



ONTWERP

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

'EHUBT BALGERHOEKE'

STAD EEKLO

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4 oktober 2024

COLOFON

DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning, Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent
ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be / EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be
09 267 75 61

PLAN-ID

RUP_40000_213_00148_00001

PLANTEAM

Projectcoördinator Provincie Oost-Vlaanderen:	Bart Verbeke
Erkende ruimtelijk planners Provincie Oost-Vlaanderen:	Katrien Huysman en Bart Verbeke
Procesbegeleider en participatiemedewerker Provincie Oost-Vlaanderen:	Stijn Mus
EHUBt-expert Provincie Oost-Vlaanderen:	Moira Callens
Plan-MER-coördinator (incl. MOBER):	Ann Van Wauwe (BOVA Enviro+)
Team Omgevingseffecten – Mer:	Peter Beusen
Veiligheidscoördinator:	Frank Maesen (Sertius)
Team Omgevingseffecten – Externe veiligheid:	Mark Schaerlaekens

DOSSIERVERLOOP

Opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie:	12 december 2019
Goedkeuring startnota 1.0 door deputatie:	21 april 2022
Raadpleging startnota 1.0:	16 mei 2022 – 14 juli 2022
Participatiemoment raadpleging 1.0:	2 juni 2022
Goedkeuring startnota 2.0 door deputatie:	22 december 2022
Raadpleging startnota 2.0:	13 februari 2023 – 13 april 2023
Participatiemoment raadpleging 2.0:	7 maart 2023
Goedkeuring scopingnota door deputatie:	26 oktober 2023
Goedkeuring voorontwerp door deputatie:	11 april 2024
Voorlopige vaststelling door provincieraad:	23 oktober 2024
Openbaar onderzoek:	
Advies PROCORO:	
Definitieve vaststelling door provincieraad:	

LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn te lezen samen met het verordenend grafisch plan.

Bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is ook een toelichtende kolom opgenomen. De bepalingen in die kolom zijn niet verordenend maar geven verdere verduidelijking van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

INHOUD

1	ALGEMEEN	5
1.1	Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.....	5
1.2	Waterhuishouding.....	5
1.3	Bouwvrije stroken	6
2	BESTEMMINGSZONES	8
2.1	Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie	8
2.1.1	<i>Bestemming</i>	8
2.1.2	<i>Inrichting en beheer</i>	13
2.2	Agrarisch gebied.....	20
2.2.1	<i>Bestemming</i>	20
2.2.2	<i>Inrichting en beheer</i>	21
2.3	Zone voor wegeninfrastructuur	24
2.3.1	<i>Bestemming</i>	24
2.3.2	<i>Inrichting en beheer</i>	26
2.4	Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	28
2.4.1	<i>Bestemming</i>	28
2.4.2	<i>Inrichting en beheer</i>	30
3	OVERDRUKZONES	31
3.1	Groenbuffer.....	31
3.2	Landschappelijke integratie	33
3.3	Reservatiezone voor lijninfrastructuur.....	35
4	INDICATIEVE LIJNOVERDRUKKEN	36
4.1	Fiets- en voetgangerspad	36
4.2	Groenblauwe as.....	37
4.3	Ondergrondse pijpleiding.....	38
4.4	Waterloop	39
5	INDICATIEVE PUNTOVERDRUKKEN	42
5.1	Walleken.....	42

1 ALGEMEEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
1.1 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling	
<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning binnen het plangebied zal, naast de toetsing aan de bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften, onder meer ook beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ zuinig ruimtegebruik▪ meervoudig ruimtegebruik▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik▪ landschappelijke integratie▪ waterbeheersing <p>De aanvrager van een omgevingsvergunning dient aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<p>De beschrijvende nota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot omgevingsvergunning minstens voldoet aan de opgesomde beoordelingscriteria.</p>
1.2 Waterhuishouding	
<p>Het waterbergend vermogen van het plangebied (Klimaat 2050, T100) moet minstens gelijk blijven.</p> <p>De continuïteit van de afwatering in de grachten en waterlopen dient zoveel als mogelijk gevrijwaard te worden. Deze continuïteit dient maximaal via open grachten en waterlopen te verlopen.</p> <p>Het beschikbaar volume van de aangesneden waterlopen dient behouden te worden. Bij dwarssectie van waterlopen dient de oorspronkelijke situatie te worden benaderd (en alvast niet te worden verminderd).</p>	<p>Voor de waterhuishouding kan ook verwezen worden naar het duurzaam waterplan met watertoets.</p> <p>Dit voorschrift is een doorvertaling van een milderende maatregel in het plan-MER.</p> <p>Dit voorschrift is een doorvertaling van een milderende maatregel in het plan-MER.</p>

<p>Binnen het plangebied moet maximaal voorzien worden in herbruik van hemelwater door opvang in hemelwaterputten. Het hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.</p> <p>Bij aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen. Die plaatsen waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie dienen verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en het afstromend water dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringspunt.</p> <p>Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen.</p> <p>Klimaatadaptieve maatregelen zijn in het hele plangebied mogelijk.</p>	<p>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt.</p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.</p> <p>Verder wordt verwezen naar het provinciaal beleidskader voor wateradviezen op www.oost-vlaanderen.be.</p> <p>Het gaat dan o.a. ook over het nemen van maatregelen i.f.v. de waterhuishouding in de bestemmingszone 'agrarisch gebied'.</p>
<p>1.3 Bouwvrije stroken</p>	
<p>Ten opzichte van de grenzen van de nieuwe ontsluitingsweg met aanhorigheden tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 en ten opzichte van de grenzen van het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 moeten bouwvrije stroken van 8 m breed voorzien worden.</p> <p>In deze bouwvrije stroken zijn geen gebouwen toegelaten.</p>	<p>Deze bouwvrije stroken zullen deels binnen de bestemmingszones 'zone voor wegeninfrastructuur', 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' en 'agrarisch gebied' komen te liggen.</p> <p>Deze bouwvrije stroken worden voorgeschreven om de veiligheid en zichtbaarheid voor het verkeer te garanderen en vanuit zorgplicht.</p>

<p>In deze bouwvrije stroken zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>In deze bouwvrije stroken mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.</p>	
--	--

2 BESTEMMINGSZONES

2.1 Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'
(VCRO art. 2.2.6 §2 2°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
2.1.1 Bestemming	
<p>Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie van energie of energierecuperatie ▪ opslag van energie ▪ omslag van energie ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten ▪ op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel ▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage en afvalverbranding met warmterecuperatie ▪ verwerking en bewerking van biomassa ▪ verwerking en bewerking van mest en slib ▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen 	<p>Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt uitgebouwd als EHUBt (EHUBt = energiehub op een bedrijventerrein). Het terrein is daarom bestemd voor regionale bedrijven die inzetten op energieproductie, -opslag en -omslag en voor regionale bedrijven die die geproduceerde, opgeslagen en omgeslagen energie (deels) gebruiken. Om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, is het voor die laatste aangewezen om in te zetten op energie-intensieve bedrijven en bedrijven die gebruik maken van de aanwezige reststromen. De opmaak van een (dynamisch) masterplan voor de ontwikkeling van de EHUBt-functie is aangewezen. In welke mate een bedrijf bijdraagt aan de ontwikkeling van de EHUBt-functie kan dan als uitgiftecriterium bij de toewijs van percelen gehanteerd worden.</p> <p>Het maximaal inzetten op de vestiging van grote energievragers en/of bedrijvigheid op het bedrijventerrein zelf die gebruik maken van reststromen van de afvalenergiecentrale, (al dan niet bijkomend gezuiverd) effluent van het waterzuiveringsstation en eventueel proceswater uit het Afleidingskanaal is ook als milderende maatregel opgenomen in het plan-MER.</p>

	<p>Koppelingskansen met landbouwactiviteiten benutten (bv. biomassacentrale, agro-industrie, ...) maar ook verweving met energie-intensieve niet-grondgebonden landbouwactiviteiten toelaten / ontwikkelen op het bedrijventerreinen (bv. dakserres op bedrijfsgebouwen) is ook als milderende maatregel opgenomen in het plan-MER.</p> <p>In het kader van het streven naar circulariteit en duurzaamheid kan aanvullend ingezet worden op het uitwisselen van water, tussen de activiteiten binnen het plangebied enerzijds, maar ook in interactie met de omgeving anderzijds. Dit kan de waterrobuustheid van het gebied ten goede komen. Op het niveau van het concrete ontwerp of het vergunningenniveau dienen mogelijkheden hiertoe nader bekeken te worden, zoals als aanbeveling in het plan-MER is opgenomen.</p> <p>Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ook uitgebouwd als een duurzaam bedrijventerrein.</p> <p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p>
--	---

<p>Omgevingsvergunningen voor individuele bedrijfspcelen kunnen maar afgeleverd worden vanaf het moment dat de ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 binnen de 'zone voor wegeninfrastructuur' (2.3) aangelegd en in gebruik genomen is.</p> <p>De gronden binnen deze zone die nog niet ingenomen zijn in functie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dienen tijdelijk ter beschikking gesteld te worden in functie van landbouw voor zover die gronden nuttig kunnen gebruikt worden in functie van landbouw.</p>	<p>Productie van energie of energierecuperatie: Binnen deze zone is ook het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' (goedgekeurd op 29 april 2015) van toepassing. Binnen deze zone zijn dus ook windturbines toegelaten voor zover ze gelegen zijn binnen de overdrukzone voor windturbines in het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem'. Ook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie zijn toegelaten. Dit om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>Een goede externe ontsluiting van het bedrijventerrein is cruciaal. Vandaar dat voor het afleveren van omgevingsvergunningen voor individuele bedrijfspcelen eerst de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 aangelegd en in gebruik genomen moet zijn.</p> <p>Dit voorschrift is een doorvertaling van een milderende maatregel in het plan-MER.</p> <p>Ingenomen zijn in functie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein: bv. voor archeologische onderzoeken, voor aanleg infrastructuur of voor aanleg bedrijfspcelen (waarvoor ophoging noodzakelijk zal zijn).</p> <p>Nuttig gebruikt worden in functie van landbouw: bv. grotere aaneengesloten gronden kunnen nuttig gebruikt worden in functie van landbouw, voor kleinere restgronden is dat minder evident.</p> <p>Structurele open ruimten in het bedrijventerrein zelf en onbenutte gronden in de perimeter van het bedrijventerrein structureel of tijdelijk ter beschikking stellen voor landbouw is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.</p>
--	--

<p>Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Het betreft de zogenaamde Seveso-inrichtingen. Hiervoor kan verwezen worden naar het opgemaakte ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), dat deel uitmaakt van het RUP en als afzonderlijke bijlage bij het RUP is gevoegd. Het RVR, met de toepasselijke zoneringskaarten, situeert zich op planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat bedrijven informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van het geplande bedrijventerrein ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van het bedrijf dat een aanvraag doet, met de geldende milieuvoorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen en met de situatie in de omgeving van het bedrijventerrein op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve vergunningsaanvraag van een bedrijf laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.</p>
<p>De volgende activiteiten en handelingen zijn ook toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt Bij de initiële ontwikkeling van het terrein moet de ontwikkelaar in totaal min. 50.000 m² bruto grondoppervlakte voorzien voor de inplanting van bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt. ▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein ▪ aanleggen van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen, groenvoorzieningen, voorzieningen m.b.t. waterinfiltratie, wateropvang en waterafvoer 	<p>Bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt: stationaire batterij, V2G (Vehicle To Grid) laadplein, waterstof elektrolyser, anaerobe vergister, WKK (warmtekrachtkoppeling) op groen gas met warmteopslag, snellaadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, waterstoftankstation voor waterstofvoertuigen, ... Om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, moet de ontwikkelaar in totaal min. 50.000 m² bruto grondoppervlakte voorzien voor de inplanting van bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt. Dat hoeft niet één aangesloten zone te zijn.</p> <p>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein: gemeenschappelijke voorzieningen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke regionale bedrijven, bv. collectieve restaurants, collectieve opslagplaatsen voor goederen, collectieve kantoren en collectieve vergaderruimtes, ...</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ bedrijfswoningen De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. Er is maar één bedrijfswoning toegelaten per bedrijfseenheid. ▪ kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken De toonzalen mogen max. 10 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag max. 500 m² bedragen. ▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen ▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming 	<p>Een toonzaal is een ruimte waar producten die te koop worden aangeboden tentoon worden gesteld. Doel is dat klanten deze producten zo beter kunnen bekijken, wat vaak niet mogelijk is bij producten die in hun verpakking zitten. Bij een opslagruimte daarentegen zitten de producten wel in hun verpakking en worden ze dus niet als zodanig tentoongesteld.</p> <p>Geen intensieve loketfunctie: de loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p> <p>Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming: dit betekent o.a. dat bedrijfspercelen mogen opgehoogd worden.</p>
<p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinhandel ▪ hotel-, motel- en congresaccommodaties ▪ autonome kantoren 	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p>

2.1.2 Inrichting en beheer

ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegelaten voor:

- percelen met bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen

De minimale terreinbezetting op een perceel bedraagt 50 %.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden de dakoppervlaktes maximaal benut.

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

Inzetten op een minimale benuttingsgraad van een bedrijfsperceel is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.

Met terreinbezetting wordt de gebruiksoppervlakte van het perceel bedoeld.

Maximaal benutten van dakoppervlaktes: aanleg van zonnepanelen, dakserres, ... Koppelingskansen met landbouwactiviteiten benutten (bv. biomassacentrale, agro-industrie, ...) maar ook verweving met energie-intensieve niet-grondgebonden landbouwactiviteiten toelaten / ontwikkelen op het bedrijventerreinen (bv. dakserres op bedrijfsgebouwen) is ook als milderende maatregel opgenomen in het plan-MER.

Inzetten op dakvlakken functioneel inschakelen, bv. als parking, voor zonnepanelen, voor waterbuffer, voor dakserres, ... is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.

De bouwhoogte van gebouwen en constructies wordt enkel in de eerste strook van 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) beperkt:

- In de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 20 m.
- In de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 30 m.

Van de maximale bouwhoogtebepalingen kan voor max. 5 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen en constructies worden afgeweken, als dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.

Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in, onder of op de bedrijfsgebouwen.

Visuele buffering / inpassing van het bedrijventerrein t.o.v. de woningen in de Pastoor Bontestraat door bijvoorbeeld de bouwhoogte te beperken tot max. 20 m in de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) en max. 30 m in de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) met uitzondering voor technische installaties van beperkte omvang, ev. in combinatie met afwerking van de bedrijfsgebouwen in neutrale kleuren is als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.

De bouwhoogtebeperkingen gelden enkel in de eerste strook van 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer). Het plan-MER beveelt immers aan om hogere bouwhoogtes (min. 20 m) toe te laten.

Noodzakelijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt: elementen zoals schouwen, pijpleidingen, liftkokers, ... die effectief noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijf

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

Inzetten op gemeenschappelijke parkeerruimtes per cluster van bedrijven of op niveau van het hele bedrijventerrein om onderbezetting van parkeeroppervlaktes te voorkomen en inzetten op gebouwde gestapelde parkeerruimtes (parkeerkelder, parkeerdak, parkeergebouw) bij grotere parkeerbehoeften zijn ook als aanbevelingen in het plan-MER opgenomen.

<p>KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK</p> <p>Het bedrijventerrein dient ruimtelijk, infrastructureel en visueel als één geheel ontwikkeld te worden.</p> <p>Het bedrijventerrein dient geordend te worden in een sterke, duidelijk herkenbare interne stedenbouwkundige structuur.</p> <p>Er wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de architectuur van de gevels.</p> <p>De bijgebouwen moeten in harmonie met het hoofdgebouw worden opgericht.</p> <p>Eenvormige informatieborden en bewegwijzering zijn toegelaten.</p> <p>Individuele bedrijfspubliciteit is toegelaten als die is aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel. Verlichte publiciteit is niet toegelaten.</p>	<p>Dit voorschrift is een doorvertaling van een milderende maatregel in het plan-MER. Die milderende maatregel spreekt zelfs over het bedrijventerrein ruimtelijk, infrastructureel en visueel als één geheel ontwikkelen met de sites van de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation (bv. ook leidingstraten als gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein voorzien).</p> <p>Dit voorschrift is een doorvertaling van een milderende maatregel in het plan-MER.</p> <p>Oriëntatie licht genererende activiteiten weg van bewoning of minstens gebufferd door andere bebouwing is ook als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.</p>
<p>ONTSLUITING</p> <p>De interne ontsluiting van de bedrijfspercelen voor gemotoriseerd verkeer gebeurt zoveel als mogelijk via zijassen die aantakken op de 'zone voor wegeninfrastructuur'. Er zijn maximum 2 zijassen voor gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>Dit om het aantal rechtstreekse ontsluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 te beperken om een zo verkeersveilig mogelijke situatie te creëren.</p> <p>Zoveel als mogelijk: de bouwvelden langs de Sint-Laureinsesteenweg bv. zullen niet langs de zijassen kunnen ontsloten worden, daar is een rechtstreekse ontsluiting op (de ventweg langs) de Sint-Laureinsesteenweg of de nieuwe ontsluitingsweg mogelijk.</p>

<p>Bij de initiële ontwikkeling van het terrein moet de ontwikkelaar langsheen de rooilijn van de interne ontsluitingswegen onverharde erfdienstbaarheidsstroken van min. 4 m breed voorzien met het oog op het aanleggen van leidingen.</p> <p>Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein dienen er veilige fiets- en voetgangerspaden voorzien te worden.</p>	<p>Om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, is het belangrijk dat de bedrijven gemakkelijk met elkaar kunnen verbonden worden via leidingen. Vandaar dat het voorzien van onverharde erfdienstbaarheidsstroken van min. 4 m breed langs de interne ontsluitingswegen verplicht wordt.</p> <p>Het bedrijventerrein ruimtelijk, infrastructureel en visueel als één geheel ontwikkelen met de sites van de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation (bv. ook leidingstraten als gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein voorzien) is ook als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.</p>
<p>WATERHUISHOUDING</p> <p>De aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</p> <p>Hemelwater dient te infiltreren in de bodem of gebufferd te worden in voorzieningen. Deze voorzieningen worden voor zover mogelijk en aangewezen collectief uitgebouwd. Het te bufferen volume bedraagt minstens 330 m³ per hectare verharde oppervlakte.</p>	<p>Voor de waterhuishouding kan ook verwezen worden naar het duurzaam waterplan met watertoets.</p> <p>Voldoende ruimte voor water (berging en infiltratie van afstromend hemelwater) voorzien is ook een milderende maatregel in het plan-MER.</p> <p>Een collectieve uitbouw is immers ruimtelijk efficiënter. Een collectieve uitbouw is mogelijk omdat het terrein door één instantie wordt ontwikkeld.</p> <p>Voor zover mogelijk en aangewezen: voor de percelen langs de Sint-Laureinsesteenweg kan het moeilijker of minder aangewezen zijn om aan te sluiten op een collectieve voorziening.</p>

<p>De collectieve infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater dienen ecologisch en bovengronds te worden ingericht.</p> <p>De infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater i.f.v. van het gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie dienen volledig binnen het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' voorzien te worden.</p>	<p>Ecologische inrichting van hemelwater-infiltratiebuffers kan de effecten bij inname van de veedrinkpoel mildereren, zoals bij de milderende maatregelen in het plan-MER is opgenomen.</p> <p>Bovengronds: boven de grondwatertafel na de voorziene ophogingen</p> <p>Voor de waterhuishouding zijn in het plan-MER volgende aanbevelingen (geen verplichtingen maar suggesties) opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ flexibiliteit t.a.v. klimaatscenario's inbouwen door reservevolume en -oppervlakte voor water te voorzien ▪ ingrepen aan waterlopen en grachten, en eventuele nieuwe segmenten, voorzien volgens de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB)
---	---

ONTWIKKELAAR

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door één instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar zorgt onder meer voor de aanleg van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering en de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij zorgt ook voor de aanleg van de ecologische infrastructuur en de bufferzones. De ontwikkelaar zorgt ervoor dat kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebiëten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren.

Rekening houden met het criterium milieuhinder:

- Een minimale afstand van 100 m tussen woningen en bedrijven die potentiële geurhinder met zich mee kunnen brengen is als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen. Inplanting bedrijven die potentiële geurhinder met zich kunnen meebrengen zo ver mogelijk van de omliggende woningen is als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.
- De bedrijven op een weloverwogen manier schikken op het terrein, potentieel lawaaierige activiteiten worden niet vlak naast de bewoning geplaatst, is als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.
- Technische installaties, ventilatieroosters en poorten zo plaatsen dat de geluidsuitstraling naar de bewoning vermeden wordt en versturende activiteiten weg richten van de bewoning en vermijden tijdens de avond- en de nachtperiode is als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.
- Bij een doordachte inplanting van de bedrijfsgebouwen en van de groenbuffers met mogelijk verhoogde bermen, kan het bedrijventerrein misschien ook een geluidbufferende functie hebben voor het geluid van de E34 op de achterliggende bewoning.
- Om geur- en stofhinder naar de (woon)omgeving te vermijden / beperken, kan indicatief gebruik gemaakt worden van de milieuzoneringsrichtafstanden van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), zoals als aanbeveling in het plan-MER is opgenomen.
- Voor hoogbouw op minder dan 150 m van de woningen een schaduwstudie voorzien is als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.

GEMEENSCHAPPELIJK BEHEER

Het bedrijventerrein kent een gemeenschappelijk beheer. Het gemeenschappelijk beheer staat in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur en de fiets- en voetgangersverbindingen. Het gemeenschappelijk beheer staat ook in voor het onderhoud van de ecologische infrastructuur en de bufferzone. Het gemeenschappelijk beheer staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. Het gemeenschappelijk beheer richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

2.2 Agrarisch gebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'agrarisch gebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 4° a))

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
2.2.1 Bestemming	
<p>Dit gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p>	<p>Het gaat om het oostelijk gedeelte van het plangebied dat op dit moment al in landbouwgebruik is.</p> <p>Koppelingskansen tussen dit agrarisch gebied en het gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie kunnen benut worden.</p> <p>Onder beroepslandbouw wordt verstaan beroepslandbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw; ...</p> <p>Binnen dit gebied is ook het gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' (goedgekeurd op 13 juli 2012) van toepassing.</p> <p>Binnen dit gebied is ook het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' (goedgekeurd op 29 april 2015) van toepassing. Binnen dit gebied zijn dus ook windturbines toegelaten voor zover ze gelegen zijn binnen de overdrukzone voor windturbines in het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem'.</p>

<p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. 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 kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies ▪ de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen 	<p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten.</p> <p>Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p>
<p>2.2.2 Inrichting en beheer</p>	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden, ... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p>

<p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p>Verblijfsgelegenheid moet aan de volgende voorwaarden voldoen: Het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevertoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</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 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, dienstwegen en nutsleidingen en het aanleggen van nieuwe leidingen ▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden ▪ voorzieningen voor infiltratie, opvang en buffering van hemelwater 	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>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, ... Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>

<p>Eventuele nieuwe gebouwen en constructies mogen niet ontsloten worden op de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404.</p> <p>Ten opzichte van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 gelden achteruitbouwstroken van 8 m. In deze achteruitbouwstroken zijn geen gebouwen toegelaten. In deze achteruitbouwstroken zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. In deze achteruitbouwstroken mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.</p>	<p>Dit om het aantal aansluitingspunten op de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 te beperken zodat de verkeersdoorstroming niet in het gedrang wordt gebracht. Eventuele nieuwe gebouwen en constructies dienen dus ontsloten te worden naar de Pastoor Bontestraat.</p>
--	--

2.3 Zone voor wegeninfrastructuur



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'
(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
2.3.1 Bestemming	
<p>Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p>Het gaat om ruimte voor een deel van de Sint-Laureinsesteenweg en aanhorigheden en ruimte voor de nieuwe ontsluitingsweg met aanhorigheden tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404. Ook de aansluitingspunten van de nieuwe ontsluitingsweg met de Sint-Laureinsesteenweg, met de B404 en met de zijassen voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein behoren hiertoe.</p> <p>De nieuwe ontsluitingsweg heeft een tweeledige functie: een verzamelende functie voor verkeer afkomstig van het gebied ten noorden van de E34 en een verdeelfunctie voor verkeer afkomstig van het regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Aangezien er een alternatief tracé voor fietsers wordt voorzien via een doorsteek van het bedrijventerrein naar de Pastoor Bontestraat wordt de nieuwe ontsluitingsweg niet uitgerust met fietspaden.</p> <p>Ten opzichte van de grenzen van de nieuwe ontsluitingsweg met aanhorigheden tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 en ten opzichte van de grenzen van het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 worden bouwvrije stroken van 8 m breed voorgeschreven, zie hiervoor art. 1.3.</p>

In het oosten sluit de voorziene ruimte voor de nieuwe ontsluitingsweg zo dicht als verkeerstechnisch mogelijk aan bij de B404. De ontsluitingsweg zo dicht mogelijk tegen de B404 inplanten is immers als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.

Voor de zone voor wegeninfrastructuur zijn in het plan-MER volgende aanbevelingen (geen verplichtingen maar suggesties) opgenomen:

- herinrichting van het kruispunt tussen de ontsluitingsweg en de Sint-Laureinsesteenweg in functie van de leesbaarheid (ontraden doorgaand verkeer via kern Balgerhoeke)
Een rotonde blijft echter noodzakelijk om keerbewegingen van het verkeer dat van en naar de IVM afvalenergiecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin moet mogelijk te houden.
- reduceren van het aantal potentiële conflictpunten (samen met aanbeveling om het kruispunt her in te richten) tussen gemotoriseerd verkeer en fietsers t.h.v kruispunt Sint-Laureinsesteenweg en nieuwe ontsluitingsweg

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, desgevallend de geluidswerende constructies.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.

	Binnen dit gebied is ook het gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' (goedgekeurd op 13 juli 2012) van toepassing.
2.3.2 Inrichting en beheer	
<p>ALGEMEEN</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	
<p>AANSLUITINGSPUNT MET B404</p> <p>Het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 moet uitgevoerd worden als een rotonde waar ook de Vrouwestraat wordt op aangesloten.</p>	Het garanderen van de bereikbaarheid van de Vrouwestraat, met een aansluiting van de Vrouwestraat op het kruispunt/rotonde van de B404 met de nieuwe ontsluitingsweg is een milderende maatregel in het plan-MER.
<p>OVERSTEEK MAROYENDAM</p> <p>Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers.</p> <p>Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor landbouwverkeer.</p>	<p>Behouden van de verkeersveilige relatie voor landbouw-, fiets- en wandelverkeer van en naar Maroyendam is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.</p> <p>Beide oversteeken hoeven niet noodzakelijk op dezelfde plaats te liggen. Het kan vanuit veiligheidsoogpunt zelfs aangewezen zijn om de voetgangers en fietsers te scheiden van het landbouwverkeer.</p>

BEREIKBAARHEID RESTPERCELEN

De door de weginfrastructuur ontstane restpercelen moeten bereikbaar blijven.

Dit voorschrift is een doorvertaling van volgende milderende maatregel in het plan-MER: Garanderen van de bereikbaarheid van restpercelen door bijvoorbeeld: nieuwe ventwegen, doorgangen, overgangen of eventuele verbredingen van wegen.

2.4 Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'
(VCRO art. 2.2.6 §2 9°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
2.4.1 Bestemming	
<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Ook activiteiten die gebruik maken van de materiaal- en energiereststromen van de aanwezige gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>	<p>Het gaat om de zone met de IVM afvalenergiecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin. Er is nog ruimte voor uitbreiding van die bestaande voorzieningen of voor de inplanting van (een) nieuw(e) voorzieningen.</p> <p>Zoals ook het plan-MER aangeeft, wordt de ruimte tussen de aanwezige voorzieningen en het Schipdonkkanaal vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt bij voorkeur ingevuld met ontwikkelingen die passen binnen het EHUBt-concept. Door de directe nabijheid van de energie-afvalcentrale zijn de koppelingskansen i.f.v. bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte er groot en vrij makkelijk te realiseren. Bovendien is het gebied nu in gebruik door landbouw maar is het een zeer geïsoleerde landbouwenclave van beperkte omvang.</p> <p>In het kader van de uitbouw van de EHUBt-functie zijn ook activiteiten die gebruik maken van de materiaal- en energiereststromen van de aanwezige gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen toegelaten. Het kan dan bv. gaan over activiteiten die warmte vragen maar ook over recyclageactiviteiten.</p>

	<p>Gezien de beperkte bereikbaarheid en eerder afzijdige ligging van de restruimte tussen de huidige bedrijven en het Schipdonkkanaal biedt deze ruimte eerder beperkt potentieel naar gezondheidswinst door het bij creëren van groene ruimte, zoals ook het plan-MER aangeeft. Stilte behoevende activiteiten zijn eerder te vermijden op deze locatie, gezien het reeds relatief hoge achtergrondgeluidsniveau. Bij activiteiten waarbij contact zou kunnen zijn met de aarde (bv. spelterreinen), dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.</p> <p>Binnen deze zone is ook het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' (goedgekeurd op 29 april 2015) van toepassing. Binnen deze zone zijn dus ook windturbines toegelaten voor zover ze gelegen zijn binnen de overdrukzone voor windturbines in het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem'.</p>
<p>Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Het betreft de zogenaamde Seveso-inrichtingen. Hiervoor kan verwezen worden naar het opgemaakte ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), dat deel uitmaakt van het RUP en als afzonderlijke bijlage bij het RUP is gevoegd. Het RVR, met de toepasselijke zoneringskaarten, situeert zich op planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat voorzieningen / bedrijven informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van het geplande terrein ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van de voorziening / he bedrijf die/dat een aanvraag doet, met de geldende milieuvoorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen en met de situatie in de omgeving van het terrein op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve vergunningsaanvraag van een voorziening / bedrijf laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.</p>

2.4.2 Inrichting en beheer

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of voor activiteiten die gebruik maken van de materiaal- en energiereststromen van de aanwezige gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

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 eveneens toegelaten:

- 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, dienstwegen en nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden
- voorzieningen voor infiltratie, opvang en buffering van hemelwater

3 OVERDRUKZONES

3.1 Groenbuffer



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Deze overdrukzone is bestemd voor een groenbuffer. De functie van de groenbuffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De groenbuffer wordt beplant met dicht klimaatbestendig en standplaatseigen hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p> <p>Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>De aanleg van de groenbuffer gebeurt ten laatste het eerste plantseizoen na het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor de initiële ontwikkeling van het bedrijventerrein.</p>	<p>Het gaat om groenbuffers ten opzichte van de woonomgeving in de Pastoor Bontestraat en de Sint-Laureinsesteenweg en ten opzichte van het Schipdonkkanaal. De groenbuffers hebben tot doel het bedrijventerrein en de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen landschappelijk te integreren in de omgeving om zo de visuele hinder te beperken. De groenbuffer wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd.</p> <p>Visuele buffering / inpassing van het bedrijventerrein t.o.v. de woningen in de Pastoor Bontestraat door bijvoorbeeld een groenbuffer van min. 20 m breed met groenaanplant met bomen 1^{ste} grootte (1a en 1b) aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein is ook als milderende maatregel opgenomen in het plan-MER.</p> <p>Voorzien van een kwalitatieve buffer tussen de woningen en bedrijvigheid is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.</p>

<p>In de groenbuffer is een fiets- en voetgangerspad toegelaten.</p> <p>Waterlopen in de groenbuffer zijn toegelaten en krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p> <p>De groenaanplant zelf dient min. 10 m breed te zijn, tenzij de overdrukzone op het grafisch plan smaller is dan 10 m. In het geval de overdrukzone op het grafisch plan smaller is dan 10 m, dient over de volledige breedte groenaanplant te worden voorzien.</p> <p>In deze overdrukzone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor nutsleidingen en openbare voorzieningen steeds toegelaten.</p>	<p>Buffer die ook beweging en sociaal contact bevordert (bv. door groene fietspaden, picknicktafels, ...) is als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.</p> <p>In de groenbuffer kan mogelijk een luwte-oase ingericht worden waar de werknemers en/of de omwonenden gebruik van kunnen maken.</p> <p>De aanleg van een fiets- en voetgangerspad en waterlopen in de groenbuffer mag er immers niet toe leiden dat de visueel afschermdende functie van de groenbuffer teniet wordt gedaan. De strook die overblijft voor dichte beplanting dient dus nog breed genoeg te zijn.</p> <p>Een groenaanplant met een breedte van 10 m betekent een breedte van de hoogstammige kruinen van ca. 20 m.</p> <p>Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor nutsleidingen en openbare voorzieningen: leidingen met betrekking tot de EHUBt-functie, rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...</p>
--	--

3.2 Landschappelijke integratie



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Deze overdrukzone is bestemd voor een landschappelijke integratie van de bedrijfsactiviteiten door middel van een diffuse buffering.</p> <p>De functie van de landschappelijke integratie bestaat uit een integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p> <p>Deze overdrukzone wordt aangelegd als een onverharde groene ruimte die ook de functie van opvang en infiltratie van hemelwater kan vervullen.</p> <p>Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke integratie rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>De aanleg van de landschappelijke integratie gebeurt ten laatste het eerste plantseizoen na het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor de initiële ontwikkeling van het bedrijventerrein.</p> <p>In de overdrukzone is een fiets- en voetgangerspad toegelaten.</p> <p>Waterlopen in de overdrukzone zijn toegelaten en krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p>	<p>Het gaat om een landschappelijke integratie ten opzichte van het oostelijk gelegen bouwvrij agrarisch gebied. De landschappelijke integratie heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Een diffuse buffering betekent dat het niet de bedoeling is om een dicht groenscherm aan te planten maar om integendeel voldoende doorzichten te creëren, bv. met lagere groenelementen. De landschappelijke integratie wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd.</p> <p>Het (plaatselijk) ruimtelijk en functioneel verweven van het bedrijventerrein met de omgeving (bv. laten doorlopen van groenstructuren, groen-blauwe dooradering, of open ruimten vanuit de omgevende open ruimte tot in het bedrijventerrein) is ook als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.</p>

In deze overdrukzone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen steeds toegelaten.

Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen: rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...

3.3 Reservatiezone voor lijninfrastructuur



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Deze overdrukzone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur (zowel wegen- als spoorinfrastructuur) en aanhorigheden.</p> <p>In deze overdrukzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van die verkeers- en vervoersinfrastructuur (zowel wegen- als spoorinfrastructuur) en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn.</p>	<p>De reservatiezone heeft tot doel een zone voor erfdienstbaarheid in te richten. Die erfdienstbaarheid wordt opgelegd langsheen (aan te leggen) hoofdwegen vanuit het principe dat infrastructuur gebundeld wordt om een efficiënt ruimtegebruik te creëren (bundelingsprincipe). Zo vermeldt het RSV ook de mogelijkheid om een spoorlijn aan te leggen langsheen de E34 tussen de haven van Zeebrugge en de haven van Gent.</p> <p>Het is aan te bevelen om elke vergunningsaanvraag in dit gebied ter advies voor te leggen aan het Agentschap Wegen en Verkeer en aan Infrabel.</p> <p>De wettelijke bepalingen m.b.t. bouwvrije stroken langs autosnelwegen en de daarin geldende bepalingen blijven van toepassing. Het betreft de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen en het besluit van de Vlaamse regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen. De bouwvrije strook langs de autosnelweg E34 is 30 m breed, te meten vanaf de grens van het autosnelwegdomein.</p>

4 INDICATIEVE LIJNOVERDRUKKEN

4.1 Fiets- en voetgangerspad



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>De strook ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een fiets- en voetgangerspad.</p> <p>Voor de aanleg mogen alleen natuur- en milieuvriendelijke waterdoorlatende verhardingen gebruikt worden. De aanleg moet van die aard zijn dat het pad 's zomers en 's winters veilig en comfortabel berijdbaar is.</p>	<p>Het betreft een indicatieve lijnoverdruk. Dat betekent dat het tracé niet exact moet geïnterpreteerd worden. Er is een afwijking in elke richting van ca. 10 m toegestaan.</p>

4.2 Groenblauwe as



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>De strook ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een groenblauwe as van min. 35 m breed.</p> <p>De groenblauwe as wordt aangelegd als een onverharde groene ruimte die ook de functie van opvang en infiltratie van hemelwater kan vervullen.</p> <p>Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke integratie rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>In de groenblauwe as worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen steeds toegelaten.</p>	<p>Het betreft een indicatieve lijnoverdruk. Dat betekent dat het tracé niet exact moet geïnterpreteerd worden. Er is een afwijking in elke richting van ca. 10 m toegestaan.</p> <p>Het gaat om een centrale onverharde groene ruimte op het bedrijventerrein die ook kan ingezet worden voor opvang en infiltratie van hemelwater.</p> <p>Open (publieke) ruimte en opgaande groenstructuren (bomen) incorporeren in de terreinaanleg is ook als aanbeveling in het plan-MER opgenomen.</p> <p>In de groenblauwe as kan mogelijk een luwte-oase ingericht worden waar de werknemers en/of de omwonenden gebruik van kunnen maken.</p> <p>Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen: rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...</p>

4.3 Ondergrondse pijpleiding



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>De strook ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een ondergrondse pijpleiding.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse pijpleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. Ook een beperkte verplaatsing van de ondergrondse pijpleiding is toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor een ondergrondse pijpleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande ondergrondse pijpleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Het betreft een indicatieve lijnoverdruk. Dat betekent dat het tracé niet exact moet geïnterpreteerd worden. Er is een afwijking in elke richting van ca. 10 m toegestaan.</p> <p>Het gaat om een bestaande ondergrondse pijpleiding van Pipelink met een nominale diameter van 500 mm. De leiding is momenteel niet in gebruik, maar nog wel vergund (Pipelink beschikt over een federale transportvergunning). De leiding kan in de toekomst een belangrijke rol spelen in de energietransitie in het algemeen of in het functioneren van het EHUBt in het bijzonder.</p> <p>Aanhorigheden van een ondergrondse pijpleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de ondergrondse pijpleiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p> <p>De algemene FETRAPI (Federatie van Transporteurs door middel van Pipeline) voorwaarden voor het voorbereiden en verrichten van werken nabij pijpleidingen zijn van toepassing. Dit houdt onder meer in dat het niet toegestaan is om op een afstand kleiner dan 5 m van de leiding vaste constructies op te trekken en diep wortelende bomen te planten.</p>

4.4 Waterloop



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>De strook ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een waterloop.</p> <p>De waterbergende en verbindende functie van de waterloop dient behouden te blijven. De waterloop kan wel verplaatst worden binnen het plangebied.</p> <p>Het open en natuurlijk karakter van de waterloop dient maximaal te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.</p> <p>De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p> <p>Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.</p> <p>Om de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop te kunnen garanderen, moet in principe langs beide zijden van de waterloop een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, vrij te blijven van elke constructie. I.f.v. uitvoerbaarheid echter kunnen afspraken met de waterloopbeheerder bepalen dat het voldoende is om maar langs één zijde van de waterloop een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, vrij te houden van elke constructie.</p>	<p>Het betreft een indicatieve lijnoverdruk. Dat betekent dat het tracé niet exact moet geïnterpreteerd worden. Er is een afwijking in elke richting van ca. 10 m toegestaan.</p> <p>Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming. Het gaat om de Grote Balgerhoek Watergang (met deels een nieuw tracé), de Watergang Leemputstraat en de nieuwe ringgracht rond het bedrijventerrein.</p> <p>Concreet zijn binnen deze zone voor gerangschikte waterlopen en publieke grachten volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, art. 12, art. 17, art.23 ter en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek), art. 1.3.2.2, 4°, van toepassing:</p>

- Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.
- Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:
 - de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd (tenzij bij aanleg van een nieuwe waterloop);
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
 - personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
 - er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;

- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.

Binnen de 5 meterzone is het wel mogelijk om een fiets- en voetgangerspad aan te leggen. Het aanleggen van een fiets- en voetgangerspad binnen de 5 meterzone is vanuit het principe van efficiënt ruimtegebruik zelfs te verkiezen in stroken waar de indicatieve lijnoverdruk 'fiets- en voetgangerspad' naast de indicatieve lijnoverdruk 'waterloop' loopt.

Het RUP impliceert een verandering van het watersysteem.

Met betrekking tot deze veranderingen zijn volgende machtigingen noodzakelijk:

1. Machtiging voor werken aan de waterloop / ontnemen van rangschikking van de publieke grachten: het is aan de waterloopbeheerder de Slependammpolders om de machtiging af te leveren, al dan niet binnen de procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag.
2. Machtiging voor het deels verplaatsen van de waterloop – aanpassing in de (digitale) atlas: daartoe dient een aanvraag bij de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen te worden ingediend.

Deze aanvraag 'Wijziging van Rangschikking' kan aangevraagd worden via volgende link:

<https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtiging-werkenaanwaterloop.html>.

5 INDICATIEVE PUNTOVERDRUKKEN

5.1 Walleken



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Ter hoogte van deze indicatieve puntoverdruk dient de bestaande archeologische site van het Walleken behouden te blijven.</p>	<p>De archeologische site van het Walleken of het Hof Ter Walle bestaat uit een brede en ondiepe gracht rondom een aarden ophoging van 1 m hoog. De aarden ophoging met omgevende brede en ondiepe gracht is typologisch een “site met walgracht”.</p> <p>Omwille van de archeologische en landschappelijke waarde ervan wordt een behoud van de site vooropgesteld.</p>