

ALGEMENE BEPALINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
1 Werken en constructies van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<u>Werken en constructies i.f.v. openbaar nut</u> = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, aanleg (ondergrondse) nutsleidingen, verdeelcabines voor distributie, e.d. <u>Milieutechnische ingrepen</u> = bv. omleggen van waterlopen, aanleg waterbufferbekkens, aanpassingswerken aan riolering, e.d.

ART 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN - VATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Algemeen Het gebied is bestemd voor het bestaande jongerenobservatiecentrum. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het verder functioneren van het jongerenobservatiecentrum zijn toegelaten. De activiteiten van het centrum dienen beperkt te blijven tot de bestaande. Er mogen geen andere dan aan de gemeenschapsvoorziening gekoppelde woningen worden ingeplant en er mag geen schaalvergroting plaatsvinden. Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de gemeenschapsvoorziening; - één inrichting voor de huisvesting van conciërge of directie of eigenaar van max. 200 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in een hoofdgebouw. 	<i>De bestaande gemeenschapsvoorziening betreft het jongerenobservatiecentrum De Waai, een centrum dat jongeren opvangt met gedrags- of emotionele stoornissen.</i> <i>Op vandaag bevinden zich op het terrein een administratief gebouw, leef- en slaapvertrekken, een sporthal, infrastructuur om onderwijs te volgen (een beperkt aantal jongeren blijven ter plaatse en volgen geen extern onderwijs).</i>

ART 1. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN - VATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2 Aanduiding in overdruk: bouwvrije zone</p> <p>In deze zone zijn verhardingen en het plaatsen van bouwwerken uitgesloten m.u.v. het plaatsen van stallen of schuilhokken voor dieren waarop beroep gedaan wordt in functie van de activiteiten van de gemeenschapsvoorziening.</p> <p>In deze zone is tevens de aanleg van sportvelden (grasvelden) en bijhorende verplaatsbare infrastructuur toegelaten.</p>	<p><i>Het gaat hier om bv. pony's waarop de jongeren kunnen rijden (hypotherapie), schapen die gevoederd worden door de jongeren en hierdoor deel uitmaken van het re-integratie proces, ...</i></p> <p><i>Bij bijhorende infrastructuur bij sportvelden wordt bv. gedacht aan voetbalgoals.</i></p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1 Algemeen</p> <p>De inplanting van nieuwe gebouwen dient zodanig te zijn dat er steeds een doorgang voor landbouwvoertuigen naar de achterliggende landbouwpercelen mogelijk blijft, hetzij via betreffende zone (=art.1 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'), hetzij via het aanpalende perceel (=art.2 'bouwvrij agrarisch gebied').</p> <p>De gebouwen worden opgetrokken met een plat dak, met een max. kroonlijsthoogte van 7,00m.</p> <p>Het bebouwingspercentage van de zone bedraagt max. 80% incl. verharde delen t.b.v. speelkoer. De bouwvrije zone wordt niet mee in rekening genomen voor het bepalen van dit percentage.</p> <p>De niet verharde delen dienen max. in groen dat landschappelijk aansluit bij de omgeving, aangelegd te worden.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient, ter informatie bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, een totaalconcept ingediend te worden voor de volledige site incl. de aanplant van de kleine landschapselementen conform art. 7 'aanduiding voor kleine landschapselementen (1)'. Indien bij een volgende aanvraag het totaalplan/landschapsplan gewijzigd is, moet het nieuwe plan met de vergunningsaanvraag ingediend worden.</p>	<p><i>Op vandaag bevindt zich over deze zone een erfdienstbaarheid naar de achterliggende percelen. Het aanpalende perceel ten westen is eveneens in eigendom van De Waai. Bij het verleggen van de erfdienstbaarheid over dit perceel, kan de doorgang over de zone voor gemeenschapsvoorzieningen verdwijnen binnen onderhavige bestemmingszone.</i></p> <p><i>Voor het verleggen van de zone voor erfdienstbaarheid dient de officiële procedure te worden gevolgd.</i></p> <p><i>De uitbreiding van het JOB moet qua architecturale en landschappelijke inpassing in de omgeving een referentie zijn voor andere gebouwen.</i></p>

ART. 1. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,50m.	
2 Aanduiding in overdruk: bouwvrije zone Voor de stallen / schuilhokken geldt: <ul style="list-style-type: none"> De stallen hebben een totale max. oppervlakte van 120m²; De kroonlijsthoogte beperkt zich tot 2,5 m en de nokhoogte tot 4,0m De gebouwen dienen opgetrokken in natuurlijke materialen Nieuwe stallen voor dieren dienen aan te sluiten bij de bestaande stallen; de locatie van de bestaande stallen is op het grafisch plan weergegeven met ■. 	<i>De huidige paardenstal (ponystal) heeft een oppervlakte van 60 m². Een verdubbeling (hetzij voor paarden, hetzij voor schapen of andere dieren) wordt mogelijk gemaakt.</i> <i>De huidige stallen zijn opgetrokken in hout.</i>

ART. 2: BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Algemeen Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw of landbouw in functie van natuurontwikkeling. Hobbylandbouw is niet toegelaten. Bebossen van de percelen is niet toegelaten. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, m.u.v.	<i>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet</i>

ART. 2: BOUWRIJ AGRARISCH GEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het herstellen, (her)aankleggen 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, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; ▪ De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; ▪ Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. <p>In functie van landschapsherstel kunnen kleine landschapselementen worden aangeplant conform art. 8. Het aanleggen van grachten en het aanleggen van poelen is toegelaten. Deze landschapselementen zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid als art. 8 'aanduiding voor kleine landschapselementen (2)'.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p>	<p><i>behouden blijven.</i></p> <p><i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten,...</i></p> <p><i>Niet gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden,...</i></p> <p><i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietswegen begrepen.</i></p> <p><i>Het zoneringsplan van de stad Eeklo stelt dat de Waaistraat op termijn zal aangepakt worden teneinde gemeenschappelijke riolering aan te leggen.</i></p> <p><i>In tegenstelling tot de kleine landschapselementen gelegen ten noorden van de Waaistraat (houtkanten), wordt in het gebied ten zuiden van de Waaistraat geopteerd voor bomenrijen en/of houtkanten als landschapsstructuur en worden hagen niet gestimuleerd.</i></p> <p><i>Bedoeling is dat afsluitingen zo min mogelijk afbraak doen aan de openheid van het landschap.</i></p> <p><i>Door het feit dat enkel landbouw beoogd wordt, zijn afsluitingen niet nodig ivm de veekering.</i></p>

**ART. 3: AGRARISCH GEBIED MET NABESTEMMING GEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR - CATEGORIE
GEBIEDSAANDUIDING: LIJNINFRASTRUCTUUR**

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1 Algemeen</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw of landbouw in functie van natuurontwikkeling. Hobbylandbouw is niet toegelaten. Bebossen van de percelen is niet toegelaten.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p> <p>In nabestemming is het gebied bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur /wegen- /spoor- /waterweginfrastructuur (te specificeren) en aanhorigheden.</p>	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, m.u.v. het oprichten van gebouwen en vergelijkbare landbouwconstructies.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; ▪ Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. <p>Bij het in werking treden van de nabestemming zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur/ wegen- / spoor- / waterweginfrastructuur (te specificeren) en aanhorigheden.</p>	<p><i>Het gaat om een erfdienstbaarheid in functie van een mogelijke verbreding van de N49 zoals vastgelegd in het gewestplan. De beslissing hierover zal gebeuren op Vlaams niveau. De concrete uitwerking van de aanleg of aanpassing aan de bestaande hoofdinfrastructuur, in casu de eventuele verbreding van de N49, geeft aanleiding tot grote ingrepen en gebeurt dus steeds op basis van gebiedsgericht onderzoek waarna het</i></p>

ART. 3: AGRARISCH GEBIED MET NABESTEMMING GEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LIJNINFRASTRUCTUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>In functie van landschapsherstel kunnen kleine landschapselementen worden aangeplant conform art. 8. Het aanleggen van grachten en het aanleggen van poelen is toegelaten. Deze landschapselementen zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid als art. 8 'aanduiding voor kleine landschapselementen (2)'.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p>	<p><i>vigerende plan van aanleg wordt gewijzigd. Dat neemt niet weg dat in de tussentijd in de strook infrastructuur kan worden toegestaan die minder impact heeft op de omgeving en de eventuele toekomstige ontwikkelingen van de bestaande lijninfrastructuur.</i></p>

ART. 4: NATUURGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: RESERVAAT EN NATUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
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.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, het bos en de landschapswaarden zijn toegelaten.	<i>Naast de reeds bestaande bossen, die bestemd worden als 'bosgebied', kunnen binnen betreffend artikel nieuwe percelen bebost worden.</i>

ART. 4: NATUURGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: RESERVAAT EN NATUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Het oprichten van nieuwe gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; ▪ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; 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; <p>Bestaande woningen kunnen verbouwd worden of herbouwd binnen het vergunde bouwvolume op voorwaarde dat voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; ▪ De woning is hoofdzakelijk vergund ook wat de functie betreft; ▪ Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot het oorspronkelijke volume, indien het oorspronkelijk volume meer dan 1000 m³ bedroeg, wordt dit gereduceerd tot 1000 m³; ▪ Bij herbouw wordt de woning ingeplant op ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte; ▪ het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal; ▪ Hedendaagse architectuur die rekening houdt met de ruimtelijke en landschappelijke context is toegestaan. 	<p><i>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten,...</i></p> <p><i>Niet gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden,...</i></p> <p><i>Verharde paden worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietswegen begrepen.</i></p> <p><i>De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;</i></p> <p><i>De beoordeling van de kwaliteit van de architectuur is een beoordelingsgrond bij het afleveren van de stedenbouwkundige</i></p>

ART. 4: NATUURGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: RESERVAAT EN NATUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Uitbreiden is niet toegestaan. Woningen moeten aangesloten zijn op een riolering of beschikken over een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient, ter informatie bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, een totaalconcept ingediend te worden voor de volledige site incl. de aanplant van kleine landschapselementen conform art. 7 'aanduiding voor kleine landschapselementen'. Indien bij een volgende aanvraag het totaalplan/landschapsplan gewijzigd is, moet het nieuwe plan, met de vergunningsaanvraag ingediend worden.</p> <p>Het aanleggen van grachten en het aanleggen van poelen is toegelaten. Deze kleine landschapselementen zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid als art. 7 'aanduiding voor kleine landschapselementen (1)'.</p> <p>In functie van landschapsherstel kunnen eveneens, buiten de verplichte realisatie van de kleine landschapselementen op de perceelsgrenzen bij de vergunningsaanvraag, dezelfde landschapselementen worden aangeplant op vrijwillige basis conform art.8.</p> <p>Het perceel waarop zich de woning bevindt, dient zodanig ingericht dat het natuurlijk karakter primeert. Vertuining van het perceel is niet toegelaten behalve binnen de eerste 8m vanaf de uiterste grenzen van de woning. Onder vertuining wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aanplanten met sierheesters en- grassen allerhande; ▪ Het aanleggen van bloemperken; ▪ Het verharden van het perceel t.b.v. geïsoleerde terrassen en tuinpaden met een max. van 30% van de opp. van de 'vertuinde zone'; ▪ Het aanleggen van vijvers. <p>Buiten de 'vertuinde zone' mag de bestaande verhardingsoppervlakte niet worden vergroot.</p>	<p><i>vergunning.</i></p> <p><i>Bedoeling is de zuidgerichtheid van het meetjeslandschap te versterken om zo de traditionele landschapspatronen te beklemtonen en te herstellen. Deze groenelementen dienen gerealiseerd te worden bij de eerste vergunningsaanvraag.</i></p> <p><i>Bij de indicatieve aanduiding van de kleine landschapselementen wordt uitgegaan van de historisch noord-zuidgerichte repelpercelering. De bestaande natuurwaarden moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden. Bedoel is de vertuining te beperken tot de zone rondom de bestaande gebouwen.</i></p> <p><i>Dit zal worden geconcretiseerd door onderscheid te maken in vertuinde zones en niet-vertuinde zones.</i></p>

ART. 4: NATUURGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: RESERVAAT EN NATUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Op de onbebouwde percelen in het natuurgebied kan geen enkele nieuwe constructie worden opgericht.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen, houtkanten en hagen, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p> <p>Afdekmaterialen voor de stockage van materialen noodzakelijk voor de landbouwexploitatie mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben.</p> <p>Het wijzigen van de functie van de voormalige bedrijfswoning kan enkel toegestaan worden voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op wonen met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex.</p> <p>Voor de ontwikkelingsperspectieven wordt verwezen naar de modaliteiten die gelden bij bestaande vergunde en niet verkrotte woningen.</p> <p>Vergunde stallingen horend bij een landbouwbedrijf dat ophoudt te bestaan, kunnen voor max. 25 m² in gebruik worden genomen als</p>	<p><i>Geen enkele constructie = geen woningen, noch stallingen of andere zaken.</i></p> <p><i>Bestaande landbouwbedrijven hebben een uitdovend karakter. Zolang de huidige en vergunde activiteit op identieke wijze wordt verder gezet, kan het landbouwbedrijf verder functioneren.</i></p> <p><i>De huidige Vlarew-wetgeving stelt dat het verboden is nieuwe varkenshouderijen te exploiteren of bestaande te veranderen met stijging van het aantal varkensseenheden, indien zij geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een waterwingebied en/of een beschermingszone type I, II of III, of indien zij geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een gebied ander dan agrarisch gebieden.</i></p> <p><i>Het is verboden inrichtingen omvattende één of meer pluimveestallen met mengmest, ongeacht het aantal stuks gevogelte dat in de inrichting wordt gehouden, te exploiteren die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een waterwingebied en/of een beschermingszone type I, II of III.</i></p> <p><i>Het is verboden inrichtingen omvattende één of meer pluimveestallen met gezamenlijk meer dan 2.000 stuks gevogelte te exploiteren die geheel gelegen zijn in een gebied ander dan woongebieden met landelijk karakter of agrarische gebieden.</i></p> <p><i>Het is verboden pluimveestallen met gezamenlijk meer dan 10.000 stuks gevogelte te exploiteren die geheel gelegen zijn in een gebied ander dan agrarische gebieden.</i></p> <p><i>Bedoeling is op termijn een reductie van de bebouwde oppervlakte te bekomen. Hier is sprake van een win-win situatie: stallingen grotendeels</i></p>

ART. 4. NATUURGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: RESERVAAT EN NATUUR

VERORDENEND	TOELICHTING
bijgebouw bij een vergunde woning. De rest van de stalling dient afgebroken te worden.	<i>afbreken en in ruil een deel gebruiken als bijgebouw bij de woonfunctie.</i>

ART. 5. BOSGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BOS

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Algemeen Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebruik van het bos in functie van bosbouw is toegestaan.	<i>Het betreft een bestaand populierenbos dat planmatig als dusdanig wordt bestemd, teneinde blijvend te kunnen fungeren als stapsteen tussen verschillende waardevolle bossen in de omgeving van het plangebied, nl. de Waaiakkers en het Aalstgoed. Deze bossen maken deel uit van een bovenlokale natuurlijke structuur en dienen versterkt te worden. Ze bevatten de grootste natuurrijkdom en de hoogste kansen om de natuur te ontwikkelen. Bedoeling is de interne samenhang tussen vermelde bestaande boscomplexen te vergroten.</i>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none">▪ 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	<i>Bedoeling is dat het bos op termijn evolueert van populierenbos naar een gemengd loofbos met streekeigen beplanting bestaande uit loofboomsoorten al dan niet in combinatie met een onderbegroeiing en/of struikrand. Naar analogie van de geplande omvorming volgens het bosbeheersplan van het Aalstgoed, kan de huidige populierenaanplant bijvoorbeeld vervangen worden door gewone es (<i>Fraxinus excelsior</i>), zomereik (<i>Quercus robur</i>) en zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>) als hoofdboomsoorten al dan niet met onderbegroeiing en struikrand in inheems groen ter vervanging van de huidige populierenaanplant. Aanplant van kleinere groepen met trilpopulier is hierbij als aanvulling op de hoofdboomsoorten</i>

ART. 5: BOSGEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BOS

VERORDENEND

de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

TOELICHTING

mogelijk.

ART. 6: BOOMGAARD - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: OVERIG GROEN

VERORDENEND

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1 Algemeen

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de bestaande boomgaard.

De boomgaard is op de biologische waarderingskaart aangestipt als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van de boomgaard zijn toegelaten. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.

Bomen die afsterven dienen vervangen te worden door nieuwe streekeigen hoogstammige fruitbomen.

Als perceelsafsluiting mag de boomgaard enkel omgeven worden door een levende streekeigen haag, al dan niet in combinatie met een bijkomende draadafsluiting. De maximale hoogte van deze draadafsluitingen bedraagt 1,20 m

Voor wat betreft de aanleg van de levende haag mogen enkel de volgende streekeigen soorten worden aangewend:

- Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn)
- Ilex aquifolium (gewone hulst)

Het aanleggen van poelen is toegelaten.

Alles dient in het werk gesteld te worden om de boomgaard goed te onderhouden. Het behoud van de boomgaard draagt bij tot de landschappelijke waarde van het plangebied. Door enkel heraanplant van hoogstammige fruitbomen alsook de integratie van een streekeigen haag, eventueel in combinatie met een bijkomende draadafsluiting, mogelijk te maken zal het authentieke karakter zoveel mogelijk worden versterkt.

ART 7: AANDUIDING VOOR KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (1)

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De lijn aangeduid in overdruk is bestemd voor de verplichte aanleg en het beheer van kleine landschapselementen bestaande uit streekeigen soorten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A: Kleine landschapselementen ten noorden van de Waaistraat Ten noorden van de Waaistraat dienen deze kleine landschapselementen onder de vorm van houtkanten, heggen, hagen al dan niet in combinatie met solitaire bomen alsook bomenrijen op de perceelsgrenzen te worden uitgewerkt. Enkel de aanleg van volgende streekeigen soorten mag worden aangeplant: <ul style="list-style-type: none"> ○ Salix alba (schietwilg) ○ Fraxinus exelsior (gewone es) ○ Alnus glutinosa (zwarte els) ○ Quercus robur (zomereik) ○ Populus tremula (ratelpopulier), Populus alba (witte abeel) alsook oude cultuurvariëteiten zoals Marilandica, Serotina, Blauwe van Eksaarde, ... ○ Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn) ○ Ilex aquifolium (gewone hulst) ○ Sambucus nigra (gewone vlier) ○ Cytisus scoparius (gewone brem) ○ Rhamnus frangula (sporkehout) • Type B: Kleine landschapselementen ten zuiden van de Waaistraat Ten zuiden van de Waaistraat dienen deze kleine landschapselementen onder de vorm van bomenrijen en/of houtkanten met streekeigen beplanting worden aangeplant. 	<p><i>In functie van landschapsherstel dient de aanleg van kleine landschapselementen te worden verplicht.</i></p>

ART. 7: AANDUIDING VOOR KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (1)

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Enkel de aanleg van volgende streekeigen soorten mogen hiervoor worden aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Salix alba (schietwilg) ○ Fraxinus exelsior (gewone es) ○ Alnus glutinosa (zwarte els) ○ Quercus robur (zomereik) ○ Populus tremula (ratelpopulier), Populus alba (witte abeel) alsook oude cultuurvariëteiten. 	<p><i>Onder oude cultuurvariëteiten worden onder meer begrepen: Marilandica, Serotina, Blauwe van Eksaarde, ...</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De kleine landschapselementen dienen aangeplant in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning binnen art.1 of 3.	

ART. 8: AANDUIDING VOOR KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (2)

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De lijn aangeduid in overdruk is bestemd voor de vrijwillige aanleg en het beheer van kleine landschapselementen bestaande uit streekeigen soorten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type A: Kleine landschapselementen ten noorden van de Waaistraat Ten noorden van de Waaistraat dienen deze kleine landschapselementen onder de vorm van houtkanten, heggen, hagen al dan niet in combinatie met solitaire bomen alsook bomenrijen op de perceelsgrenzen te worden uitgewerkt. Enkel de aanleg van volgende streekeigen soorten mag worden aangewend: <ul style="list-style-type: none"> ○ Salix alba (schietwilg) 	<p><i>In functie van landschapsherstel dient de aanleg van kleine landschapselementen te worden gestimuleerd.</i></p>

ART. 8: AANDUIDING VOOR KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (2)

VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> ○ Fraxinus exelsior (gewone es) ○ Alnus glutinosa (zwarte els) ○ Quercus robur (zomereik) ○ Populus tremula (ratelpopulier), Populus alba (witte abeel) alsook oude cultuurvariëteiten zoals Marilandica, Serotina, Blauwe van Eksaarde, ... ○ Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn) ○ Ilex aquifolium (gewone hulst) ○ Sambucus nigra (gewone vlier) ○ Cytisus scoparius (gewone brem) ○ Rhamnus frangula (sporkehout) <p>• Type B: Kleine landschapselementen ten zuiden van de Waaistraat Ten zuiden van de Waaistraat dienen deze kleine landschapselementen onder de vorm van bomen(rijen) en/of houtkanten met streekeigen beplanting worden aangeplant. Enkel de aanleg van volgende streekeigen soorten mogen hiervoor worden aangeplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Salix alba (schietwilg) ○ Fraxinus exelsior (gewone es) ○ Alnus glutinosa (zwarte els) ○ Quercus robur (zomereik) ○ Populus tremula (ratelpopulier), Populus alba (witte abeel) alsook oude cultuurvariëteiten. 	<p><i>Onder oude cultuurvariëteiten worden onder meer begrepen: Marilandica, Serotina, Blauwe van Eksaarde, ...</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De kleine landschapselementen worden aangeplant op vrijwillige basis.	

ART. 9: AANDUIDING IN OVERDRUK- ZONE VOOR WATERLOOP EN HOUTKANTEN

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de bestaande waterloop en voor de realisatie en instandhouding van de bestaande groenelementen.</p> <p>De zone heeft een breedte van 10 meter.</p> <p>Het gebied is een overdruk op de artikels 3 'natuurgebied', 4 'bosgebied' en 5 'boomgaard'.</p>	<p><i>De bestaande waterloop is de Watergang van de Vlotte.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van de zone zijn toegelaten.</p> <p>De bestaande waterloop dient minstens op de huidige breedte behouden te blijven.</p> <p>De bestaande houtkanten dienen minstens behouden te blijven.</p> <p>Nieuwe aanplant dient te bestaan uit streekeigen groen met Quercus robur (zomereik) als hoofdhoutsoort.</p> <p>Binnen de 5-meter zone vanaf de kruin van de waterloop kunnen er aanplantingen gebeuren, mits deze het ruimen van de waterloop niet in de weg staan.</p> <p>Op de percelen in deze overdrukzone is een recht van voorkoop als bedoeld in art. 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. De rangorde is vastgesteld als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeente 2. Polderbestuur 	<p><i>Bedoeling is in het natuurgebied de kwaliteit van de bestaande houtkant te behouden en zo mogelijk te versterken.</i></p> <p><i>Overleg met de polder zal hierbij noodzakelijk zijn.</i></p>

ART. 10. AANDUIDING IN OVERDRUK WATERWINNINGSGEBIED

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening.</p> <p>Dit artikel betreft een aanduiding in overdruk op de artikelen 1 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', art. 2 'bouwvrij agrarisch gebied', art. 3 'agrarisch gebied met nabestemming gebied voor infrastructuur', art. 4 'natuurgebied' en art. 6 'boomgaard'.</p> <p>De voorschriften van art. 10 hebben voorrang op alle onderliggende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.</p>	<p><i>Het betreft delen van de waterwinningsgebieden zoals aangeduid op het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24-03-1978).</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de infrastructuur voor de winning, opvang, de behandeling, het transport en de distributie van het water zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn toegelaten: het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen, handelingen en wijzigingen, activiteiten of inrichtingen die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>	<p><i>Infrastructuur voor waterwinning kan onder meer pomstations, drukstations, waterspaarbekkens of zuiveringsstations voor gewonnen water omvatten, met uitzondering van infrastructuur voor het louter particulier gebruik.</i></p> <p><i>Tijdens de constructie en het gebruik van de infrastructuur moet rekening gehouden worden met voorkomende natuur- en landschapswaarden.</i></p>