderij ruimtelijk structuurbepalend zijn.

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt bepaald door:

- het **valleigebied van de Moenebroekbeek** (deelplan ligt net zuidelijke van de valleirand) dat een belangrijke natuur(verbindings)functie vervult (SBZ-H en VEN). In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt dit valleigebied samen met de bovenlopen aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (deels als natuuraandachtszone en aangeduid als gewenste natuurlijke structuur).
- De **Moenebroekbeek zelf** is aangeduid als lijnrelict (meanderend verloop); de ruime omgeving van de waterloop (inclusief het locatievoorstel) als relictzone. De waarde van de relictzone wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van bossen (reeds aangeduid op de Ferrariskaart maar gelegen buiten het plangebied). Voor dit valleigebied wordt het vrijwaren van de resterende open ruimte vooropgesteld door het weren en bufferen van bewoning en infrastructuur evenals het accentueren van de landschappelijke structuren door benadrukken van de perceptieve kwaliteiten van het reliëf en de valleien.
- de **open ruimte tussen de valleien** wordt in belangrijke mate bepaald door landbouwactiviteiten. Het volledige voorgestelde gebied heeft een hoge landbouwkundige waarde, is in de huidige situatie in landbouwgebruik (vnl. akkerbouw) en bevindt zich binnen de gewenste agrarische structuur.
- de **primaire weg N42 type II** (Geraardsbergen-Zottegem) langsheen de westelijke grens van het gebied en de **secundaire weg N460 type II** (Geraardsbergen-Ninove) langsheen de zuidelijke grens van het gebied.
- Ten noorden van de N460 loopt, parallel met de weg, een **hoogspanningsleiding**. Deze doorkruist het locatievoorstel van oost naar west waarna het naar het bedrijventerrein ten zuiden afbuigt.
- Het bedrijventerrein van Schendelbeke ten zuiden van de N460.

De Dender is o.a. voor Geraardsbergen belangrijk geweest voor de historische economische ontwikkeling. Door de oriëntatie van de bedrijvigheid op het wegverkeer heeft de Dender als economische as, sterk aan belang ingeboet. Langsheen de zuidelijke zijde grenst het locatievoorstel aan een bestaand (sub)regionaal bedrijventerrein (Oude Barreel).

Het BOD ging nog uit van een afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Geraardsbergen in beginfase waarbij het gebied Kakelenberg mogelijk in aanmerking kwam om te worden opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied met de optie er op termijn bedrijventerrein van te maken. Het BOD stelde dan ook een mogelijke nabestemming voor als bedrijventerrein. Dit afbakeningsproces werd intussen geheel doorlopen (goedkeuring provinciaal RUP bij MB 07.12.2012). Uit dit goedgekeurd provinciaal RUP blijkt dat de optie van een bedrijventerrein voor het gebied Kakelenberg verlaten werd en andere alternatieven werden onderzocht en afgewogen; het gebied ligt dan ook buiten de goedgekeurde afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

Kakelenberg Zuid werd in de eindconclusie van het BOD opgenomen bij de locatievoorstellen waarvoor, eventueel in een hertekende vorm, een consensus werd bereikt. Het advies voor dit locatievoorstel was positief op voorwaarde van een hertekening van de contour conform de conclusie van de passende beoordeling. Dit hertekende voorstel is voorwerp van voorliggend RUP.

12.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Geraardsbergen werd op 1 maart 2012 door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen definitief goedgekeurd.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaat de stad er van uit dat op korte termijn een uitbreiding in functie van regionale bedrijvigheid wordt gerealiseerd ten oosten van het huidige bedrijventerrein Schendelbeke. Als noot wordt hieraan toegevoegd: *“De zone ten noorden van het dit bedrijventerrein is enerzijds zeer vruchtbare landbouwgrond. De stad wenst dit gebied in principe niet te ontwikkelen. Anderzijds bestaan er op bovenlokaal niveau plannen om deze zone te ontginnen. Als die ontginning er effectief komt, ziet de stad deze zone wel als een potentiële zoekzone (in volgende planperiode) een bijkomend bedrijventerrein te ontwikkelen.”*³⁸ In de conclusie wordt een gefaseerde ontwikkeling van bijkomend terrein voor lokale en regionale bedrijvigheid (als suggestie aan de provinciale overheid) vooropgesteld: een ontwikkeling van de zone ten noorden van het huidige bedrijventerrein waarop voorliggend deelplan betrekking heeft, wordt als minst prioritair aangeduid (fase 3)³⁹.

De eventuele optie voor uitbreiding van bedrijventerrein werd niet opgenomen in het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Geraardsbergen vanwege geen behoefte op korte termijn en de ontginningsoptie op deze locatie. Deze locatie werd anderzijds als grensstellend open ruimtegebied gehanteerd ten aanzien van het kleinstedelijk gebied. De locatie ligt dan ook buiten de afbakeningslijn.

12.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

Volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Vlaamse Ardennen ligt de nieuwe locatie Kakelenberg Zuid in het concept: *‘ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte)’* (20.4: Het landbouwgebied tussen Brakel en Geraardsbergen). Ten aanzien van deze locaties dient ook rekening gehouden te worden met het concept in overdruk *‘beboud en versterking van het (kleinschalige-halfopen) agrarische landschap’* die verspreid voorkomen in deze landbouwgebieden en met het concept *‘beboud en versterking van gevarieerde valleien met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime’* (24.11: Broekbeek – Steenbroekbeek Deftinge). De gebieden waarop dit concept van toepassing is, worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Het locatievoorstel is niet herbevestigd maar is anderzijds volledig in landbouwgebruik. Het is ook bestemd als (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. Een agrarische nabestemming voor het gebied ligt dan ook voor de hand. Op de optie om het gebied de nabestemming bouwvrij agrarisch gebied te geven, kan worden ingegaan gelet op het ruimtelijk-samenhangend en onbebouwd karakter van het gebied en de ligging in relictzone.

De mogelijke diepte van de ontginning wordt geschat op 11,5 m. Vanuit de discipline water (onrechtstreeks effect op kwel en wijziging run-off ten gevolge van wijziging reliëf) wordt een gebiedsspecifieke bepaling opgenomen waarbij de ontginningsdiepte beperkt wordt tot op de onderliggende ondoorlatende kleilaag.

³⁸ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, p.9 en 44 van het richtinggevend gedeelte.

³⁹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, p.47 van het richtinggevend gedeelte

12.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.12 Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem (KB 30.05.1978) en deels (tracé N42) via wijziging van het gewestplan goedgekeurd bij BVR 13.09.1995) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 8: Kakelenberg

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
UITBREIDING BIJ BESTAAND EN TE REGULARISEREN BESTAAND ONTGINNINGSGEBIED				
OVL112 17.61 ha	Kakelenberg Zuid GERAARDS- BERGEN	GP: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied', (deel via GP-wijziging) 'reservatie voor wegenis' Gew.RUP Leidingstraat voor hoofdtransportleidingen Brakel – Haaltert' vernietigd door de Raad van State.	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'

13 Toelichting bij deelplan 9: Zone Mollem (Asse)

13.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

13.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

De bestaande ‘Uitbreiding van ontginningsgebied’ is gelegen in het landbouwgebied tussen de woonkern Mollem en het kleinstedelijk gebied Asse. Het gebied vormt een heuvelrug tussen twee kleine beekjes, de Kloosterbeek en de Waarbeek, die ter hoogte van de kern van Mollem uitmonden in de Grote Molenbeek. Het gebied helt af naar de naastliggende en noordoostelijk hiervan gelegen beekvalleien. Net noordelijk van het gebied ligt de spoorlijn Merchtem – Asse.

Het gebied vormt in feite de ‘werf’ van de veldsteenbakkerij De Brandt BVBA (met bedrijfszetel in Opwijk). De droogloodsen die in het zuidelijk deel van het gebied tot voor kort aanwezig waren, zijn intussen grotendeels verwijderd. Een gedeelte van het gebied (ca.1/4^e) is reeds ontgonnen en ligt braak; het overige deel is in landbouwgebruik. Doorheen het gebied lopen twee bestaande buurtwegen (nr. 43 en nr.24).

13.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 9 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.9 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2- deel 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.9 Bestaande juridische toestand: andere plannen

13.1.3 Situatiebeeld



Zicht in zuidelijke richting ter hoogte van de kruising tussen Kouter en Waarbeek in het noordoostelijk deel van het plangebied. De Kouter (rechts) gaat over in de Mollemseweg en vormt de westgrens van het plangebied.

13.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

13.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Voor de locatie Mollem wordt geen ruimtelijke onderbouwing verschaft vanuit het BOD. Het gaat om een bestaande 'uitbreiding van ontginningsgebied' volgens het gewestplan.

13.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Asse werd op 21 april 2005 door de deputatie van de provincie Vlaams Brabant goedgekeurd.

In dit structuurplan geeft de gemeente haar standpunt ten aanzien van de steenbakkerij De Brandt BVBA en het omliggende ontginningsgebied als volgt weer: *“Het bedrijf, dat sterk plaatsgebonden is, ligt volledig afgezonderd in de open ruimte en veroorzaakt geen omgevingshinder, noch verkeershinder. Er wordt voorgesteld om de bedrijfsactiviteiten de noodzakelijke bedrijfszekerheid te bieden en de resterende oppervlakte van het uitbreidingsgebied een andere (zachte) bestemming te geven (natuurgebied, agrarisch gebied,...)”*⁴⁰. Het structuurplan geeft niet aan hoe die verdere differentiatie concreet moet gebeuren.

13.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De locatie Mollem ligt volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland midden in het concept: *‘grondgebonden landbouw als drager van openruimtekamers in afwisseling met natuur- en woonfuncties’* (69.1: Het landbouwgebied Mollem – Brussegem – Kobbegem – Hamme). Het gebied werd dan ook herbevestigd. Een nabestemming landbouw ligt vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook voor de hand. De eventuele optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Het gebied is weliswaar herbevestigd maar heeft geen landschappelijke of erfgoedwaarde.

De afbakeningscontour werd verfijnd tot op perceelsgrenzen.

13.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.25 Halle – Vilvoorde – Asse (KB 07.03.1977) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 9: Mollem

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAAND ONTGINNINGSGEBIEDEN TE BEHOUDEN MET BESTEMMINGSWIJZIGING				
VLB002 19.44 ha	Mollem ASSE	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming 'agrarisch gebied'

⁴⁰ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Asse, p.148.

14 Toelichting bij deelplan 10: Zone Lelingen (Lennik)

14.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

14.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het bestaande ontginningsgebied ‘Vijversele-Lelingen’ - het deel Lelingen is een ‘uitbreiding van ontginningsgebied’ volgens het gewestplan - is gelegen in het landbouwgebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) zuidoostelijk van de woonkern van Sint-Kwintens-Lennik. Het gebied vormt een heuvelrug tussen kleine beekvalleien die uitmonden in de noordelijk van het gebied gelegen Molenbeek. Het gebied is onaangeroerd gebleven van ontginning en is in landbouwgebruik, akkerland in het zuiden en noordwesten, weiland in het noordoosten. Zowel in het gebied als aan de randen zijn er kleine landschapselementen aanwezig. Voor het gebied werd een Ankerplaats ‘Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen’ aangeduid (MB 24.12.2008).

De gebouwen van de voormalige steenbakkerij, gelegen in het bestaand te behouden ontginningsgebied aan de Gustaaf Van der Steenstraat (in gedeelte Vijversele) zijn in gebruik als garage (en autokerkhof) en volledig bevestigd in het goedgekeurd sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven.

14.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 10 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.10 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.10 Bestaande juridische toestand: andere plannen

14.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

14.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

In de onderbouwing vanuit het BOD wordt vastgesteld dat ten aanzien van deze locatie overwegend negatieve adviezen werden geformuleerd en dus een consensus absoluut niet mogelijk was. Natuurlijke Rijkdommen verdedigt de bestaande ontginningsgebieden in het geval het resultaat van de afwegingen van de nieuwe locatievoorstellen ontoereikend zou zijn voor de invulling van de leembehoefte⁴¹.

⁴¹ BOD, hoofdstuk 8, algemene conclusie, p.209

14.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Lennik werd door de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 23 augustus 2012.

In dit structuurplan wordt geen expliciete melding gemaakt van een ontwikkelingsperspectief voor het ontginningsgebied dat voorwerp uitmaakt van voorliggend deelplan. Het deelplan is gelegen in een agrarisch gebied waarvoor het structuurplan aangeeft zo veel mogelijk kleine landschapselementen te willen behouden en/of te herstellen⁴². Het agrarisch gebied is opgenomen in een uitgevoerde en gefinaliseerde ruilverkaveling.

14.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De locatie Lelingen ligt volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland in het concept: *'ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van open ruimte'* (44.2: Het landbouwgebied Elingen). Er dient voor dit gebied ook rekening gehouden te worden met het concept in overdruk *'vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden'* (53.2: Omgeving Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen en Groenenberg). Het gebied werd in die context ook aangeduid als Ankerplaats 'Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen' en werd herbevestigd. Een nabestemming landbouw ligt dan ook voor de hand. Op de optie om het gebied de nabestemming bouwvrij agrarische gebied te geven, kan worden ingegaan gelet op het ruimtelijk-samenhangend en onbebouwd karakter (herbevestigd) van het gebied en de erfgoedwaarde van het gebied (ankerplaats en relictzone).

Volgens het BOD werd voor dit ontginningsgebied uitgegaan van een ontginningsdiepte tot ca. 10 m waarbij zowel roodbakkende (bovenlaag) als geelbakkende leem (onderlaag) zou ontgonnen worden. Omdat de reserve geelbakkende leem ruim voldoet aan de doelstelling van het Oppervlakedelfstoffendecreet om ontwikkelingsperspectieven te beïden voor 25 jaar, kan volgens de dienst natuurlijke rijkdommen de tegemoet gekomen worden aan de vraag om minder diep te ontginnen teneinde de impact op de landbouw en de omgeving te verminderen. Een beperking tot enkel roodbakkende leem betekent weliswaar slechts een ontginningsdiepte van 2 à 3 m maar druist in tegen het principe van optimale ontginning in functie van zuinig ruimtegebruik en laat dus de volledige reserve geelbakkende leem verloren gaan. Daarom wordt voorgesteld om de ontginningsdiepte te beperken tot 5 m. Dit is enerzijds een halvering van de in het BOD vooropgezette ontginningsdiepte en komt tegemoet aan de verzuchtingen van landbouw en de omgeving en anderzijds wordt de reserve van geelbakkende leem niet al te veel ingeperkt. Deze dieptebeperking wordt ingeschreven als gebiedsgerichte bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften.

De afbakeningscontour werd verfijnd tot op perceelsgrenzen. De begrenzing met het bestaande ontginningsgebied Vijversele (VLB008A) blijft ongewijzigd behouden.

Gezien de ligging in een goedgekeurde Ankerplaats, worden de kenmerken van het erfgoedlandschap die relevant zijn voor dit plangebied opgenomen.

14.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr.25 Halle – Vilvoorde – Asse (KB 07.03.1977) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 10: Lelingen

⁴² Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lennik, p.109

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAAND ONTGINNINGSGBIEDEN TE BEHOUDEN MET BESTEMMINGSWIJZIGING				
VLB008B 18.75 ha	Lelingen LENNIK	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'

15 Toelichting bij deelplan 11: Zone Lembeekbos (Halle)

15.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

15.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het te schrappen ontginningsgebiedje is gelegen op de noordostrand van het Lembeekbos (nabestemming landbouw) zuidelijk van het kleinstedelijk gebied Halle tussen de ‘steenwegen’ naar Tubeke (N6) en Braine-le-Château (N28). Het betreft een met bomen omzoomd weiland samen met de naastliggende woning aan drie zijden omgeven door het boscomplex Lembeekbos (bosgebied en parkgebied volgens het gewestplan). Het gebied is samen met het boscomplex als habitatrichtlijngebied en samen met het oostelijk hiervan gelegen landbouwgebied bovendien als ankerplaats ‘Hallerbos, Lembeekbos, Maasdalbos te Halle en Beersel’ aangeduid.

15.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 11 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.11 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.11 Bestaande juridische toestand: andere plannen

15.1.3 Situatiebeeld



Zicht in noordelijke richting over de ‘uitbreiding van ontginningsgebied’ dat wordt geschrapt; het gebied vormt een weiland omzoomd door een bomenrij aan drie zijden omsloten door het Lembeekbos.

15.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

15.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Vanuit het BOD wordt de schraping verantwoord vanuit de vaststelling dat het om een relatief klein gebied gaat op een heuveltop en dat er grotere gebieden in de omgeving aanwezig zijn (Lembeek-Stasbeek VLB010). Het gebied ligt bovendien volledig in een aangeduide ankerplaats en habitatrictlijngebied.

15.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Halle werd op 9 september 2009 door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd.

In haar structuurplan beschouwt de stad het Lembeekbos en directe omgeving als ‘zone voor belangrijkste waardevolle en zeer waardevolle gebieden’. Voor deze gebieden wordt een beleid vooropgesteld dat deze waarden behoudt en versterkt.

In de gewenste open ruimtestructuur wordt ter hoogte van het deelplan een verbinding door stapstenen en beekvalleien voorzien (S1: Lembeekbos-Hallerbos via Kasteelbrakel). Het is de bedoeling om via aandacht voor kleine landschapselementen natuurgericht beheer van bermen, kleine aanplantingen... de natuurwaarde in deze gebieden te verhogen en zo de link tussen de bestaande natuurentiteiten te verbeteren en de biodiversiteit te stimuleren. Ook kan in deze optiek verwezen worden naar de open ruimtectorridor (O5: corridor over de Nijvelsesteenweg heen, ter hoogte van de zuidelijke uitloper van het Hallerbos, Krekelenberg). Bedoeling van deze selectie is dat de resterende open ruimte corridors behouden, open en onbebouwd moeten blijven en zelfs versterkt moeten worden.

15.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De ‘uitbreiding van ontginningsgebied’ Lembeekbos is volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland gelegen in de overgang tussen de concepten: *‘samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/ of landschapselementen’* (35.1: Lembeekbos) en *‘grondgebonden landbouw als drager van openruimtekamers in afwisseling met natuur- en woonfuncties’* (34.1: Landbouwgebied Berendries – Malheide - Krekelenberg). Voor deze gebieden geldt tevens het concept in overdruk *‘vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden’* (42.1: Lembeekbos).

Het gebied is samen met het Lembeekboscomplex als habitatrictlijngebied en samen het oostelijk hiervan gelegen landbouwgebied ook als ankerplaats (MB 04.01.2013) aangeduid. Op uitzondering van deze locatie is het gedeelte binnen habitatrictlijngebied bebost. Een herbestemming als natuurgebied ligt dus voor de hand.

Er zijn geen perceelsgrenzen beschikbaar voor verfijnde begrenzing van het plangebied. Gezien het deel in agrarisch gebied volgens het gewestplan noordwestelijk van de locatie volledig bebost is, wordt het deelplan in die richting uitgebreid. Het gebied krijgt op die manier de bestemming natuurgebied met overdruk GEN. De woning die in het gebied dringt ligt niet in habitatrictlijngebied en wordt buiten het plangebied gehouden waardoor en behoudt aldus een agrarische bestemming.

15.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr. 25 Halle – Vilvoorde – Asse (KB 07.03.1977) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 11: Lembeekbos

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAANDE ONTGINNINGSGEBIEDEN DIE EEN ANDERE BESTEMMING MOGEN KRIJGEN				
VLB014 1.66 ha	Lembeekbos HALLE	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Agrarisch gebied	Natuurgebied met overdruk GEN

16 Toelichting bij deelplan 12: Zone Eliksem (Tienen en Landen)

16.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

16.1.1 Globale situering en gebiedsomschrijving

Het bestaande ontginningsgebied 'Eliksem' (het oostelijk deel is 'uitbreiding van ontginningsgebied' volgens het gewestplan) is gelegen in het landbouwgebied oostelijk van de woonkern van Hakendover (Tienen) en zuidelijk van de 'steenweg' Tienen – Sint-Truiden (N3). Het terrein is grotendeels in landbouwgebruik en sluit hiermee aan op het omliggende grootschalig samenhangend landbouwgebied (akkerbouw). Ter hoogte van de noordelijke grens van het ontginningsgebied volgens het gewestplan dringt de bebouwing tot in het gebied. Het betreft een woning (en bijbehorende tuin) die behoort tot het landbouwbedrijf ter hoogte van de Wangestraat.

Het gebied is gelegen in een afgewerkte ruilverkaveling 'oude stijl'. Aan de noordzijde wordt het gebied doorsneden door buurtweg nr.14 (Wangestraat) die ook deel uitmaakt van het fietsroutenetwerk. Aan de zuidzijde ligt de Eliksemstraat, de lokale verbindingsweg tussen Hakendover en Eliksem (Neerwinden). Aan de oostzijde van het ontginningsgebied zijn beide wegen verbonden door een ruilverkavelingsweg voor landbouwvoertuigen.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd in het advies van de stad melding gemaakt van het voormalig gebruik van een deel van het ontginningsgebied als stortgebied. Op de luchtfoto is de vergraving uit die periode (eind jaren '70) nog zichtbaar als verkleuringen (cropmarks) op de percelen B48A en B47C.

16.1.2 Overzicht bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en juridische toestand voor dit deelplan 12 wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

Kaart 1.12 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Kaart 2 – deel 3 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.12 Bestaande juridische toestand: andere plannen

16.2 Visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

16.2.1 Ruimtelijke afweging volgens BOD

Ten aanzien van deze locatie wordt er geen ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het BOD omdat het om een bestaand ontginningsgebied gaat. Deze locatie wordt opgenomen in de groep van locatievoorstellen waarvoor slechts vanuit een beperkt aantal bevoegdheidsdomeinen een bezwaar werd geformuleerd. In het bijzonder wordt vanuit landbouw aangedrongen om de

impact te vermijden door grenscorrecties⁴³. Het BOD heeft geen voorstel tot grensaanpassing gesuggereerd.

16.2.2 Ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief vanuit lokaal niveau

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Tienen (overgrote deel van het deelplan) is door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 5 juni 2003.

In haar gewenste open ruimte structuur plaatst de stad het gebied in de Haspengouwse landschapsopbouw en meer in het bijzonder in de onmiddellijke omgeving van een plateau en 'een agrarische non-aedificande zone'. De Haspengouwse landschapsopbouw impliceert dat gelet op de uitgestrektheid, de goede landbouwgronden en de reeds aangevatte ruilverkavelingsoperaties de leefbaarheid van de landbouw ondersteund moet worden via agrarische verbredingsacties (introduceren van andere teelten e.d.)⁴⁴. Het grootste deel van Tienen buiten de valleigebieden wordt gekenmerkt door de grote open ruimte met omvangrijke visuele vergezichten op de vele plateaus. Het 'open-field'-karakter van het Haspengouwse is hiervoor de structuurbepalende factor. De stad wil dan ook deze openheid behouden via beheersovereenkomsten met de landbouw en het aanduiden van bouwvrije zones (in provinciale uitvoeringsplannen voor de landbouwdifferentiatie)⁴⁵. Op kaart 28 met de gewenste agrarische structuur wordt het ontginningsgebied van Eliksem aangeduid als 'niet gerealiseerd – opnemen in agrarisch gebied'. Enige duiding hierover ontbreekt in de tekst.

16.2.3 Afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief

De omzetting van de locatie Eliksem naar effectief ontginningsgebied ligt volgens de gewenste ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (afbakening buitengebied) voor de regio Hageland in het concept: *'behoud en versterking van de landbouw in een gevarieerd heuvellandschap'* (60.3: Zone tussen de vallei van de Grote Gete en de vallei van de Kleine Gete). Het gebied werd als dusdanig dan ook herbevestigd. Een nabestemming als agrarisch gebied ligt derhalve voor de hand. De eventuele optie om het gebied als bouwvrij aan te duiden, ligt niet voor de hand. Het gebied is weliswaar herbevestigd maar heeft geen landschappelijke of erfgoedwaarde. Bovendien sluit het aan bij enkele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving.

Gezien de afbakening van het ontginningsgebied met perceelsgrenzen noch met logische aanwezige grenzen rekening houdt, wordt ook het bestaande ontginningsgebied opgenomen. Ook wordt met de afbakening (en herbevestiging) van het ontginningsgebied rekening gehouden met de bestaande woning aan de noordgrens van het ontginningsgebied en met een westelijk hiervan gelegen landbouwbedrijf en huiskavel. In de voorschriften zijn extra bepalingen opgenomen die duiding geven bij de randvoorwaarden voor ontginning ten aanzien van de nabijgelegen woningen, de ontsluiting van het gebied en de gevolgen van het voormalige stort.

⁴³ BOD, hoofdstuk 8, algemene conclusie, p.209.

⁴⁴ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Tienen, Richtinggevend deel, p.19.

⁴⁵ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Tienen, Richtinggevend deel, p.18.

16.3 Voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften

Huidige bestemming volgens Gewestplan nr. 24 Tienen (KB 24.03.1978) en Koninklijk besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Tabel 6: voorgestelde herbestemming en op te heffen voorschriften deelplan 12: Eliksem

Albon-nr. Opp.	Gebied GEMEENTE	Huidige GP-bestemming BPA van toepassing	Voorstel bestemming BOD	Bestemming RUP
(DEEL VAN) BESTAAND ONTGINNINGSGEBIEDEN TE BEHOUDEN MET BESTEMMINGSWIJZIGING				
VLB037 8.85 ha + 8.81 ha	Eliksem Oost en West TIENEN en LANDEN	GP: 'Uitbreiding van ontginningsgebied' met nabestemming agrarisch gebied'	Ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied	Ontginningsgebied met nabestemming 'agrarisch gebied' en agrarisch gebied

17 Ruimtebalans en register plancompensaties

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans.

Tabel 1. Ruimtebalans

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Verschil
bos	2 ha	0 ha	-2 ha
landbouw	83 ha	40 ha	-43 ha
natuur en reservaat	0 ha	32 ha	+32 ha
wonen	< 1 ha	< 1 ha	0ha
overige bestemmingen	104 ha	118 ha	+14 ha
TOTAALOPPERVLAKTE PLAN	190 ha	190 ha	0 ha
waarvan GEN in overdruk	2	31	+29
waarvan GENO in overdruk	25	0	-25
Totaal GEN en GENO in overdruk	27	31	+4

De ‘overige bestemmingen’ betreffen enkel ‘gebied voor winning van oppervlakedelfstoffen’.

In voorkomend geval dient een ruimtelijk uitvoeringsplan een register te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding⁴⁶, een planbatenheffing⁴⁷ of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie⁴⁸ als gevolg van een bestemmingswijziging of overdruk. Voor dit register wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage IV.

⁴⁶ Zoals vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

⁴⁷ Zoals vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

⁴⁸ Zoals vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en zoals vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

18 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

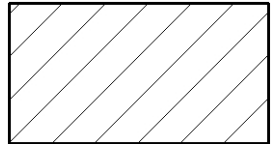
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ontginning en waterwinning, subcategorie gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen.</p> <p>Artikel 1. gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming agrarisch gebied</p>	
<p>Artikel 1.1. Bestemming</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de ontginning van leem.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om leem te winnen en mechanisch te behandelen, zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft, wat moet blijken uit de fasering van de ontginning en de eindafwerking met het oog op de nabestemming.</p> <p>Verwerking is uitgesloten. Het bouwen van gebouwen en het plaatsen van installaties voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen is niet toegestaan tenzij anders bepaald in artikel 1.3 gebied voor veldsteenbakkerij.</p> <p>Als het noodzakelijk is voor de ontginning van leem of de kwalitatieve inrichting met het oog op de nabestemming van het gebied, is het herstel, de heraanleg of de verplaatsing van bestaande ondergrondse transportleidingen ook toegelaten.</p> <p>De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving moet zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De ontginning van leem is alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste het volgende aantonen: de diepte van de ontginning, de fasering van de ontginning, rekening houdend met de artikels over de fasering, de gebiedsspecifieke functie van de buffer per ontginningsfase en de opvulling met het oog op de realisatie van de nabestemming. De fasering van de ontginning gebeurt met het oog op het beperken van de activiteiten in de tijd en het beperken van de impact op de omgeving en het zo snel mogelijk realiseren van de nabestemming agrarisch gebied.</p>	<p><i>Het gebied is bestemd voor de winning van oppervlakedelfstoffen, waarbij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het gebied als tijdelijke hoofdfunctie de ontginning van primaire delfstoffen, namelijk leem krijgt, overeenkomstig de wetgeving inzake de ontginning van delfstoffen;</i> - <i>het gebied onmiddellijk voor ontginning kan worden aangesneden;</i> - <i>tijdelijke infrastructuur voor de ontginningsactiviteit en de mechanische behandeling van de ontgonnen delfstoffen is toegelaten. Die constructies moeten na de ontginning worden verwijderd.</i> - <i>verwerking is uitgesloten tenzij anders vermeld in artikel 1.3;</i> <p><i>Onder mechanische behandeling wordt onder meer begrepen: zeven, mengen, breken. Hierbij wordt de ruwe delfstof bewerkt tot een vorm die transporteerbaar is naar de verwerkers.</i></p> <p><i>Onder verwerking wordt begrepen een grondstof of halffabricaat gebruiken om een eindproduct te vervaardigen. In casu betekent dit het vormen, drogen en bakken van (bak)steenproducten.</i></p> <p><i>Een buffer behoort tot het gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen en vormt een overgang tussen het gebied en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming en de functie die het zal vervullen, zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Dit betekent dat de buffer in open landschap een afscherpende, landschappelijke functie heeft en dat de buffer ten aanzien van woongebied een functie zal hebben ter mildering van de milieuhinder (geluid, stofhinder, zichthinder).</i></p>


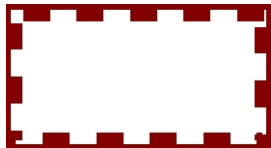
<p>Met bestaande voet- en buurtwegen opgenomen in de Atlas van Buurtwegen en gelegen in het gebied dient bij de fasering van ontginning maximaal uitgegaan te worden van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. Indien wijzigingen worden aangebracht aan het bestaan van deze wegen, dient hun verbindingsfunctie maximaal gevrijwaard in de nieuwe situatie. Wijzigingen aan bestaande buurtwegen volgen de geëigende procedure.</p>	<p><i>Voor de ontginningsgebieden zal naar aanleiding van de aanvraag tot ontginning dienen afgewogen te worden hoe met de getroffen buurtweg moet worden omgegaan in relatie tot het verleggen, het herstel na ontginning of het afschaffen ervan. Gelet op het belang van trage wegen voor de lokale ontsluiting, dient maximaal te worden uitgegaan van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. In elk geval dient de wettelijke procedure hiervoor te worden gevolgd.</i></p>
<p>Artikel 1.2. Gebiedsspecifieke bepalingen</p>	
<p>Artikel 1.2.1 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplannen 4 (Zone Ten Berg), 6 (Zone Baandries) en 7 (Zone Dries)</p>	
<p>De winning van leem volgens artikel 1.1 is enkel mogelijk in functie van verwerking ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de winplaats. Met verwerking wordt bedoeld dat de gewonnen delfstof wordt verwerkt tot een halffabricaat of eindproduct. Met onmiddellijke omgeving van de winplaats wordt bedoeld, binnen een straal van 500 m van de winplaats.</p>	<p><i>Met dit voorschrift wordt een lokale verankering van de verwerking van plaatselijk gewonnen leem door kleinschalige veldsteenbakkerijen gegarandeerd.</i></p>
<p>Artikel 1.2.2 Gebiedsspecifieke bepaling voor deelplan 7 (Zone Dries)</p>	
<p>Diepte van de ontginning:</p> <p>Voor dit gebied wordt de ontginningsdiepte beperkt tot op het onderliggende ondoorlatende kleiige laag.</p>	<p><i>De onderliggende ondoorlatende kleiige laag dient ten allen tijde behouden te blijven gelet op de kwetsbaarheid en effecten op kwel zoals gebleken uit het milieu-effectenonderzoek.</i></p>
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt.</i></p>
<p>Artikel 1.2.3 Gebiedsspecifieke bepaling voor deelplan 9 (Zone Mollem)</p>	
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt.</i></p>
<p>Artikel 1.2.4 Gebiedsspecifieke bepaling voor deelplan 12 (Zone Eliksem)</p>	
<p>Voor dit gebied omvat de inrichtingstudie bij de vergunningsaanvraag bijkomend de vereiste informatie en aanpak ten aanzien de historische stortactiviteiten in het gebied.</p>	
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt.</i></p>

<p>Artikel 1.3 Gebied voor veldsteenbakkerij</p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>	
<p>In afwijking op de algemene bepalingen van subartikel 1.1 zijn binnen dit gebied alle handelingen toegelaten voor het behoud en de uitbreiding van infrastructuur en constructies voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe. Deze handelingen zijn vergunbaar op voorwaarde dat het om bestaande constructies gaat die niet verkrot en hoofdzakelijk vergund zijn in functie van het veldsteenovenprincipe. Deze constructies dienen verwijderd te worden bij beëindiging van de ontginningsactiviteiten in functie van de realisatie van de nabestemming.</p>	<p><i>Ten aanzien van de activiteiten van veldsteenovens wordt een afwijking toegestaan voor wat de bepaling voor verwerking van grondstoffen betreft. De constructies hebben wel degelijk tot doel de grondstof te behandelen tot een eindproduct.</i></p> <p><i>De perimeter heeft betrekking op bestaande infrastructuur en constructies die gekoppeld zijn aan de werking van veldsteenbakkerijen.</i></p> <p><i>Een veldsteenoven bestaat uit een opstapeling van lagen stenen en lagen steenkolen en wordt twee à driemaal per jaar maximum gedurende 10 dagen (afhankelijk van de weersomstandigheden) gestookt. Tijdens het bakken wordt deze oven afgeschermd met zeilen ten einde de luchtemissie te beperken. Onder normale omstandigheden vormt de werking van de mechanische uitrusting geen hinder voor de omgeving.</i></p>
<p>Artikel 1.4. Nabestemming agrarisch gebied</p>  <p>Overdruk.</p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</p>	
<p>Na de ontginning is het gebied bestemd voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie landbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheden binnen de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen, en sanitaire voorzieningen voor hoevekamperen, die ondergeschikt zijn aan het</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het kweken of houden van planten of dieren als recreatieve activiteit, los van een agrarische beroepsactiviteit in hoofd- of nevenberoep en niet met oog op het produceren voor de markt, wordt beschouwd als hobbylandbouw en is niet toegelaten.</i></p> <p><i>Agrarische bedrijven in hoofd- en nevenberoep zijn bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. De bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn de verkoop van hoeveproducten, de bewerking van eigen producten, eigen mestverwerking, hoefveterisme. (RSV p. 397)</i></p> <p><i>Onder de noemer beroepslandbouw zijn ook toegelaten: zorgboerderijen en landbouweducatie, voor zover die een integrerend deel uitmaken van een landbouwbedrijf, een waterverzamelbekken op het niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige werken om</i></p>

<p>landbouwbedrijf, zijn toegelaten</p>	<p><i>erosie te vermijden of te bestrijden ...</i></p> <p><i>Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logiezen. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoeerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien in sanitair voor hoevekampen.</i></p>
<p>In het gebied zijn ook bedrijven toegelaten die verwant zijn aan de landbouw, voor zover hun aanwezigheid in het agrarische gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling. en mestvergisting.</p>	<p><i>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw, kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten of land- en tuinbouwgrondstoffen verdelen, en bepaalde vormen van dienstverlening zijn alleen toegelaten als functiewijziging van bestaande gebouwen in het agrarische gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten in het agrarische gebied.</i></p> <p><i>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van landbouwproducten, afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving. Ze zijn klein van omvang en sluiten wat schaal betreft aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke lokale toeleverende en verwerkende bedrijven uitbreiden en zich vestigen op lokale bedrijventerreinen. (RSV p. 397) In het agrarische gebied kunnen ze alleen toegelaten worden als functiewijziging in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.</i></p> <p><i>Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van landbouwproducten, afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio. Voorbeelden zijn veevoeder- en meststoffenfabrieken, slachthuizen, vleeswarenfabrieken, conservenbedrijven, groothandelsmarkten, grootschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke regionale toeleverende en verwerkende bedrijven uitbreiden en kunnen nieuwe bedrijven zich vestigen op gemengde regionale bedrijventerreinen, op bedrijventerreinen voor agro-industrie en op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. (RSV p. 398) Deze bedrijven zijn niet toegelaten in het agrarische gebied, ook niet als functiewijziging in bestaande gebouwen.</i></p>
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie toegelaten. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten worden in een lokalisatienota beschreven en geëvalueerd.</p>	<p><i>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de omzendbrief EME/2006/01- RO/2006/02 betreffende het afwegingskader en de randvoorwaarden voor de oprichting van windturbines.</i></p>
<div data-bbox="241 1040 510 1189" data-label="Image"> </div> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ontginning en waterwinning, subcategorie gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen.</p> <p>Artikel 2. gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming bouwvrij agrarisch gebied</p>	



<p>Artikel 2.1. Bestemming</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de ontginning van leem.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om leem te winnen en mechanisch te behandelen, zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft, wat moet blijken uit de fasering van de ontginning en de eindafwerking met het oog op de nabestemming.</p> <p>Verwerking is uitgesloten. Het bouwen van gebouwen en het plaatsen van installaties voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen is niet toegestaan.</p> <p>Als het noodzakelijk is voor de ontginning van leem of de kwalitatieve inrichting met het oog op de nabestemming van het gebied, is het herstel, de heraanleg of de verplaatsing van bestaande ondergrondse transportleidingen ook toegelaten.</p> <p>De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving moet zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De ontginning van leem is alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste het volgende aantonen: de diepte van de ontginning, de fasering van de ontginning, rekening houdend met de artikels over de fasering, de gebiedsspecifieke functie van de buffer per ontginningsfase en de opvulling met het oog op de realisatie van de nabestemming. De fasering van de ontginning gebeurt met het oog op het beperken van de activiteiten in de tijd en het beperken van de impact op de omgeving en het zo snel mogelijk realiseren van de nabestemming bouwvrij agrarisch gebied.</p>	<p><i>Het gebied is bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, waarbij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het gebied als tijdelijke hoofdfunctie de ontginning van primaire delfstoffen, namelijk leem krijgt, overeenkomstig de wetgeving inzake de ontginning van delfstoffen;</i> - <i>het gebied onmiddellijk voor ontginning kan worden aangesneden mits in achtname van artikel 2.3 fasering;</i> - <i>tijdelijke infrastructuur voor de ontginningsactiviteit en de mechanische behandeling van de ontgonnen delfstoffen is toegelaten. Die constructies moeten na de ontginning worden verwijderd.</i> - <i>verwerking is uitgesloten;</i> <p><i>Onder mechanische behandeling wordt onder meer begrepen: zeven, mengen, breken. Hierbij wordt de ruwe delfstof bewerkt tot een vorm die transporteerbaar is naar de verwerkers.</i></p> <p><i>Onder verwerking wordt begrepen een grondstof of halffabricaat gebruiken om een eindproduct te vervaardigen. In casu betekent dit het vormen, drogen en bakken van (bak)steenproducten.</i></p> <p><i>Een buffer behoort tot het gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen en vormt een overgang tussen het gebied en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming en de functie die het zal vervullen, zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Dit betekent dat de buffer in open landschap een afschermdende, landschappelijke functie heeft en dat de buffer ten aanzien van woongebied een functie zal hebben ter mildering van de milieuhinder (geluid, stofhinder, zichthinder).</i></p>
<p>Met bestaande voet- en buurtwegen opgenomen in de Atlas van Buurtwegen en gelegen in het gebied dient bij de fasering van ontginning maximaal uitgegaan te worden van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. Indien wijzigingen worden aangebracht aan het bestaan van deze wegen, dient hun verbindingsfunctie maximaal gevrijwaard in de nieuwe situatie. Wijzigingen aan bestaande buurtwegen volgen de geëigende procedure.</p>	<p><i>Voor de ontginningsgebieden zal naar aanleiding van de aanvraag tot ontginning dienen afgewogen te worden hoe met de getroffen buurtweg moet worden omgegaan in relatie tot het verleggen, het herstel na ontginning of het afschaffen ervan. Gelet op het belang van trage wegen voor de lokale ontsluiting, dient maximaal te worden uitgegaan van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. In elk geval dient de wettelijke procedure hiervoor te worden gevolgd.</i></p>
<p>Artikel 2.2. Gebiedsspecifieke bepalingen</p>	
<p>Artikel 2.2.1 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplan 2 (Zone Volkegem)</p>	
<p>Diepte van de ontginning:</p> <p>Voor dit gebied wordt de ontginningsdiepte beperkt tot op de onderliggende ondoorlatende kleiige laag.</p>	<p><i>Het behoud van de onderliggende ondoorlatende kleilaag dient ten allen tijde behouden te blijven gelet op de kwetsbaarheid en effecten op kwel zoals gebleken uit het milieu-effectenonderzoek.</i></p>
<p>Van ontginning te vrijwaren strook.</p> <p>Voor dit gebied wordt een van ontginning te vrijwaren strook van minstens 10m vanaf de rooilijn van de als monument beschermde holle wegen voorzien. Het gaat om de</p>	<p><i>De impact ten aanzien van de als landschap beschermde holle wegen die het gebied begrenzen wordt gemilderd door het opleggen van een van ontginning te vrijwaren strook. Deze bepaling geldt als een minimum en kan gebiedsspecifiek ruimer zijn als hiervoor vanuit oogpunt erfgoed en op vergunningenniveau noodzakelijk zou blijken.</i></p>

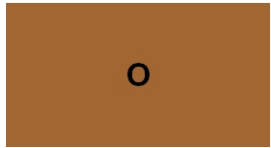
holle wegen die het gebied begrenzen: Holleweg (N441) in het zuiden en Ruitersstraat in het noorden.	
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen. Deze fasering staat los van de fasering volgens artikel 2.3.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt. De fasering volgens artikel 2.3 heeft betrekking op het moment waarop dit gebied kan worden aangesneden in relatie met het bestaande ontginningsgebied Volkegem ZW.</i></p>
<p>Artikel 2.2.2 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplan 3 (Zones Drogentop en Denderwindeke) en deelplan 8 (Zone Kakelenberg Zuid)</p>	
<p>Diepte van de ontginning:</p> <p>Voor dit gebied wordt de ontginningsdiepte beperkt tot op het onderliggende ondoorlatende kleiige laag.</p>	<p><i>Het behoud van de onderliggende ondoorlatende kleilaag dient ten allen tijde behouden te blijven gelet op de kwetsbaarheid en effecten op kwel zoals gebleken uit het milieu-effectenonderzoek.</i></p>
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt.</i></p>
<p>Artikel 2.2.3 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplan 10 (Zone Lelingen)</p>	
<p>Diepte van de ontginning:</p> <p>Voor dit gebied wordt een ontginningsdiepte beperkt tot maximaal 5m.</p>	<p><i>Met dit voorschrift wordt de ontginning beperkt tot enkel roodbakkende leem zonder dat het principe van optimale ontginning in het gedrang komt.</i></p>
<p>Gefaseerde ontwikkeling:</p> <p>Voor dit gebied moet de ontginning in fases verlopen.</p>	<p><i>Een gefaseerde ontwikkeling impliceert een ontginning in fases. Voor deze gebieden is het derhalve onmogelijk om het hele ontginningsgebied in één keer aan te snijden. Er zullen steeds delen ofwel nog niet zijn aangesneden ofwel reeds zijn ontgonnen en afgewerkt.</i></p>
<p>Artikel 2.3 Fasering (deelplan 2: Zone Volkegem)</p>	
 <p>Overdruk.</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	
<p>Het gebied, aangeduid met deze overdruk (enkele lijn), kan pas aangesneden worden om leem te winnen nadat de optimale hoeveelheden leem gewonnen zijn in de het bestaande gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met nabestemming</p>	<p><i>Om de cumulatieve effecten op de verkeersleefbaarheid van de bestaande ontginning in Volkegem ZW en de nieuwe ontginning Volkegem NO te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling opgelegd.</i></p>



<p>natuurgebied' (deelplan 2: Volegem) en zonder overdruk, tenzij de overheid om milieuredenen geen optimale ontginning in die delen toelaat. De fasering blijkt uit de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd.</p>	
<p>Artikel 2.4 Ontsluiting van het gebied (deelplan 8 Zone Volkegem)</p> 	
<p>Handelingen voor de ontsluiting van het ontginningsgebied zijn in deze van ontginning te vrijwaren strook enkel mogelijk via de Holleweg (N441) voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft en voor zover de ontsluiting kan ingericht worden waar het baanvak van de holle weg en het ontginningsgebied op gelijk niveau gelegen zijn.</p>	<p>De ontsluiting van het ontginningsgebied vereist een doorsteek naar de naastliggende (holle) weg. Om de impact op deze beschermde weg tot een minimum te beperken wordt het ontsluitingspunt vastgelegd op het grafisch plan. Dit punt vormt de smalle strook waar het niveauverschil tussen ontginningsgebied en wegdek minimaal is.</p>
<p>Artikel 2.5. Erfgoedlandschap</p>  <p><i>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>	
<p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet.</p> <p>De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden blijven. Dit betekent concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud van de landschapsstructuur met een afwisseling van enerzijds gesloten ingesneden valleien en anderzijds open, relatief vlakke interfluvia; - het behoud en versterken van het trage, landelijke karakter van de landbouwwegen; <p>Indien het gebied wordt ontgonnen, dient dit te gebeuren na grondig archeologische vooronderzoek, met herstel van de oorspronkelijke topografie en met herstel van de open landschapsstructuur.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden voor advies voorgelegd aan de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed.</p>	<p>De waarden en de typische landschapskenmerken zijn omschreven in het ministerieel besluit van 24 december 2008 tot definitieve aanduiding van de ankerplaats ' Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen te Lennik, Pepingen, Gooik, Sint-Pieters-Leeuw en Halle'.</p> <p>Een erfgoedlandschap is aangeduid omwille van zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk-structurende waarde.</p> <p>Bij werken of handelingen in het erfgoedlandschap moet eerst elke vorm van vermijdbare schade voorkomen worden en moeten schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen worden genomen indien schade onvermijdelijk is. Beslissingen over aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor werken, handelingen of wijzigingen die mogelijk impact hebben op de waarden of kenmerken van het erfgoedlandschap worden genomen op basis van een motiveringsnota waarin de mogelijke effecten geanalyseerd worden en indien nodig de schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen omschreven worden.</p> <p>In voorkomend geval is een goedgekeurd landschapsbeheersplan, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 houdende landschapszorg, bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd landschapsbeheersplan in uitvoering van het decreet van 16 april 1996 houdende de landschapszorg, beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het landschapsbeheersplan wordt als een afwegingselement gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor naast vermelde handelingen, werken, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Het behoud van het open karakter van het landbouwgebied houdt in dat het gebied serrevrij is.</p>

<p>Artikel 2.6 Nabestemming bouwvrij agrarisch gebied</p>  <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><i>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'landbouw'</i></p>	
<p>Na ontginning is het gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten met uitzondering van het oprichten van schuilhokken voor dieren voor zover de omvang ervan in verhouding staat tot de begraasbare oppervlakte..</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied. De volgende constructies geplaatst voor de beroepslandbouw zijn evenwel wel toegelaten en worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>plasticunnels en andere constructies voor oogstbescherming (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade) en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalig zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad)...</i> - <i>schuilhokken voor het tijdelijk verblijf van grazende dieren, voor zover de omvang ervan in verhouding is tot de begraasbare oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is. Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open.</i> <p><i>Serres en stallen daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en gelijkaardige constructies. Een stalling is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</i></p>
 <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ontginning en waterwinning, subcategorie gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen.</p> <p>Artikel 3. gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met nabestemming gebied voor wonen en voor landbouw</p>	
<p>Artikel 3.1. Bestemming</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de ontginning van leem.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om leem te winnen en mechanisch te behandelen, zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft, wat moet</p>	<p><i>Het gebied is bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, waarbij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het gebied als tijdelijke hoofdfunctie de ontginning van primaire delfstoffen, namelijk leem krijgt, overeenkomstig de wetgeving inzake de ontginning van delfstoffen;</i>


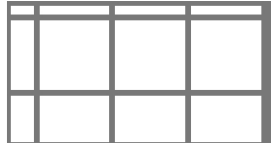
<p>blijken uit de fasering van de ontginning en de eindafwerking met het oog op de nabestemming. Verwerking is uitgesloten. Het bouwen van gebouwen en het plaatsen van installaties voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen is niet toegestaan tenzij anders bepaald in artikel 3.3 gebied voor veldsteenbakkerij.</p> <p>Als het noodzakelijk is voor de ontginning van leem of de kwalitatieve inrichting met het oog op de nabestemming van het gebied, is het herstel, de heraanleg of de verplaatsing van bestaande ondergrondse transportleidingen ook toegelaten.</p> <p>De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving moet zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De ontginning van leem is alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste het volgende aantonen: de diepte van de ontginning, de fasering van de ontginning, rekening houdend met de artikels over de fasering, de gebiedsspecifieke functie van de buffer per ontginningsfase en de opvulling met het oog op de realisatie van de nabestemming. De fasering van de ontginning gebeurt met het oog op het beperken van de activiteiten in de tijd en het beperken van de impact op de omgeving en het zo snel mogelijk realiseren van de nabestemming gebied voor wonen en landbouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>het gebied onmiddellijk voor ontginning kan worden aangesneden;</i> - <i>tijdelijke infrastructuur voor de ontginningsactiviteit en de mechanische behandeling van de ontgonnen delfstoffen is toegelaten. Die constructies moeten na de ontginning worden verwijderd.</i> - <i>verwerking is uitgesloten tenzij anders vermeld in artikel 3.3;</i> <p><i>Onder mechanische behandeling wordt onder meer begrepen: zeven, mengen, breken. Hierbij wordt de ruwe delfstof bewerkt tot een vorm die transporteerbaar is naar de verwerkers.</i></p> <p><i>Onder verwerking wordt begrepen een grondstof of halffabricaat gebruiken om een eindproduct te vervaardigen. In casu betekent dit het vormen, drogen en bakken van (bak)steenproducten.</i></p> <p><i>Een buffer behoort tot het gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen en vormt een overgang tussen het gebied en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming en de functie die het zal vervullen, zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Dit betekent dat de buffer in open landschap een afschermdende, landschappelijke functie heeft en dat de buffer ten aanzien van woongebied een functie zal hebben ter mildering van de milieuhinder (geluid, stofhinder, zichthinder).</i></p>
<p>Met bestaande voet- en buurtwegen opgenomen in de Atlas van Buurtwegen en gelegen in het gebied dient bij de fasering van ontginning maximaal uitgegaan te worden van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. Indien wijzigingen worden aangebracht aan het bestaan van deze wegen, dient hun verbindingsfunctie maximaal gevrijwaard in de nieuwe situatie. Wijzigingen aan bestaande buurtwegen volgen de geëigende procedure.</p>	<p><i>Voor de ontginningsgebieden zal naar aanleiding van de aanvraag tot ontginning dienen afgewogen te worden hoe met de getroffen buurtweg moet worden omgegaan in relatie tot het verleggen, het herstel na ontginning of het afschaffen ervan. Gelet op het belang van trage wegen voor de lokale ontsluiting, dient maximaal te worden uitgegaan van het behoud van de verbindingsrelatie van deze wegen. In elk geval dient de wettelijke procedure hiervoor te worden gevolgd.</i></p>
<p>Artikel 3.2. Gebiedsspecifieke bepalingen</p>	
<p>Artikel 3.2.1 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplannen 4 (Zone Ten Berg), 6 (Zone Baandries) en 7 (Zone Dries)</p>	
<p>De winning van leem volgens artikel 3.1 is enkel mogelijk in functie van verwerking ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de winplaats. Met verwerking wordt bedoeld dat de gewonnen delfstof wordt verwerkt tot een halffabricaat of eindproduct. Met onmiddellijke omgeving van de winplaats wordt bedoeld, binnen een straal van 500 m van de winplaats.</p>	<p><i>Met dit voorschrift wordt een lokale verankering van de verwerking van plaatselijk gewonnen leem door kleinschalige veldsteenbakkerijen gegarandeerd.</i></p>
<p>Artikel 3.2.2 Gebiedsspecifieke bepalingen voor deelplan 7 (Zone Dries)</p>	
<p>Diepte van de ontginning:</p> <p>Voor dit gebied wordt de ontginningsdiepte beperkt tot op het onderliggende ondoorlatende kleiige laag.</p>	<p><i>Het behoud van de onderliggende ondoorlatende kleilaag dient ten allen tijde behouden te blijven gelet op de kwetsbaarheid en effecten op kwel zoals gebleken uit het milieu-effectenonderzoek.</i></p>

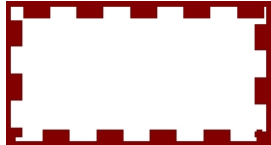
<p>Artikel 3.3 Gebied voor veldsteenbakkerij</p>  <p>Aanduiding in overdruk</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	
<p>In afwijking op de algemene bepalingen van subartikel 3.1 zijn binnen dit gebied alle handelingen toegelaten voor het behoud en de uitbreiding van infrastructuur en constructies voor verwerking van oppervlaktedelfstoffen volgens het veldsteenovenprincipe. Deze handelingen zijn vergunbaar op voorwaarde dat het om bestaande constructies gaat die niet verkrot en hoofdzakelijk vergund zijn in functie van het veldsteenovenprincipe. Deze constructies dienen verwijderd te worden bij beëindiging van de ontginningsactiviteiten in functie van de realisatie van de nabestemming.</p>	<p>Ten aanzien van de activiteiten van veldsteenovens wordt een afwijking toegestaan voor wat de bepaling voor verwerking van grondstoffen betreft. De constructies hebben wel degelijk tot doel de grondstof te behandelen tot een eindproduct.</p> <p>De perimeter heeft betrekking op bestaande infrastructuur en constructies die gekoppeld zijn aan de werking van veldsteenbakkerijen.</p> <p>Een veldsteenoven bestaat uit een opstapeling van lagen stenen en lagen steenkolen en wordt twee à driemaal per jaar maximum gedurende 10 dagen (afhankelijk van de weersomstandigheden) gestookt. Tijdens het bakken wordt deze oven afgeschermd met zeilen ten einde de luchtemissie te beperken. Onder normale omstandigheden vormt de werking van de mechanische uitrusting geen hinder voor de omgeving.</p>
<p>Artikel 3.4. Nabestemming gebied voor wonen en voor landbouw</p>  <p>Overdruk.</p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en voor activiteiten die verwant zijn aan wonen. Onder activiteiten die verwant zijn aan wonen, wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	<p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en activiteiten die verwant zijn aan wonen, samen voorkomen.</p> <p>De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>


 <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ontginning en waterwinning, subcategorie gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen.</p> <p>Artikel 4. gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met nabestemming natuurgebied</p>	
<p>Artikel 4.1. Bestemming</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de ontginning van leem.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om leem te winnen en mechanisch te behandelen, zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft, wat moet blijken uit de fasering van de ontginning en de eindafwerking met het oog op de nabestemming.</p> <p>Verwerking is uitgesloten. Het bouwen van gebouwen en het plaatsen van installaties voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen is niet toegestaan.</p> <p>Als het noodzakelijk is voor de ontginning van leem of de kwalitatieve inrichting met het oog op de nabestemming van het gebied, is het herstel, de heraanleg of de verplaatsing van bestaande ondergrondse transportleidingen ook toegelaten.</p> <p>De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving moet zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De ontginning van leem is alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste het volgende aantonen: de diepte van de ontginning, de fasering van de ontginning, rekening houdend met de artikels over de fasering, de gebiedsspecifieke functie van de buffer per ontginningsfase en de opvulling met het oog op de realisatie van de nabestemming. De fasering van de ontginning gebeurt met het oog op het beperken van de activiteiten in de tijd en het beperken van de impact op de omgeving en het zo snel mogelijk realiseren van de nabestemming natuurgebied.</p>	<p><i>Het gebied is bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen, waarbij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het gebied als tijdelijke hoofdfunctie de ontginning van primaire delfstoffen, namelijk leem krijgt, overeenkomstig de wetgeving inzake de ontginning van delfstoffen;</i> - <i>het gebied onmiddellijk voor ontginning kan worden aangesneden;</i> - <i>tijdelijke infrastructuur voor de ontginningsactiviteit en de mechanische behandeling van de ontgonnen delfstoffen is toegelaten. Die constructies moeten na de ontginning worden verwijderd.</i> <p><i>Het bouwen van gebouwen en het plaatsen van installaties voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen is niet toegestaan.</i></p> <p><i>Onder mechanische behandeling wordt onder meer begrepen: zeven, mengen, breken. Hierbij wordt de ruwe delfstof bewerkt tot een vorm die transporteerbaar is naar de verwerkers.</i></p> <p><i>Een voorbeeld van een niet-toegelaten verwerkingsactiviteit is een betoncentrale.</i></p> <p><i>Een buffer behoort tot het gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen en vormt een overgang tussen het gebied en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming en de functie die het zal vervullen, zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Dit betekent dat de buffer in open landschap een afscherpende, landschappelijke functie heeft en dat de buffer ten aanzien van woongebied een functie zal hebben ter mildering van de milieuhinder (geluid, stofhinder, zichthinder).</i></p>

<p>Artikel 4.2 Nabestemming natuurgebied</p> <p></p> <p>Overdruk.</p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie reservaat en natuur</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, zijn toegelaten.</p>	<p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied in kwestie, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...).</p>
<p>Artikel 4.3 grote eenheid natuur in overdruk over de nabestemming natuurgebied</p> <p></p> <p>Overdruk.</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de nabestemming.</p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p><i>Dit gebied wordt aangeduid als een grote eenheid natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</i></p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>

<p style="text-align: center;">AG</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw.</p> <p>Artikel 5. agrarisch gebied</p>	
<p>Na de ontginning is het gebied bestemd voor beroepslandbouw, zorgboerderijen en landbouweducatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie landbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheden binnen de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen, en sanitaire voorzieningen voor hoevekamperen, die ondergeschikt zijn aan het landbouwbedrijf, zijn toegelaten</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het kweken of houden van planten of dieren als recreatieve activiteit, los van een agrarische beroepsactiviteit in hoofd- of nevenberoep en niet met oog op het produceren voor de markt, wordt beschouwd als hobbylandbouw en is niet toegelaten.</i></p> <p><i>Agrarische bedrijven in hoofd- en nevenberoep zijn bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. De bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn de verkoop van hoeveproducten, de bewerking van eigen producten, eigen mestverwerking, hoevetoerisme. (RSV p. 397)</i></p> <p><i>Onder de noemer beroepslandbouw zijn ook toegelaten: zorgboerderijen en landbouweducatie, voor zover die een integrerend deel uitmaken van een landbouwbedrijf, een waterverzamelbekken op het niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden ...</i></p> <p><i>Bij toegelaten verblijfsgelegenheden gaat het geenszins om grootschalige toeristische logiezen. Het voorzien in verblijfsgelegenheden moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruiden en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien in sanitair voor hoevekamperen.</i></p>
<p>In het gebied zijn ook bedrijven toegelaten die verwant zijn aan de landbouw, voor zover hun aanwezigheid in het agrarische gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling. en mestvergisting.</p>	<p><i>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw, kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten of land- en tuinbouwgrondstoffen verdelen, en bepaalde vormen van dienstverlening zijn alleen toegelaten als functiewijziging van bestaande gebouwen in het agrarische gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten in het agrarische gebied.</i></p> <p><i>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van landbouwproducten, afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving. Ze zijn klein van omvang en sluiten wat schaal betreft aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke lokale toeleverende en verwerkende bedrijven uitbreiden en zich vestigen op lokale bedrijventerreinen. (RSV p. 397) In het agrarische gebied kunnen ze alleen toegelaten worden als functiewijziging in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.</i></p> <p><i>Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van landbouwproducten, afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio. Voorbeelden zijn veevoeder- en meststoffenfabrieken, slachthuizen, vleeswarenfabrieken, conservenbedrijven, groothandelsmarkten, grootschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke regionale toeleverende en</i></p>

	<p><i>verwerkende bedrijven uitbreiden en kunnen nieuwe bedrijven zich vestigen op gemengde regionale bedrijventerreinen, op bedrijventerreinen voor agro-industrie en op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. (RSV p. 398) Deze bedrijven zijn niet toegelaten in het agrarische gebied, ook niet als functiewijziging in bestaande gebouwen.</i></p>
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie toegelaten. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten worden in een lokalisatienota beschreven en geëvalueerd.</p>	<p><i>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de omzendbrief EME/2006/01- RO/2006/02 betreffende het afwegingskader en de randvoorwaarden voor de oprichting van windturbines.</i></p>
<div style="text-align: center;">  <p>N</p> </div> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.</p> <p>Artikel 6. natuurgebied</p>	
<p>Artikel 6.1. Bestemming</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, zijn toegelaten.</p>	<p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied in kwestie, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...).</i></p>
<p>Artikel 6.2 grote eenheid natuur in overdruk over natuurgebied</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Overdruk.</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de</p>	

<p>bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p><i>Dit gebied wordt aangeduid als een grote eenheid natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</i></p> <p><i>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p>
<p>Artikel 6.3. Erfgoedlandschap</p>  <p>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	
<p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet.</p> <p>De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden blijven. Dit betekent concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud van de landschapsstructuur van de beboste randen met hagen en houtkanten en overgang naar weiden en akkers; <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden voor advies voorgelegd aan de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed.</p>	<p><i>De waarden en de typische landschapskenmerken zijn omschreven in het ministerieel besluit van 4 januari 2013 tot definitieve aanduiding van de ankerplaats 'Hallerbos, Lembeekbos, Maasdalbos' te Halle en Beersel.</i></p> <p><i>Een erfgoedlandschap is aangeduid omwille van zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk-structurende waarde.</i></p> <p><i>Bij werken of handelingen in het erfgoedlandschap moet eerst elke vorm van vermijdbare schade voorkomen worden en moeten schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen worden genomen indien schade onvermijdelijk is. Beslissingen over aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor werken, handelingen of wijzigingen die mogelijk impact hebben op de waarden of kenmerken van het erfgoedlandschap worden genomen op basis van een motiveringsnota waarin de mogelijke effecten geanalyseerd worden en indien nodig de schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen omschreven worden.</i></p> <p><i>In voorkomend geval is een goedgekeurd landschapsbeheersplan, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 houdende landschapszorg, bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd landschapsbeheersplan in uitvoering van het decreet van 16 april 1996 houdende de landschapszorg, beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het landschapsbeheersplan wordt als een afwegingselement gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor naast vermelde handelingen, werken, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p>

 <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie wonen.</p> <p>Artikel 7 gebied voor wonen en voor landbouw</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en voor activiteiten die verwant zijn aan wonen. Onder activiteiten die verwant zijn aan wonen, wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	<p><i>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en activiteiten die verwant zijn aan wonen, samen voorkomen.</i></p> <p><i>De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>