

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

regio Schelde-Dender

gebieden van het geactualiseerd Sigmaplan
“Polder van Vlassenbroek, Grote en Kleine Wal, Zwijn en Groot
Schoor”

Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften

Vlaamse overheid



gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

regio Schelde-Dender

**gebieden van het geactualiseerd Sigmapijn
“Polder van Vlassenbroek, Grote en Kleine Wal, Zwijn en Groot
Schoor”**

de ontwerper

Stijn Vanderheiden

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van _____ houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur: gebieden van het geactualiseerd Sigmapijn “Polder van Vlassenbroek, Grote en Kleine Wal, Zwijn en Groot Schoor”.

de Minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaams minister van Financiën, Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Werk en Sport

Kris Peeters

Philippe Muyters

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'reservaat en natuur'.

Artikel 1. Natuurgebied

Artikel 1.1

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

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

Artikel 1.2

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

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Artikel 1.3

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;
- de nautische veiligheid;

zijn toegelaten.

De in artikel 1.1 tot 1.2 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Artikel 1.4

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen bevatten een inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor de verdere inrichting van het gebied. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe:

- de visueel-ruimtelijke relatie ten aanzien van de landschappelijke identiteit van de Scheldevallei en in het bijzonder de omringende historische polderlandschappen, nederzittingsstructuren en dijkenpatronen gelegd wordt;
- de landschappelijke inbedding en positionering in de Scheldevallei; en in het bijzonder de omringende historische polderlandschappen, nederzittingsstructuren en gerealiseerd wordt.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Artikel 1.5



grafische aanduiding

Onverminderd de overige bepalingen van artikel 1.1, is in de onmiddellijke omgeving van de met dit symbool aangeduide locaties toegelaten een parkeergelegenheid aan te leggen op of rond het dijklichaam.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.1, ten minste aandacht besteed aan:

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.6



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 2. Gemengd openruimtegebied

Artikel 2.1

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Artikel 2.2

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het inrichten van het gebied als toegangspoort tot de aangrenzende natuurgebieden of recreatiegebieden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder, sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

Artikel 2.3

Voor zover de functies zoals voorzien in artikelen 2.1. en 2.2. niet in het gedrang worden gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde volume. Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.
- de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Artikel 2.4

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen functie hebben, zoals voorzien in artikelen 2.1 tot 2.3 zijn toegelaten.

Artikel 2.5

Indien een gemeente of provincie voor delen van dit gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor functies en activiteiten vermeld in artikelen 2.1 tot 2.4 krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikelen 2.1 tot 2.4.

In de delen van dit gebied waarvoor op het ogenblik van de totstandkoming van dit plan een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is met voorschriften voor bestaande woningen, bedrijven, gebouwen of constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, blijven de bepalingen van dat gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gelden en hebben ze voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikelen 2.1 tot 2.4.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.6

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 2.1 tot 2.4 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Artikel 2.7



symbolische aanduiding

Onverminderd de overige bepalingen van artikel 2.1, zijn in het gebied aangeduid met dit symbool toegelaten:

- één gebouw voor de natuureducatieve functie van het gebied;
- één gebouw voor jeugdrecreatie in het gebied;
- één gebouw voor andere recreatie in het gebied;
- deze gebouwen mogen gebundeld worden;
- kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 2.1, ten minste aandacht besteed aan:

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

Artikel 2.8

In voorkomend geval is landbouw is een nevensgeschikte functie.

Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

De functie van de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kan wijzigen naar wonen. Ten behoeve van deze functie is het toegelaten bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande volume.

Andere functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

Artikel 2.9



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functie natuurbehoud nevensgeschikt is aan de overige functies in het gebied.