



**Ontwerp Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
'Herinrichting Complex E40 Drongen'**
Gent

Bijlage II: Stedenbouwkundige Voorschriften

Dit document is bijlage II van het GRUP 'Herinrichting Complex E40 Drongen'.

Deze bijlage bevat de '**Stedenbouwkundige voorschriften**'.

Overzicht andere bijlagen:

- bijlage I: Grafisch plan
- **bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften**
- bijlage IIIa: Toelichtingsnota – tekst
- bijlage IIIb: Toelichtingsnota – kaarten
- bijlage IV: Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie
- bijlage V: ontwerp plan-MER
- bijlage VI VerkeersVeiligheidsEffecten Beoordeling
- bijlage VII ontwerpend onderzoek
- bijlage VIII scopingnota 2

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herinrichting Complex E40 Drongen' is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van ruimtelijk planners Peter David en Griet De Mulder.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie infrastructuur

Artikel 1. Gebied voor wegeninfrastructuur

1.1. Bepalingen over de bestemming

Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

1.2. Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de afbraak, het functioneren of de aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende en parallelle infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, openbaar vervoer evenals de aanleg van dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, gemotoriseerde fietsen, klasse P-verkeer en evenwaardig, met inbegrip van fietssnelwegen toegelaten.

Volgende handelingen zijn eveneens toegelaten, voor zover gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw en de hoofdbestemming niet in het gedrang komt:

- handelingen in functie van het behoud, de vervanging of de ontwikkeling van natuurwaarden of van het beperken van de milieu-impact;
- handelingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving. Deze kunnen worden ingevuld overeenkomstig de bepalingen uit de naastliggende bestemmingen. Als referentiemoment geldt de definitieve oplevering van de werken. Voor de afbakening van het niet benutte gedeelte ten opzichte van de naastliggende bestemming, geldt dat vanaf de grens van twee bestemmingszones een loodrechte lijn wordt uitgezet op de wegeninfrastructuur.

Tijdens en na de realisatie van de wegeninfrastructuur blijft de bereikbaarheid van de bestaande activiteiten langs het tracé gegarandeerd.

1.3 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen 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 infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

Het voorzien van brede ondiepe waterdoorlatende grachten is verplicht.

De veiligheidsstrook naast de wegenis moet onder de vorm van waterdoorlatende grasbermen ingericht worden. Enkel bij ruimtegebrek en ter hoogte van de onderdoorgang of tunnelbakken, kunnen andere veiligheidsvoorzieningen worden genomen in combinatie met centrale waterzuiverende maatregelen.

Ter hoogte van de Kloosterstraatbrug en Solvynsbrug moet voorzien worden in een KWS-afscheider en vloeiveld.

1.4 Specifieke bepalingen over de bodem

De omvang van de werkzones moet beperkt worden. Het is verplicht om de bodems te beschermen door het plaatsen van rijplaten voor de machines tijdens de werken.

1.5 Specifieke bepalingen over Buurtweg nr. 42

De aansluiting van Buurtweg nr. 42 naar de Raapstraat en het behoud van deze trage weg (benoemen), al dan niet met hetzelfde tracé en onder de vorm van een fietsverbinding moet gegarandeerd worden.

1.6 Specifieke bepalingen over de weginrichting

Gezien het hoog aandeel vrachtverkeer in de Baarleveldestraat is de aanleg van een dubbelrichtingsfietspad, gescheiden van het gemotoriseerd (vracht)verkeer verplicht.

De weginfrastructuur wordt - in zoverre dit technisch mogelijk is - compact en flexibel geconcipeerd in functie van het duurzaam ruimtegebruik.

De aanvraag van een omgevingsvergunning voor de weginfrastructuur toont aan dat maximaal gestreefd wordt naar:

- het beperken van de ruimte-inname voor de aanleg van weginfrastructuur en aanhorigheden, met inbegrip van tijdelijk gebruik, zonder het functioneren van de infrastructuur in het gedrang te brengen;
- het beperken van verharde en niet-waterdoorlatende oppervlaktes door compacte infrastructuur; - waar het wegontwerp dit ruimtelijk en technisch toelaat de bestaande wegzates behouden.

1.7 Bepalingen over de inrichtingsstudie

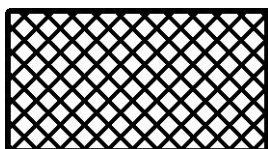
Bij vergunningsaanvragen voor de realisatie van het complex Drongen en/of de Kloosterstraatbrug en/of de Solvynsbrug wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de (inrichtings)principes zoals opgenomen in art. 1, art. 2, art. 4, art. 5, art. 6 en art. 7, met onder meer aandacht voor:

- de manier waarop de aansluiting met Buurtweg nr. 42 gebeurt;
- de aanleg van het gescheiden dubbelrichtingsfietspad;
- de manier waarop de landschappelijke inpassing gebeurt zowel ten noorden als ten zuiden van de E40;
- de manier waarop een doorlopende geluidsbuffer is aangelegd ten zuiden van de E40 en manier waarop de geluidsbuffering te noorden van de E40 wordt geïntegreerd in de landschappelijke buffer;
- de verbindingen voor langzaam verkeer;
- de manier waarop de nodige compensatie voor overstromingsgevoelig gebied wordt gerealiseerd.

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 beschrijft hoe het voorgenomen project op een kwalitatieve wijze autonoom zal functioneren binnen de actuele feitelijke context.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning 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.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 2. Gebied voor ongelijkvloerse weginfrastructuur

2.1. Bepalingen m.b.t. de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor ongelijkvloerse wegeninfrastructuur (onderdoorgang) en aanhorigheden.

2.2. Bepalingen over de toegelaten handelingen

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de afbraak, het functioneren en de aanpassing van de ongelijkvloerse wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn handelingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, fietsverbindingen en leidingen toegelaten.

2.3 Specifieke bepalingen met betrekking tot water

Ter hoogte van de onderdoorgang moet voorzien worden in een KWS-afscheider en vloeiveld.

2.4 Bepalingen m.b.t. grondkleur

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, is de in grondkleur aangegeven bestemming van toepassing voor zover zonder dat de aanleg, het functioneren en de aanpassing van ongelijkvloerse wegeninfrastructuur en aanhorigheden niet onmogelijk kan worden gemaakt door de in grondkleur geldende bestemming in het gedrang wordt gebracht.

2.5 Specifieke bepalingen over de weginrichting

De wegeninfrastructuur wordt - in zoverre dit technisch mogelijk is - compact en flexibel geconcepieerd in functie van het duurzaam ruimtegebruik.

De aanvraag van een omgevingsvergunning voor de wegeninfrastructuur toont aan dat maximaal gestreefd wordt naar:

- het beperken van de ruimte-inname voor de aanleg van wegeninfrastructuur en aanhorigheden, met inbegrip van tijdelijk gebruik, zonder het functioneren van de infrastructuur in het gedrang te brengen;
- het beperken van verharde en niet-waterdoorlatende oppervlaktes door compacte infrastructuur; - waar het wegontwerp dit ruimtelijk en technisch toelaat de bestaande wegzates behouden.

2.6 Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen voor de realisatie van het complex Drongen en/of de Kloosterstraatbrug en/of de Solvynsbrug wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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.

Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de (inrichtings)principes zoals opgenomen in art. 1, art. 2, art. 4, art. 5, art. 6 en art. 7, met onder meer aandacht voor:

- de manier waarop de aansluiting met Buurtweg nr. 42 gebeurt;
- de aanleg van het gescheiden dubbelrichtingsfietspad;
- de manier waarop de landschappelijke inpassing gebeurt zowel ten noorden als ten zuiden van de E40;
- de manier waarop een doorlopende geluidsbuffer is aangelegd ten zuiden van de E40 en manier waarop de geluidsbuffering te noorden van de E40 wordt geïntegreerd in de landschappelijke buffer;
- de verbindingen voor langzaam verkeer;
- de manier waarop de nodige compensatie voor overstromingsgevoelig gebied wordt gerealiseerd.

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 beschrijft hoe het voorgenomen project op een kwalitatieve wijze autonoom zal functioneren binnen de actuele feitelijke context.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning 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.



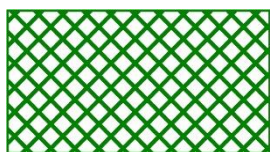
(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 3 Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Het gaat concreet over volgende verbindingen voor langzaam verkeer die beide zijden van de E40 met elkaar moet verbinden en op die manier de continuïteit moeten garanderen:

- De heraangelegde Kloosterbrug
- De Solvynsbrug
- Een nieuwe fietskruising over de E40 die het fietsverkeer ter hoogte van de Brouwerijstraat verbindt met de wijk Keuze



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 4. Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur type 1

4.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor de landschappelijke en functionele inpassing van infrastructuur en aanhorigheden nodig of nuttig voor de goede werking van het gebied voor wegeninfrastructuur.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van wegeninfrastructuur niet in het gedrang wordt gebracht.

4.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn naast handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur, ook handelingen toegelaten voor:

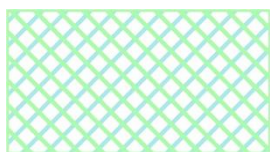
- visuele afscherming, landschappelijke inpassing van de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur, aanhorigheden, technische en functionele constructies en infrastructuur horende bij de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur;
- vervanging, herstel of ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.

4.3 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen 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 voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 5. Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur Type 2 (inclusief geluidbuffering)

5.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor de landschappelijke en functionele inpassing van infrastructuur en aanhorigheden nodig of nuttig voor de goede werking van het gebied voor wegeninfrastructuur.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van wegeninfrastructuur niet in het gedrang wordt gebracht.

5.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn naast handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur, ook handelingen toegelaten voor:

- visuele afscherming, omgevingsafscherming i.f.v. geluid, landschappelijke inpassing van de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur, technische en functionele constructies en infrastructuur horende bij de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur;
- vervanging, herstel of ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.

5.3 Specifieke bepalingen betreffende de omgevingsafscherming in functie van geluid

De omgevingsafscherming in functie van geluid ten zuiden van de E40 moet worden gerealiseerd onder de vorm van een doorlopende geluidsbuffer.

5.4 Specifieke bepalingen betreffende de visuele afscherming

Ten zuiden van de E40 dient de visuele afscherming te worden gecombineerd met de geluidsbuffer uit artikel 5.3.

5.5 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

Handelingen 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 voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 6. Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur type 3 (inclusief geluidsbuffering)

6.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor de landschappelijke en functionele inpassing van infrastructuur en aanhorigheden nodig of nuttig voor de goede werking van het gebied voor wegeninfrastructuur.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van wegeninfrastructuur niet in het gedrang wordt gebracht.

6.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn naast handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur, ook handelingen toegelaten voor:

- waterinfiltratie en -buffering en afwatering voor de wegeninfrastructuur
- compensatie van ingenomen overstromingsgevoelig gebied

- visuele afscherming, omgevingsafscherming i.f.v. geluid, landschappelijke inpassing van de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur, aanhorigheden, technische en functionele constructies en infrastructuur horende bij de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur;
- vervanging, herstel of ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.

6.3 Specifieke bepalingen betreffende de omgevingsafscherming in functie van geluid

De omgevingsafscherming in functie van geluid moet worden gerealiseerd onder de vorm van een doorlopende geluidsbuffer.

6.4 Specifieke bepalingen betreffende de visuele afscherming

De visuele afscherming moet worden gecombineerd met de geluidsbuffer uit artikel 6.3.

6.5 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

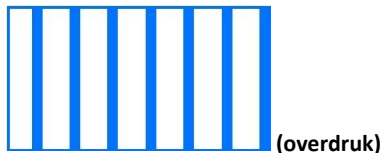
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast en het voorkomen van droogte, voor zover - de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, - in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets.

Binnen het gebied is de aanleg toegestaan van een open infiltratie- en/of buffersysteem met het oog op waterbuffering en afwatering voor de wegeninfrastructuur uit art. 1 en art. 2.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 7. Gebied voor landschappelijke en functionele inpassing van de infrastructuur type 4

7.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

Deze overdruk wordt voorzien voor de landschappelijke en functionele inpassing van infrastructuur en aanhorigheden nodig of nuttig voor de goede werking van het gebied voor wegeninfrastructuur.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van wegeninfrastructuur niet in het gedrang wordt gebracht.

7.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn naast handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur, ook handelingen toegelaten voor:

- Waterinfiltratie en -buffering en afwatering voor de wegeninfrastructuur
- compensatie van ingenomen overstromingsgevoelig gebied
- visuele afscherming, landschappelijke inpassing van de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur, aanhorigheden, technische en functionele constructies en infrastructuur horende bij de infrastructuur in het gebied voor (ongelijkvloerse) wegeninfrastructuur;
- vervanging, herstel of ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu

7.3 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

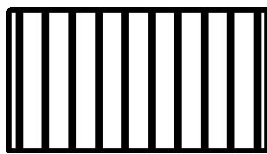
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- 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 verbindingsfunctie;
- 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 infrastructuur tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast en het voorkomen van droogte, voor zover - de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, - in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets.

Binnen het gebied is de aanleg toegestaan van een open infiltratie- en/of buffersysteem met het oog op waterbuffering en afwatering voor de wegeninfrastructuur in art. 1 en art. 2.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 8 Zone voor overstap

8.1 Bepalingen m.b.t. de overdruk

Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel en openbaar/collectief vervoer. Concreet wordt in dit gebied een carpoolparking voorzien van minimaal 150 parkeerplaatsen voor individueel vervoer.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur.

Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. Hierbij moeten voldoende kwaliteitsvolle en overdekte fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

8.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

In dit gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn naast handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur, ook handelingen toegelaten voor:

- waterbuffering en afwatering voor de wegeninfrastructuur
- vervanging, herstel of ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu

8.3 Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de overdruk zijn toegelaten voor zover voldaan wordt aan volgende inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik en het optimale gebruik van het gebied.
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het gebied met aandacht voor voldoende natuurwaarden in combinatie met de hemelwatervoorzieningen.

8.4 Specifieke bepalingen betreffende het waterbeheer

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast en het

voorkomen van droogte, voor zover - de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, - in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets.

Binnen het gebied is de aanleg toegestaan van een open infiltratie- en/of buffersysteem met het oog op waterbuffering en afwatering voor de zone voor overstap.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen, in functie van de infiltratie van hemelwater, is verplicht. Hierbij wordt aandacht besteed aan het voorzien van natuurwaarden bij de inrichting van deze hemelwatervoorzieningen.

8.5 Specifieke bepalingen betreffende de ontsluiting

Deze ontsluiting van dit gebied gebeurt via 1 in- en 1 uitrit naar de bedrijfsluitingsweg.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie recreatie

Artikel 9 Zone voor recreatieve (verblijfs)activiteiten

9.1 Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Het gebied is bestemd voor de bestaande vergunde recreatieve verblijfsactiviteiten (hotel) en de hieraan gekoppelde ondersteunende diensten, inclusief bijhorende infrastructuur (bebouwing en parking). Daarnaast zijn (nieuwe) horeca-activiteiten eveneens toegelaten.

Een beperkte uitbreiding van de bestaande vergunde recreatieve verblijfsactiviteiten is toegelaten op voorwaarde dat:

- De aard, grootte, typologie en schaal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- De maximale bouwhoogte van 15 meter niet wordt overschreden.
- De verhardingsgraad van de bestemde zone het percentage van 50% niet overschrijdt.
- Het BVO van de bestemde zone niet groter is dan 4000m².

Nieuwe ondersteunende diensten zijn enkel toegelaten voor zover deze diensten:

- Ondersteunend zijn aan de bestaande vergunde recreatieve verblijfsactiviteiten
- En ondersteunend kunnen zijn voor de woonomgeving en/of de bedrijventerreinen
- De aard, grootte, typologie en schaal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- De maximale bouwhoogte van 15 meter niet wordt overschreden.
- De verhardingsgraad van de bestemde zone het percentage van 50% niet overschrijdt.
- Het BVO van de bestemde zone niet groter is dan 4000m².
-

Nieuwe horeca-activiteiten zijn enkel toegelaten voor zover deze:

- ondersteunend kunnen zijn voor de onmiddellijke woonomgeving en/of het nabijgelegen bedrijventerrein Drongen I
- De aard, grootte, typologie en schaal de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome kantoren
- Autonome congresfaciliteiten
- Grootchalige overdekte recreatieve bedrijven inclusief attractieparken of grootschalige dagrecreatie

Voor de uitbating van de bestaande vergunde recreatieve verblijfsactiviteiten kan 1 woongelegenheid worden toegestaan in de vorm van een conciërgewoning

9.2 Bepalingen over de toegelaten handelingen

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover voldaan wordt aan volgende inrichtingsprincipes:

- Zorgvuldig ruimtegebruik en het optimale gebruik van het gebied. Functies worden gestapeld en het parkeren gebeurt op eigen terrein en gecombineerd.
- De niet bebouwde of ontwikkelde ruimte wordt zoveel als mogelijk groen ingevuld;
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het gebied met aandacht voor hoogwaardige architecturale vormgeving en een kwalitatieve landschappelijk inrichting van het terrein, met in het bijzonder de parkeerzones en ontsluitingswegen;
- De noodzakelijke ruimte voor waterinfiltratie en – buffering gebeurt op eigen terrein.

9.3 Specifieke bepalingen met betrekking tot mobiliteit

Parkeren gebeurt gecombineerd en op eigen terrein; dit zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen als met betrekking tot de toegang ernaar toe.

Met betrekking tot de ontsluiting en het parkeren worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Er wordt op eigen terrein maximaal 1 inrit en maximaal 1 uitrit voorzien. Deze mogen gecombineerd worden.
- Parkeren aan de straatzijde is niet toegelaten.
- Gestapeld parkeren (zowel bovengronds als ondergronds) is toegelaten. Het bovengronds parkeren moet met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik compact worden ingeplant en landschappelijk worden ingekleed.

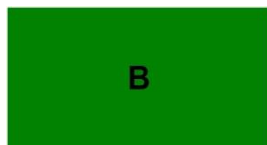
9.4 Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen voor de capaciteitsuitbreidingen van de recreatieve verblijfsrecreatie en/of voor de uitbreiding van bestaande of oprichten van nieuwe ondersteunde diensten wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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.

Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de inrichtingsprincipes zoals opgenomen hierboven, met onder meer aandacht voor:

- Het niet overschrijden van het verhardingspercentage van maximaal 50%;
- De manier waarop de ontsluiting en het parkeren op eigen terrein is geregeld
- de manier waarop kwaliteitsvolle aanleg van het gebied met aandacht voor hoogwaardige architecturale vormgeving en een kwalitatieve landschappelijk inrichting van het terrein, met in het bijzonder de parkeerzones en ontsluitingswegen wordt gerealiseerd.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van de omgevingsvergunning 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.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bos

Artikel 10. Bosgebied

Artikel 10.1

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

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

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, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurerende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.

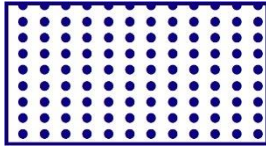
Artikel 10.2

Handelingen 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 verbindingsfunctie,

- 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 infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 10.1 genoemde handelingen 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.



(overdruk)

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 11 Op te heffen verkavelingsvergunningen

De bestaande verkavelingsvergunningen worden opgeheven voor wat betreft de delen gelegen binnen deze overdruk.