



Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'

Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en
agrarische structuur
regio Kust-Polders-Westhoek

In Oudenburg, Jabbeke en De Haan

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' is gelegen op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het ontwerp-GRUP bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage Ia. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten**
- **Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;**

De milieubeoordeling en de milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa)

De planopties vereisen geen ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR.

ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'

Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur
regio Kust-Polders-Westhoek

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw

Geert BOURGEOIS

Koen VAN DEN HEUVEL

Artikel 1. Agrarisch gebied

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Het oprichten van serres is niet toegelaten.

Artikel 1.2

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

Artikel 1.3

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

Artikel 1.4

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 1.1 tot 1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 1.5



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevenschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

Artikel 1.6



Aanduiding in overdruk

In het gebied aangeduid met overdruk is het oprichten van serres toegestaan.

Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 2.1

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

In het gebied tussen de Stationsstraat in Jabbeke en de Jabbeekse beek zijn reliëfwijzigingen verboden.

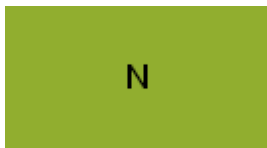
Artikel 2.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

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

Artikel 3. Natuurgebied



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

Artikel 3.1

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

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

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

Artikel 3.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

De in artikel 3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.

Artikel 3.3



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

Artikel 3.4 uitbating militaire infrastructuur



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

In het gebied, aangeduid met een rode overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van militaire zendmasten en haar aanhorigheden.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande militaire zendmasten niet in het gedrang worden gebracht.

Artikel 4. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

CH

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 4.1

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

De in artikel 4.1 tot 4.6 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

Artikel 4.2

In voorkomend geval is landbouw een nevensgeschikte functie.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.

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

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

Artikel 4.3

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kan behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikelen vermelde functies, ook het wonen toegelaten worden. Ten behoeve van de woonfunctie is het toegelaten kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Artikel 4.4

Onverminderd de bepalingen in de artikelen 4.1 tot en met 4.3, kan voor niet van vergunningplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, slechts een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeleverd, of een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn. Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de vergunningsplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

Artikel 4.5

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten.

De in artikel 4.1 tot en met 4.4 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.

Artikel 5. Gemengd openruimtegebied

GO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

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

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

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

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn handelingen toegelaten 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.

Artikel 6. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 6.1

Het gebied is bestemd als gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening(en), in het bijzonder voor wegpolitie, wegdiensten en weerstation.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Artikel 6.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

De in artikel 6.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 7. Zone voor carpoolparking en overstap



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 7.1

Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel (personenwagens) en/of openbaar vervoer of collectief vervoer.

Artikel 7.2

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur. Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

Artikel 7.3

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 8. Zone voor militaire infrastructuur



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 8.1

Het gebied is bestemd als gebied voor de volgende gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorziening(en): militaire installaties en zendapparatuur.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, zijn toegelaten.

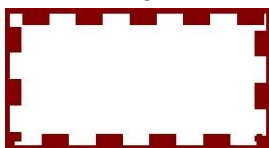
Artikel 8.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

De in artikel 8.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 9. Erfgoedlandschap Polder van Vlissegem - Klemskerke



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet.

Artikel 10. Te bewaren waardevolle bouwkundige erfgoedelementen



Aanduiding met een puntsymbool in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De gebouwen en constructies die met een rood puntsymbool zijn aangeduid, zijn te bewaren kleine bouwkundige erfgoedelementen met een bijzondere identiteit en karakter voor de omgeving.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van deze elementen zijn toegelaten.

Handelingen in de onmiddellijke omgeving van deze elementen voor de functies aangegeven in de onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van de elementen niet in het gedrang brengen.

Artikel 11. Te behouden cultuurhistorische waardevolle waterloop: Noord-Ede



Aanduiding met lijnsymbool in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De hoofdfunctie van deze waterloop is de afwateringsfunctie.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de Noord-Ede en voor het behoud en de versterking van de hoofdfunctie afwatering zijn toegelaten.

Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop niet in het gedrang brengen.

Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:

- het rechte trekken van de loop van de polderwaterloop;
- Het inbuizen van de polderwaterloop;
- Het volledig verharderen van de oevers van de polderwaterloop of het integraal vervangen van bestaande oeverbeschoeiing tenzij dit technisch niet mogelijk is.

Artikel 12. Hoogspanningsleiding



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Artikel 13. Reservatiestrook kanaal Gent - Oostende



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent – Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar. De vergunbare handelingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende niet in het gedrang brengt.