

GEMEENTE BERLARE EN ZELE

# Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Recreatiepool Donk

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Ontwerp - Maart 2024



# COLOFON

## DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

Provincie Oost-Vlaanderen  
Charles de Kerchovelaan 189  
9000 Gent

dienst Ruimtelijke Planning  
[ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be](mailto:ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be)  
09 267 75 61

## PLAN-ID

RUP\_40000\_213\_00146\_00001

## PLANTEAM

- Erkend ruimtelijk planner: Evy De Wilde
- Erkend ruimtelijk planner: Sylvie Dewart
- Projectcoördinator: Hannelore Mees
- Projectleider Openbare Werken – Gemeente Berlare: Kristof Van Peteghem
- Plan-MER-coördinator: Liesbet Van den Schoor (Antea Group)
- Vertegenwoordiger team Omgevingseffecten Vlaamse overheid: Mario De Block

## DOSSIERVERLOOP

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Beslissing deputatie opmaak RUP             | 16/09/2021              |
| - Goedkeuring startnota- en procesnota        | 20/10/2022              |
| - Raadpleging startnota                       | 21/11/2022 – 19/01/2023 |
| - Participatiemomenten raadpleging            | 12/12/2022              |
| - Goedkeuring scopingnota door deputatie      | 26/10/2023              |
| - Goedkeuring voorontwerp door deputatie      | 9/11/2023               |
| - Voorlopige vaststelling door provincieraad  | 27/03/2024              |
| - Openbaar onderzoek                          | 22/04/2024 – 20/06/2024 |
| - Advies PROCORO                              |                         |
| - Definitieve vaststelling door provincieraad |                         |

# INHOUD

<b>INHOUD</b> .....	<b>3</b>
<b>0 ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>6</b>
0.1 Opheffen voorschriften .....	6
0.2 Geldigheid van de voorschriften .....	7
0.3 Inrichtingen van openbaar nut .....	7
0.4 Kwaliteit van de publieke ruimte .....	7
0.5 Energieproductie .....	8
0.6 Verhardingen en waterhuishouding .....	8
0.7 Groenvoorzieningen .....	10
0.8 Materiaalgebruik en aandacht voor beeldkwaliteit .....	10
0.9 Verlichting .....	12
0.10 Waterkwaliteit .....	12
0.11 Definities .....	12
<b>1. DEELRUP KOUTER DONK</b> .....	<b>15</b>
Art. 1.1 – Zone voor verblijfsrecreatie .....	15
Art. 1.2. – Overdruk: Projectzone voor toeristisch kortverblijf .....	21
Art. 1.3. – Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in groene omgeving .....	28
Art. 1.4. – Overdruk: Groenas .....	34
Art. 1.5. – Zone voor bos met beperkte toeristische verblijfsrecreatie .....	35
Art. 1.6. – Zone voor park .....	37
Art. 1.7. – Zone voor groenbuffer .....	39
Art. 1.8. - Zone voor oevers en bermen .....	40
Art. 1.9. – Zone voor wegenis en groene parking .....	41
Art. 1.10. – Zone voor ontsluitingsweg en groene toegang .....	42
Art. 1.11. – Projectzone voor wonen .....	43
Ar. 1.12. – Overdruk: Voorkooprecht .....	47
Art. 1.13. – Overdruk: Ontsluitingspunt wandel- en fietsverbinding .....	48
Art. 1.14. – Zone voor wandel- en fietspad .....	49
Art. 1.15. – Overdruk voor uitbreiding voor wandel- en fietspad .....	49
<b>2. DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 1</b> .....	<b>50</b>
Art. 2.1. – Zone voor verblijfsrecreatie .....	50
Art. 2.2. – Overdruk: Verblijfsrecreatie in het groen .....	50
Art. 2.3 – Zone voor verblijfsrecreatie op en rond het water .....	57

Art. 2.4. – Overdruk: Horeca .....	60
Art. 2.5. – Zone voor gemengd open ruimtegebied .....	61
Art. 2.6. – Zone voor natuurgebied .....	62
Art. 2.7. – Overdruk: Kamperen in de natuur .....	62
Art. 2.8. – Zone voor wonen .....	64
Art. 2.9. – Zone voor landschappelijke en trage verbinding .....	66
Art. 2.10. – Zone voor park .....	67
Art. 2.11. – Zone voor groene ontsluitingsweg en parking .....	68
Art. 2.12. – Overdruk voor groenas met trage verbinding .....	70
Art. 2.13. - Overdruk: Steilrand.....	71
Art. 2.14. - Overdruk: Voorkooprecht.....	72
<b>2. DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 2.....</b>	<b>73</b>
Art. 3.1. – Zone voor verblijfsrecreatie voor groepen .....	73
Art. 3.2. – Overdruk: Zone A voor bebouwing en verharding (groepsaccommodatie) .....	73
Art. 3.3. – Overdruk: Zone B voor bebouwing en verharding (Horeca en parking).....	73
Art. 3.4. – Overdruk voor landschappelijke buffer .....	73
Art. 3.5. - Overdruk: Voorkooprecht.....	81
Art. 3.6. – Zone voor natuurgebied .....	82
<b>4. DEELRUP BARELDONKSE BOSSEN.....</b>	<b>83</b>
Art. 4.1 – Zone voor verblijfsrecreatie in het groen .....	83
Art. 4.2. – Zone voor natuurgebied .....	90
Art. 4.3. – Overdruk: Ontsluitingspunt zachte verbindingsas.....	90
Art. 4.4. - Recreatieve groene overgangszone.....	91
Art. 4.5. – Zone voor gemengd open ruimtegebied .....	92
Art. 4.6. – Zone voor groene begraafplaats .....	93
Art. 4.7. – Zone voor natuurbegraafplaats .....	94
Art. 4.8 – Zone voor ontsluitingsweg.....	95
Art. 4.9 – Zone voor wegenis .....	96
<b>5. DEELRUP SPARRENDREEF.....</b>	<b>97</b>
Art. 5.1. – Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in beboste omgeving.....	97
Art. 5.2. – Zone voor natuurgebied .....	103
Art. 5.3. – Zone voor gemengd open ruimtegebied .....	104
Art. 5.4. – Bijkomend voorschrift versterken open ruimte- en groenstructuur .....	105
<b>6. DEELRUP SCHEVE VILLA .....</b>	<b>106</b>
Art. 6.1. – Zone voor jeugdverblijf .....	106

Art. 6.2. – Overdruk: Bebouwing en verharding.....	106
Art. 6.3. – Overdruk: Te behouden als bouwkundig erfgoed .....	106
<b>7. DEELRUP NIEUWDONK .....</b>	<b>109</b>
Art. 7.1. – Zone voor natuurgebied .....	109
Art. 7.2. – Overdruk voor kleinschalige recreatieve elementen .....	109
Art. 7.3. – Overdruk: semi-actieve waterzone.....	109
Art. 7.4. – Zone voor dagrecreatie.....	112
Art. 7.5. – Overdruk: bebouwing en verharding.....	112
Art. 7.6. – Overdruk: extensieve recreatie .....	112
Art. 7.7. – Zone voor ontsluitingsweg.....	117
Art. 7.8. – Overdruk: Zone voor parking.....	117
Art. 7.9. - Indicatieve overdruk: Fietspad .....	118
Art. 7.10. - Indicatieve overdruk: Ontsluitingspunt wandelpad .....	119

## 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>0.1 Opheffen voorschriften</b>	
<p>Bij goedkeuren van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) worden alle zoneringen (of delen ervan) gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemming en de bijhorende voorschriften van het PRUP 'Recreatiepool Donk'. Uitzondering hierop vormt de bestemming en overdruk 'waterwinnings-gebieden' binnen DeelRUP Sparrendreef die van toepassing blijft en waar betreffend deelRUP enkel een aanvulling voorziet op deze gewestplanbestemming.</p> <p>De voorschriften van volgende plannen worden voor de delen gelegen binnen de deelRUP's opgeheven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- BPA Nieuwdonk;</li><li>- BPA Olmendreef;</li><li>- PRUP Reconversie verblijfsrecreatie – Berlare fase 2;</li><li>- PRUP Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Groenpark Donkmeer – Berlare Zele;</li><li>- PRUP Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Kloosterputten A – Berlare;</li><li>- RUP Donk.</li></ul> <p>De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen en latere wijzigingen worden voor de delen gelegen binnen de grenzen van dit RUP opgeheven door voorliggend RUP. Het betreft volgende verkavelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- DeelRUP Kouter Donk: V177/1 en latere wijzigingen V177/2; V177/3; V177/4; V110/1; V643/2; V297/2 en latere wijziging V297/3.</li><li>- DeelRUP Kloosterputten deelplan 1: V105/1 en latere wijziging V105/3; V119/1 en latere wijziging V119/2. V102/1; V99/1; V114/1; V115/1.</li><li>- DeelRUP Bareldonkse bossen: V6/1; V442/1.</li><li>- DeelRUP Sparrendreef: V125/4.</li></ul>	

<b>0.2 Geldigheid van de voorschriften</b>	
De algemene voorschriften worden aangevuld of gespecificeerd door zone-specifieke bepalingen. Beiden zijn cumulatief van toepassing, tenzij expliciet anders bepaald.	
<b>0.3 Inrichtingen van openbaar nut</b>	
<p>In alle bestemmingszones voorzien in dit plan, zijn inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze niet hinderend zijn voor de omgeving en de ecologische draagkracht van het gebied niet overschrijden. De verantwoordingsnota bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient te motiveren hoe de aanvraag zich inpast ten opzichte van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.</p> <p>De werken, handelingen en wijzigingen met een blijvende visuele impact gebeuren met specifieke aandacht voor landschappelijke inpassing, waarbij indien nodig, een zorgvuldige afweging wordt gemaakt tussen buffering, specifieke vormgeving en/of ruimtelijke integratie.</p> <p>Alle werken nodig voor de realisatie en aanpassing van waterlopen in het kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van inrichtingen van openbaar nut zijn elektriciteitscabines en andere voorzieningen m.b.t. elektriciteit, water, gas, telefoon, infoborden, fietsenstallingen, etc.</p> <p>Het is mogelijk dat er in het gebied werken, handelingen of wijzigingen moeten worden verricht in functie van algemeen belang, die bij de inwerkingtreding van dit RUP nog niet gekend waren. Bij deze werken is het belangrijk om een gedegen landschappelijke afweging te maken over waar en hoe ze best worden uitgevoerd. Er moet dan ook steeds worden gezocht naar de best mogelijke landschappelijke aanpak voor een bepaalde situatie.</p>
<b>0.4 Kwaliteit van de publieke ruimte</b>	
<p>De inrichting van de publieke ruimte gebeurt op een kwalitatieve wijze. De verantwoordingsnota bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg en inrichting van publieke ruimte dient te motiveren hoe de aanvraag volgende criteria integreert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het streven naar minimale verhardingsgraad;</li> <li>- Uniform materiaalgebruik;</li> <li>- Natuur-inclusieve inrichting;</li> </ul>	<p>Natuurinclusief inrichten is een vorm van duurzame inrichting die bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.</p> <p>Voor het uniform materiaalgebruik en samenhang in beeld en materiaal wordt er verwezen naar het onthaalplan 'Kalkense Meersen -Donkmeer' (2016) waarin een <b>huisstijl</b> is opgenomen voor infrastructuur en materiaalgebruik.</p>

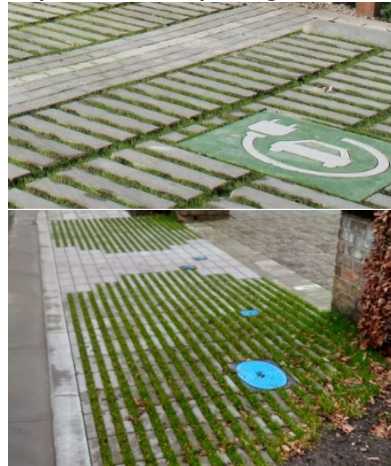
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenelementen en een groenblauwe dooradering;</li> <li>- Samenhang in beeld, vormgeving, materiaalkeuze, boom- en plantensoorten, beplantingsconcept en meubilair per aaneengesloten ruimte;</li> <li>- Continuïteit en samenhang tussen de aanpalende publieke ruimtes en groenstructuren;</li> <li>- Comfort van trage weggebruikers;</li> <li>- Schaduwwerking om hittestress bij gebruikers van de publieke ruimte te reduceren;</li> <li>- Kwaliteitsvolle bodem voor groen en beplantingen waarbij bomen en struiken voldoende (ondergrondse) ruimte krijgen om te wortelen.</li> </ul>	<p>Met 'aaneengesloten ruimte' worden die aaneengrenzende en samenhangende publieke ruimtes bedoeld binnen een ruimtelijk logisch geheel.</p>
<h2>0.5 Energieproductie</h2>	
<p>Kleinschalige installaties en constructies voor hernieuwbare energieproductie in het kader van interne energieconsumptie zijn toegelaten.</p> <p>Zonnepanelen en zonnepaneelvelden op het maaiveld worden niet toegestaan.</p>	<p>Zonnepanelen op het maaiveld is geen voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik en worden niet toegestaan. Zonnepanelen op daken daarentegen zijn wel toegelaten.</p>
<h2>0.6 Verhardingen en waterhuishouding</h2>	
<p>§1. Binnen het provinciaal RUP moet maximaal voorzien worden in hergebruik en infiltratie van hemelwater.</p>	<p>Het hergebruik en infiltratie van hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Hierbij wordt verwezen naar het <b>provinciaal beleidskader wateradviezen</b> op <a href="http://www.oost-vlaanderen.be">www.oost-vlaanderen.be</a>.</p>



§2. **Parkeerplaatsen en parkeerzones** worden steeds aangelegd in waterdoorlatende verharding en hebben een groen karakter. De parking mag niet aangelegd worden als één doorlopend verhardingsoppervlak maar dient afgewisseld te worden met levende beplanting.

Parkeerzones worden met eenzelfde materiaalgebruik ingericht.

**Inspiratiebeelden parking:**



**§3. Verhardingen horende bij de openlucht recreatieve terreinen:**

- De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of wateren af naar aanliggende groenzones op eigen terrein.
- Bij de **funderingen van de mobiele verblijfseenheden** wordt er gestreefd naar een minimale verhardingsgraad. De verhouding van de fundering ten opzichte van de oppervlakte van de verblijfseenheid bedraagt maximaal 25%. Voor het uitvoeren van funderingen wordt gestreefd naar aanpasbare technieken.
- De **verharding van de interne wegenis** moet beperkt worden tot een minimale verhardingsgraad:
  - Ofwel wordt deze volledig in waterdoorlatende verharding aangelegd;
  - Ofwel wordt een maximum van 2,00m van de totale breedte verhard. Ondergronds mag de verhardingsgraad hiervan afwijken indien sectorale regelgeving andere voorwaarden oplegt of indien dit nodig in functie van het vlot bereiken van een toegang of oprit.
- **Parkeerplaatsen:** zie 0.6 §2.

Een minimale verhardingsgraad staat in functie van het verhogen van veiligheid, omgevingskwaliteit, landschappelijke integratie en klimaatbestendigheid. Bij hevige regenval zal er bij beperkte verharding een betere infiltratie van het regenwater in de bodem zijn.

**Minimale verhardingsgraden voor de fundering** van mobiele verblijfseenheden kaderen binnen een betere infiltratie van regenwater bij hevige waterval en een gezondere bodem. Er wordt gestreefd naar aanpasbare funderingstechnieken gelet op de evolutie van standaardgroottes van verblijfseenheden, zoals bij stacaravans. Aanpasbare funderingstechnieken zoals schroeffunderingen zijn flexibel aanpasbaar.

Het kan nuttig zijn om de aansluiting van de interne wegenis tot een oprit of individuele percelen of standplaatsen te voorzien van ondergrondse verharding in functie van draaicirkels van voertuigen. Dit om te vermijden dat de onverharde delen naast de weg worden stuk gereden (bv. Bij natte weersomstandigheden).

## 0.7 Groenvoorzieningen

§1. Het ontwerp van nieuwe groenzones in zowel de private als (semi-)publieke ruimten, zet in op structuurdiversiteit van het groen om de ecologische functie optimaal uit te bouwen. Het gebruik van streekeigen en aangepaste soorten staat voorop. Bestaande groen- en natuurelementen worden maximaal behouden en geïntegreerd in het ontwerp. Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootteorde, die zowel boven – als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp om het hitte-eiland-effect tegen te gaan. Om deze reden moet het ontwerp ook zoveel mogelijk robuust aaneengesloten groen voorzien en snippergroen vermijden.

§2. De beplanting, aanleg en inrichting van de opgenomen groene zones in dit RUP, dient telkens te worden voorzien het eerste plantseizoen na afleveren van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien de fasering of de lopende werken dit niet toelaten, wordt de realisatie voorzien in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de betreffende fase of werken.

Met 'groenzone's wordt bedoeld alles zones met groene inrichting die in onderhavige stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen: groenas, bufferzones, groenstructuur, groene zones, landschappelijke overgang,...

## 0.8 Materiaalgebruik en aandacht voor beeldkwaliteit

§1. Blinkend en sterk contrasterend materiaalgebruik is verboden. Er dient een harmonieuze samenhang te zijn van gebruikte materialen in kleur en type materiaal.

Afhankelijk van de bestemmingszone en bijhorende voorschriften, kan deze bepaling rond materiaalgebruik nog verstrengd worden.

§2. De werken, handelingen en wijzigingen met een blijvende visuele impact gebeuren met specifieke aandacht voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt.

<p>De verantwoordingsnota bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient te motiveren hoe de aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zich inpast ten opzichte van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden;</li> <li>- streeft naar maximale beeldkwaliteit op vlak van vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van ontwerp in bestaande landschapsstructuren.</li> </ul>	
<p>§3. Op openluchtrecreatieve terreinen worden materiaalgebruik en inrichting op elkaar afgestemd. Er is een harmonieuze samenhang in het materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient een harmonieuze samenhang en eenvoud te zijn van gebruikte materialen in kleur en type materiaal;</li> <li>- De vorm, kleur en het materiaalgebruik van de verblijfseenheden dienen zich landschappelijk te integreren waarbij het zich onopvallend inpast in de omgeving. Materialen met een natuurlijke uitstraling worden gebruikt. Er is een verbod op het gebruik van felle of blinkende materialen of kleuren.</li> <li>- Binnen eenzelfde openluchtrecreatief terrein dient een uniform materiaalgebruik in type wegenis gehanteerd te worden voor de interne wegenis.</li> <li>- Het gebruik van kunststofdoeken, matten, plastic-of betonplaten en stenen muren is verboden als afsluiting zowel op het openluchtrecreatief terrein zelf als op de randen ervan.</li> </ul>	
<p>§4. De afbakening van de afvalverzamelplaats op openluchtrecreatieve terreinen dient te bestaan uit levende beplanting. Dit kan in combinatie met een draad in metaal, hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,25 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen. De afscherming is minstens zo hoog als de afvalcontainers.</p>	

## 0.9 Verlichting

Bij de plaatsing van verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving. De verlichting wordt neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden.

Verlichting wordt tot een minimum beperkt en houdt rekening met de aanwezige fauna, in het bijzonder in functie van de vleermuizen.

Vleermuisvriendelijke functionele verlichting maakt gebruik van de best beschikbare techniek i.f.v. vleermuisvriendelijkheid van dat moment.

## 0.10 Waterkwaliteit

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, is het toegelaten een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) aan te leggen.

## 0.11 Definities

- **Bezettingsgraad:** De verhouding van de bebouwde oppervlakte van het terrein t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein. Dit omvat dus de oppervlakte van alle bouwvolumes en constructies. Ook de 'bezetting' van mobiele verblijfseenheden behoort tot de bebouwde oppervlaktes om de bezettingsgraad te berekenen. Bebouwde oppervlakte in functie van inrichtingen van openbaar nut worden niet meegeteld.
- **Bruto Vloeroppervlakte (BVO):** Dit is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Vloeroppervlaktes in kader van inrichtingen van openbaar nut worden niet meegeteld binnen de BVO.
- **Dienstgebouw:** Een dienstgebouw staat in functie van het uitbaten van een openluchtrecreatief terrein of het ontvangen van bezoekers. Het integreren van een wooneenheid als hoofdverblijf van de exploitant of conciërge wordt niet toegestaan, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften.
- **Hoofdverblijfplaats:** De hoofdverblijfplaats ("domicilie) is de plaats waar een gezin of een alleenstaande gewoonlijk leeft. Een gezin kan bestaan uit verwante personen (familieleden) en/of uit niet-verwante personen (bijvoorbeeld vrienden, levensgezel ...).

- **Individuele recreatieve verblijven:** verblijven die in eigendom zijn van afzonderlijke particulieren én buiten een centraal beheer en exploitatie van een openluchtrecreatief terrein vallen.
- **Hoogstammige boom:** Een hoogstamboom heeft een takvrije stam van minstens 2 m onder de kroon van de boom.
- **Kleinschalige (openluchtrecreatieve) infrastructuur:** Zitbanken, picknickbanken, speel- en sporttoestellen, waterpartijen, verbindende wandel- en fietspaden en andere kleinschalige voorzieningen die bestemd zijn om recreatief te worden gebruikt. Verhardingen in functie van deze infrastructuur en een optimale publieke toegankelijkheid horen hier ook onder.
- **Mobiele openluchtrecreatieve verblijfseenheid:** Hierbij wordt verwezen naar de definitie vanuit de sectorale wetgeving (logiesdecreet): een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan of elk ander vergelijkbaar verblijf.
- **Natuurlijke materialen:** alle materie die door de natuur wordt geproduceerd, of dat nu van biologische dan wel geologische oorsprong is, zoals hout, steen,... Kunststof hoort hier niet bij.
- **Niet verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf:** Hierbij wordt verwezen naar de definitie vanuit de sectorale wetgeving (logiesdecreet): een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, [... (BVR 5/10/2012)], een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat beschikt over een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig uittreksel waaruit blijkt dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn.
- **Openluchtrecreatief terrein:** Hierbij wordt verwezen naar de definitie vanuit de sectorale wetgeving (logiesdecreet): Een openluchtrecreatief terrein is een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop gekampeerd of verbleven wordt in openluchtrecreatieve verblijven of dat daarvoor bestemd of ingericht is.
- **Openluchtrecreatieve verblijfseenheid:** Hierbij wordt verwezen naar de definitie vanuit de sectorale wetgeving (logiesdecreet) voor 'plek op een terreingerelateerd logies' waarop door logerende toeristen in een al dan niet eigen verplaatsbaar of niet verplaatsbaar verblijf wordt overnacht, of die daarvoor bestemd of ingericht is.
- **Opgaand groen:** Beplanting bestaande uit bomen en/of struiken.
- **Tentenweide:** Hierbij wordt verwezen naar de definitie vanuit de sectorale wetgeving (logiesdecreet): een gedeelte van een camping, vakantiepark, minicamping of verblijfpark waarop uitsluitend tenten worden toegestaan. De plaats op de tentenweide wordt voor maximaal 31 opeenvolgende dagen aan dezelfde toerist aangeboden. Op het einde van die periode of, als de periode korter is, op het einde van zijn verblijf verwijdt de toerist zijn tent van de tentenweide.
- **Toeristisch kortverblijf:** Een toeristisch kortverblijf biedt verblijven voor toeristen aan voor maximum 31 opeenvolgende dagen. Het wordt uitgebaat door een exploitant, hetzij via bemiddeling, hetzij op zelfstandige basis.

- **Verharding:** de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële materialen.
- **Verhardingsgraad:** De verhouding van alle verharde oppervlakten van het terrein t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein. Tot de verharde oppervlakte worden alle bebouwde oppervlakten (cf. definitie bezettingsgraad) en alle verharde oppervlakten (terrassen, interne wegenis, etc.) of als verharding beschouwde oppervlakten (bv. zwembad, fundering, kleinschalige recreatieve infrastructuur,...) gerekend. Verhardingen in functie van inrichtingen van openbaar nut worden niet meegeteld.
- **Waterdoorlatende verharding:** een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

# 1. DEELRUP KOUTER DONK

## Art. 1.1 – Zone voor verblijfsrecreatie



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.1.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor openlucht-recreatieve terreinen. De minimale oppervlakte van een openlucht-recreatief terrein bedraagt 0,6ha.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-verplaatsbare openlucht-recreatieve verblijven zijn enkel toegelaten mits voldaan is aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het openlucht-recreatieve terrein beschikt over een aaneengesloten minimale oppervlakte van 4ha;</li><li>- Minstens 50% van de verblijfseenheden op het terrein, betreffen niet-verplaatsbare eenheden die geclusterd worden ingeplant;</li><li>- de inrichtingsbepalingen van Art. 1.2.2 worden toegepast;</li><li>- de zones van het openlucht-recreatief terrein met de overdruk 'Groenas' (Art.1.4.) en de 'Zone voor groenbuffer' (Art.1.7.) worden eerst aangelegd alvorens tot de bouw of plaatsing van de verblijfseenheden kan worden overgegaan.</li></ul> <p>Voor openlucht-recreatieve terreinen met een aaneengesloten minimale oppervlakte van 6ha, zijn de bepalingen onder Art. 1.2.2 verplicht van toepassing.</p>	<p>De minimale oppervlakte is gelijk aan het kleinste verblijfpark aanwezig binnen deze bestemmingszone van betreffend deelRUP op het moment van definitieve vaststelling van het RUP, namelijk 0.6ha. Het is niet de bedoeling dat terreinen zich nog verder opsplitsen en kleiner worden. Een voldoende grote schaal is immers nodig om ook voldoende kwaliteit te kunnen voorzien op het terrein zelf en zo bij te dragen aan een algemene opwaardering van de omgevingskwaliteit.</p> <p>Het toelaten van niet-verplaatsbare verblijfseenheden gaat hier samen met enkele kwalitatieve randvoorwaarden binnen deze voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voor openlucht-recreatieve terreinen onder de 4 ha zijn enkele mobiele openlucht-recreatieve verblijfseenheden toegelaten en gelden de bepalingen van Art. 1.1.</li><li>- Voor openlucht-recreatieve terreinen met een oppervlakte tussen de 4ha en de 6ha kunnen niet-verplaatsbare eenheden geplaatst worden mits de fasering en de bepalingen van Art. 1.2.2 worden gevolgd.</li><li>- Voor openlucht-recreatieve terreinen met een oppervlakte vanaf 6ha zijn de bepalingen van Art. 1.2.2 verplicht, ook als er voor mobiele eenheden gekozen wordt. De oppervlakte van het grootste verblijfpark aanwezig binnen dit deelRUP op het moment van vaststellen van betreffend RUP is 5.5ha. Wanneer verblijfparken worden samengevoegd en worden herontwikkeld (vanaf 6ha dus), is het belangrijk om ook deze kans aan te grijpen en hier enkele kwalitatieve voorwaarden aan te koppelen.</li><li>- Alvorens niet-verplaatsbare verblijfseenheden worden opgetrokken, dient de overdruk groenas op de betreffende percelen te worden gerealiseerd. Het is immers niet de bedoeling dat het plaatsen van niet-verplaatsbare verblijfseenheden de aanleg van de overdruk groenas hypothekeert voor de toekomst.</li></ul>

<p>Indien nog niet ontwikkelde percelen worden ontwikkeld, worden de overdrukken ‘groenas (Art.1.4.)’ en ‘groenbuffer (Art.1.7.)’ eerst aangelegd alvorens tot de bouw of plaatsing van de mobiele of niet-verplaatsbare verblijfseenheden kan worden overgegaan.</p> <p>Eén dienstgebouw per openluchtrecreatief terrein is toegelaten. Er is een verbod op een hoofdverblijf, behoudens in kader van de functie van conciërge en de exploitant. Het is niet toegelaten dit hoofdverblijf te integreren in het dienstgebouw of een aparte conciërgewoning te voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het plaatsen van niet-verplaatsbare verblijfseenheden dient gebundeld te gebeuren in die zin dat niet-verplaatsbare eenheden een belangrijk aandeel van het aanbod dienen te vormen. Dit om te streven naar een ruimtelijk samenhangend aanbod en te vermijden dat dergelijke eenheden ad hoc geplaatst worden.</li> </ul> <p>Dit PRUP herbestemt een zone voor groenbuffer (perceel 231 en 232I) naar de bestemming verblijfsrecreatie. Indien deze zones worden ontwikkeld – bijvoorbeeld door een uitbreiding van het bestaande aanpalende verblijfpark Zonneschijn, dienen de groenas en groenbuffer eerst gerealiseerd te worden.</p> <p>Een dienstgebouw staat in functie van het uitbaten van het openluchtrecreatief terrein of het ontvangen van bezoekers.</p> <p>Het hoofdverblijf van de conciërge moet plaatsvinden in één van de verblijfseenheden op het terrein.</p>
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> Volgende ondersteunende infrastructuur horend bij een openluchtrecreatief terrein is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaire units;</li> <li>- Kleinschalige commerciële activiteiten;</li> <li>- Kleinschalige recreatieve activiteiten. Hoogdynamische, sterk verharde recreatievormen worden uitgesloten;</li> <li>- Kleinschalige horeca.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige commerciële activiteiten</b> zijn een kleine supermarkt, restaurant of cafetaria, waarvan de grootte en de activiteit afgestemd is op de gebruikers van het openluchtrecreatief terrein. Voorbeelden van <b>kleinschalige recreatieve activiteiten</b> zijn een klein trapveldje, avonturenparcours, minigolf, speelpleintje, kleinschalige buitensauna, etc. Voorbeelden van hoogdynamische, verharde recreatievormen zijn padel, tennisveld, skateterrein, etc. De ondersteunende infrastructuur is in de eerste plaats gericht op de gebruikers van het openluchtrecreatief terrein maar kan ook open staan voor andere bezoekers.</p>
<p><b>1.1.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Groen netwerk en -structuur:</b></li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Weergave van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe deze geïntegreerd worden in de groenstructuur van de aanvraag;</li> <li>○ Weergave van de onderdelen van de groenstructuur: de gerealiseerde overdrukken groenas (Art. 1.4.), de groenbuffers, de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer uit §4, de groene landschappelijke afscherming (§5), de collectieve groene ruimte en de andere groenzones.</li> <li>○ Verduidelijking van de keuze van beplanting en aanleg.</li> <li>○ Verduidelijking van de landschappelijke integratie van het terrein met de omgeving, in het bijzonder de relatie met het Donkmeer.</li>   <li>○ <b>Structuur van het terrein</b> met inplanting wegeis (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de ondersteunende infrastructuur en de verblijfseenheden, inclusief een nummering hiervan;</li>   <li>○ Organisatie van de <b>waterhuishouding</b> met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdienstbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen.</li>   <li>○ Aandacht voor de <b>architecturale kwaliteit</b> en het materiaalgebruik van de bebouwing;</li>   <li>○ Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein, de vormgeving van de toegang tot het terrein, van de bebouwde ruimte en de niet bebouwde ruimte;</li>   <li>○ Aandacht voor het streven naar een minimale <b>verhardingsgraad</b>;</li>   <li>○ <b>Mobiliteit en parkeren:</b></li> </ul>	<p>De maximale verhardings- en bezettingsgraad van §3 is van toepassing. Het overdimensioneren van verhardingen dient te worden vermeden. De minimaal noodzakelijke verhardingsgraad wordt nagestreefd.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>▪ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>▪ Aanduiden van de interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ Aanduiden van de inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</li> <li>▪ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen.</li> </ul> <p>○ <b>Aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.</b></p>	<p>Openluchtrecreatieve terreinen dienen ruimte-efficiënt te worden ingericht teneinde een beperkte verhardingsgraad en meer omgevingskwaliteit te bekomen. Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
<p><b>§2. Inplantingen volume gebouwen</b></p> <p><u>Ondersteunende infrastructuur</u> De bebouwing in kader van de ondersteunende infrastructuur heeft een maximale oppervlakte van <b>500m<sup>2</sup></b>. De bebouwing wordt maximaal geclusterd – met uitzondering van de sanitaire units – en vormt een samenhangend architecturaal geheel. Ze biedt een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>De bebouwing heeft één bouwlaag met een maximale hoogte van 3.5m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p><u>Verblijfseenheden</u> De inplanting van de verblijfseenheden is vrij mits deze gebeurt volgens een afwisselend stedenbouwkundige concept. De typologie en inplantingswijze moeten variëren doorheen het ontwerp.</p> <p>Indien de ‘<b>Art. 1.4. Overdruk: Groenas</b>’ is gelegen binnen het openluchtrecreatief terrein,</p>	<p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p> <p>De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p> <p>De <b>groenas</b> wil een ruimtelijke groene verbinding in het gebied brengen die de steenweg en de oever van het Donkmeer verbindt. Het vormt ook een doorsteek waarlangs fietsers en wandelaars aangenaam het gebied kunnen doorkruisen. In de doorsteek kunnen</p>

<p>worden horeca-zaken en een toegang hiertoe georiënteerd op deze groenas.</p>	<p>ook enkele semipublieke collectieve ruimtes als ontmoetingsplekken gecreëerd worden. Door functies als een café te enten op deze groenas, krijgt deze nog meer betekenis als centrale ontmoetingsruimte.</p>
<p><b>§3. Maximale verhardingsgraad</b> De verhardingsgraad van het openlucht-recreatief terrein bedraagt <b>maximaal 40%</b>.</p> <p>Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3<sup>e</sup> lid;</li> <li>- Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5 parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.</li> </ul>	<p>Zie ook de algemene bepalingen voor een definitie van verhardingsgraad. Het omvat verhardingen afkomstig van bebouwde oppervlaktes, terrassen, interne wegenis, funderingen en parking.</p>
<p><b>§4. Landschappelijke overgangszone Donkmeer</b> Op de openlucht-recreatieve terreinen die grenzen aan de oever van het Donkmeer en het aanliggend fiets- en wandelpad (Art.1.14), is er aan deze zijde een landschappelijke overgangszone van minimaal <b>30 meter breed</b> vanaf de perceelsgrens van het betreffende openlucht-recreatief terrein. In deze zone worden waardevolle zichtlijnen naar de omgeving van het Donkmeer afgewisseld met vergroening en voldoende visuele afscherming van de bebouwing op het terrein ten opzichte van de oevers van het Donkmeer. De landschappelijke buffer bestaat uit een combinatie en afwisseling van gras, laag- en hoogstammig streekeigen groen.  Binnen deze zone kunnen verblijfseenheden deel uitmaken mits de densiteit hierbinnen maximaal 15 eenheden per ha bedraagt.</p>	<p>De overgangszone tussen deelRUP en het Donkmeer verdient bijzondere aandacht. Het is belangrijk om hier te komen tot een landschappelijke overgangszone die doorzichten op het meer afwisselt met visuele afscherming van gebouwen en constructies zodat vanaf de oever een kwalitatief uitzicht kan geboden worden. Om enigszins rekening te houden met de bestaande structuur van verblijfparken in deze zone, wordt deze zone vastgelegd op 30 meter.</p>
<p><b>§5. Bufferen naar de omgeving</b> De zijdes van de openlucht-recreatieve terreinen die niet grenzen aan Art. 1.7. of Art. 1.14. of die niet grenzen aan andere openlucht-recreatieve terreinen of de zone voor recreatief wonen, zijn voorzien van een groene landschappelijke</p>	<p>Teneinde de beeldkwaliteit van de openlucht-recreatieve terreinen te verhogen, wordt gestreefd naar een landschappelijke integratie ten aanzien van de omgeving met levende beplanting. De zone recreatief wonen zoals vastgelegd in het PRUP Reconversie verblijfsrecreatie, Berlare fase 2 (2015)</p>

<p>afscherming met een minimale hoogte van 2,5m. Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten. Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	<p>Gezien het binnen dit artikel meestal om bestaande terreinen gaat waar de structuur en indeling niet voorzien is op de inname van een bijkomende oppervlakte in de breedte voor een buffer, wordt de landschappelijke afscherming hier bepaald in de hoogte en niet in breedte. De buffer kan gecombineerd worden met de afstandszones opgelegd door de brandveiligheidsnormering.</p>
<p><b>§6. Groenstructuur en groenzones</b> Elk openluchtrecreatief terrein beschikt over een groenstructuur met volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De reeds gerealiseerde en/of te realiseren overdrukken groenas (Art. 1.4.), de groenbuffers (Art.1.7.), de groene landschappelijke afscherming (§5) en de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer uit §4;</li> <li>- <b>Opgaand groen</b> voor het creëren van schaduwruimte binnen het openluchtrecreatief terrein. Het opgaand groen is minimaal 2,00m hoog en bestaat uit streekeigen soorten. Minimaal 6 bomen per hectare dienen te worden voorzien. Het behoud van bestaand opgaand groen staat voorop;</li> <li>- Groenzones die het openluchtrecreatief terrein <b>met de omgeving en het omliggend landschap verbinden</b>;</li> <li>- Minstens <b>één samenhangende collectieve groene ruimte</b> met minimaal volgende oppervlaktes: . <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 1ha: 120m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 3ha: 240m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 5ha: 360m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen alle bovenvermelde zones van de groenstructuur.</p>	<p>Voor het behoud van het <b>bestaand opgaand groen</b> wordt onder andere verwezen naar de bestaande bomenlaan op de kadastrale percelen nrs. 247A en 245<sup>E</sup> (dreefstructuur verblijfpark Lake Park).</p> <p><b>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur</b>, zoals toestellen voor sport en spel of zit- en picknickbanken, worden bij voorkeur ingericht op een centrale collectieve groene ruimte binnen het openluchtrecreatief terrein, of geplaatst op een groenruimte gekoppeld aan de groenas.</p>
<p><b>§7. Vastgesteld bouwkundig erfgoed</b> Het vastgestelde bouwkundig erfgoed en de elementen die hiertoe behoren, worden in goede staat gehouden en behouden.</p>	<p>Het betreft het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Boomkapel Onze-Lieve-Vrouw van Kouter'.</p>

## Art. 1.2. – Overdruk: Projectzone voor toeristisch kortverblijf



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.2.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> Deze overdrukzone is bestemd voor een <b>projectzone voor een openlucht recreatief terrein in functie van toeristisch kortverblijf</b>. De minimale aaneengesloten oppervlakte van het openlucht recreatief terrein bedraagt <b>8 ha</b>.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven zijn niet toegestaan. Zowel mobiele als niet-verplaatsbare verblijfseenheden zijn toegelaten.</p> <p>De zones van het openlucht recreatief terrein met de overdrukken ‘groenas’ (Art.1.4.) en ‘groenbuffer’ (Art.1.7.) worden eerst aangelegd alvorens de bouw of plaatsing van verblijfseenheden kan worden aangevat.</p> <p>Eén dienstgebouw per openlucht recreatief terrein is toegelaten waarin één wooneenheid als hoofdverblijfplaats van de exploitant of conciërge kan worden geïntegreerd. Er is een verbod op een hoofdverblijf, behoudens voor de conciërgewoning en de exploitant.</p>	<p>Het afbakenen van een minimale oppervlakte is ingegeven vanuit het feit dat een schaalvergroting van openlucht recreatieve terreinen en een grotere totaalontwikkeling een hefboom kan bieden voor een kwalitatieve ontwikkeling met meer ruimte voor groen, landschappelijke integratie, minder verhardingen en een diverser aanbod. Omwille van deze reden kunnen de voorschriften van art. 1.3. vervangen worden door deze overdrukzone indien er in zijn geheel een voldoende grote schaal van ontwikkeling wordt bereikt. Het toelaten van niet-verplaatsbare verblijfseenheden en de mogelijkheid om een hogere dichtheid te hanteren dan bepaald in art. 1.3., gaat hier samen met enkele strengere kwalitatieve randvoorwaarden dan deze van art. 1.1.</p> <p>Alvorens verblijfseenheden worden opgetrokken, dient er invulling te worden gegeven aan de overdrukken groenas, groenbuffer en de landschappelijke overgangszone op de betreffende percelen. Dit vormt immers telkens de ruimtelijke ‘basisstructuur’ voor een openlucht recreatief terrein waarbinnen de verblijfseenheden kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Een dienstgebouw staat in functie van het uitbaten van het openlucht recreatief terrein of het ontvangen van bezoekers.</p>
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> Volgende <b>ondersteunende infrastructuur</b> horend bij een openlucht recreatief terrein is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaire units;</li> <li>- Kleinschalige commerciële activiteiten;</li> <li>- Ondersteunende recreatieve activiteiten.</li> <li>- Kleinschalige horeca.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige commerciële activiteiten</b> zijn een kleine supermarkt, restaurant of cafetaria, waarvan de grootte en de activiteit afgestemd is op de gebruikers van het openlucht recreatief terrein. Voorbeelden van <b>ondersteunende recreatieve activiteiten</b> zijn een voetbalveldje, zwembad, avonturenparcours, minigolf, speelpleintje, kleinschalige buitensauna, etc.</p> <p>De ondersteunende infrastructuur is in de eerste plaats gericht op de gebruikers van het openlucht recreatief terrein maar kan ook open staan voor andere bezoekers.</p>

## 1.2.2. Inrichting en beheer

### §1. Visie in de toelichtende nota

Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.

In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:

- Kadering van de aanvraag binnen het groter geheel en inrichtingsplan voor de volledige projectzone: hoe verhoudt de aanvraag zich tot het groter geheel en ruimtelijk wenselijke structuur met groenassen;
- **Groene netwerk en -structuur:**
  - Weergave van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe deze geïntegreerd worden in de groenstructuur van de aanvraag;
  - Weergave van de onderdelen van de groenstructuur: 1) de gerealiseerde en de te realiseren overdrukken groenas (Art. 1.4.), de groenbuffers, de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer uit §7 en hoe deze – indien van toepassing – aansluiten op reeds gerealiseerde of geplande delen van deze overdrukken; 2) de collectieve groene ruimte en de andere groenzones.
  - Verduidelijking van de keuze van beplanting en aanleg en materiaalgebruik.
  - Verduidelijking van de visie op de landschappelijke integratie van het terrein met de omgeving, in het bijzonder de relatie met het Donkmeer.
- **Structuur van het terrein met wegenstructuur** (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de inplanting van de ondersteunende infrastructuur en

De vraag om in de toelichtende nota voor het groter geheel van de projectzone een visie te geven, verplicht de eigenaar om aan te tonen dat zijn aanvraag een goeie ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeert en aanduidt hoe zijn aanvraag zich verhoudt tegenover wat al gerealiseerd is en de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

<p><b>de verblijfseenheden</b>, inclusief een nummering hiervan;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Organisatie</b> van de <b>waterhuishouding</b> met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdienstbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen;</li> <li>- Diversiteit en type van aanbod in verblijfseenheden;</li> <li>- Aandacht voor <b>architecturale kwaliteit</b> en materiaalgebruik;</li> <li>- Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein, de vormgeving van de toegang tot het terrein, van de bebouwde ruimte en de niet bebouwde ruimte;</li> <li>- Aandacht voor het streven naar een minimale verhardingsgraad;</li> <li>- <b>Mobiliteit en parkeren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aangeven hoe toekomen en de toegang tot het terrein wordt ingericht en vormgegeven;</li> <li>▪ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>▪ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>▪ Aanduiden van de interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ Aanduiden van de inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</li> <li>▪ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;</li> </ul> </li> <li>- Aandacht voor <b>efficiënt ruimtegebruik</b>.</li> </ul>	<p>Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
--	--

<p><b>§2. Maximale bezettings- en verhardingsgraad</b> De bezettingsgraad bedraagt maximaal <b>25%</b> van de totale oppervlakte van het terrein.</p> <p>De verhardingsgraad bedraagt maximaal <b>35%</b> van de totale oppervlakte van het terrein.</p> <p>Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3<sup>e</sup> lid;</li> <li>- Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5 parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.</li> </ul> <p>De ruimte die niet wordt bebouwd en verhard wordt ingericht met levende beplanting.</p>	<p>Er wordt geen maximale dichtheid opgelegd voor de verblijfseenheden maar wel een maximale totale bezettingsgraad voor alle gebouwen, inclusief de volumes voor ondersteunende infrastructuur (25% van het terrein).</p> <p>De verhardingsgraad omvat de bezettingsgraad én de oppervlakte van alle verhardingen op het terrein zoals wegenis, terrassen, paden, circulatieruimte, kleinschalige recreatieve infrastructuur, etc. ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein. (zie ook definitie verhardingsgraad).</p>
<p><b>§3. Inplanting, oppervlakte en volume van de verblijfseenheden</b></p> <p><b>Inplanting</b> De inplanting van de verblijfseenheden is vrij mits de inplanting gebeurt volgens een afwisselend stedenbouwkundige concept. De typologie en inplantingswijze moeten variëren doorheen het ontwerp.</p> <p><b>Bouwvolume en oppervlakte</b> De bebouwde oppervlakte van verblijfseenheden bedraagt <b>maximaal 80m<sup>2</sup></b>, exclusief de oppervlakte van het terras. Voor maximaal 25% van het aantal verblijfseenheden is een maximale bebouwbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup> toegestaan.</p> <p>Gebouwen en constructies worden opgericht met een kroonlijsthoogte van max. 3,50m en nokhoogte van max. 5,00m. De dakvorm is vrij. Ondergrondse bouwlagen zijn verboden.</p> <p>Bijgebouwen bij de verblijfseenheden zijn niet toegestaan. Bergingen dienen te worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de verblijfseenheid.</p> <p>Het afbakenen van private buitenruimte rondom de verblijfseenheden met een</p>	<p>Er wordt gestreefd naar een variatie aan inplantingsvormen van de verblijfseenheden binnen een doorlopende open groenruimte. De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p> <p>Het afbakenen van een private tuinzone is niet toegelaten omdat het de doelstelling is van de</p>



<p>omheining is niet toegelaten. Aansluitend op de achtergevel van de niet-verplaatsbare eenheden is het wel toegelaten om een muur of afsluiting te plaatsen van maximaal 5 meter lang en 2,5 meter hoog.</p>	<p>projectzone om te komen tot een meer landschappelijk verblijfspark met een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde. Een muur of afsluiting aansluitend op de achtergevel, is wel mogelijk om de privacy te garanderen voor de verschillende verblijfseenheden.</p>
<p><b>§4. Architecturale en beeldkwaliteit verblijfseenheden</b> De verblijfseenheden zijn opgetrokken in duurzaam en natuurlijk materiaalgebruik en bestaan uit hout met metalen constructies of uit steen bestaande uit lichte onopvallende kleuren.</p>	<p>Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden de algemene bepalingen rond materiaalgebruik in deze zone gespecificeerd en verstrengd.</p>
<p><b>§5. Inplanting, oppervlakte en bouwvolume van de ondersteunende infrastructuur en dienstgebouw</b> De bebouwing in kader van de ondersteunende infrastructuur heeft binnen de volledige projectzone een maximale oppervlakte van <b>1000m<sup>2</sup></b>.</p> <p>De bebouwing wordt maximaal geclusterd (met uitzondering van de sanitaire units) en vormen een samenhangend architecturaal geheel. Ze bieden een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>De bebouwing heeft één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,50m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>Indien de 'Art. 1.4. Overdruk: Groenas' is gelegen binnen het openluchtrecreatief terrein, worden horeca-zaken en een toegang hiertoe georiënteerd op deze groenas.</p>	<p>Gezien de schaal van de ontwikkeling binnen deze overdrukzone, wordt een grotere oppervlakte toegelaten voor de ondersteunende infrastructuur.</p> <p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p> <p>De <b>groenas</b> wil een ruimtelijke groenblauwe verbinding in het gebied brengen die de steenweg en de oever van het Donkmeer verbindt. Het vormt ook een doorsteek waarlangs fietsers en wandelaars aangenaam het gebied kunnen doorkruisen. In de doorsteek kunnen ook enkele collectieve ruimtes als ontmoetingsplekken gecreëerd worden. Door functies als een café te enten op deze groenas, krijgt deze nog meer betekenis als centrale ontmoetingsruimte.</p>
<p><b>§6. Groenstructuur- en groenzones</b> Elk projectzone voor toeristisch kortverblijf beschikt over een duidelijke en ruimtelijk samenhangende groenstructuur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De reeds gerealiseerde en/of te realiseren overdrukken groenas (Art. 1.4.), de groenbuffers (Art. 1.7.), de groene landschappelijke afscherming (§8) en de landschappelijke</li> </ul>	<p>Binnen deze projectzone worden hogere eisen opgelegd voor de groenstructuur dan voor art. 1.1. Door de grote schaal van de ontwikkeling is integratie van een robuuste groenstructuur op het terrein meer haalbaar om te verweven met verblijfseenheden.</p>


<p>overgangszone met het Donkmeer uit §7;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Opgaand groen</b> voor het creëren van schaduwruimte binnen het openluchtrecreatief terrein. Het opgaand groen is minimaal 2,00m hoog en bestaat uit streekeigen soorten. Minimaal 10 bomen per hectare dienen te worden voorzien. Het behoud van bestaand opgaand groen staat voorop;</li> <li>- Groenzones die het openluchtrecreatief terrein met de omgeving en het omliggend landschap verbinden;</li> <li>- Minstens <b>één samenhangende collectieve groene ruimte van minimaal 500m<sup>2</sup></b> .</li> </ul> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen alle bovenvermelde zones van de groenstructuur.</p>	
<p><b>§7. Landschappelijke overgangszone Donkmeer</b></p> <p>Op de openluchtrecreatieve terreinen die grenzen aan de oever van het Donkmeer en het aanliggend fiets- en wandelpad (Art.1.14), is er aan deze zijde een landschappelijke overgangszone van minimaal <b>50 meter breed</b> vanaf de perceelsgrens van het betreffende openluchtrecreatief terrein.</p> <p>In deze zone worden waardevolle zichtlijnen naar de omgeving van het Donkmeer afgewisseld met vergroening en voldoende visuele afscherming van de bebouwing op het terrein ten opzichte van de oevers van het Donkmeer.</p> <p>De landschappelijke buffer bestaat uit een combinatie en afwisseling van gras, laag- en hoogstammig streekeigen groen.</p> <p>Binnen deze zone kunnen verblijfseenheden deel uitmaken mits de densiteit hierbinnen maximaal 15 eenheden per ha bedraagt en de eenheden ruimtelijk verspreid liggen.</p>	<p>De overgangszone tussen deelRUP en het Donkmeer verdient bijzondere aandacht. Het is belangrijk om hier te komen tot een landschappelijke overgangszone die doorzichten op het meer afwisselt met visuele afscherming van gebouwen en constructies zodat vanaf de oever een kwalitatief uitzicht kan geboden worden. Bij een nieuwe projectontwikkeling waarbij de algemene basisstructuur van het terrein wordt herbekeken, dient rekening te worden gehouden met een zone van 50 meter. Dit is breder dan wat voorzien is onder art. 1.1. waar dergelijke brede zone minder evident is gezien de bestaande structuur van verblijfparken.</p>

<p><b>§8. Bufferen naar de omgeving</b> De zijdes van het openluchtrecreatieve terrein die niet grenzen aan art. 1.7. of art. 1.14 zijn voorzien van een groene landschappelijke afscherming van minstens 2 meter breed.</p> <p>Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten. Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	
<p><b>§9. Parkeren</b> Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te voorzien bij de individuele verblijfseenheden.</p> <p>De parkeerplaatsen zijn geclusterd ingericht. Er wordt per verblijfseenheid of toeristische verblijfplaats minimaal één parkeerplaats voorzien.</p>	<p>Zie ook de algemene bepalingen in 0.6 §2.</p>
<p><b>§10. Ontsluiting</b> De ontsluiting wordt voorzien via de toegangsweg van Nieuwdonk.</p>	<p>Er is buurtweg nr. 50 doorheen het plangebied die aansluit op de toegangsweg Nieuwdonk en de mogelijkheid biedt om bij een toeristische projectontwikkeling de ontsluiting te voorzien. Zo kan de Meerstraat zelf ontlast worden van verkeer.</p>

## Art. 1.3. – Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in groene omgeving



Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie  
(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.3.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor een <b>openluchtrecreatief terrein in functie van toeristische verblijfsrecreatie in een beboste en groene omgeving</b>. Het plaatsen van verblijfseenheden gaat samen met de aanleg van een bosrijke en groene omgeving.</p> <p>Zowel <b>mobiele als niet-verplaatsbare</b> verblijfseenheden zijn toegelaten.</p> <p>Voor de toeristische verblijfsrecreatie zijn <b>maximaal 10 eenheden</b> per hectare toegestaan.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven en hoofdverblijf zijn <b>niet</b> toegestaan.</p>	<p>Het gaat hierbij om vormen van toeristisch kamperen in boomhutten, tiny houses, houten cabins,... in een volwaardige beboste en groene omgeving.</p> <p>Momenteel is er op de percelen nog geen beboste omgeving aanwezig. Door enkele snelgroeïende soorten als wilg of populier te planten, kan je snel visueel resultaat hebben binnen enkele jaren.</p> 
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> In het kader van ondersteunende infrastructuur zijn één onthaal- en dienstgebouw en sanitaire units toegelaten.</p> <p>Commerciële activiteiten zijn niet toegelaten.</p>	
<b>1.3.2. Inrichting en beheer</b>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.</p>	

In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:

- Kadering van de aanvraag binnen het groter geheel en inrichtingsplan voor de volledige zone: hoe verhoudt de aanvraag zich tot het groter geheel en ruimtelijk wenselijke structuur met groenassen;
- **Groene netwerk en -structuur:**
  - Weergave van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe deze geïntegreerd worden in de groenstructuur van de aanvraag;
  - Weergave van de onderdelen van de groenstructuur: 1) de gerealiseerde en de te realiseren overdrukken groenas (Art. 1.4.), de groenbuffers (Art.1.7.), de groene landschappelijke afscherming (§8), de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer (§7) en hoe deze – indien van toepassing – aansluiten op reeds gerealiseerde of geplande delen van deze overdrukken; 2) de collectieve groene ruimte en de andere groenzones;
  - Verduidelijking van de keuze van beplanting en aanleg en materiaalgebruik;
  - Verduidelijking van de visie op de landschappelijke integratie van het terrein met de omgeving, in het bijzonder de relatie met het Donkmeer.
- **Organisatie van de waterhuishouding** met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdienstbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen.
- **Structuur van het terrein met wegstructuur** (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de inplanting van de ondersteunende infrastructuur en de verblijfseenheden, inclusief een

De vraag om in de toelichtende nota voor het groter geheel van de zone een visie te geven, verplicht de eigenaar om aan te tonen dat zijn aanvraag een goeie ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeert en aanduidt hoe zijn aanvraag zich verhoudt tegenover wat al gerealiseerd is en de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

<p>nummering hiervan en aanduiden van de totale bezettingsgraad;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Diversiteit en type van aanbod in verblijfseenheden;</b></li> <li>- Aandacht voor <b>architecturale kwaliteit</b> en materiaalgebruik;</li> <li>- Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein: de toegang, de bebouwde ruimte, de niet bebouwde groene bosrijke ruimte;</li> <li>- Aandacht voor het streven naar een minimale <b>verhardingsgraad;</b></li> <li>- <b>Mobiliteit en parkeren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>▪ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>▪ Aanduiden van de interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ Aanduiden van de inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</li> <li>▪ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;</li> <li>▪ De inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;</li> </ul> </li> <li>- Aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.</li> </ul>	<p>Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
<p><b>§2. Maximale verhardingsgraad</b> De totale verhardingsgraad van het openlucht recreatief terrein bedraagt <b>maximaal 15%</b>.</p> <p>Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3<sup>e</sup> lid,</li> <li>- Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5 parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.</li> </ul> <p>De ruimte die niet wordt bebouwd en verhard dient te worden vergroend en bebost.</p>	
<p><b>§3. Inplanting, oppervlakte en bouwvolume van de verblijfseenheden</b></p> <p><b>Inplanting</b> De inplanting van de verblijfseenheden is vrij mits de inplanting gebeurt volgens een afwisselend stedenbouwkundige concept. De typologie en inplantingswijze moeten variëren doorheen het ontwerp.</p> <p><b>Bouwvolume en oppervlakte</b> De maximale oppervlakte per verblijfseenheid bedraagt maximaal <b>60m<sup>2</sup></b>, exclusief de oppervlakte van het terras.</p> <p>Gebouwen en constructies worden opgericht tot maximaal één bouwlaag. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 30 graden. Ondergrondse bouwlagen zijn verboden.</p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergingen dienen te worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de verblijfseenheid.</p> <p>Het afbakenen van private buitenruimte rondom de verblijfseenheden is niet toegelaten.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar een variatie aan inplantingsvormen van de verblijfseenheden binnen een doorlopende open groenruimte. De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p> <p>Het afbakenen van een private tuinzone is niet toegelaten omdat het de doelstelling is van deze zone om te komen tot een meer landschappelijke bosrijk park met een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde</p>
<p><b>§4. Architecturale en verblijfseenheden</b> De verblijfseenheden zijn opgetrokken in duurzaam en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. De bouwvolumes bestaan uit hout, al dan niet ondersteund met metalen constructies.</p>	<p>Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden de algemene bepalingen rond materiaalgebruik in deze zone gespecificeerd en verstrengd.</p>

<p><b>§5. Inplanting, oppervlakte en bouwvolume van de ondersteunende infrastructuur en dienstgebouw</b></p> <p>De bebouwing in kader van de ondersteunende infrastructuur heeft een maximale oppervlakte van <b>150m<sup>2</sup></b>.</p> <p>De bebouwing wordt maximaal geclusterd – met uitzondering van eventuele sanitaire units – en vormt een samenhangend architecturaal geheel. Ze biedt een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>De bebouwing heeft één bouwlaag met een maximale hoogte van 3.5m. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 30 graden.</p>	<p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p>
<p><b>§6. Groenstructuur- en groenzones</b></p> <p>De ruimte die niet is verhard en bebouwd, is groen en bosrijk ingericht. Het openluchtrecreatief terrein bestaat uit een beboste en groene omgeving en omvat een ruimtelijk samenhangende groenstructuur.</p> <p>Bij de groenaanleg van het terrein is ook de realisatie vervat van de overdrukken groenas (Art.1.4.), de groene landschappelijke afscherming (§8) en de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer uit §7. Minstens 40% van de groenaanleg bestaat uit opgaand groen van minimaal 2,00m hoog.</p> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen de zones van de groenstructuur.</p>	
<p><b>§7. Landschappelijke overgangszone Donkmeer</b></p> <p>Op de openluchtrecreatieve terreinen die grenzen aan de oever van het Donkmeer en het aanliggend fiets- en wandelpad, is er aan deze zijde een landschappelijke overgangszone van 50 meter breed waarin waardevolle zichtlijnen naar de omgeving van het Donkmeer worden afgewisseld met vergroening en voldoende</p>	<p>De overgangszone tussen dit deelRUP en het Donkmeer verdient bijzondere aandacht. Het is belangrijk om hier te komen tot een landschappelijke overgangszone die doorzichten op het meer afwisselt met visuele afscherming van gebouwen en constructies zodat vanaf de oever een kwalitatief uitzicht kan geboden worden. Bij een ontwikkeling van de gronden binnen deze bestemmingszone, dient rekening te worden gehouden met een zone van 50 meter. Dit is breder dan wat voorzien is onder art. 1.1. waar dergelijke brede zone</p>



<p>visuele afscherming van de bebouwde constructies.</p>	<p>minder evident is gezien de bestaande structuur van verblijfparken.</p>
<p><b>§8. Bufferen naar de omgeving</b>  De zijdes van het openluchtrecreatieve terrein die niet grenzen aan Art. 1.7. of Art. 1.14. zijn voorzien van een groene landschappelijke afscherming van minstens 2 meter breed. Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten. Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	
<p><b>§9. Parkeren</b>  Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te voorzien bij de individuele verblijfseenheden.</p> <p>De parkeerplaatsen worden geclusterd ingericht en worden voorzien aan de ingang van het terrein. Er wordt per verblijfseenheid minimaal één parkeerplaats voorzien.</p>	<p>Er wordt ingezet op het beperken van interne wegenis en het clusteren van parkeerplaatsen aan de ingang van het terrein. Dit om het groene bosrijke en autovrije karakter te onderstrepen.</p> <p>Zie ook de algemene bepalingen in 0.6 §2.</p>
<p><b>§10. Ontsluiting</b>  De ontsluiting wordt voorzien via de toegangsweg van Nieuwdonk.</p>	<p>Er is buurtweg nr. 50 doorheen het plangebied die aansluit op de toegangsweg Nieuwdonk en de mogelijkheid biedt om bij een toeristische projectontwikkeling de ontsluiting te voorzien. Zo kan de Meerstraat zelf ontlast worden van verkeer.</p>

## Art. 1.4. – Overdruk: Groenas




<p>De overdruk betreft een indicatief tracé voor de inrichting van een <b>doorlopende landschappelijke groenstructuur</b> met een verbinding voor zachte weggebruikers en heeft een <b>minimale breedte van 15,00m</b>. Bebouwing is niet toegelaten. Waar nodig, kan de groenas gekruist worden door wegenis voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Deze indicatieve as kan binnen de bestemmingszone 35,00m verschuiven ten opzichte van de middenas van de op het grafisch plan aangeduide zone. De verschillende onderdelen van de groenas dienen op elkaar aan te sluiten zodat het een doorlopende continue as vormt. Het sluit eveneens aan op Art. 1.10.</p> <p>De as moet landschappelijk ingekleed en afgebakend worden met hoogstammig groen en dient te voldoen aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De groenas moet over de volledige lengte aan weerszijden voorzien worden van <b>beplanting van minstens 50cm hoog</b>. Deze kan bestaan uit struiken en hagen. Afsluitingen mogen uitsluitend bestaan uit groenelementen;</li><li>- <b>Om de 8,00m</b> langsheen deze groenas moet aan weerszijden een hoogstammige boom worden geïntegreerd zodat een dreefstructuur wordt bekomen;</li><li>- Uitsluitend streekeigen groen is toegestaan;</li><li>- De groene inkleding mag enkel onderbroken worden voor het voorzien van toegangen of ter hoogte van wegenis.</li><li>- De breedte van het wandel- en fietspad bedraagt minimaal 3,5m en maximaal 5,00m.</li></ul> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten, mits deze qua vorm en schaal integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context. Het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij dat dat in de omgeving wordt gebruikt voor het publiek domein en groenzones.</p>	<p>De <b>groenas</b> wil een ruimtelijke groenblauwe verbinding in het gebied brengen die de steenweg en de oever van het Donkmeer verbindt. Het vormt ook een doorsteek waarlangs fietsers en wandelaars aangenaam het gebied kunnen doorkruisen. In de doorsteek kunnen ook enkele collectieve ruimtes als ontmoetingsplekken gecreëerd worden. Door functies als een café te enten op deze groenas, krijgt deze nog meer betekenis als centrale ontmoetingsruimte.</p> <p>Het verschuiven van de groenas biedt flexibiliteit naar inrichten gelet op een duurzame perceels- en inrichtingsconfiguratie.</p> <p>De kleinschalige constructies van de groenas worden voorzien volgens de <b>huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer</b>, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).</p>
---	--

## Art. 1.5. – Zone voor bos met beperkte toeristische verblijfsrecreatie



Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie  
(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.5.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor <b>beperkte toeristische verblijfsrecreatie in een bosachtige omgeving</b>. De recreatieve verblijfsfunctie mag de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos niet schaden.</p> <p>Voor de toeristische verblijfsrecreatie zijn <b>maximaal 5 eenheden</b> per hectare toegestaan.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van de bestemmingszone zijn toegelaten.</p>	<p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.</p> <p>Het gaat hierbij om beperkte vormen van natuurlijke toeristisch kamperen die de functie van het bos niet schaden, bv. Kleine boomhutten, boomdruppels,...</p> 
<b>1.5.2. Inrichting en beheer</b>	
<p><b>§1. De toeristische verblijfeenheden</b> De toeristische verblijfeenheden hebben een maximale oppervlakte van <b>20m<sup>2</sup></b> per eenheid.</p> <p>De eenheden zijn kleinschalige opgevat en bevatten maximaal één bouwlaag met een maximale hoogte van 2,5 meter.</p>	
<p><b>§2. Ondersteunende infrastructuur</b> Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, zijn naast §1. Volgende constructies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén sanitaire unit in functie van toeristisch kamperen;</li> </ul>	<p>Deze sanitaire unit dient aan te sluiten op de riolering, aanwezig binnen het plangebied (centraal gebied op zoneringsplan) of dient voorzien te worden van een IBA.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén bergplaats voor het beheer van het bos met een maximale bebouwde oppervlakte van 20m<sup>2</sup>;</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige constructies en infrastructuur gericht op de toeristische functie van de bestemmingszone;</li> </ul> <p>Volgende handelingen, wijzigingen en constructies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volwaardige wooneenheden;</li> <li>- Het aanbrengen van verharding of verharde paden voor het toegankelijk maken van het toeristisch kamperen;</li> <li>- Afrasteren van de toeristische kampeerplaatsen binnen de bestemmingszone;</li> <li>- Het aanleggen van parkeerplaatsen.</li> </ul>	<p>Voor het parkeren wordt verwezen naar parkeermogelijkheden op de nabije parking van Nieuwdonk. Het is ruimtelijk niet wenselijk om binnen deze zone parkeerplaatsen aan te leggen.</p>
--	---

## Art. 1.6. – Zone voor park



Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'parkgebied'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 6° b)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.6.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Het parkgebied heeft een sociale functie en fungeert als een groene toegang.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, landschapszorg en laagdynamische recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p>	<p>De zone ter hoogte van de toegangsweg Nieuwdonk fungeert als toegang voor het provinciaal domein Nieuwdonk. De zone aan de Brielstraat fungeert als toegang tot het Donkmeer en de achterliggende zone voor verblijfparken.</p> <p><b>Laagdynamische recreatie</b> is bijvoorbeeld wandelen, natuurbeleving en verblijven. Het zijn activiteiten die geen ingrijpende infrastructuurwerken vereisen en bovendien geen overlast bezorgen aan de omliggende bewoners en verblijfparken.</p>
<b>1.6.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten, mits deze qua vorm en schaal integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context en de totale oppervlakte van de infrastructuur niet meer bedraagt dan <b>15m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Eén constructie in functie van een recreatief onthaalpunt met publiek karakter wordt toegelaten met maximale oppervlakte van <b>250m<sup>2</sup></b> en een maximale bouwhoogte van 3,50m. Deze constructie bestaat voor maximaal 50% uit een gesloten volume. Het overige deel is een open constructie met maximaal drie open wanden.</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in functie van parkeervoorzieningen met een maximale oppervlakte van <b>300m<sup>2</sup></b>.</p>	<p>Met een gesloten volume wordt bedoeld op een bouwvolume met wanden die volledig afgeschermd zijn van de buitenomgeving.</p>
<p>§2. De inrichting van het park laat zich landschappelijk integreren en bestaat uit een</p>	

<p>afwisseling en combinatie van streekeigen beplanting. Waardevolle zichtlijnen naar de omgeving van het Donkmeer dienen te worden gerespecteerd en versterkt.</p> <p>Hoogstammige bomen met beeldwaarde moeten maximaal behouden worden. De bomen moeten worden vervangen bij ziekte, ouderdom of rooien omwille van veiligheidsredenen.</p> <p>Het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij dat dat in de omgeving wordt gebruikt voor het publiek domein en groenzones.</p>	<p>De waardevolle zichtlijnen hebben betrekking op het gedeelte van de bestemmingszone in aansluiting op de Brielstraat.</p> <p>De kleinschalige constructies binnen de zone voor oevers en bermen worden voorzien volgens de huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).</p>
--	---

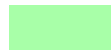
## Art. 1.7. – Zone voor groenbuffer



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie' - (VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.7.1. Bestemming</b>	
Deze zone is voorbehouden voor de realisatie van een groenbuffer. Binnen deze zone mogen geen constructies worden opgericht.	Het is een buffer die tot doel heeft de openluchtrecreatieve terreinen visueel te bufferen ten aanzien van de omgeving en andere bestemmingszones. De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groenbuffer in het noordoosten van het plangebied is een bestaande groenbuffer. In het noordwesten is dit een deels te realiseren groenbuffer die de verblijfparken visueel dient te bufferen naar de woningen in de Meerstraat.
<b>1.7.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De groenbuffer is ingericht en wordt gehandhaafd als een kwalitatieve groene ruimte. De groenbuffer bestaat uit een combinatie van laag, hoogstammig groen, functioneel streek-eigen groen en dichte en gesloten beplanting. Minstens 30% van de groensoorten dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen. De soorten dienen zodanig gekozen te worden dat voor de groenbuffer een minimale hoogte van 8,00m wordt bekomen.</p>	De buffer moet bijdragen tot de groenbeleving en landschappelijke integratie van de verblijfparken naar de omgeving toe.
<p>§2. Reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan in functie van afwateringsgrachten die in de groenbuffer kunnen worden geïntegreerd.</p>	

## Art. 1.8. - Zone voor oevers en bermen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'Overig groen'

(VCRO art. 2.2.6 §2 6°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.8.1. Bestemming</b>	
De zone is bestemd om in te richten als zone voor groene oevers en bermen met beperkte recreatie.	Voor de inrichting van de Brielstraat en omgeving is een nieuwe inrichtingsvisie opgemaakt tijdens de periode van de opmaak van voorliggend PRUP. Een afstemming met deze inrichtingsvisie is noodzakelijk.
<b>1.8.2. Inrichting en beheer</b>	
§1. Eén bouwvolume van recreatief en openbaar nut is toegelaten. De maximale bebouwde oppervlakte bedraagt 200m <sup>2</sup> . De maximale hoogte is 3,5 m. De dakvorm is plat of licht hellend. Verhardingen aansluitend op het bouwvolume hebben een maximale oppervlakte van 70m <sup>2</sup> .	De maximale oppervlakte aan verharding die wordt toegestaan, is gelijk aan de vergunde toestand bij goedkeuren van het PRUP.
§2. Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur in functie van de zone voor oevers en bermen is toegelaten, mits deze qua vorm, schaal en materiaalgebruik integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context.  Het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij dat dat in de omgeving wordt gebruikt voor het publiek domein en groenzones.	Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur in functie van oevers en bermen zijn: zitbanken, steigers, trappen, paden in functie van toegang.  De kleinschalige constructies binnen de zone voor oevers en bermen worden voorzien volgens de huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).



## Art. 1.9. – Zone voor wegenis en groene parking



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

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.9.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor wegenis, parkeerinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de parkeerstroken, wegsignalisatie en wegafbakening, verlichting, afwatering en beplantingen.</p> <p>Deze zone omvat onder andere de parkeerzone bestemd voor een bezoek aan het provinciaal recreatiedomein Nieuwdonk en de toegangsweg Nieuwdonk. Het omvat ook de toekomstige ontsluiting van de te ontwikkelen zones verblijfsrecreatie (Art.1.3. en projectzone Art 1.2.).</p>
<b>1.9.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De parking wordt landschappelijk geïntegreerd met groenzones, streekeigen beplanting en bomen die worden ingezet als organisatie van de ruimte.</p> <p>De parking heeft een groen karakter.</p>	<p>Zie ook de algemene bepalingen in 0.6 §2.</p>
<p>§2. Er wordt een groene landschappelijke afscherming voorzien van minimaal 2 meter breed aan de zijde die gericht is naar de achtertuinen van woningen aan de Meerstraat.</p> <p>Minstens 30% van de groensoorten dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen. Afsluitingen in kunststof, kunststofdoeken en betonplaten zijn niet toegestaan.</p>	<p>Het betreft de zone oostelijk van de toegangsweg Nieuwdonk (percelen 206b en 207<sup>e</sup>).</p>

## Art. 1.10. – Zone voor ontsluitingsweg en groene toegang



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.10.1. Bestemming</b>	
Deze zone is bestemd voor een groene toegang voor zachte weggebruikers tot de overdruk 'Art. 1.4. Groenas' én voor een ontsluitingsweg voor de aanpalende percelen.	Deze zone omvat de toegang voor wandelaars en fietsers tot de groenas in Art. 1.4. vanaf de Dendermondsesteenweg maar ook de toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de achterliggende verblijfparken en percelen.
<b>1.10.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De ontsluitingsweg heeft een maximale <b>breedte van 5 meter</b> en sluit rechtstreeks aan op het wandel- en fietspad opgenomen in '<b>Art. 1.4. Overdruk groenas</b>'.</p> <p>De ontsluitingsweg wordt afgebakend met een dreefstructuur van hoogstammige bomen waarbij om de 8,00m langsheen de ontsluitingsweg aan weerszijden een hoogstammige boom is geïntegreerd.</p> <p>Dit hoogstammig groen is ingebed in ruime groenzones van telkens minstens 5,00 m breed. Uitsluitend streekeigen groen is toegestaan. De groene inkleding mag enkel onderbroken worden voor het voorzien van toegangen tot percelen.</p>	
§2. Het plaatsen van afsluitingen is niet toegestaan.	Het afbakenen met afsluitingen is niet toegelaten omdat het de doelstelling is te komen tot een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde.

## Art. 1.11. – Projectzone voor wonen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 1° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.11.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> De zone is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>De realisatie van deze projectzone gebeurt tegelijkertijd met de realisatie van de ontsluitingsweg en groene toegang in Art. 1.10. voor zover deze bestemmingszone binnen dezelfde perceel(en) zijn gelegen.</p> <p><b>§2. Nevenbestemming</b> Diensten, handel en kantoorfuncties zijn toegelaten, voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. Ze mogen maximaal 30 % van de totale vloeroppervlakte innemen.</p>	<p>Gezien de specifieke context van deze zone, namelijk de ruimtelijke potentie van de dreefstructuur en het wenselijke poorteffect naar het achterliggende gebied van het Donkmeer, wordt in deze zone uitzonderlijk meergezinswoningen toegelaten. Langsheen de steenweg streeft de gemeente naar woningen met 2 bouwlagen. Enkel omwille van deze uitzonderlijke ruimtelijke situatie, wordt er hiervan in dit RUP van afgeweken. Het toestaan van deze uitzondering binnen deze specifieke ruimtelijke context kan bovendien ook maar enkel gezien dit gebeurt via een kwalitatief groepswoonbouwproject met collectieve tuin en gebundeld parkeren die een duidelijke meerwaarde vormt voor de omgeving.</p>
<b>1.11.2. Inrichting en beheer</b>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Kadering van de aanvraag binnen de omgeving waarbij wordt aangeduid hoe de</li></ul>	

aanvraag zich verhoudt tot het groter geheel en ruimtelijk wenselijke structuur met in het bijzonder de verhouding van de aanvraag tot 'Art. 1.10 Ontsluitingsweg en groene toegang' en 'Art. 1.4. Groenas'.

- **Groene basisstructuur van het terrein:**
  - Aanduiden van de opbouw van de groene ontsluitingsas (Art. 1.10) en de relatie met de groenzones en groene ruimtes binnen Art. 1.11.projectzone wonen;
  - Aanduiden van de structuur van groen- en verblijfsruimtes binnen de projectzone en de visie hierop;
  - Aanduiden en inrichting van de gedeelde collectieve tuin;
  - Aanduiden van de keuze van en de visie op de beplanting en het materiaalgebruik.
- Aandacht voor de **architecturale kwaliteit, beeldkwaliteit** en materiaalgebruik met in het bijzonder:
  - Oriëntatie kopgebouw en aangeven hoe het kopgebouw het poorteffect van de groene ontsluitingsas richting het Donkmeer vormgeeft en hoe langsheen de groenas vorm wordt gegeven aan een representatieve kwalitatieve gevel;
  - De geleiding, schaal, configuratie en ritmiek van bouwvolumes en gevels, van de bouwvolumes;
  - De vormgeving, kleur en materiaalgebruik van de bouwvolumes.
- Aandacht voor het streven naar een minimale **verhardingsgraad**;
- **Mobiliteit en parkeren:**
  - Aangeven hoe toegang tot de projectzone en interne circulatie worden ingericht en vormgegeven;
  - De inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik;
  - De inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;
- Organisatie van de **waterhuishouding**.

Met representatieve gevel wordt bedoeld dat deze gevel als voorgevel van het gebouw kan beschouwd worden en dat 'achterkanten' of gevels zonder ramen dienen vermeden te worden

<p>§2. De projectzone vormt één ruimtelijk samenhangend geheel, zowel qua architecturale verschijningsvorm als qua groenen omgevingsaanleg.</p> <p>De projectzone kan ingevuld worden met één of meerdere bouwvolumes die één ruimtelijk en architecturaal geheel vormen.</p>	<p>De projectzones wordt als een ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt en wordt zowel qua architectuur als groenaanleg volledig afgestemd op de andere reeds vergunde plannen of gerealiseerde projectzone die onder dit artikel valt in dit RUP.</p>
<p><b>§3. Inplanting van de bouwvolumes</b> De inplanting gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier, rekening houdend met het straatbeeld en het na te streven poorteffect tot de ontsluitingsweg met groene toegang, die versterkt dienen te worden.</p> <p>Er gelden volgende <b>minimale afstanden tot de perceelsgrens</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Langsheen de Dendermondse steenweg: de gehanteerde voorbouwlijn;</li> <li>○ Aan de kant van de zonegrens met Art. 1.10.: minimaal 3,00m;</li> <li>○ Aan de overige zijdelingse perceelsgrenzen geldt de 45°-regel.</li> </ul>	<p>De bedoeling van deze projectzone is dat de toegang in Art. 1.10. geaccentueerd en vormgegeven wordt door de bouwvolumes binnen deze zone. De bouwvolumes palend aan de dreef uit Art. 1.10 dienen zo geconcipteerd te worden dat ze een poort- en uitnodigend effect hebben richting de toegangsweg/dreef. Het uitgangspunt is dat dit poorteffect op termijn (en na realisatie van de groenas in 1.4.) een uitnodiging vormt naar de achtergelegen pracht van het Donkmeer.</p> <p>Voor wat de bouwlijnen en de toegangen betreft, dienen de algemeen geldende regels van het Agentschap wegen en verkeer toegepast te worden.</p> <p>De 45°-regel houdt in dat de afstand van het bouwvolume tot de perceelsgrens minstens gelijk moet zijn aan de maximale hoogte van het bouwvolume.</p>
<p><b>§4. Gabarit en oppervlaktes van de bouwvolumes</b> Het maximale gabarit van de bouwvolumes bedraagt <b>2 bouwlagen met uitzondering van het accentvolume dat bestaat uit 3 bouwlagen</b>.</p> <p>Dit accentvolume is ingplant aan beide zijden van Art.1.10 'De ontsluitingsweg met groene toegang' en voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het accentvolume wordt ingepland ter hoogte van de hoek, gevormd door de Dendermondsesteenweg en de ontsluitingsweg in Art.1.10.;</li> <li>○ een derde bouwlaag is toegelaten met volgende afmetingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een maximale breedte van 12 meter langsheen de Dendermondse steenweg.</li> <li>- een maximale breedte van 14 meter langsheen de dreef.</li> </ul> </li> </ul> <p>Een bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,5m. De dakvorm is plat.</p>	<p>Gezien de specifieke context van deze zone, namelijk het accentueren van het poorteffect naar het achterliggende gebied van het Donkmeer, wordt in deze zone uitzonderlijk 3 bouwlagen toegelaten voor het accentvolume. Langsheen de steenweg streeft de gemeente naar woningen met 2 bouwlagen. Het toestaan van deze uitzondering voor het accentvolume binnen deze specifieke ruimtelijke context, kan ook maar enkel gezien dit gebeurt via een kwalitatief groepswoningbouwproject met collectieve tuin en gebundeld parkeren die een duidelijke meerwaarde vormt voor de omgeving.</p>

<p>De diepte van de bouwvolumes met twee bouwlagen bedragen maximaal 15,00m met uitzondering van de bouwvolumes langsheen en parallel met de toegangsweg in Art. 1.10., waar de diepte maximaal 2/3 mag bedragen van de afstand vanaf de voorbouwlijn tot de achterste perceelsgrens.</p> <p>De maximale breedte van een bouwvolume is maximaal 12,00m.</p>	<p>Met breedte wordt de zijde parallel met de Dendermondsesteenweg bedoeld.</p>
<p><b>§5. Maximale verhardingsgraad en inrichting onbebouwde ruimte</b>  Minimaal 50% van het perceel dient onverhard te blijven. De onverharde en onbebouwde delen worden vergroend en ingericht als een gemeenschappelijke en collectieve tuin. De groene ruimte en zones dienen zo ingericht te worden dat ze aansluiten op en een samenhangend geheel vormen met de groenstructuur in Art. 1.10.</p> <p>Het plaatsen van afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen die grenzen aan Art. 1.10 is niet toegestaan.</p>	<p>Het afbakenen met afsluitingen is niet toegelaten omdat het de doelstelling is te komen tot een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde.</p>
<p><b>§6. Bergingen en carports</b>  Aparte bijgebouwen, garages en bergingen zijn niet toegestaan en worden maximaal geïntegreerd in het hoofdvolume. Ondergronds parkeren is toegestaan.</p> <p>Halfopen carports en luifels voor autoparkeren zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ minstens één open zijde;</li> <li>○ plat dak;</li> <li>○ maximale bundeling en clustering binnen de projectzone;</li> <li>○ de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1,00m;</li> <li>○ de parkeerplaatsen dienen aan het zicht onttrokken te worden vanaf de toegangsweg in Art. 1.10.</li> </ul>	
<p><b>§7. Ontsluiting</b>  De ontsluiting van de projectzone gebeurt niet rechtstreeks op de Dendermondse Steenweg maar verloopt via de ontsluitingsweg in Art. 1.10.</p>	

## Ar. 1.12. – Overdruk: Voorkooprecht



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Voor de op het grafisch plan aangeduide percelen is een recht van voorkoop van toepassing.</p> <p>Het voorkooprecht is geldig voor een termijn van 15 jaar en wordt gegeven in deze volgorde aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeente Berlare;</li><li>- Provincie Oost-Vlaanderen.</li></ul>	<p>Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in Art. 2.4.1. VCRRO is van toepassing op de kadastrale percelen nrs. 219, 220, 221, 222, 223, 224B, 227A, 228A, 253A, 255F, 261B, 262C, 263<sup>E</sup>, 263F en 264A.</p> <p>De overdrukzone is als overheidsmaatregel opgenomen om de realisatiekans, totaalontwikkeling en kwalitatieve totaalontwikkeling van de projectzone voor toeristisch kortverblijf te verhogen.</p>

## Art. 1.13. – Overdruk: Ontsluitingspunt wandel- en fietsverbinding



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.13.1. Bestemming</b>	
<p>Het begin en het einde van de trage doorsteek zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. Tussen deze twee punten wordt een verbinding voor wandel- en fietsverkeer gerealiseerd met een minimale breedte van 5,00m.</p> <p>Deze indicatieve punten kunnen 5,00m verschuiven ten opzichte van hun middelpunt aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p>Het betreft een bestaande wandel- en fietsverbinding tussen de Frans Broeckaertlaan en de Brielstraat.</p>
<b>1.13.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De inrichting en het materiaalgebruik van de trage doorsteek wordt afgestemd op wandel-fietsverkeer. Verhardingen worden beperkt tot de minimale breedte die overeenstemt met het creëren van een veilige verbindingsas.</p> <p>Langsheen het ontsluitingspunt en de trage doorsteek is het aanbrengen van kleinschalige constructies en infrastructuur toegestaan.</p>	<p>Voorbeelden van kleinschalige constructies zijn zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, etc.</p>



## Art. 1.14. – Zone voor wandel- en fietspad

## Art. 1.15. – Overdruk voor uitbreiding voor wandel- en fietspad



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>1.14.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor een wandel- en fietspad binnen een landschappelijk geïntegreerd kader.</p> <p>Er geldt een verbod op bouwen en het plaatsen van constructies binnen deze overdrukzone, met uitzondering van kleinschalige openluchtrecreatieve constructies in relatie tot het wandel- en fietspad.</p> <p>De zone onder '<b>Art. 1.15. Overdruk voor uitbreiding wandel- en fietspad</b>' wordt gevrijwaard voor het verbreden van de Brielstraat in functie van het scheiden van wandel- en fietsverkeer en het mee vormgeven aan de landschappelijke inrichting van de overgang tussen de verblijfsrecreatie en de oevers van het Donkmeer.</p>	<p>Het betreft de Brielstraat langs de oever van het Donkmeer.</p>
<b>1.14.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Het scheiden van wandel- en fietsverkeer staat voorop. Het materiaalgebruik wordt afgestemd op wandel- en fietsverkeer. Er wordt gestreefd naar een minimale verhardingsgraad en maximale uitvoering in waterdoorlatende materialen. Bij het gebruik van waterdoorlatende materialen, dient eveneens de fundering waterdoorlatend te zijn.</p>	
<p>§2. Het wandel- en fietspad is landschappelijk geïntegreerd waarbij groenvoorzieningen – en aanplantingen zorgen voor een landschappelijke overgang en integratie tussen de openluchtrecreatieve terreinen enerzijds en het Donkmeer anderzijds.</p>	

## 2. DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 1

### Art. 2.1. – Zone voor verblijfsrecreatie

### Art. 2.2. – Overdruk: Verblijfsrecreatie in het groen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.1.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor openluchtrecreatieve terreinen. De minimale oppervlakte van een openluchtrecreatief terrein bedraagt 1,4 ha.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven zijn enkel toegelaten mits voldaan is aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de specifieke inrichtingsbepalingen van Art. 2.1.2. voor niet-verplaatsbare verblijfseenheden worden toegepast;</li><li>• minstens 50% van de verblijfseenheden op het terrein, betreffen niet-verplaatsbare eenheden.</li></ul> <p>De zones van het openluchtrecreatief terrein met de overdrukken 'groenas met trage verbinding' (Art. 2.1.2.) en de minimaal vereiste groenzones uit Art. 2.1.2.§5 worden eerst aangelegd alvorens tot de bouw of plaatsing van de verblijfseenheden kan worden overgegaan.</p> <p>Voor de zones van het terrein, gelegen binnen Art. 2.3, worden alle openluchtrecreatieve eenheden en bijhorende infrastructuur die niet conform Art. 2.3. is, verwijderd.</p>	<p>De minimale oppervlakte is gelijk aan het kleinste verblijfpark aanwezig binnen deze bestemmingszone van betreffend deelRUP op het moment van definitieve vaststelling van het RUP, namelijk 1,4 ha. Het is niet de bedoeling dat terreinen zich nog verder opsplitsen en kleiner worden. Een voldoende grote schaal is immers nodig om ook voldoende kwaliteit te kunnen voorzien op het terrein zelf en zo bij te dragen aan een algemene opwaardering van de omgevingskwaliteit.</p> <p>Het toelaten van niet-verplaatsbare verblijfseenheden gaat hier samen met enkele randvoorwaarden binnen deze voorschriften. Het plaatsen van niet-verplaatsbare verblijfseenheden dient zo gebundeld te gebeuren in die zin dat niet-verplaatsbare eenheden een belangrijk aandeel van het aanbod dienen te vormen. Dit om te streven naar een ruimtelijk samenhangend aanbod binnen een grotere visie en te vermijden dat dergelijke eenheden ad hoc geplaatst worden. Aangezien de schaal van dit deelRUP aanzienlijk kleiner is dan deelRUP Kouter, wordt hier geen minimale oppervlakte voor het openluchtrecreatief terrein opgelegd.</p> <p>Zowel voor ontwikkelingen met mobiele als voor niet-verplaatsbare verblijfseenheden, dient er eerst invulling te worden gegeven aan de randvoorwaarden voor een kwalitatieve groene omgeving, groenas, landschappelijke integratie en het versterken van de omgeving van de Kloosterputten. Ook het vrijmaken van de oevers van de Kloosterputten (art. 2.3.) en de aanleg van de groenassen, dienen prioritair aangepakt te worden. Dit vormt immers de ruimtelijke 'basisstructuur' voor een openluchtrecreatief terrein waarbinnen de verblijfseenheden kunnen gerealiseerd worden. Het is immers niet de bedoeling dat het plaatsen van verblijfseenheden de aanleg van de overdruk groenas hypothekeert voor de toekomst.</p>

<p>Eén <b>dienstgebouw</b> per openluchtrecreatief terrein is toegelaten.</p> <p>Er is een verbod op een hoofdverblijf, behoudens in kader van de functie van conciërge en de exploitant. Het is niet toegelaten dit hoofdverblijf te integreren in het dienstgebouw of een aparte conciërgewoning te voorzien.</p>	<p>Een dienstgebouw staat in functie van het uitbaten van het openluchtrecreatief terrein of het ontvangen van bezoekers.</p> <p>Het hoofdverblijf van de conciërge moet plaatsvinden in één van de verblijfeenheden op het terrein.</p>
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> Volgende ondersteunende infrastructuur horend bij een openluchtrecreatief terrein is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaire units;</li> <li>- Kleinschalige commerciële activiteiten;</li> <li>- Kleinschalige recreatieve activiteiten. Hoogdynamische, sterk verharde recreatievormen worden uitgesloten;</li> <li>- Kleinschalige <b>horeca</b>.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige commerciële activiteiten</b> zijn een kleine supermarkt, restaurant of cafetaria, waarvan de grootte en de activiteit afgestemd is op de gebruikers van het openluchtrecreatief terrein.</p> <p>Voorbeelden van <b>kleinschalige recreatieve activiteiten</b> zijn een klein trapveldje, avonturenparcours, minigolf, speelpleintje, kleinschalige buitensauna ,etc.</p> <p>Voorbeelden van hoogdynamische, verharde recreatievormen zijn padel, tennisveld, skateterrein, etc.</p> <p>De ondersteunende infrastructuur is in de eerste plaats gericht op de gebruikers van het openluchtrecreatief terrein maar kan ook open staan voor andere bezoekers.</p>
<p><b>2.1.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Groen netwerk en -structuur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Weergave van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe deze geïntegreerd worden in de groenstructuur van de aanvraag;</li> <li>o Weergave van de onderdelen van de groenstructuur: de gerealiseerde overdrukken groenas met trage verbinding (art. 2.12.), de groene landschappelijke afscherming (§4), de collectieve groene ruimte en de andere groenzones.</li> </ul> </li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verduidelijking van de keuze van beplanting en aanleg.</li> <li>○ Verduidelijking van de landschappelijke integratie van het terrein met de omgeving, in het bijzonder de relatie met de Kloosterputten en Berlare Broek (turfputten);</li> <li>- <b>Structuur van het terrein met</b> inplanting wegenis (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de ondersteunende infrastructuur en de verblijfseenheden, inclusief een nummering hiervan;</li> <li>- <b>Organisatie</b> van de <b>waterhuishouding</b> met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdienstbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen.</li> <li>- <b>Aandacht</b> voor de <b>architecturale kwaliteit</b> en het materiaalgebruik van de bebouwing;</li> <li>- Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein: de vormgeving van de toegang tot het terrein, van de bebouwde ruimte en de niet bebouwde ruimte;</li> <li>- Aandacht voor het streven naar een minimale <b>verhardingsgraad</b>;</li> <li>- <b>Mobiliteit en parkeren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>○ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>○ Aanduiden interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>○ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een</li> </ul> </li> </ul>	<p>De maximale verhardings- en bezettingsgraad van §3 is van toepassing. Het overdimensioneren van verhardingen dient te worden vermeden. De minimaal noodzakelijke verhardingsgraad wordt nagestreefd.</p> <p>Openluchtrecreatieve terreinen dienen ruimte-efficiënt te worden ingericht teneinde een beperkte verhardingsgraad en meer omgevingskwaliteit te bekomen. Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
---	---

<p>clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen.</li> </ul> <p>- Aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.</p>	
<p><b>§2. Inplanting en volume gebouwen</b></p> <p><u>Ondersteunende infrastructuur</u> De bebouwing in kader van de ondersteunende infrastructuur heeft een maximale oppervlakte van <b>500m<sup>2</sup></b>.</p> <p>De bebouwing wordt maximaal geclusterd - met uitzondering van de sanitaire units - en vormt een samenhangend architecturaal geheel. Ze biedt een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>De bebouwing heeft één bouwlaag met een maximale hoogte van 3.5m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p><u>Verblijfseenheden</u> De inplanting van de verblijfseenheden is vrij mits deze gebeurt volgens een afwisselend stedenbouwkundige concept. De typologie en inplantingswijze moeten variëren doorheen het ontwerp.</p> <p>Voor <b>niet-verplaatsbare eenheden</b> gelden volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bebouwde oppervlakte van niet-verplaatsbare verblijfseenheden bedraagt <b>maximaal 80m<sup>2</sup></b>, exclusief de oppervlakte van het terras. Voor maximaal 25% van het aantal niet-verplaatsbare verblijfseenheden is een maximale bebouwbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup> toegestaan;</li> <li>- Gebouwen en constructies worden opgericht met een kroonlijsthoogte van max. 3,50m en nokhoogte van max. 5,00m. De dakvorm is vrij. Ondergrondse bouwlagen zijn verboden;</li> <li>- Bijgebouwen bij de verblijfseenheden zijn niet toegestaan. Bergingen dienen te</li> </ul>	<p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p> <p>De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p>

<p>worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de verblijfseenheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De verblijfseenheden zijn opgetrokken in duurzaam en natuurlijk materiaalgebruik en bestaan uit hout met metalen constructies of uit steen bestaande uit lichte onopvallende kleuren;</li> <li>- Het afbakenen van private buitenruimte rondom de verblijfseenheden met een omheining is niet toegelaten. Aansluitend op de achtergevel van de niet-verplaatsbare eenheden is het wel toegelaten om een muur of afsluiting te plaatsen van maximaal 5 meter lang en 2,5 meter hoog.</li> </ul>	<p>Het afbakenen van een private tuinzone is niet toegelaten omdat het de doelstelling is van de projectzone om te komen tot een meer landschappelijke verblijfspark met een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde. Een muur of afsluiting aansluitend op de achtergevel, is wel mogelijk om de privacy te garanderen voor de verschillende verblijfseenheden.</p>
<p><b>§3. Maximale bezettings- en verhardingsgraad</b> De verhardingsgraad van het openlucht-recreatief terrein bedraagt <b>maximaal 40% met uitzondering van onderstaande gevallen waar de verhardingsgraad maximaal 35%</b> bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de openlucht-recreatieve terrein met een overdruk 'Art. 2.2.: verblijfsrecreatie met een groen karakter';</li> <li>- Bij het plaatsen van <b>niet-verplaatsbare eenheden</b>. De ruimte die niet wordt bebouwd en verhard wordt in dat geval ingericht met levende beplanting.</li> </ul> <p>Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3e lid;</li> <li>- Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5 parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.</li> </ul>	<p>Zie ook de algemene bepalingen voor een definitie van verhardingsgraad. Het omvat verhardingen afkomstig van gebouwen, terrassen, interne wegenis, funderingen en parking. De verhardingsgraad omvat ook de bezettingsgraad die gebouwen én openlucht-recreatieve eenheden – ook de mobiele – innemen.</p> <p>Bij de zones met overdruk verblijfsrecreatie in het groen, wordt een lagere verhardingsgraad gehanteerd zodat het groen karakter van het terrein overweegt. Ook bij het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden wordt een lagere verhardingsgraad gehanteerd dit met de doelstelling om bebouwde volumes meer ruimtelijk te bundelen en efficiënt in te planten en ook het groene karakter van het terrein sterker te laten doorwegen.</p>
<p><b>§4. Bufferen naar de omgeving</b> De zijdes van de openlucht-recreatieve terreinen die niet grenzen aan andere openlucht-recreatieve terreinen, zijn voorzien van een groene landschappelijke afscherming met een minimale hoogte van 2,5m.</p>	<p>Teneinde de beeldkwaliteit van de openlucht-recreatieve terreinen te verhogen, wordt gestreefd naar een groene buffering ten opzichte van de wegenis of de aanpalende bestemmingszones. Gezien het binnen dit artikel meestal om bestaande terreinen gaat waar de structuur en indeling niet voorzien is op het voorzien van een bijkomende oppervlakte in de breedte voor een buffer, wordt de landschappelijke afscherming hier bepaald in de hoogte en niet in breedte. De buffer kan gecombineerd</p>

<p>Bij het plaatsen van <b>niet-verplaatsbare eenheden</b> dient deze groene landschappelijke afscherming minstens 2,00m breed te zijn.</p> <p>Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten. Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	<p>worden met de afstandszones opgelegd door de brandveiligheidsregelgeving.</p>
<p><b>§5. Groenstructuur en groenzones</b> Elk openluchtrecreatief terrein beschikt over een groenstructuur met volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De reeds gerealiseerde en/of te realiseren overdrukken groenas met trage verbinding (Art. 2.12.) en groene landschappelijke afscherming (§4);</li> <li>- <b>Opgaand groen</b> voor het creëren van schaduwruimte binnen het openluchtrecreatief terrein. Het opgaand groen is minimaal 2,00m hoog en bestaat uit streekeigen soorten. Minimaal 6 bomen per hectare dienen te worden voorzien. Het behoud van bestaand opgaand groen staat voorop;</li> <li>- Groenzones die het openluchtrecreatief terrein <b>met de omgeving en het omliggend landschap verbinden</b>;</li> <li>- <b>Een groene toegankelijke verblijfsruimte</b> uit één geheel of meerdere groenzones die met elkaar verbonden zijn. Volgende minimale oppervlaktes voor groen toegankelijke verblijfsruimte staan voorop: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 1ha: 120m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 3ha: 240m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 5ha: 360m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen de zones van de groenstructuur.</p> <p>Voor de openluchtrecreatieve terrein met een overdruk 'Art. 2.1.: <b>verblijfsrecreatie met een groen karakter</b>' wordt verblijfsrecreatie in een</p>	<p>De groenstructuur van het terrein dient verbonden te worden met de groenblauwe structuren in de omgeving zoals Berlare Broek, de Kloosterputten,...</p>



<p>groen karakter nagestreefd en dienen minimaal 8 bomen per hectare te worden voorzien.</p> <p>Indien <b>niet-verplaatsbare eenheden</b> worden geplaatst gelden bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 10 bomen per hectare dienen te worden voorzien;</li> <li>- de groene toegankelijke verblijfsruimte heeft een minimale oppervlakte van 500m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<p><b>§6. Parkeren</b></p> <p>De parkeerplaatsen worden geclusterd ingericht. Er wordt per verblijfseenheid minimaal één parkeerplaats voorzien.</p>	<p>Zie ook algemene bepalingen 0.6, §2.</p>



## Art. 2.3 – Zone voor verblijfsrecreatie op en rond het water



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.3.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor openluchtrecreatieve terreinen op en rond het water binnen een groene omgevingscontext. Het aantal verblijfseenheden is beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op het water: max. 5 eenheden;</li> <li>- Op de oevers in het oosten en westen: max. 3 eenheden in totaal;</li> <li>- Ten westen van de steilrand: max. 10 eenheden.</li> </ul> <p>Binnen de zones van het terrein, worden alle openluchtrecreatieve eenheden en bijhorende infrastructuur die niet conform art. 2.3. is, verwijderd, alvorens de bouw of plaatsing van verblijfseenheden kan worden aangevat.</p> <p>Er is een verbod op hoofdverblijf en individuele recreatieve verblijven. Parking en andere ondersteunende infrastructuur zijn niet toegestaan binnen deze bestemmingszone, met uitzondering van 'Art.2.4. Overdruk: Horeca'.</p>	<p>Er wordt verwezen naar de oevers van de waterplas 'Kloosterputten' waar ook beperkt verblijfsrecreatie op en rond het water kan voorzien worden, dit echter zonder de doelstelling van open waterlandschap met doorwaadbare en toegankelijke oevers in het gedrang te brengen. Het centraal beheer kan samenvallen met deze van de aanliggende bestemmingszones van Art.2.1.</p> <div data-bbox="810 981 1388 1243" style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Gelet op de beperkte oppervlakte van de bestemmingszone zal parkeren de oevers verstoren. Parkeren kan opgevangen worden binnen of buiten het plangebied van het deelRUP.</p>
<b>2.3.2. Inrichting en beheer</b>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor de beeldkwaliteit en verantwoorde landschappelijke integratie en harmonie met de omgeving, zowel van de inrichting van de niet bebouwde ruimte (groeninrichting en landschappelijke aanleg) als de verblijfseenheden (vorm, kleur, materiaalgebruik);</li> <li>- De relatie tussen de niet-bebouwde ruimte en het water van de Kloosterputten, inclusief de doorwaardbaarheid en open toegankelijke oevers;</li> <li>- Er wordt aangetoond hoe het parkeren en de sanitaire voorzieningen worden opgevangen.</li> </ul>	<p>Zowel parkeren als sanitaire voorzieningen zal dienen opgevangen te worden in de aanpalende zones voor verblijfsrecreatie of in de horeca-zaak uit art.2.4.</p>
<p><b>§2. Inplanting en volume van verblijfs-eenheden</b>  De inplanting van de openluchtrecreatieve verblijfseenheden is vrij op het water en op de oevers ervan, mits een open karakter en zichten worden behouden. De inplanting houdt ook rekening met de ligging van de trage wegen.</p> <p>De maximale oppervlakte van elke verblijfseenheid is <b>30m<sup>2</sup></b>. Bijgebouwen bij de verblijfseenheden zijn niet toegelaten, eventuele bergingen worden in het hoofdvolume geïntegreerd.</p>	<p>De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p> <p>Er wordt bij trage wegen verwezen naar de trage verbinding sentier nr. 68 zoals aangeduid volgens de Atlas der Buurtwegen.</p>
<p><b>§3. Verhardingen</b>  Verhardingen zijn uitsluitend mogelijk voor de aanleg van terras en toegangspaden in de vorm van stapstenen.</p> <p>Verhardingen in functie van terras zijn mogelijk tot <b>max. 15m<sup>2</sup></b> en mits de aanleg in natuurlijke materialen. Andere verharde materialen zijn niet toegestaan.</p>	
<p><b>§4. Groene en landschappelijke inrichting</b>  De bestemmingszone is een groene ruimte met een blauwgroen karakter waarbij open zicht op de oevers wordt gevrijwaard.  De oevers bestaan uit een aaneengesloten groenruimte waarbinnen de openluchtrecreatieve verblijfseenheden landschappelijk zijn ingericht. Ze bestaan voornamelijk uit laag</p>	<p>Een open waterlandschap met doorwaadbare en toegankelijke oevers staat voorop.  Met een blauwgroen karakter wordt bedoeld dat de Kloosterputten als waterpartij en haar groene oevers een zichtbare (en toegankelijke) open ruimte wordt aan de rand van de zone voor verblijfsrecreatie.</p> <p>Het vrijwaren van het open zicht houdt in dat er binnen deze bestemmingszone rekening wordt gehouden met het vrijwaren of herstellen van een open zicht vanuit de</p>

<p>groen en hebben een open doorwaadbaar karakter.</p> <p>Het plaatsen van afsluitingen <b>is niet toegestaan</b>. Evenmin is het plaatsen van afsluitingen rondom de verblijfseenheden en de private buitenruimte niet toegelaten. Reliëfwijzigingen op de oevers zijn enkel toegelaten in functie van waterhuishouding, groenaanleg en toegankelijkheid.</p>	<p>aanliggende zones voor verblijfsrecreatie, en landschappelijke doorsteek zoals met overdruk aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Er worden geen afsluitingen toegestaan tussen de verblijfseenheden, noch aan de randen van de bestemmingszone. Het dient te gaan over een open zone.</p>
--	--

## Art. 2.4. – Overdruk: Horeca



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.4.1. Bestemming</b>	
<p>Ter hoogte van deze indicatieve overdruk is één horecazaak als ondersteunende infrastructuur op de oostelijke oever van de Kloosterputten toegelaten. Als nevenfunctie kan een onthaalfunctie van een openluchtrecreatief terrein en sanitaire voorzieningen in functie van de verblijfseenheden worden geïntegreerd.</p> <p>Het betreft een indicatieve overdruk die parallel met de oever 50 m kan verschuiven binnen de bestemmingszone van Art. 2.3.</p>	
<b>2.4.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>Eén bouwvolume met een <b>maximaal bebouwde oppervlakte van 150m<sup>2</sup></b> is toegelaten, inclusief overkappingen. Het bouwvolume heeft <b>één bouwlaag</b> en is afgewerkt met een plat dak.</p> <p>De uitvoering gebeurt in natuurlijke materialen die zich optimaal laten integreren binnen de omgevingscontext. Gebruik van kunststof is niet toegelaten met uitzondering voor de gebruikelijke constructie-elementen.</p> <p>Aansluitend aan het bouwvolume kan een terras worden aangelegd, al dan niet deels over het water. Het terras heeft een maximale oppervlakte van 120m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 50% kan verhard worden met natuurlijke materialen. Andere verharde materialen zijn niet toegestaan.</p>	<p>Voorbeelden van gebruikelijke elementen zijn ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, etc.</p> <p>Terrassen kunnen worden voorzien in de vorm van een vlonder of houten steiger. Het gebruik van ondoordringbare stenen materialen is uitgesloten.</p>

## Art. 2.5. – Zone voor gemengd open ruimtegebied

GO

Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'gemengd open ruimtegebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 6° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.5.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor gemengd open ruimtegebied. Binnen deze bestemmingszone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatief medegebruik nevensgeschikte functies.</p> <p>Uitsluitend volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebossen;</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van recreatieve verbindingen;</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- Het aanbrengen van andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone.</li> </ul>	<p>De bestemmingszone fungeert als buffer tussen de drukke Dendermondse Steenweg en het achterliggende recreatiegebied rond de Kloosterputten en natuurgebied rond Berlare Broek. Nevensgeschikte functies zijn functies die evenwaardig naast elkaar kunnen optreden.</p> <p>Langsheen de bestemmingszone loopt voetweg nr. 67 uit de Atlas der Buurtwegen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de bestemmingszone voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, zitbanken, vuilnisbakken, etc. Andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone zijn bv. Drinksystemen voor weidedieren, afsluitingen, etc.</p>
<b>2.5.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De bestemmingszone is bouwvrij, met uitzondering van één schuilhok in functie van landbouw in de ruime zin.</p> <p>Het schuilhok heeft houten wanden, een onverharde grond, een maximale hoogte van 2,50m, minstens één volledige open zijde en een maximale oppervlakte van 15m<sup>2</sup>.</p>	<p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin één of meer weidedieren kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten.</p> <p>De oppervlakte is berekend volgens 10m<sup>2</sup> per hectare beschikbare oppervlakte wat neerkomt op 15m<sup>2</sup> voor deze bestemmingszone.</p>

## Art. 2.6. – Zone voor natuurgebied

## Art. 2.7. – Overdruk: Kamperen in de natuur



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 7°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.6.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Binnen <b>Art. 2.8. 'overdruk kamperen in de natuur'</b> is tentkamperen toegestaan voor een maximale periode van 90 aaneengesloten dagen per kalenderjaar en dit voor maximaal 5 kleinschalige kampeertenteenheden binnen de volledige overdruk. Permanente constructies met uitzondering van houten platformen om tenten op te plaatsen, zijn niet toegelaten. Natuur blijft evenwel een hoofdfunctie.</p>	<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. De instandhoudingsdoelstellingen van het gebied mogen niet in het gedrang gebracht worden.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p> <p>Het kamperen is tijdelijk en moet nog steeds de doelstelling van de instandhouding, de ontwikkeling en herstel van het natuurgebied toelaten.</p> <p>Met kleinschalige kampeereenheden wordt groepskamperen (bv. Bivak i.k.v. jeugdbewegingen) uitgesloten. Het betreft individueel kamperen met een beperkt aantal personen.</p> <p>Sanitaire voorzieningen zijn niet toegelaten, hiervoor dient men een beroep te doen op het sanitair van de aanpalende openluchtrecreatieve terreinen.</p>
<b>2.6.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op educatief gebruik: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, etc.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige constructies voor de recreatieve functie: zitbanken, picknicktafels, vuilnisopslag in functie van afvalbeheer, etc.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het bos:</p>

Verharde paden worden waterdoorlatend aangelegd.	toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc.
§2. Tussen de kampeerzone binnen Art. 2.7 en de zone voor natuurgebied (Art.2.6.) bevindt zich een natuurlijke overgangszone die zorgt voor een landschappelijke inkleding van de kampeerzone.	De natuurlijke overgangszone functioneert als barrière, bijvoorbeeld te realiseren door het inzetten op standplaatsgeschikte bomen en struiken, houtkanten,...
§3. Het beheer van afval dient te worden gecentraliseerd binnen de overdrukzone.	

## Art. 2.8. – Zone voor wonen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 1° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.8.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</li><li>- Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken.</li><li>- Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</li><li>- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ...</li><li>- Horeca (hotel, restaurant, café)</li><li>- Bedrijven, kantoren en diensten.</li><li>- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rusten verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering,...</li><li>- socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, .</li><li>- Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</li></ul>
<b>2.8.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de</p>	<p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten</p>



<p>bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de bestaande of gewenste woondichtheid;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>	<p>beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen.</p> <p>Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ....van het project of gebouw.</p>
--	---

## Art. 2.9. – Zone voor landschappelijke en trage verbinding



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 1° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.9.1 Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor een <b>groene landschappelijke doorsteek en bouwvrije strook met een verbinding voor wandelaars en fietsers</b>. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p> <p>De zone maakt zowel visueel als ruimtelijk een verbinding tussen het Donkmeer en Donklaan enerzijds en de zone van de Kloosterputten anderzijds.</p> <p>Kleinschalige openlucht recreatieve infrastructuur gericht op de toeristische functie zijn toegelaten, mits deze qua vorm, schaal en materiaalgebruik integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context.</p>	<p>De landschappelijke doorsteek heeft betrekking op het <b>zowel visueel als ruimtelijk verbinden van het Donkmeer met het achterliggende</b> gebied van de Kloosterputten en het natuurgebied van Berlare Broek. Er gestreefd naar een visuele openheid door een brede bouwvrije strook (15m) en naar de inplanting van een verbinding voor wandelaars en fietsers die zo een vlotte verbinding hebben tussen de Donklaan en de achterliggende Kloosterputten.</p>
<b>2.9.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De landschappelijke doorsteek wordt ingericht en afgebakend met hoogstammige bomen. Aan beide zijden van deze doorsteek is om de 8,00m een hoogstammige boom geïntegreerd. Uitsluitend streekeigen groen is toegestaan.</p>	
<p>§2. De inrichting en het materiaalgebruik van de landschappelijke doorsteek wordt afgestemd op wandel- en fietsverkeer. Verhardingen worden beperkt tot de minimale breedte die overeenstemt met het creëren van een veilige doorsteek.</p>	<p>De kleinschalige constructies van de landschappelijke doorsteek worden voorzien volgens de huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).</p>

## Art. 2.10. – Zone voor park



Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'parkgebied'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 6° b)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.10.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Het parkgebied heeft een sociale functie en fungeert als een groene toegang.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, landschapszorg en laagdynamische recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige constructies en infrastructuur gericht op de toeristische functie zijn toegelaten, mits deze qua vorm, schaal en materiaalgebruik integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context.</p>	<p>De zone tussen de achterkant van de Donklaan en het openruimtegebied aan Berlare Broek omvat een landschappelijke parkachtige overgang tussen beiden.</p> <p><b>Laagdynamische recreatie</b> is bijvoorbeeld wandelen, natuurbeleving en verblijven. Het zijn activiteiten die geen ingrijpende infrastructuurwerken vereisen en bovendien geen overlast bezorgen aan de omliggende bewoners en verblijfparken.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige constructies zijn zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, etc.</p> <p>De kleinschalige constructies van de landschappelijke doorsteek worden voorzien volgens de huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).</p>
<b>2.10.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De inrichting van het park laat zich landschappelijk integreren en bestaat uit een afwisseling en combinatie van streekeigen beplanting. Waardevolle zichtlijnen naar het aanpalende natuurgebied dienen te worden gerespecteerd en versterkt.</p>	

## Art. 2.11. – Zone voor groene ontsluitingsweg en parking



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 1° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>2.11.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone is bestemd voor ontsluitingswegen, parkeerinfrastructuur en aanhorigheden die groen en landschappelijk zijn ingekaderd.</p> <p>Het inrichten van camperplaatsen is niet toegestaan in deze zone.</p>	<p>Deze zone omvat een bestaande publieke parking langsheen de Donklaan met eveneens de toegang tot verblijfpark Rodeo. Het betreft een gebundelde toegang met slechts 1 toegang tot de gewestweg. Deze parking is complementair aan de parkings verderop op de Donklaan en deze aan het Donkoeverpark. Binnen deze zone is ook de mogelijkheid opgenomen om de bestaande gemeentelijke parking langsheen de Donklaan te herlokalisieren.</p> <p>De zone omvat eveneens de private toegang tot het verblijfpark Groenpark maar ook de toegangen tussen gebouwen en het openluchtrecreatief terrein tussen de Donklaan en de Zandstraat.</p>
<b>2.11.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Parkings en parkeerinfrastructuur zijn landschappelijk geïntegreerd met groenzones, streekeigen beplanting en bomen die worden ingezet als organisatie van de ruimte. Minstens één hoogstammige boom per drie parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Het mag niet worden aangelegd als één doorlopend verharde oppervlakte. Uitsluitend waterdoorlatende verhardingen worden toegestaan.</p>	
<p>§2. Er wordt een groene landschappelijke inkleding voorzien van minimaal 2 meter breed aan de perceelsgrenzen die grenzen aan Art. 2.6. en Art. 2.10.</p> <p>Minstens 30% van de groensoorten dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen.</p>	<p>Het betreft de zijde die grenst aan het openruimtegebied. Een landschappelijke integratie en afscherming van de parking is hier noodzakelijk.</p> <p>Art. 2.6.: natuurgebied Art. 2.10.: zone voor park</p>

<p>Afsluitingen in kunststof, kunststofdoeken en betonplaten zijn niet toegestaan.</p>	
<p>§3. De ontsluitingsweg heeft een maximale <b>breedte van 5,00m</b>. De ontsluitingsweg wordt aan beide aanpalende zijden afgebakend met hoogstammige bomen ingebed in ruime groenzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ontsluitingsweg wordt afgebakend met een dreefstructuur van hoogstammig groen waarbij om de 8,00m langsheen de ontsluitingsweg aan weerszijden een hoogstammige boom is geïntegreerd;</li> <li>- Dit hoogstammig groen is ingebed in ruime groenzones van telkens minstens 2m breed;</li> <li>- Uitsluitend streekeigen groen is toegestaan. De groene inkleding mag enkel onderbroken worden voor het voorzien van toegangen tot percelen;</li> <li>- De bestaande bomen worden maximaal behouden.</li> </ul>	<p>Het betreft een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.</p>

## Art. 2.12. – Overdruk voor groenas met trage verbinding



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>De overdruk betreft een indicatief tracé voor de inrichting van een <b>doorlopende landschappelijke groenstructuur</b> met een verbinding voor wandelaars en fietsers en heeft een <b>minimale breedte van 15,00 meter</b>. Bebouwing is niet toegelaten.</p> <p>Deze indicatieve as kan 15 meter verschuiven ten opzichte van de middenas van de op het grafisch plan aangeduide zone maar dient aan te sluiten op de verbinding uit 'Art. 2.9. – Zone voor landschappelijke en trage verbinding'.</p> <p>Kleinschalige constructies en infrastructuur gericht op de sociale, recreatieve en toeristische functie zijn toegelaten, mits deze qua vorm, schaal en materiaalgebruik integreerbaar zijn binnen de landschappelijke context.</p>	<p>De groenas verbindt zowel visueel als ruimtelijk <b>het Donkmeer met het achterliggende</b> gebied van de Kloosterputten en het natuurgebied van Berlare Broek. Er wordt gestreefd naar een visuele openheid door een brede bouwrijke strook en een verbinding voor wandelaars en fietsers die zo een vlotte verbinding hebben tussen de Donklaan en de achterliggende Kloosterputten.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige constructies zijn zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, etc.</p> <p>De kleinschalige constructies van de groenas worden voorzien volgens de <b>huisstijl van de Kalkense Meersen Donkmeer</b>, zoals beschreven in het onthaalplan (2016).</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p>	
<p>§1. De groenas moet over de volledige lengte aan weerszijden afgebakend worden met <b>beplanting van minstens 50cm hoog</b>. Deze kan bestaan uit struiken en hagen. Afsluitingen mogen uitsluitend bestaan uit groenelementen. De groene inkleding mag enkel onderbroken worden voor het voorzien van toegangen of ter hoogte van wegenis.</p> <p>§2. <b>Om de 8,00m</b> langsheen deze groenas moet aan weerszijden een hoogstammige boom worden geïntegreerd. Uitsluitend streekeigen groen is toegestaan.</p> <p>§3. De breedte van het wandel- en fietspad bedraagt minimaal 3,5 meter en maximaal 5 meter. De inrichting en het materiaalgebruik van de landschappelijke doorsteek wordt afgestemd op wandel- en fietsverkeer.</p>	<p>Volgend materiaalgebruik is niet toegestaan: plastieken draadafsluitingen, houten wanden, stenen muurtjes, etc.</p>

## Art. 2.13. - Overdruk: Steilrand



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
De overdrukzone heeft betrekking op de steilrand binnen het gebied. Het is de breuklijn of helling tussen twee vlakke terreingedeelten als gevolg van een historische oever.	
<b>Inrichting en beheer</b>	
De steilrand wordt ingericht en beheerd op een ecologisch verantwoorde wijze. De natuurlijke uitvoering en het vormgeven gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.  Het in stand houden van de steilrand staat voorop. Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.  Op de steilrand mogen geen afsluitingen worden voorzien, met uitzondering van een groene levende haag of struweelhaag.	

## Art. 2.14. - Overdruk: Voorkooprecht



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Voor de op het grafisch plan aangeduide percelen is een recht van voorkoop van toepassing.</p> <p>Het voorkooprecht is geldig voor een termijn van 15 jaar en wordt gegeven in deze volgorde aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeente Berlare;</li><li>- Provincie Oost-Vlaanderen</li></ul>	<p>Het recht van voorkoop is van toepassing op de kadastrale percelen nrs. 368A, 368B, 378/222 (deels), 379L, 379P, 379N (deels), 1185B (deels), 1185L (deels), 1186Y, 1186T (deels) en 1254C (deels).</p> <p>De overdrukzone is als overheidsmaatregel opgenomen teneinde uitbreidingsmogelijkheden te kunnen aanbieden in ruil voor eventueel capaciteitsverlies. Bovendien kan deze maatregel de realisatiekans, totaalontwikkeling en kwalitatieve totaalontwikkeling van de verschillende verblijfsrecreatie-zones in het deelRUP verhogen.</p>



## 2. DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 2

**Art. 3.1. – Zone voor verblijfsrecreatie voor groepen**

**Art. 3.2. – Overdruk: Zone A voor bebouwing en verharding (groepsaccommodatie)**

**Art. 3.3. – Overdruk: Zone B voor bebouwing en verharding (Horeca en parking)**

**Art. 3.4. – Overdruk voor landschappelijke buffer**



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>3.1.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> De zone is bestemd voor een groeps-verblijfsaccommodatie gericht op educatieve en recreatieve activiteiten. De groepsaccommodatie heeft een capaciteit van max. 90 bedden.</p> <p>Een landschappelijk integratie van de accommodatie binnen een groen kader staat voorop.</p> <p>De bebouwing en verhardingen van de groepsaccommodatie zijn uitsluitend toegestaan binnen overdrukzone A.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p>	<p>De groepsaccommodatie betreft een verblijfsaccommodatie die logies aanbiedt in groepsverband en voor dit deelRUP gericht is op groepsverblijf vanuit onder meer scholen, verenigingen en sociale organisaties die met jongeren werken en zich hoofdzakelijk richten op educatieve-recreatieve activiteiten (plattelandsklassen, natuurkampen, vakantiecampen,...).</p> <p>Dit in tegenstelling tot de Scheve Villa (Berlare) of de Bookhamer (Zele) die gericht is op bivak of kampen vanuit jeugdbewegingen. Het is niet de bedoeling deze doelgroep ook binnen deze groepsaccommodatie aan te trekken om bepaalde vormen van overlast tegen te gaan.</p>
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> Als aanhorigheden worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén horecazaak als ondersteunende functie aan de groepsaccommodatie, enkel op te richten binnen overdruk: Zone B voor bebouwing en verharding.</li> <li>- Eén onthaalpunt;</li> <li>- Eén conciërgewoning</li> </ul>	<p>De horeca-zaak is ondersteunend aan de groepsaccommodatie en mag niet op zichzelf staan, noch een hoofdfunctie vormen. Zonder groepsaccommodatie heeft met andere woorden de horeca-zaak geen grond van bestaan.</p> <p>De conciërgewoning kan enkel bewoond worden door de persoon die belast is met het toezicht op of de bewaking van de groepsaccommodatie. De conciërgewoning kan worden geïntegreerd binnen het</p>

<p>Zowel het onthaalpunt als de conciërgewoning kunnen geïntegreerd worden binnen Art. 3.2. Overdruk: Zone A (bebouwing i.f.v. groepsaccommodatie) of Art. 3.3. Overdruk: Zone B (bebouwing i.f.v. de ondersteunende horeca).</p>	<p>volume voor groepsaccommodatie (overdrukzone B), of het volume van de ondersteunende horeca (overdrukzone A). Er is slechts één conciërgewoning mogelijk binnen de bestemmingszone.</p>
<p><b>§3. Fasering</b></p> <p>§3.1. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de groepsaccommodatie kan enkel indien de gebouwen en de verhardingen die zich buiten de zones A en B bevinden, gesloopt en verwijderd worden.</p> <p>Voor de sloop van afzonderlijke constructies in functie van technieken geldt een overgangsbepaling van twee jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.</p> <p>§3.2. Samen met de realisatie van de groepsaccommodatie uit dit artikel wordt ook de inrichting van het aanpalend natuurgebied (Art. 3.5.) gerealiseerd. Inrichting van natuurgebied omvat het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandhouding, ontwikkeling en herstel van bos zodat de percelen binnen natuurgebied een bebost geheel vormen en aansluiten bij de noordelijk gelegen bossen;</li> <li>- Alle eventuele constructies worden verwijderd.</li> </ul> <p>§3.3. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor werken binnen zone B overdruk voor bebouwing en verharding (horeca en parking) kan enkel indien de groepsaccommodatie in zone A gerealiseerd is.</p>	<p>Door de vergunningverlenende overheid zal bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van een groepsaccommodatie aandacht zijn voor de sloop van de bestaande gebouwen en constructies op het terrein die zich buiten de overdrukken voor bebouwing bevinden alvorens de werkzaamheden voor de groepsaccommodatie kunnen starten. Uitzondering hierop vormt de constructie waar zich de technieken (het meest zuidelijk gelegen gebouw van de rij van 4 bouwvolumes) bevinden. Voor deze laatste constructie geldt een overgangsbepaling van twee jaar. Het melden van de sloop en het eventueel aanvragen van een verlenging van de overgangsbepaling voor sloop dient schriftelijk aan de gemeente te worden gericht. Een plaatsbezoek ter controle zal door de gemeente plaatsvinden bij ontvangen van de slooemelding.</p> <p>In eerste instantie dient het weiland oostelijk van deze zone (perceel 1451 en deels 1453) als natuurgebied ingericht te worden tezamen met de realisatie van de groepsaccommodatie. De inrichting als natuurgebied omvat een bebossing zodat het aansluit op het zuidelijk dennen- en eikenbos (perceel 1374) en het noordelijk bos dat deel uitmaakt van Berlare Broek. Daarnaast zijn er op perceel 1374 kadastraal enkele constructies ingetekend terwijl constructies binnen het natuurgebied niet zijn toegelaten. Deze dienen dus verwijderd te worden.</p> <p>Bij het goedkeuren van het PRUP bevinden deze percelen zich binnen hetzelfde eigenaarschap als de percelen binnen deze bestemmingszone.</p> <p>De horeca-zaak is ondersteunend aan de groepsaccommodatie en mag niet op zichzelf staan. Zonder groepsaccommodatie heeft met andere woorden de horeca-zaak geen grond van bestaan.</p>
<p><b>3.1.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b></p> <p>Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt bij de vergunningverlenende overheid.</p>	

In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:

1. Kadering van de aanvraag binnen het geheel en inrichtingsplan voor de volledige zone;
2. **Stedenbouwkundig concept en plan voor de inrichting van de site** met verduidelijking van de criteria *efficiënt ruimtegebruik, kwalitatieve inplanting en clustering van bebouwing en verharding en een kwalitatief concept van omgevingsaanleg*;
3. **Het concept van landschappelijke groenstructuur en omgevingsaanleg van de site met onder meer volgende elementen ter toetsing:**
  - De landschappelijke integratie van de site en de relatie met de omgeving en omliggend natuurgebied;
  - De samenhang met de groenstructuur en groene invulling van de site zelf: aanduiden van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe de groenstructuur- en aanleg van het terrein hier op aansluit;
  - Een evenwichtige verhouding tussen opgaand groen richting de landschappelijke buffer enerzijds en het behouden en versterken van de zichtas naar het open landschap in het westen anderzijds;
  - Het streven naar een minimale verhardingsgraad en groene omgevingsaanleg van de site;
  - Klimaatadaptatief karakter van de omgevingsaanleg: creatie van schaduwplekken, minimale verharding en aandacht voor infiltratie van regenwater;
  - Het clusteren en landschappelijk integreren van de parking met groen karakter;
  - Het maximaal toepassen van waterdoorlatende materialen bij verhardingen in aansluiting op het landschappelijk kader.

<p><b>4. De beeld- en architecturale kwaliteit</b> van de bouwvolumes als geheel en de inpassing binnen de site en landschappelijke integratie met de natuurlijke omgeving. De toetsing van de beeld- en architecturale kwaliteit gebeurt op het vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De geleiding, vormgeving, kleur en materiaalgebruik;</i></li> <li>- De logica van de indeling van ruimtes en functioneren van de groepsaccommodatie waarbij ook aandacht is voor de veiligheid van groepen en bezoekers;</li> <li>- <i>De landschappelijke en architecturale integratie</i> van de bouwvolumes binnen de natuurlijke omgeving van Berlare Broek;</li> <li>- <i>De afstemming van de bouwvolumes onderling qua vormgeving en beeldkwaliteit;</i></li> <li>- De aandacht voor de zichtbare gevels en levende wanden en plinten van de bouwvolumes en het vermijden van het creëren van achterkanten.</li> </ul> <p><b>5. Duiding van de visie op volgende elementen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een parkeer- en circulatieplan met stoplocatie voor bussen en interne circulatie, leveringen, etc... en aangeven hoe eventuele verkeersoverlast wordt aangepakt;</li> <li>- De strategie voor het milderen van (geluids)overlast naar aanpalende bewoning en natuur;</li> <li>- De strategie voor het milderen van lichtoverlast naar het aanpalende natuur – en woongebied;</li> <li>- Een voorstel van huishoudelijk reglement voor de groepsaccommodatie.</li> </ul>	<p>Het parkeer- en circulatieplan moet getuigen van een doordachte visie op het functioneren van het groepsverblijf en aanhorigheden, onder andere door het aangeven van de stoplocatie voor bussen voor het afzetten van groepen, waar de leveringen, etc. zullen gebeuren. Vanuit het plan-MER en de discipline mobiliteit is het aangewezen om de bussen in functie van de beperkte ruimte op zowel de Strijdamstraat als het deelgebied an sich, te laten halteren op de Zandstraat.</p> <p>Het huishoudelijk reglement geeft inzage in het functioneren van de groepsaccommodatie, welke afspraken er worden gemaakt met de groepen en hoe dit een kwalitatieve weerslag geeft op de omgeving.</p>
<p><b>§2.</b> Er geldt een <b>bouw- en verhardingsverbod</b> in de bestemmingszone zonder overdruk ‘Bebouwing en verhardingen’.</p> <p>Tussen de zones A en B kunnen twee verharde paden van maximaal 3,00 m breed worden aangelegd.</p>	<p>Deze verharde paden zorgen enerzijds voor dat de parking en de groepsaccommodatie te voet bereikbaar is voor de bezoekers en groepen en anderzijds voor dat de aanleg van een weg mogelijk is voor levering en leveranciers in functie van de groepsaccommodatie. Gezien dit gemotoriseerd verkeer betreft, is het wenselijk om dit logistiek transport te scheiden van wandelaars en bezoekers.</p>

**§3. Overdruk bebouwing en verharding zone A (groepsaccommodatie)**

De maximaal bebouwbare oppervlakte binnen zone A bedraagt **1000m<sup>2</sup>**. De maximaal bebouwbare oppervlakte kan met 100m<sup>2</sup> worden uitgebreid bij integratie van de conciërgewoning. Voor de integratie van een eventuele onthaalfunctie wordt geen bijkomende oppervlakte toegelaten.

De groepsaccommodatie kan bestaan uit één of meerdere bouwvolumes. De bouwvolumes worden geclusterd en vormen een samenhangend ruimtelijk geheel.

De bouwvolumes bestaan uit één of twee bouwlagen:

- Maximaal 50% van de bebouwbare oppervlakte mag bestaan uit twee bouwlagen;
- Bouwvolumes of delen ervan die bestaan uit twee bouwlagen worden afgewerkt met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt hierbij 6,30m. Hellende daken zijn uitgesloten. Afwijkingen op de maximale hoogte worden toegestaan in functie van technische constructies inzake toegankelijkheid;
- Het overige deel bestaat uit één bouwlaag. De dakvorm is verplicht plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 15 graden. Zadeldaken zijn uitgesloten.

**§4. Overdruk Bebouwing en verharding zone B (horeca en parking)**

De horeca dient te bestaan uit één bouwvolume. De maximaal **bebouwbare oppervlakte** binnen zone B bedraagt **275m<sup>2</sup>**.

De maximaal bebouwbare oppervlakte kan met 100m<sup>2</sup> worden uitgebreid bij integratie van de conciërgewoning. Voor de integratie van een eventuele onthaalfunctie wordt geen bijkomende oppervlakte toegelaten.

Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5m. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale

Afzonderlijke constructies voor het onthaal of technieken zijn niet toegelaten. Het is niet toegelaten bestaande constructies hiervoor in te zetten. Voor de constructies in functie van technieken gelden de overgangsbepalingen zoals opgenomen onder Art. 3.1.1.§3

Bij een nieuw op te richten horecavolume dient te worden voldaan aan de hiernaast vermelde voorschriften.

<p>hellingsgraad van 15 graden. Zadeldaken zijn uitgesloten.</p> <p>Max. 250m<sup>2</sup> verhardingen zijn toegestaan in functie van het inrichten van verblijfsruimte, terras en ontsluiten.</p>	
<p><b>§5. Inplanting en kwaliteit van de architectuur van de bouwvolumes</b></p> <p>De inplanting van de bebouwing is vrij, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het architecturaal ontwerp zich laat integreren en verbinden binnen een logisch en kwalitatief stedenbouwkundig concept dat is afgestemd op de omliggende omgevingscontext;</li> <li>- het architecturaal ontwerp rekening houdt met geluid, licht, lucht en ruimte;</li> <li>- er aandacht is voor de oriëntatie van de bouwvolumes, raamopeningen en dakhellingen in functie van landschappelijke integratie, architecturale kwaliteit en energie-efficiëntie, bezonning en potentie voor het opwekken van hernieuwbare energie;</li> <li>- de afstand ten opzichte van de zonegrens of grens met overdrukzone ruimtelijk verantwoord is.</li> </ul> <p>De bebouwing moet getuigen van een waardevolle architectuur.</p> <p>Alle buitengevels en de dakafwerkingen dienen beschouwd te worden als representatieve gevels in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Het gebruik van kunststof en prefabelementen is verboden, met uitzondering van gebruikelijke constructie-elementen.</p> <p>De bebouwing binnen zone B dient architecturaal te worden afgestemd op deze van zone A voor zover de groepsaccommodatie binnen deze zone is gerealiseerd.</p>	<p>De bouwvolumes van zone A en B dienen te getuigen van een doordacht architecturaal ontwerp met een hoogwaardige afwerkingsgraad.</p> <p>Met representatieve gevel wordt bedoeld dat elke gevel als voorgevel van het gebouw kan beschouwd worden en dat 'achterkanten' of gevels zonder ramen dienen vermeden te worden.</p> <p>Er wordt geoordeeld dat het volume van de bestaande horecazaak tot op vandaag geen referentie vormt als architecturale voorkomen voor de groepsaccommodatie.</p> <p>Voorbeelden van gebruikelijke elementen zijn ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, etc.</p>
<p><b>§6. Inrichting van de niet-bebouwde en onverharde ruimte</b></p> <p>De niet-bebouwde en onverharde ruimte dient ingericht te worden als een groene entiteit, dermate geconcipieerd dat de</p>	<p>De horecazaak is in huidige toestand bij opmaak van het PRUP voorzien van een overgedimensioneerde parking in verharde materialen. Het ontharden,</p>

<p>groepsaccommodatie met haar aanhorigheden onderdeel uitmaken van een éénduidig geheel. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het integreren van deze zone in het omringende groene landschap.</p> <p>De niet-bebouwde en onverharde ruimte bestaat deels uit aaneengesloten speelgroen en anderzijds uit landschappelijk groen. Een variatie van groenaanplant staat voorop, gaande van laag tot opgaand streekeigen groen. Voorzieningen voor waterbuffering en/of infiltratie worden geïntegreerd en maken deel uit van het landschappelijk geheel.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, groenaanleg en toegankelijkheid.</p>	<p>herinrichten en vergroenen van de parking staat voorop volgens de bepalingen opgenomen in dit artikel.</p>
<p><b>§7. Bufferen naar de omgeving</b>  Ter hoogte van de overdruk 'Art. 3.4. Landschappelijke buffer', wordt een landschappelijke buffer gerealiseerd. De minimale breedte van de landschappelijke buffer is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Dit omvat een groene overgangszone die tot doel heeft het deelplangebied te vergroenen en visueel en landschappelijk te bufferen naar de omgeving. In het noorden betreft dit een landschappelijke buffer naar het noordelijk gelegen natuurgebied. In het zuiden betreft dit een visuele buffering ten aanzien van de aanpalende woonomgeving.</p> <p>Er geldt <b>een bouwverbod</b> binnen deze zone.</p> <p>De landschappelijke buffer bestaat uit een combinatie van laag- en hoogstammig groen en functioneel streekeigen groen. De buffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting. Minstens 30% van de groenaanleg dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen. De soorten dienen zodanig gekozen te worden dat voor de landschapsbuffer een minimaal hoogte van 8,00m wordt bekomen.</p> <p>De groenbuffer dient aangeplant te worden tijdens het eerst volgende plantseizoen na het</p>	

<p>bekomen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de groepsaccommodatie.</p>	
<p><b>§8. Ontsluiten en parkeren</b>          Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de bestaande in- en uitrit via de Strijdamstraat en Zandstraat.</p> <p>De parkeervoorzieningen voor de bestemmingszone worden voorzien binnen zone B. Ze worden geclusterd nabij de toegang waarbij ingezet wordt op efficiënt ruimtegebruik. De parkeerplaatsen hebben een groen karakter, zijn waterdoorlatend en mogen niet aangelegd worden als één doorlopend verhardingsoppervlak.</p>	<p>De huidige parking bij de opmaak van het RUP is een doorlopende verharde oppervlakte. Hier liggen kansen voor ontharding, vergroening, schaalverkleining, etc.</p>



### Art. 3.5. - Overdruk: Voorkooprecht



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Voor de op het grafisch plan aangeduide percelen is een recht van voorkoop van toepassing.</p> <p>Het voorkooprecht is geldig voor een termijn van 15 jaar en wordt gegeven in deze volgorde aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeente Berlare;</li><li>- Provincie Oost-Vlaanderen</li></ul>	<p>Het recht van voorkoop is van toepassing op de kadastrale percelen nrs. 1453 en 1457A.</p>

## Art. 3.6. – Zone voor natuurgebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 7°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>3.6.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p>
<b>3.6.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Er is een bouw- en verhardingsverbod in deze zone. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, is het aanbrengen van kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur toegelaten in functie van educatief of recreatief medegebruik</p> <p>§2. Er kan binnen deze bestemmingszone één recreatieve verbinding voor de gebruikers van de groepsaccommodatie gerealiseerd worden met de Zandstraat. Deze verbinding heeft een maximale breedte van 3 meter.</p>	<p>Deze verbinding betreft een niet verhard pad gezien het algemene bouw- en verhardingsverbod in deze bestemmingszone.</p>

## 4. DEELRUP BARELDONKSE BOSSEN

### Art. 4.1 – Zone voor verblijfsrecreatie in het groen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.1.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> De zone is bestemd voor openluchtrecreatieve terreinen in een groene omgeving en/of groepsvakantiewoningen in een beboste omgeving.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven zijn niet toegestaan.</p> <p><u>§ 1.1. Openluchtrecreatieve terreinen in een groene omgeving</u> Het openluchtrecreatief terrein heeft betrekking op mobiele openluchtrecreatieve verblijven. De minimale oppervlakte van een openluchtrecreatief terrein bedraagt 0,6 ha.</p> <p>Eén <b>dienstgebouw</b> per openluchtrecreatief terrein is toegelaten. Er is een verbod op een hoofdverblijf, behoudens in kader van de functie van conciërge en de exploitant.</p> <p><u>§ 1.2. Groepsvakantiewoningen in beboste omgeving</u> Groepsvakantiewoningen hebben betrekking op niet-verplaatsbare verblijfseenheden in de vorm van een groepsvakantieverblijf. <b>Per 5000m<sup>2</sup> terreinoppervlakte kan één groepsvakantieverblijf</b> worden opgericht. Er mogen naast het groepsvakantieverblijf geen andere (verplaatsbare) openluchtrecreatieve verblijfseenheden worden ingericht. Elk groepsvakantieverblijf heeft een capaciteit van minimaal 10 en maximaal 25 bedden.</p>	<p>De minimale oppervlakte is gelijk aan het kleinste verblijfpark aanwezig binnen deze bestemmingszone van betreffend deelRUP op het moment van definitieve vaststelling van het RUP, namelijk 0,6 ha. Het is niet de bedoeling dat terreinen zich nog verder opsplitsen en kleiner worden. Een voldoende grote schaal is immers nodig om ook voldoende kwaliteit te kunnen voorzien op het terrein zelf en zo bij te dragen aan een algemene opwaardering van de omgevingskwaliteit.</p> <p>Deze bestemming als groepsvakantiewoning kan ook als alternatief van bestemming §1.1. waarvoor gekozen wordt voor een andere vorm van verblijfsrecreatie. Het plaatsen van een duurzame groepswooning kan niet gepaard gaan met een combinatie van andere openluchtrecreatieve (mobiele) verblijfseenheden binnen de terreinoppervlakte van 5000m<sup>2</sup>.</p> <p>Een groepsvakantiewoning is een verblijfsaccommodatie die logies verstrekt aan personen in groepsverband met slaapgelegenheid in kamers en zalen en voorzien is van gemeenschappelijke ruimten zoals keuken, eet- en zitruimte.</p>

<p><b>§2. Nevenbestemming</b>  Kleinschalige recreatieve activiteiten en sanitaire units als ondersteunende infrastructuur horend bij het openlucht recreatief terrein in Art. 4.1.1.§1 zijn toegelaten.  Hoogdynamische, sterk verharde recreatievormen worden uitgesloten.</p>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige recreatieve activiteiten</b> zijn een avonturenparcours, minigolf, speelpleintje, voetbalveldje, kleinschalige buitensauna, etc.  Voorbeelden van hoogdynamische, verharde recreatievormen zijn padel, tennisveld, skatepark, etc.</p>
<p><b>4.1.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b>  Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt dan bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Groen netwerk en -structuur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Weergave van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe deze geïntegreerd worden in de groenstructuur van de aanvraag;</li> <li>o Weergave van de onderdelen van de groenstructuur: de groene landschappelijke afscherming (§4), de collectieve groene ruimte en de andere groenzones;</li> <li>o Verduidelijking van de keuze van beplanting en aanleg;</li> <li>o Verduidelijking van de landschappelijke integratie van het terrein met de omgeving, in het bijzonder de omringende bosstructuur en open ruimte.</li> </ul> </li> <li>- <b>Structuur van het terrein</b> met inplanting wegenis (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de ondersteunende infrastructuur en de verblijfseenheden, inclusief een nummering hiervan;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Organisatie</b> van de <b>waterhuishouding</b> met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdienstbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen;</li> <li>- <b>Aandacht</b> voor de <b>architecturale kwaliteit</b> en het materiaalgebruik van de bebouwing;</li> <li>- Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein: de vormgeving van de toegang tot het terrein, van de bebouwde ruimte en de niet bebouwde ruimte;</li> <li>- Aandacht voor het streven naar een minimale <b>verhardingsgraad</b>;</li> <li>- <b>Mobiliteit en parkeren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>○ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>○ Aanduiden interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>○ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</li> <li>○ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;</li> </ul> </li> <li>- Aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.</li> </ul>	<p>De maximale verhardings- en bezettingsgraad van §3a en §3b is van toepassing. Het overdimensioneren van verhardingen dient te worden vermeden. De minimaal noodzakelijke verhardingsgraad wordt nagestreefd.</p> <p>Openluchtrecreatieve terreinen dienen ruimte-efficiënt te worden ingericht teneinde een beperkte verhardingsgraad en meer omgevingskwaliteit te bekomen. Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
<p><b>§2a. Inplanting en volume openluchtrecreatieve terreinen</b> De inplanting van de <b>mobiele openluchtrecreatieve eenheden</b> is vrij. Bij een herinrichting van de verblijfseenheden wordt een ruimtelijke groenstructuur en visuele</p>	<p>De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p>

<p>verbinding gerealiseerd met het achterliggende open ruimtegebied.</p> <p>De bebouwing in functie van <b>ondersteunende infrastructuur en het dienstgebouw</b> heeft een maximale oppervlakte van 250m<sup>2</sup>.</p> <p>De bebouwing wordt maximaal geclusterd – met uitzondering van de sanitaire units. Het vormt één samenhangend architecturaal geheel en biedt een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5m. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 15 graden. Zadeldaken zijn uitgesloten.</p>	<p>De maximale oppervlakte van de ondersteunende infrastructuur is afgestemd op de beperkte schaal en nagestreefde dynamiek van het gebied gezien zijn residentiële ligging.</p> <p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p> <p>Gezien deze openluchtrecreatieve terreinen grenzen aan de open ruimte tussen Donk en Berlare Broek, is het van belang om de bouwhoogte en dakvorm te beperken om op zijn beurt de visuele impact van de gebouwen te beperken.</p>
<p><b>§2b. Inplanting, volume en materiaalgebruik groepsvakantiewoningen</b></p> <p><u>Inplanting</u> De groepsvakantieverblijven worden geconcipieerd en ontworpen als losse bouwvolumes in een beboste en groene omgeving.</p> <p>Het afbakenen van private buitenruimte rondom de groepsvakantieverblijven is niet toegelaten.</p> <p><u>Volume</u> De maximale oppervlakte per vakantiewoning bedraagt <b>250m<sup>2</sup></b>, exclusief de oppervlakte van het terras.</p> <p>Bouwvolumes worden opgericht tot maximaal twee bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwvolumes of delen ervan die bestaan uit twee bouwlagen worden afgewerkt met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt hierbij 6,30m. Hellende daken zijn uitgesloten. Afwijkingen op de maximale hoogte worden toegestaan in functie van technische constructies inzake toegankelijkheid;</li> <li>- Het overige deel bestaat uit één bouwlaag. De dakvorm is verplicht plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad</li> </ul>	<p>Er wordt gestreefd naar een doorlopende open groene ruimte waarin groepsvakantieverblijven worden ingeplant. Het afbakenen van een private tuinzone is niet toegelaten. De groepsvakantieverblijven mogen niet opgevat worden als een mini-vakantiepark.</p>

<p>van 15 graden. Zadeldaken zijn uitgesloten.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen zijn verboden</p> <p>Bijgebouwen horend bij de groepsvakantieverblijven zijn niet toegestaan en worden geïntegreerd in het hoofdvolume.</p> <p><u>Materiaalgebruik en architectuur</u> De bebouwing moet getuigen van een waardevolle architectuur. Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in aansluiting op de omliggende groenstructuren. Er wordt gestreefd naar een eenvoud van kleuren en materiaal. Natuurlijke materialen worden gebruikt. Er is een verbod op het gebruik van kunststof met uitzondering van de gebruikelijke constructie-elementen.</p>	<p>Voorbeelden van gebruikelijke elementen zijn ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, etc.</p>
<p><b>§3a. Maximale verhardingsgraad bij openluchtrecreatieve terreinen</b> De verhardingsgraad van het openluchtrecreatief terrein bedraagt <b>maximaal 35%</b></p>	<p>Zie ook de algemene bepalingen voor een definitie van verhardingsgraad. Het omvat verhardingen afkomstig van gebouwen, terrassen, interne wegenis, funderingen en parking. De verhardingsgraad omvat ook de bezettingsgraad die gebouwen én openluchtrecreatieve eenheden – ook de mobiele - innemen.</p>
<p><b>§3b. Maximale verhardingsgraad groepsvakantiewoningen</b> Per groepsvakantieverblijf zijn verhardingen in functie van toegangspaden en terras toegestaan tot max. 75m<sup>2</sup>. Verharding in functie van interne wegenis is hierbij niet inbegrepen en wordt aangelegd conform art. 0.6§3.</p> <p>Volgend materiaalgebruik staat voorop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stapstenen als toegangspaden;</li> <li>- Natuurlijk materiaalgebruik voor terrassen.</li> </ul> <p>Het is <b>niet toegestaan om parkeerplaatsen</b> te voorzien bij de groepsvakantiewoningen. De parkeerplaatsen worden geclusterd ingericht aan de toegang van het terrein.</p>	
<p><b>§4. Bufferen naar de omgeving</b> De zijdes van de openluchtrecreatieve terreinen die niet grenzen aan andere</p>	<p>Teneinde de beeldkwaliteit van de terreinen te verhogen, wordt gestreefd naar een groene buffering ten opzichte van de wegenis of aanpalende</p>

<p>openluchtrecreatieve terreinen, zijn voorzien van een groene landschappelijke afscherming met een minimale hoogte van 2,5m.</p> <p>Bij het plaatsen van <b>groepsvakantiewoningen</b> dient deze groene landschappelijke afscherming minstens 2,00m breed te zijn.</p> <p>Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten. Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	<p>bestemmingszones. De buffer kan gecombineerd worden met de afstandszones opgelegd door de brandveiligheidsregelgeving.</p>
<p><b>§5a. Groenstructuur en groenzones voor openluchtrecreatieve terreinen</b></p> <p>De openluchtrecreatieve terreinen hebben een groen karakter dat zich integreert met de beboste omgeving</p> <p>Elk openluchtrecreatief terrein beschikt over een groenstructuur met volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gerealiseerde of te realiseren groene landschappelijke afscherming (§4);</li> <li>- <b>Opgaand groen</b> voor het creëren van schaduwruimte binnen het openluchtrecreatief terrein. Het opgaand groen is minimaal 2,00m hoog en bestaat uit streekeigen soorten. Minimaal 8 bomen per hectare dienen te worden voorzien. Het behoud van bestaand opgaand groen staat voorop;</li> <li>- Groenzones die het openluchtrecreatief terrein <b>met de omgeving en het omliggend landschap verbinden</b> met een duidelijke ruimtelijke structuur en visuele verbinding (zichtas) naar het aanpalend natuurgebied.</li> <li>- <b>Een groene toegankelijke verblijfsruimte</b> uit één geheel of meerdere groenzones die met elkaar verbonden zijn. Volgende minimale oppervlaktes voor groen toegankelijke verblijfsruimte worden opgelegd:</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 1ha: 120m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 3ha: 240m<sup>2</sup></li> <li>- Oppervlakte terrein &lt; 5ha: 360m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen de zones van de groenstructuur.</p>	<p><b>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur</b>, zoals toestellen voor sport en spel of zit- en picknickbanken, worden bij voorkeur ingericht op een centrale groenruimte binnen het openluchtrecreatief terrein.</p>
<p><b>§5b. Groenstructuur en groenzones groepsvakantiewoningen</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als een bosrijke omgeving. De groeninrichting van de bestemmingszone wordt getoetst aan haar landschappelijke inpassing in de bosrijke omgeving.</p> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten, evenals één of meerdere groen ingerichte speelruimtes.</p>	

## Art. 4.2. – Zone voor natuurgebied

## Art. 4.3. – Overdruk: Ontsluitingspunt zachte verbindingsas



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 7° 1)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.2.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	
<b>4.2.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Er is een bouw- en verhardingsverbod in deze zone. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, is het aanbrengen van kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur toegelaten in functie van educatief of recreatief medegebruik</p> <p>§2. <b>Ter hoogte van de Art. 4.3. Overdruk ontsluitingspunt verbindingsas</b> kan er een verbinding voor voetgangers gerealiseerd worden met een maximale breedte van 3 meter. Het betreft een indicatieve overdruk die binnen de bestemmingszone 25 meter kan verschuiven ten opzichte van het op het grafisch plan aangegeven punt.</p>	<p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc.</p> <p>Deze verbinding betreft een niet verhard pad gezien het algemene bouw- en verhardingsverbod in deze bestemmingszone.</p>

## Art. 4.4. - Recreatieve groene overgangszone



Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'parkgebied'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 6° b)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.4.1. Bestemming</b>	
<p>Deze zone omvat <b>een groenzone met beperkte kleinschalige recreatieve functies</b>. Groen en recreatie zijn met elkaar verweven. Deze zone vormt een landschappelijke overgang tussen de bestemming recreatie enerzijds en de open ruimte omgeving anderzijds.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende handelingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalig tentkamperen, mits het groen karakter in stand worden gehouden;</li> <li>- Kleinschalige speelconstructies beperkt tot 4 constructies.</li> </ul>	<p>Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuur- en groenwaarden gegarandeerd wordt en dat deze functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden.</p> <p>Met kleinschalige kampeereenheden wordt groepskamperen (bv. Bivak i.k.v. jeugdbewegingen) uitgesloten. Het betreft individueel kamperen met een beperkt aantal personen.</p>
<b>4.4.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>Deze zone wordt ingericht met een groen karakter waarbij aandacht gaat naar het vormgeven van de landschappelijke overgang tussen de zone voor verblijfsrecreatie en het aanpalende open ruimte gebied.</p> <p>De groenaanleg bestaat uit een combinatie van gras, laag- en hoogstammig groen en functioneel streekeigen groen. Minstens 30% van de groenaanleg dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen.</p> <p>De <b>speelconstructies</b> worden uitgevoerd in natuurlijke materialen. Er is een verbod op constructies in kunststof en het gebruik van felle kleuren. De kleinschalige speelconstructies dienen <b>visueel gebufferd</b> te worden tegenover het omliggende natuurgebied en de omgeving.</p>	

## Art. 4.5. – Zone voor gemengd open ruimtegebied

GO

Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'gemengd openruimtegebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 6° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.5.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor gemengd open ruimtegebied. Binnen deze bestemmingszone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatief medegebruik zijn nevenschikte functies.</p> <p>Uitsluitend volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebossen;</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van recreatieve verbindingen;</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- Het aanbrengen van andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone.</li> </ul>	<p>Nevengeschikte functies zijn functies die evenwaardig naast elkaar kunnen optreden.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de bestemmingszone voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, zitbanken, vuilnisbakken, etc.</p> <p>Andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone zijn bv. Drinksystemen voor weidedieren, afsluitingen, etc.</p>
<b>4.5.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De bestemmingszone is <b>bouvvrij</b>.</p>	

## Art. 4.6. – Zone voor groene begraafplaats



Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'  
(VCRO art. 2.2.6 §2.9°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.6.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor een groene begraafplaats met een parkachtig en publiek karakter.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de inrichting en uitbating van de groene begraafplaats zijn toegelaten.</p>	<p>Het uitgangspunt is het creëren van een natuurlijke zone die meer is dan enkel een begraafplaats. Het gaat om een stilteplek waar een stuk natuurbeleving aan gekoppeld is. De begraafplaats moet een groen karakter krijgen dat perfect aansluit bij het omgevende landschap.</p>
<b>4.6.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De groene begraafplaats wordt ingericht als groenzone met een landschappelijke inbedding binnen de beboste omgeving. Er wordt gestreefd naar een maximale aanleg van uitgestrekte grasvlakken samen met opgaande begroeiing en hoogstammige bomen die op termijn een grotere ecologische waarde als habitat kunnen creëren.</p> <p>§2. Het vastgestelde bouwkundig erfgoed en de elementen die hiertoe behoren, worden in goede staat gehouden en behouden.</p> <p>§3. Het is toegelaten één bouwvolume als bergruimte op te richten in functie van het onderhoud van het kerkhof. De bergruimte heeft maximaal één bouwlaag en een maximale oppervlakte van max. 40m<sup>2</sup>. Uitsluitend een plat dak is toegelaten.</p> <p>Een open constructie met luifel is toegestaan in functie van een afscheidsruimte. De constructie heeft een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</p>	<p>De begraafplaats is als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Begraafplaats van Barendonk' opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed (ID: 12884): De begraafplaats wordt gekenmerkt door een toegang met samengestelde bakstenen hekpijlers waaraan een tweedelig laag ijzeren toegangshek is bevestigd. Vanaf de toegang leidt een breed middenpad naar het kerkhofkruis.</p>

## Art. 4.7. – Zone voor natuurbegraafplaats



Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

(VCRO art. 2.2.6 §2 9°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Deze overdruk betreft een zone voor natuurbegraafplaats. De hoofdfunctie van de natuurbegraafplaats blijft het in stand houden, ontwikkelen en beheren van de natuur.</p> <p>De functie begraafplaats is een ondergeschikte functie. Asverstrooiing of het begraven van biologisch afbreekbare urnes zijn toegelaten handelingen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	<p>Het uitgangspunt is het creëren van een natuurlijke zone die meer is dan enkel een begraafplaats. Het gaat om een stilteplek waar een stuk natuurbeleving aan gekoppeld is. De begraafplaats moet een groen karakter krijgen dat perfect aansluit bij het achterliggende kouterlandschap</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	
<p>Verhardingen zijn niet toegelaten, noch voor de inrichting, noch voor grafstenen.</p> <p>Herkenningspunten kunnen enkel worden ingericht met natuurlijke elementen of beplanting.</p> <p>Uitsluitend ecologisch verantwoorde urnen zijn toegelaten.</p>	

## Art. 4.8 – Zone voor ontsluitingsweg



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

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.8.1. Bestemming</b>	
Deze zone is bestemd voor een ontsluitingsweg in functie van het bereiken van aanpalende of achterliggende percelen.	
<b>4.8.2. Inrichting en beheer</b>	
§1. De inrichting van de ontsluitingsweg gebeurt met een maximale breedte van 5,00m.  §2. Het materiaalgebruik van de ontsluitingsweg bestaat uit halfverharding.	

## Art. 4.9 – Zone voor wegenis



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>4.9.1. Bestemming</b>	
Deze zone is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.	
<b>4.9.2. Inrichting en beheer</b>	
In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.	Met aanhorigheden wordt bedoeld: werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.




## 5. DEELRUP SPARRENDREEF

### Art. 5.1. – Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in beboste omgeving



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p><b>5.1.1. Bestemming</b></p>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor een <b>openluchtrecreatief terrein in functie van toeristische verblijfsrecreatie in een beboste en groene omgeving</b>. Het plaatsen van verblijfseenheden gaat samen met de aanleg van een bosrijke en groene omgeving.</p> <p>Zowel <b>mobiele als niet-verplaatsbare</b> verblijfseenheden zijn toegelaten.</p> <p>Voor de toeristische verblijfsrecreatie zijn <b>maximaal 15 eenheden</b> per hectare toegestaan.</p> <p>Individuele recreatieve verblijven en hoofdverblijf zijn <b>niet</b> toegestaan.</p>	<p>Het gaat hierbij om vormen van toeristisch kamperen in boomhutten, tiny houses, houten cabins,... in een volwaardige beboste en groene omgeving. Momenteel is er op enkele percelen nog geen beboste omgeving aanwezig. Door enkele snelgroeiende soorten als wilg of populier te planten, kan je snel visueel resultaat hebben binnen enkele jaren.</p>  <p>De dichtheid is hier iets hoger in vergelijking met het gelijkaardig artikel in deelRUP Kouter, Art.1.3. Er is hierbij een balans gezocht met de bestaande indeling en dichtheid van het terrein (35/ha) op perceel 725h3 en een aanvaardbare wenselijke dichtheid gezien de ligging binnen een belangrijke te versterken groenstructuur.</p>
<p><b>§2. Nevenbestemming</b> In het kader van ondersteunende infrastructuur zijn één onthaal- en dienstgebouw en sanitaire units toegelaten.</p> <p>Commerciële activiteiten zijn niet toegelaten.</p> <p>Dagrecreatie mits ondersteunend in functie van verblijfsrecreatie kan voorzien worden als ondergeschikte functie en wordt beperkt tot <b>maximaal 20%</b> van de bestemmingszone.</p>	<p>Voorbeelden van dergelijke dagrecreatieve ondersteunende activiteiten zijn een mini-golf, een avonturenparcours, speeltuin, avontuurlijke spelzone, kleinschalige buitensauna,...</p> <p>Voorbeelden van hoogdynamische, verharde recreatievormen zijn padel, tennisveld, skatepark,</p>

<p>Hoogdynamische, sterk verharde recreatievormen worden hierbij uitgesloten.</p>	<p>luidruchtige activiteiten, etc. De verhardingsgraad opgenomen in §2 is ook bij deze recreatieve activiteiten van toepassing.</p>
<p><b>5.1.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1. Visie in de toelichtende nota</b>  Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt bij de vergunningverlenende overheid.</p> <p>In de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de visie op volgende elementen en criteria zowel tekstueel als grafisch verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kadering van de aanvraag binnen het groter geheel en inrichtingsplan voor de volledige bestemmingszone;</li> <li>○ <b>Groene basisstructuur en netwerk van het terrein:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanduiden van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving en hoe de groenstructuur van het terrein hier op aansluit;</li> <li>▪ Aanduiden van de groenaanleg en keuze van beplanting;</li> <li>▪ Aangeven van de visie op de kwalitatieve aanleg en de landschappelijke integratie met de omgeving en in het bijzonder de aanpalende beboste groenstructuur.</li> </ul> </li> <li>○ Organisatie van <b>de waterhuishouding</b> met onder meer de weergave van eventuele aanwezige grachten en waterlopen op of aanpalend aan het terrein, de betreffende erfdiensbaarheidsstroken voor onderhoud en de wijze waarop hemelwater wordt opgevangen;</li> <li>○ <b>Structuur van het terrein met wegstructuur</b> (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd), de ingangen en toegangen tot het terrein, de inplanting <b>van de ondersteunende infrastructuur en de verblijfseenheden</b>, inclusief een nummering hiervan en aanduiden van de totale bezettingsgraad;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Diversiteit en type van aanbod in verblijfseenheden;</b></li> <li>○ Aandacht voor <b>architecturale kwaliteit</b> en materiaalgebruik;</li> <li>○ Aandacht voor de <b>beeldkwaliteit</b> van het terrein: de toegang, de bebouwde ruimte, de niet bebouwde groene bosrijke ruimte;</li> <li>○ Aandacht voor het streven naar een minimale <b>verhardingsgraad</b>;</li> <li>○ <b>Mobiliteit en parkeren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aangeven hoe het toekomen en de toegang tot het terrein worden ingericht en vormgegeven;</li> <li>▪ Aangeven hoe doorwaadbaarheid voor de trage weggebruikers wordt voorzien;</li> <li>▪ Aanduiden van de interne circulatie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ Aanduiden van de inplanting, organisatie en aanbod van de parkeervoorzieningen met bijhorend materiaalgebruik. Er wordt hierbij aangegeven hoe gestreefd wordt naar een minimale verhardingsgraad en naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein;</li> <li>▪ Aanduiden inplanting, organisatie en aanbod van de fietsparkeervoorzieningen;</li> </ul> </li> <li>○ Aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.</li> </ul>	<p>De maximale verhardings- en bezettingsgraad van §2 is van toepassing. Het overdimensioneren van verhardingen dient te worden vermeden. De minimaal noodzakelijke verhardingsgraad wordt nagestreefd.</p> <p>Openluchtrecreatieve terreinen dienen ruimte-efficiënt te worden ingericht teneinde een beperkte verhardingsgraad en meer omgevingskwaliteit te bekomen. Een doordacht ontwerp staat voorop met een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang en een minimale interne circulatie.</p>
<p><b>§2. Maximale verhardingsgraad</b> De totale verhardingsgraad van het openlucht recreatief terrein bedraagt <b>maximaal 20%</b>.</p> <p>Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3<sup>e</sup> lid;</li> <li>- Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5</li> </ul>	<p>Zie ook de algemene bepalingen voor een definitie van verhardingsgraad. Het omvat verhardingen afkomstig van gebouwen, terrassen, interne wegenis, funderingen en parking. De verhardingsgraad omvat ook de bezettingsgraad die gebouwen én openluchtrecreatieve eenheden – ook de mobiele – innemen.</p>

<p>parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.</p> <p>De ruimte die niet wordt bebouwd en verhard dient te worden vergroend en bebost.</p>	
<p><b>§3. Inplanting, oppervlakte en bouwvolume van de verblijfseenheden</b></p> <p><b>Inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De inplanting van de <b>openluchtrecreatieve eenheden</b> dient te gebeuren op een landschappelijke verantwoorde manier waarbij de densiteit van het aantal eenheden gradueel afneemt naar de grenzen met het openruimtegebied;</li> <li>○ De typologie en inplantingswijze moeten variëren doorheen het ontwerp;</li> <li>○ Bij herinrichting van de verblijfseenheden wordt er rekening gehouden met één of meerdere zichtassen naar het aanpalend open ruimtegebied.</li> </ul> <p><b>Bouwvolume en oppervlakte</b></p> <p>De maximale oppervlakte per verblijfseenheid bedraagt maximaal <b>60m<sup>2</sup></b>, exclusief de oppervlakte van het terras. Gebouwen en constructies worden opgericht tot maximaal één bouwlaag. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 30 graden. Ondergrondse bouwlagen zijn verboden.</p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegestaan bij de individuele verblijfseenheden. Bergingen dienen te worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de verblijfseenheid.</p> <p>Het afbakenen van private buitenruimte rondom de verblijfseenheden is niet toegelaten.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar een variatie aan inplantingsvormen van de verblijfseenheden binnen een doorlopende open groenruimte. De inplanting van de verblijfseenheden houdt rekening met sectorale regelgeving. Relevante sectorale regelgeving is o.a. het logiesdecreet, brandregelgeving, etc.</p> <p>Het afbakenen van een private tuinzone is niet toegelaten omdat het de doelstelling is van deze zone om te komen tot een meer landschappelijke bosrijk park met een doorlopende groenruimte die zorgt voor een betere landschappelijke integratie en grotere belevingswaarde</p>
<p><b>§4. Architecturale en beeldkwaliteit verblijfseenheden</b></p> <p>De verblijfseenheden zijn opgetrokken in duurzaam en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. De bouwvolumes bestaan uit</p>	<p>Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden de algemene bepalingen rond materiaalgebruik in deze zone gespecificeerd en verstrengd.</p>

<p>hout, al dan niet ondersteund met metalen constructies.</p>	
<p><b>§5. Inplanting en bouwvolume van de ondersteunende infrastructuur en dienstgebouw</b>  De bebouwing in kader van de ondersteunende infrastructuur heeft een maximale oppervlakte van <b>150m<sup>2</sup></b>.</p> <p>De bebouwing wordt maximaal geclusterd - met uitzondering van de sanitaire units - en vormt een samenhangend architecturaal geheel. Ze biedt een ruimtelijke meerwaarde door ontwerp, ruimtelijke inrichting en materiaalgebruik.</p> <p>De bebouwing heeft één bouwlaag met een maximale hoogte van 3.5m. De dakvorm is plat of licht hellend met een maximale hellingsgraad van 30 graden.</p>	<p>Sanitaire units dienen niet geclusterd te worden met de andere ondersteunende infrastructuur of met het dienstgebouw omdat ze vaak functioneler zijn op een andere plaats op het terrein en best ook verspreid liggen. Ze dienen wel een architecturale samenhang en eenheid te vormen met de andere gebouwen.</p>
<p><b>§6. Groenstructuur- en groenzones</b>  De ruimte die niet is verhard en bebouwd, is groen en bosrijk ingericht. Het openluchtrecreatief terrein bestaat uit een beboste en groene omgeving en omvat een ruimtelijk samenhangende groenstructuur.</p> <p>De groenaanleg bestaat uit een combinatie van streekeigen beplanting met laag en opgaand groen. Minstens 40% van de groenaanleg bestaat uit opgaand groen van minimaal 2,00m hoog.</p> <p>Kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur is toegelaten binnen de groene zones</p>	<p>Het is de doelstelling om te komen tot een meer landschappelijke bosrijke omgeving die aansluit op de beboste structuren in de omgeving.</p>
<p><b>§7. Bufferen naar de omgeving</b>  De zijdes van het openluchtrecreatieve terrein die niet grenzen aan andere openluchtrecreatieve terreinen, zijn voorzien van een groene landschappelijke afscherming van minstens 2 meter breed.  Deze groene afscherming bestaat uit levende beplanting met een afwisseling van bladhoudende – en verliezende soorten.</p>	<p>Teneinde de beeldkwaliteit van de openluchtrecreatieve terreinen te verhogen, wordt gestreefd naar een groene buffering ten opzichte van de wegenis, de open ruimte of de aanpalende bestemmingszones. De buffer kan gecombineerd worden met de afstandszones opgelegd door de brandveiligheidsnormering.</p>

<p>Dit kan in combinatie met een draad in metaal of hekwerk in hout als abiotische drager met een maximale hoogte van 2,50 meter. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen.</p>	
<p><b>§8. Parkeren</b>  Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen te voorzien bij de individuele verblijfseenheden.</p> <p>De parkeerplaatsen worden geclusterd ingericht en worden voorzien aan de ingang van het terrein. Er wordt per verblijfseenheid minimaal één parkeerplaats voorzien.</p>	<p>Er wordt ingezet op het beperken van interne wegenis en het clusteren van parkeerplaatsen aan de ingang van het terrein. Dit om het groene bosrijke en autovrije karakter te onderstrepen.</p> <p>De parking in functie van de ondersteunende dagrecreatieve activiteiten dient gebundeld te worden met deze i.f.v. de verblijfsrecreatie.</p>

## Art. 5.2. – Zone voor natuurgebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 7° 1)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>5.2.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Het bos binnen deze zone dient een verbindende functie op te nemen om de gewenste versterking van de groenstructuren tussen de Donkbossen en Berlare Broek te ondersteunen.</p>
<b>5.2.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De Sparrendreef fungeert binnen deze zone als trage verbinding. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p> <p>Verharde paden zijn niet toegestaan.</p>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige infrastructuur gericht op educatie</b>: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, etc.</p> <p>Voorbeelden van <b>kleinschalige constructies voor de recreatieve functie</b>: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, etc.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het bos: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc.</p> <p>Op het halfverhard gedeelte van de Sparrendreef richting de Donklaan, is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten, enkel doorgang voor trage weggebruikers.</p>

## Art. 5.3. – Zone voor gemengd open ruimtegebied

GO

Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen' - Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'gemengd open ruimtegebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 6° a)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>5.3.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor gemengd open ruimtegebied. Binnen deze bestemmingszone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies.</p> <p>Uitsluitend volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebossen;</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van recreatieve verbindingen;</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- Het aanbrengen van andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone.</li> </ul>	<p>Nevengeschikte functies zijn functies die evenwaardig naast elkaar kunnen optreden.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de bestemmingszone voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, zitbanken, vuilnisbakken, etc.</p> <p>Andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone zijn bv. drinksystemen voor weidedieren, afsluitingen, etc.</p>
<b>5.3.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De bestemmingszone is <b>bouwwrij</b>, met uitzondering van <b>schuilhokken</b> in functie van landbouw in de ruime zin. Schuilhokken hebben houten wanden, een onverharde grond, een maximale hoogte van 2,50m en minstens één volledige open zijde. Schuilhokken hebben een oppervlakte van max. 10m<sup>2</sup> per hectare beschikbare oppervlakte met een maximum van 40m<sup>2</sup>.</p> <p>De Sparrendreef fungeert binnen deze zone als trage verbinding. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p>	<p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin één of meer weidedieren kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten.</p> <p>Op het halfverhard gedeelte van de Sparrendreef richting de Donklaan, is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten, enkel doorgang voor trage weggebruikers.</p>



## Art. 5.4. – Bijkomend voorschrift versterken open ruimte- en groenstructuur



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>In deze zone staat het behoud en versterken van landschappelijke en natuurlijke waarden voorop. De overdruk waterwinningsgebied op het gewestplan blijft van kracht.</p> <p>Bijkomende constructies en bouwwerken zijn – met uitzondering van deze die noodzakelijk zijn in kader van de drinkwaterproductie – niet toegelaten.</p> <p>Bestaande bosfragmenten en landschapselementen dienen behouden te blijven en worden versterkt en uitgebreid.</p> <p>Het is niet toegelaten bosfragmenten of landschapselementen te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij om duidelijk aantoonbare redenen van gevaar voor de veiligheid of in kader van de basisbestemming (drinkwaterproductie).</p>	<p>Dit voorschrift is aanvullend op het bestaande niet-opgeheven gewestplanvoorschrift gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en de overdruk waterwinningsgebied (KB van 28 december 1972). De bestemmingen van het gewestplan blijven van kracht.</p> <p>Deze zone maakt een cruciaal onderdeel uit van de openruimteverbinding en de te versterken groenstructuur tussen Berlare Broek en de Zuidelijke Donkbossen (cf. Toekomstvisie Recreatiepool Donk). Het vrijwaren van dit waterwingebied van bijkomende constructies en het behouden en versterken van het landschap bestaande uit grotere bosfragmenten en open stukken, staan voorop.</p> <p>Landschapselementen zoals houtkanten, groepen van bomen, bomenrijen, landschappelijk waardevolle solitaire bomen, hoogstamboomgaarden en hagen</p>

## 6. DEELRUP SCHEVE VILLA

### Art. 6.1. – Zone voor jeugdverblijf

### Art. 6.2. – Overdruk: Bebouwing en verharding

### Art. 6.3. – Overdruk: Te behouden als bouwkundig erfgoed



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>6.1.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor jeugdlokalen, speelterrein en jeugdverblijf binnen een groene en natuurlijke omgeving. Activiteiten inherent aan de werking van het jeugdverblijf, zijn toegelaten.</p> <p>Binnen de niet-bebouwde en onverharde ruimte binnen deze bestemmingszone is tentkamperen voor groepen toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p>	<p>Het jeugdverblijf 'Scheve Villa' is volgens het 'Ruimtelijk beleidskader jeugdverblijfcentra' d.d. april 2012 aangeduid als bovenlokaal jeugdverblijf.</p> <p>Jeugdverblijven worden geregeld via de sectorale regelgeving van het Vlaams Logiesdecreet d.d. 17/03/2017.</p>
<b>6.1.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Er geldt een <b>bouw- en verhardingenverbod</b> binnen de bestemmingszone zonder overdruk 'Bebouwing en verhardingen'.</p>	
<p><b>§2. Bebouwing en verharding</b> Uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide <b>overdrukzone is bebouwing en verharding</b> toegestaan.</p>	

<p><u>Bebouwing:</u> De maximaal bebouwbare oppervlakte binnen de overdrukzone 'Bebouwing en verharding' bedraagt 430m<sup>2</sup>. Het jeugdverblijf kan bestaan uit maximaal één bouwvolume. Uitbreiden is mogelijk in aansluiting op het bouwkundig erfgoed. Uitbreidingen hebben maximaal één bouwlaag en een hoogte van max. 4,00m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p><b>Eén vrijstaand bijgebouw</b> in functie van het jeugdverblijf met een maximaal bebouwbare oppervlakte van 30m<sup>2</sup> is toegestaan. Het bijgebouw is max. één bouwlaag en heeft een maximale hoogte van 3,00m.</p> <p><u>Verharding:</u> Verhardingen zijn toegelaten in functie van parkeren, toegankelijkheid en verblijfsruimte.</p> <p>De maximale verhardingsgraad van de overdrukzone bedraagt 50%.</p>	<p>Het vastgesteld bouwkundig erfgoed heeft een bebouwde oppervlakte van 305m<sup>2</sup>. De maximaal bebouwbare oppervlakte laat een mogelijke uitbreiding van de bebouwde oppervlakte toe van 95m<sup>2</sup> (inclusief bijgebouwen). Binnen de maximale verharding van 430m<sup>2</sup> is ook de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw gerekend.</p> <p>Dit wil zeggen dat er voor de huidige situatie gestreefd wordt naar minder verharding en er dient ingezet te worden op ontharding. Zie ook de algemene bepalingen voor een definitie van verhardingsgraad. Het omvat verhardingen afkomstig van gebouwen, terrassen, interne wegenis, funderingen en parking. De verhardingsgraad omvat ook de bezettingsgraad die gebouwen innemen.</p>
<p><b>§3. Architecturale kwaliteit en impact op de omgeving</b></p> <p>Volgende voorwaarden naar beeldkwaliteit en integratie dienen te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle buitengevels dienen te worden afgewerkt als representatieve gevels;</li> <li>- Uitbreidingen worden getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel;</li> <li>- Het geheel dient zich architecturaal te laten aansluiten bij de omgeving.</li> </ul>	<p>Met representatieve gevel wordt bedoeld dat elke gevel als voorgevel van het gebouw kan beschouwd worden en dat 'achterkanten' of gevels zonder ramen dienen vermeden te worden.</p>
<p><b>Art. 6.3. Overdruk voor te behouden vastgesteld bouwkundig erfgoed</b></p> <p>Het op het grafisch plan aangeduide gebouw is te behouden als bouwkundig erfgoed. Onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen, zijn toegelaten. Het kan ook sloopwerken omvatten indien dit om niet-waardevolle en niet-authentieke gebouwdelen gaat. Uitbreidingen en verbouwingen zijn toegelaten onder voorwaarden volgens §2.</p>	<p>Het gebouw is gekend als het vastgesteld bouwkundig erfgoed "De Scheve Villa" binnen de inventaris van onroerend erfgoed (ID: 128749).</p>

<p><b>§4. Inrichting van de niet-bebouwde en onverharde ruimte</b></p> <p>De niet-bebouwde en onverharde ruimte dient ingericht te worden als een groene entiteit, dermate geconcipieerd dat het jeugdverblijf zich laat integreren in de omgeving in aansluiting op het omliggende natuurgebied.</p> <p>De niet-bebouwde en onverharde ruimte staat in functie van landschappelijk groen en aaneengesloten speelgroen. Een mix van groenaanplant staat voorop, gaande van laag tot opgaand streekeigen groen. Het behoud van bestaand groen staat voorop.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur in functie van het jeugdverblijf is toegelaten binnen de niet-bebouwde en onverharde ruimte, mits deze uit duurzame en natuurlijke materialen bestaan.</p>	<p>Kleinschalige infrastructuur zoals zitbanken, picknickbank, speeltoestellen, etc.</p>
<p><b>§5. Ontsluiten en parkeren</b></p> <p>Ontsluiting gebeurt via de bestaande in- en uitrit aan de Donkiaan, zowel voor gemotoriseerd verkeer als de zachte weggebruiker.</p> <p>Parkeervoorzieningen worden geclusterd aan de in- en uitrit binnen 'Art. 6.2. Overdruk: bebouwing en verharding'.</p>	
<p><b>§6. Bufferen met de omgeving</b></p> <p>De bestemmingszone wordt gebufferd naar het aangrenzende natuurgebied. Deze buffer bestaat uit een struweelhaag met een hoogte van minimaal 1,00m en een minimale breedte van 5,00m breed.</p> <p>Voor de afsluitingen zijn gesloten elementen niet toegelaten. Er is een verbod op het gebruik van kunststofdoeken, matten of platen of materialen in beton en kunststof.</p>	<p>Het voorzien van struweelhaag, al dan niet in combinatie met een open draadafsluiting, teneinde een vrije toegankelijkheid naar het aanliggende natuurgebied tegen te gaan en vrije migratie van fauna te voorzien.</p> <p>Voor de afsluiting wordt gestreefd naar een open draadafsluiting in combinatie met een struweelhaag.</p>

## 7. DEELRUP NIEUWDONK

### Art. 7.1. – Zone voor natuurgebied

### Art. 7.2. – Overdruk voor kleinschalige recreatieve elementen

### Art. 7.3. – Overdruk: semi-actieve waterzone



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'

(VCRO art. 2.2.6 §2 7°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>7.1.1. Bestemming</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Het bos binnen deze zone dient een verbindende functie op te nemen om de gewenste versterking van de groenstructuren tussen de Donkbossen en Berlare Broek te ondersteunen.</p>
<b>7.1.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van de bestemmingszone niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik. Deze elementen zijn landschappelijk geïntegreerd;</li><li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor</li></ul>	<p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op educatie: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, etc.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige constructies voor de recreatieve functie: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, etc.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het bos: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc.</p>

<p>de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>Paden in functie van toegankelijkheid voor zachte weggebruikers dienen landschappelijk te worden geïntegreerd.</p>	
<p>§2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, zijn toegelaten voor zover ze de bestemmingszone niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie aan het natuurgebied.</p> <p>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 (wegen, waterlopen) 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. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het Departement Omgeving.</p>
<p>§3. Binnen deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- worden de oevers breed en natuurlijk ingericht en worden ze versterkt met een in- en uitbreiding van de rietkragen of andere beplanting zodat ze verstoring ten gevolge van recreatieve activiteiten maximaal kunnen bufferen;</li> <li>- wordt de natuurverbinding tussen de waterplas van Nieuwdonk en Donkmeer versterkt, evenwel zonder waterelementen fysiek met elkaar te verbinden;</li> <li>- wordt de bosrand langsheen Spletters versterkt;</li> <li>- is het plaatsen van verlichtingselementen verboden behalve in de intensieve zone o.a. om reden van veiligheid.</li> </ul>	<p>Er moet hierbij rekening gehouden worden met het lopende natuurbeheerplan waarbij voor een groot deel van het plangebied concrete natuurdoelen zijn geformuleerd.</p> <p>Er is voor het deelgebied Nieuwdonk een grote noodzaak tot duisternis. Verlichting heeft immers een grote impact op biodiversiteit.</p>
<p><b>§4. Groene afsluitingen</b></p> <p>Indien het recreatiedomein wordt afgezet, dient dit op een natuurlijke wijze te gebeuren. Dit kan door levende afsluitingen in streekeigen groen, of het voorzien van natuurlijke barrières op voorwaarde dat faunamigratie mogelijk blijft. Er is een verbod op het plaatsen van afsluitingen. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan voor het afsluiten van toegangen tot het domein.</p>	<p>In bestaande toestand is het recreatiedomein afgezet met een draadomheining. Een vergroening van de afsluitingen staat voorop, bijvoorbeeld door de aanplant van (doorn)struiken. Halfnatuurlijke afrastering kan vervangen worden door natuurlijke barrières, bv. watergrachten of andere reliëfstructuren.</p>

<p><b>Art. 7.2. - Overdruk voor kleinschalige recreatieve elementen</b></p> <p>Deze overdrukzone staat in functie van recreatief medegebruik. Dit is mogelijk onder de vorm van extensieve belevingselementen, natuurlijk spelprikkelers en kleinschalige recreatieve basisvoorzieningen. Deze elementen zijn landschappelijk geïntegreerd en zijn met natuurlijke elementen opgebouwd of aangevuld.</p>	<p>Het recreatief gebruik van deze zone is gericht op natuurlijke spelaanleidingen en landschappelijk geïntegreerde basisvoorzieningen voor kinderen en volwassenen (bv. picknickbank).</p>
<p><b>Art. 7.3. - Overdruk semi-actieve waterzone</b></p> <p>Recreatief medegebruik in functie van watersport en openwaterzwemmen is toegelaten als ondergeschikte functie binnen deze overdrukzone.</p> <p>Om de hoofdfunctie natuur niet te schaden kunnen beperkingen in tijd en ruimte opgelegd worden aan dit recreatief medegebruik.</p> <p>Er zijn maximaal 50 boten toegelaten binnen deze zone binnen een geheel van maximaal 50 watergebruikers. Bovendien dient steeds een afstand van 20m gehouden te worden t.a.v. de oevervegetatie en zwemzone. Er geldt een aanmeerverbod buiten de infrastructuur.</p> <p>Binnen deze zone is het toegelaten maximaal 1 aanlegsteiger en beperkte kleinschalige infrastructuur in functie van de aanwezige recreatieve activiteiten te voorzien. Deze infrastructuur wordt landschappelijk geïntegreerd.</p> <p>De zijde van deze overdrukzone, grenzend aan Art. 7.1. zonder overdruk, wordt fysiek aangeduid binnen de waterplas.</p>	<p>Vanuit de passende beoordeling, werden volgende beperkingen in tijd en ruimte vooropgesteld:</p> <p><b>Openwaterzwemmen:</b> In tijd beperkt tot de periode van 1/4 tot 1/12 - uitgezonderd bij vriesweer</p> <p><b>Zeilen:</b> Alle zones binnen de opgelegde beperkingen, t.t.z. in tijd en ruimte nl. vanaf eerste zaterdag paasvakantie (= startweekend) t.e.m. eerste zondag na herfstvakantie (= slotweekend) in de intensieve (zone voor dagrecreatie) en (semi-)actieve waterzone en van 1/7 tot 1/11 in alle zones.</p> <p><b>Duiken:</b> Enkel in de intensieve (zone voor dagrecreatie) en (semi-)actieve waterzone en binnen de opgelegde beperkingen in tijd (van 1/4 tot 1/11)</p> <p><b>Surf en sup:</b> Enkel binnen de intensieve (zone voor dagrecreatie) en (semi)actieve waterzone en beperkt in tijd (van 1/4 tot 1/11).</p> <p>Een voorbeeld van kleinschalige infrastructuur in functie van de aanwezige recreatieve activiteiten is een duikplatform.</p> <p>Fysieke aanduiding kan bijvoorbeeld door het leggen van een boeilijn. Hierdoor is het duidelijk voor vaartuigen dat ze het meest zuidelijke deel van de plas niet mogen betreden.</p>

## Art. 7.4. – Zone voor dagrecreatie

## Art. 7.5. – Overdruk: bebouwing en verharding

## Art. 7.6. – Overdruk: extensieve recreatie



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>7.4.1. Bestemming</b>	
<p><b>§1. Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor actieve dagrecreatie in functie van watersport- en recreatie en voor recreatieve activiteiten op het land geïntegreerd binnen een natuurlijk groen kader.</p> <p>Binnen deze zone zijn niet gemotoriseerde en niet luidruchtige evenementen toegelaten voor zover ze rekening houden met het laagdynamisch gebiedsprofiel van Nieuwdonk.</p> <p>Elke activiteit, handeling of ingreep binnen deze zone houdt rekening met de doelstellingen van de betreffende speciale beschermingszones (SBZ) en brengt deze niet in het gedrang.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies.</p> <p>De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li><li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen. Deze kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel</li></ul>	<p>Recreatiedomein Nieuwdonk is gelegen binnen habitatrictlijngebied 'SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en het vogelrichtlijngebied SBZ-V 'Durme en de middenloop van de Schelde'. Alle activiteiten binnen deze bestemmingszone dienen rekening te houden met de doelstellingen en het beleid dat samenhangt met de aanduiding van deze speciale beschermingszones.</p> <p>Voorbeelden van recreatieve activiteiten op het land zijn een speeltuin, landschappelijke speelzone, sportveld, beachvolleyveld, wandelpaden,...</p> <p>Voorbeeld van luidruchtig evenement is een groot muziekoptreden.</p>



<p>en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>Ter hoogte van de overdruk '<b>Art. 7.6. Extensieve recreatie</b>' kunnen enkel laagdynamische recreatieve activiteiten, op voorwaarde dat deze landschappelijk zijn ingebed, gebruik maken van gebiedseigen structuren en geen verstorende impact hebben op de omliggende natuur.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur is toegestaan, mits landschappelijk geïntegreerd en waar mogelijk met natuurlijke elementen opgebouwd of aangevuld. Het gebruik van materialen met opvallende kleuren zijn uitgesloten.</p>	<p>Een voorbeeld hiervan is een extensieve natuurspeeltuin die gebruik maakt van natuurlijke elementen zoals hout en water. Ook evenementen kunnen in deze zone plaatsvinden mits ze rekening houden met de geldende voorwaarden uit de passende beoordeling.</p> <p>Gebiedseigen structuren zoals landschappelijke structuren, bestaand reliëf,...</p> 
<p><b>§2. Nevenbestemming</b></p> <p>Als nevenbestemmingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondersteunende infrastructuur in functie van de uitbating van het domein en de watersportactiviteiten;</li> <li>- Eén horecazaak hoofdzakelijk gericht op de bezoekers en activiteiten van het recreatiedomein Nieuwdonk. Uitzonderingen op dit laatste worden toegestaan voor niet-verstorende activiteiten die de reguliere gebiedsdraagkracht niet overschrijden;</li> <li>- Eén bouwvolume in functie van strandrecreatie.</li> </ul>	<p>Voorbeelden zijn administratie en burelen, botenloods, bergingen, opslagloods, vergaderzaal, kleedruimtes,...</p> <p>Onder niet-verstorende activiteiten die de reguliere gebiedsdraagkracht niet overschrijden worden activiteiten bedoeld die gebruik kunnen maken van de reguliere capaciteit van de horecazaak, zonder gebruik te maken van een extra zaal. Voorbeelden zijn babyborrels of kleinschalige verjaardagsfeestjes. Dans- en avondfeesten worden uitgesloten.</p> <p>In dit bouwvolume in functie van strandrecreatie kunnen volgende functies zoals onthaal, sanitair, andere ondersteunende functies,... voorzien worden.</p>
<p><b>7.4.2. Inrichting en beheer</b></p>	
<p><b>§1.</b> Bij inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met onderstaande afwegende factoren. De beoordeling ervan ligt bij de vergunningverlenende overheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noodzakelijkheid;</li> <li>- Efficiëntie;</li> <li>- Duurzaamheid;</li> <li>- Landschappelijke integratie en meerwaarde;</li> <li>- Ecologische meerwaarde;</li> <li>- Gebruik van milieuvriendelijke materialen, technieken en methoden.</li> </ul>	

## §2. Bebouwing ondersteunende infrastructuur en aanhorigheden

De ondersteunde infrastructuur en horecazaak zijn uitsluitend toegestaan binnen 'Art. 7.5. Overdruk voor 'bebouwing en verharding'.

Uitzonderingen op deze bepaling zijn:

- Bebouwing en constructies i.f.v. onthaalgebouw voor strandrecreatie uit 7.4.1.§2, 3<sup>e</sup> ;
- aanlegsteigers of gelijkaardige constructies;
- kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuur mits deze landschappelijk zijn ingekaderd en geïntegreerd.

### Maximaal bebouwbare oppervlakte en verharding

De maximaal bebouwbare oppervlakte binnen de overdrukzone bedraagt **3000m<sup>2</sup>**.

**De verhardingsgraad** van de overdrukzone bedraagt **maximaal 50%**. Verhardingen horend bij het bouwvolume dienen in aansluiting te worden voorzien. Deze zijn strikt functioneel en dienen tot een minimum beperkt te worden.

Het onthaalgebouw i.f.v. strandrecreatie omvat één bouwvolume met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup>.

### Inplanting en volume

De bouwvolumes zijn vrij in te planten binnen de overdrukzone mits de bebouwing geclusterd wordt binnen een compact en samenhangend geheel dat alle faciliteiten bundelt.

Volgende voorwaarden naar bouwprofiel, architectuur en integratie dienen voor alle bouwvolumes te worden gerespecteerd:

- Maximaal 50% van de bebouwbare oppervlakte mag bestaan uit twee bouwlagen boven de grond met een maximale hoogte van 6,3m. Afwijkingen op de maximale hoogte worden toegestaan in functie van technische constructies inzake toegankelijkheid;
- Het overige deel bestaat uit één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5m. Afwijkingen op deze maximale hoogte worden toegestaan in functie van de

Zie de definitie van verhardingsgraad bij de algemene bepalingen.

Verharding in functie van functionele circulatie-zones, fietsenstalling, paden, pleinen,..

Ook voor het gebouw i.f.v. strandrecreatie gelden deze bepalingen.

<p>noodzakelijke functionele hoogte inzake opslag;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is plat;</li> <li>- Het bouwvolume i.f.v strandrecreatie bestaat uit één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5m;</li> <li>- Daken dienen te worden afgewerkt met een groendak.</li> <li>- Het architecturaal ontwerp dient zich landschappelijk te integreren. De ruimtelijke, milieu- en landschappelijke impact van de bouwvolumes op de omgeving dient te worden geminimaliseerd;</li> <li>- De bebouwing wordt getoetst aan de beeldkwaliteit in haar geheel;</li> <li>- Er wordt ingezet op natuurinclusief ecologisch bouwen en op gebruik van ecologische materialen. Er worden integratie van faunamogelijkheden voorzien.</li> </ul> <p><u>Fasering</u> Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de gebouwen binnen deze overdruk en bestemmingszone in functie van watersport, kan enkel op voorwaarde dat de loodsen en bijhorende verhardingen in het zuiden, gesloopt en verwijderd worden na de ingebruikneming van de nieuwe gebouwen.</p>	<p>Opslag i.f.v. boten, onderhoudsmateriaal,... die een grotere hoogte vereisen dan 3.5meter.</p> <p>Beperking van milieu-impact kan door het gebruik van milieuvriendelijke materialen, technieken en methoden (ook wat onderhoud betreft).</p> <p>Natuurinclusief inrichten is een vorm van duurzame inrichting die bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Integratie van faunamogelijkheden zoals nestgelegenheden,...</p> <p>De loodsen en verhardingen (percelen 777v, 777w, 777n) die nu gelegen zijn aan de toegang van Nieuwdonk ter hoogte van het Nieuwdonkstraatje dienen gesloopt en verwijderd te worden nadat het vervangend gebouw in gebruik wordt genomen.</p>
<p><b>§3. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b> De niet-bebouwde ruimte is een natuurlijke entiteit en kwalitatieve groene zone, dermate geconcipieerd dat het domein zich laat integreren in aansluiting op het omliggende natuurgebied. De ruimte benut door recreatieve activiteiten, wordt hierin landschappelijke geïntegreerd.</p> <p>Verhardingen in functie van het creëren van wandelverbindingen zijn mogelijk, op voorwaarde dat het materiaalgebruik afgestemd is op de omgeving.</p> <p>Er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gevormd te worden naar de aanpalende zones met bestemming 'Art. 7.1. Natuurgebied', in het bijzonder met De Voorste Sloot.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar een meer landschappelijke inrichting van het terrein in vergelijking met de huidige toestand. Een landschappelijke opwaardering dient plaats te vinden.</p>

<p><b>§4. Groene afsluitingen</b>  Indien het recreatiedomein wordt afgezet, dient dit op een natuurlijke wijze te gebeuren. Dit kan door levende afsluitingen in streekeigen groen, of het voorzien van natuurlijke barrières op voorwaarde dat faunamigratie mogelijk blijft. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan voor het afsluiten van toegangen tot het domein of indien noodzakelijk vanuit veiligheid.</p>	<p>In bestaande toestand is het recreatiedomein afgezet met een draadomheining. Een vergroening van de afsluitingen staat voorop, bijvoorbeeld door de aanplant van gevlochten (doorn)struiken (cf. afsluiting aaidierenweide). Halfnatuurlijke afrastering kan vervangen worden door natuurlijke barrières, bv. watergrachten of andere reliëfstructuren.</p>
<p><b>§5. Beheersmaatregelen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Om de natuurdoelstellingen van de speciale beschermingszone niet te schaden kunnen beperkingen in tijd en ruimte opgelegd worden aan de recreatieve activiteiten.</li> </ul>	<p><b>Openwaterzwemmen:</b> In tijd beperkt tot de periode van 1/4 tot 1/12 - uitgezonderd bij vriesweer.  <b>Zeilen:</b> Alle zones binnen de opgelegde beperkingen, t.t.z. in tijd en ruimte nl. vanaf eerste zaterdag paasvakantie (= startweekend) t.e.m. eerste zondag na herfstvakantie (= slotweekend) in de intensieve en (semi-)actieve zone en van 1/7 tot 1/11 in alle zones.  <b>Duiken:</b> Enkel in de intensieve en (semi-)actieve zone en binnen de opgelegde beperkingen in tijd (van 1/4 tot 1/11).  <b>Surf en sup:</b> Enkel binnen de intensieve en (semi)actieve zone en beperkt in tijd (van 1/4 tot 1/11).  <b>Lasershooting/archery tag:</b> Gehele jaar door doch water(rand)activiteiten beperkt in tijd (van 1/4 tot 1/11).  <b>Teambuilding/speleobox:</b> Enkel binnen de intensieve zone en op ruime afstand (&gt; 100 m) van omliggende natuurzones.  <b>Joggen, lopen en wandelen:</b> het gehele jaar door.  <b>Evenementen:</b> tussen 1 juli en t.e.m. herfstvakantie.</p>

## Art. 7.7. – Zone voor ontsluitingsweg

## Art. 7.8. – Overdruk: Zone voor parking



Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

(VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<b>7.7.1. Bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden in functie van een wandel- en fietspad met beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.</p> <p>Er geldt een verbod op bouwen en het plaatsen van constructies met uitzondering van kleinschalige constructies en infrastructuur in relatie tot de wegenis of parking.</p> <p><b>Art. 7.8. - Overdruk Zone voor parkeren</b> Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is er een mogelijkheid tot parkeren voor gemotoriseerd verkeer en de aanleg van een fietsverbinding in aansluiting op Art. 7.9.</p>	<p>De zone heeft betrekking op de bestaande hoofdtoegang van het provinciaal recreatiedomein Nieuwdonk. De toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer is voorzien, echter dient het gebruik ervan te worden beperkt tot uitbaters van de horecazaak, leveringen, mindervalide bezoekers, tot het laden en lossen van zwaar materiaal van watersporters etc. De parkeermogelijkheden worden voor dit beperkt publiek voorzien.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige constructies in relatie tot het wandelpad zijn zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, kleine spelelementen langs de kant van de weg, etc.</p> <p>De overdrukzone heeft nu een oppervlakte van ca. 1000m<sup>2</sup> wat overeenkomst met 20 parkeerplaatsen, afhankelijk van de schikking van parkeerplaatsen en ruimte die wordt ingenomen door de landschappelijke inbedding en goenzones.</p>
<b>7.7.2. Inrichting en beheer</b>	
<p>De aanleg van het wandel- en fietspad met beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer dient landschappelijk te worden geïntegreerd binnen het omliggende natuurgebied. Er dient te worden ingezet op begeleidend groen, een afwisseling van laag en opgaand groen. De parkeerzone dient landschappelijk te worden geïntegreerd met halfverharding en een groen karakter.</p>	<p>Er dient aandacht te gaan naar het scheiden van de verschillende stromen (voetgangers – fietsers- e.d.), naar het ontharden waar mogelijk en naar een minimale (waterdoorlatende) verharding waar het noodzakelijk wordt geacht.</p>

## Art .7.9. - Indicatieve overdruk: Fietspad



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Het fietspad is indicatief vastgelegd op het grafisch plan. De doorsteek is gericht op fietsers.</p> <p>Het betreft een indicatieve overdruk die 40,00 meter kan verschuiven ten opzichte van de middenas van de op het grafisch plan aangeduide zone.</p>	<p>Het betreft een fietsverbinding tussen de ingang van Nieuwdonk en het zuidelijk gelegen tracé via de Spleetters die het Donkmeer en Nieuwdonk beter dient te verbinden met de Schelde.</p> <p>Volgens de randvoorwaarden uit de passende beoordeling mag fietsen enkel op de daarvoor voorziene infrastructuur. Ook niet-gemotoriseerde evenementen die langs/doorheen het domein passeren, na (gunstige) beoordeling van mogelijke invloeden op natuur- en landschapswaarden en onder de daarop afgestemde voorwaarden.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De maximale breedte van het fietspad bedraagt 4,00m.</p>	
<p>§2. De inrichting en het materiaalgebruik van het fietspad dient landschappelijk te worden geïntegreerd binnen het omliggende natuurgebied.</p> <p>Langsheen het fietspad is het aanbrengen van kleinschalige constructies en infrastructuur toegestaan.</p> <p>Het fietspad wordt aangelegd in halfverharding.</p>	<p>Voorbeelden van <b>kleinschalige constructies</b> zijn zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, etc.</p>
<p>§3. Een extra overwelling over de Voorste Sloot is mogelijk om de fietsverbinding te realiseren.</p>	<p>De maximale breedte van deze overwelling wordt geregeld in de sectorale wetgeving.</p>

## Art. 7.10. - Indicatieve overdruk: Ontsluitingspunt wandelpad



Categorie van gebiedsaanduiding: /

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
<p>Deze overdruk betreft een ontsluitingspunt waartussen een wandelpad kan gerealiseerd worden waarbij deze ontsluitingspunten met elkaar verbonden worden.</p> <p>Het betreft een indicatieve overdruk die 20,00m kan verschuiven ten opzichte van het op het grafisch plan aangegeven punt. Het wandelpad <b>ligt op minstens 25,00 meter</b> afstand van de oevers om recreatieve verstoring te vermijden.</p>	<p>Het verschuiven van de ontsluitingspunten van het wandelpad biedt flexibiliteit naar inrichten toe.</p> <p>Volgens de randvoorwaarden uit de passende beoordeling mag joggen, lopen en wandelen enkel op de daarvoor voorziene infrastructuur het gehele jaar door. Ook niet-gemotoriseerde evenementen die langs/doorheen het domein passeren, na (gunstige) beoordeling van mogelijke invloeden op natuur- en landschapswaarden en onder de daarop afgestemde voorwaarden.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	
<p>§1. De breedte van het indicatief tracé wordt afgestemd op de minimaal noodzakelijke breedte voor het inrichten van een wandelpad.</p>	
<p>§2. De inrichting en het materiaalgebruik van het wandelpad dient landschappelijk aan te sluiten bij het omliggende natuurgebied.</p> <p>Langs het wandelpad is het niet toegelaten om kleinschalige constructies en infrastructuur te voorzien.</p> <p>Halfverhardingen worden toegelaten voor de aanleg van het wandelpad.</p>	<p>Kleinschalige constructies zoals zitbanken, verlichtingspalen, vuilnisbakken, etc. zijn niet toegestaan.</p>