

Destelbergen

RUP “Zonevreemde woningen”

Toelichtingsnota

08-12-2014



COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Destelbergen
Dendermondesteenweg 430
9070 Destelbergen

Secretariaat: 09/228 33 09

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 20/09/2013
Voorlopige vaststelling door GR: 26/06/2014
Openbaar onderzoek: 21/07/2014 – 18/09/2014
Advies GECORO: 12/11/2014
Definitieve vaststelling door GR: 18/12/2014

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

Het grafisch bestemmingsplan bestaat uit een A4-kaartenbundel. Vooraan de bundel bevindt zich een overzichtskaat.

De stedenbouwkundige voorschriften bevinden zich eveneens in een aparte bundel.

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota, met geïntegreerde kaarten
- Plannen bestaande toestand
- Plannen juridische toestand

PROCEDURE

| | |
|--|--|
| <p>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van</p> <p>Op bevel,</p> <p>.....</p> <p>de burgemeester de secretaris Marc De Pauw G. Deryckere zegel der gemeente</p> | |
| <p>Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd Van tot</p> <p>Op bevel,</p> <p>.....</p> <p>de burgemeester - voorzitter de secretaris Marc De Pauw G. Deryckere zegel der gemeente</p> | |
| <p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van</p> <p>Op bevel,</p> <p>.....</p> <p>de burgemeester - voorzitter de secretaris Marc De Pauw G. Deryckere zegel der gemeente</p> | |
| <p>Gezien en goedgekeurd door de Deputatie op</p> <p>.....</p> <p>De Gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening</p> | |
| <p>Voor Veneco²</p> <p>.....</p> <p>Annelies De Clercq, ruimtelijk planner</p> | <p>.....</p> <p>Tina Verschueren, ruimtelijk planner</p> |

INHOUDSTABEL

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | DOELSTELLING OPMAAK RUP | 1 |
| 2 | SITUERING VAN HET RUP | 2 |
| 2.1 | MACRONIVEAU | 2 |
| 2.2 | MESONIVEAU | 4 |
| 2.3 | MICRONIVEAU | 13 |
| 3 | BELEIDSKADER | 14 |
| 2.1. | RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) | 14 |
| 3.2 | AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN DE AGRARISCHE STRUCTUUR | 14 |
| 3.3 | PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS) | 16 |
| 3.4 | GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN | 17 |
| 4 | BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND | 23 |
| 4.1 | GEWESTPLAN | 23 |
| 4.2 | GOEDGEKEURDE GEWESTELIJKE RUP'S | 23 |
| 4.3 | GOEDGEKEURDE PROVINCIALE RUP'S | 23 |
| 4.4 | GOEDGEKEURDE GEMEENTELIJKE RUP'S OF BPA'S | 23 |
| 4.5 | GOEDGEKEURDE, NOG GELDENDE VERKAVELINGEN | 23 |
| 4.6 | BESCHERMEDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN LANDSCHAPSRELICTEN | 24 |
| 4.7 | VOGELRICHTLIJN-, RAMSAR- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN | 25 |
| 4.8 | WATERWINGEBIED, BESCHERMINGSZONE, OPPERVLAKTEWATERWINGEBIED | 25 |
| 4.9 | BIOLOGISCH WAARDEVOLLE GEBIEDEN | 25 |
| 4.10 | OFFICIËLE WATERLOPEN | 25 |
| 5 | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED | 46 |
| 5.1 | ALGEMEEN | 46 |
| 5.2 | ZONES | 56 |
| 6 | WATERTOETS | 58 |
| 6.1 | ALGEMEEN | 58 |
| 6.2 | BESCHRIJVING VAN DE WATERGERELATEERDE ASPECTEN | 61 |
| 7 | RUIMTEBALANS | 62 |
| 8 | REGISTER VAN (DELEN VAN) PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD | 63 |
| 9 | OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN | 63 |
| 10 | SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA | 64 |
| 10.1 | VERLOOP | 64 |
| 10.2 | SAMENVATTING ADVIEZEN | 64 |
| 10.3 | ANALYSE EN MOTIVERING WAAROM GEEN PLANMER NODIG IS | 66 |
| 10.4 | AANVULLINGEN NOTA N.A.V. OPMERKINGEN | 66 |
| 11 | BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE | 68 |
| 12 | BESLISSING BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE | 70 |

1 DOELSTELLING OPMAAK RUP

een samenhangende ontwikkeling te garanderen tussen de twee groengebieden en het meersenkarakter te herstellen. In de voorschriften worden ook bepalingen opgenomen omtrent de zonevreedde woningen binnen het plangebied. Deze woningen worden dan ook niet opgenomen binnen onderhavig gemeentelijk RUP.

- Voor zonevreedde woningen, gelegen binnen een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling wordt de afweging gemaakt of het nuttig is de verkaveling te behouden dan wel op te heffen (cfr. infra).
- De zonevreedde woningen binnen agrarisch gebied en parkgebied hebben via de Vlaamse Codex RO voldoende basisrechten verkregen, waardoor een planmatige oplossing voor deze woningen niet meer vereist is.

Met onderhavig GRUP wenst de gemeente Destelbergen ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreedde woningen op haar grondgebied uit te werken. De doelstelling van het RUP is om meer rechtszekerheid te geven inzake de toekomstige stedenbouwkundige mogelijkheden van deze woningen.

Het plan omvat alle zonevreedde woningen binnen het grondgebied van de gemeente Destelbergen, gelegen in

- **ruimtelijk kwetsbare gebieden** (volgens art. 1.1.2, 10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), uitgezonderd parkgebied;
- **recreatiegebied**¹

Volgende zonevreedde woningen worden niet opgenomen binnen voorliggend RUP:

- Woningen gelegen binnen de contour van een (sectoraal) BPA of RUP.
 - Op 16/12/2005 (B.S. 19/01/2006) werd door de Vlaamse Regering het gewestelijk RUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" definitief vastgesteld. Naast de grenslijn werden ook een aantal grensprojecten goedgekeurd, waaronder het deelproject "Gentbrugse Meersen-Damvallei", gelegen op grondgebied van de gemeente Destelbergen. Binnen dit deelproject werden stedenbouwkundige voorschriften opgenomen teneinde

Conform de mogelijkheden, vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het voor zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, op dit moment enkel toegelaten de woningen te verbouwen binnen het bestaande volume. Voorliggend RUP zal een afweging maken van de verschillende deelgebieden, met als bedoeling eventueel ruimere mogelijkheden aan te bieden aan bestaande woningen. Deze afweging wordt gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving, zoals natuur- en erfgoedwaarde, de watertoets, het bestaande ruimtelijk weefsel, ...

Het plan is er niet op gericht om nieuwe woningen mogelijk te maken.

¹ De basisrechten voor zonevreedde woningen gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden en evenmin in recreatiegebieden.

2 SITUERING VAN HET RUP

en anderzijds Heusden in het zuiden. De R4 doorsnijdt de gemeente van noord naar zuid.

De kern van de gemeente Destelbergen heeft zich lineair opgebouwd langs de Dendermondesteenweg (N445), die de verbinding vormt tussen Gent en Dendermonde. De kern van Heusden is niet zo lineair opgebouwd.

De Schelde vormt de westelijke grens van de gemeente. De noordelijke grens wordt gevormd door de Ledebek, een onbevaarbare waterloop van 1e categorie.

2.1 Macroniveau

De zonevrije woningen zijn verspreid gelegen over het grondgebied van de gemeente Destelbergen, waaronder ook in de deelgemeente Heusden.

Destelbergen is een landelijke, deels verstedelijkte gemeente, die centraal gelegen is in de provincie Oost-Vlaanderen. De gemeente situeert zich tussen het grootstedelijk gebied Gent ten westen en het regionaal stedelijk gebied Wetteren ten zuidoosten.

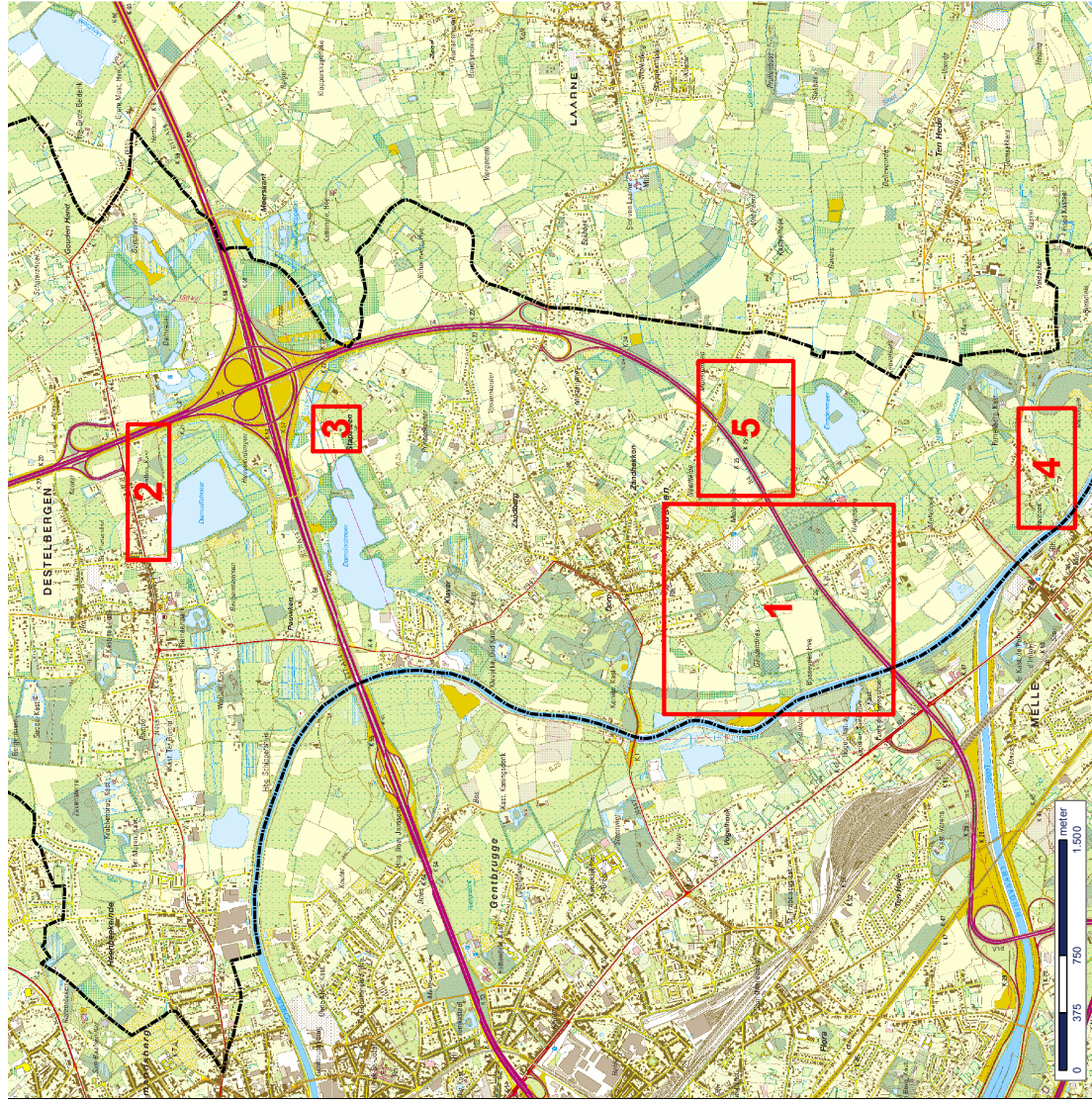
Destelbergen wordt begrensd door:

- ten noorden: Sint-Amandsberg (Gent) en Lochristi;
- ten oosten: Laarne;
- ten zuiden: Wetteren en Melle;
- ten westen: Gentbrugge / Sint-Amandsberg (Gent) (deels begrensd door de Schelde).

Op het grondgebied van de gemeente Destelbergen situeert zich een belangrijk knooppunt van primaire wegen, namelijk de E17 (Antwerpen – Kortrijk) en de R4 Oost (Ring rond Gent). Dit halve klaverblad, quasi centraal gelegen in de gemeente, bevindt zich in de historische Dam(sloot)vallei, een vroeger veen – ontginningsgebied.

Ter hoogte van de Dam(sloot)vallei wordt de gemeente in oost-westelijke richting doorsneden door de E17. Deze lineaire structuur vormt een duidelijke fysieke scheiding tussen enerzijds Destelbergen in het noorden

SITUERING MACRONIVEAU



KAART 1: situering deelgebieden op topokaart

2.2 Mesoniveau

Bij de beoordeling van de zonevreedde woningen binnen dit RUP wordt er voor geopteerd om te werken met deelgebieden, waarbij elk deelgebied een concentratie van zonevreedde woningen bevat. Het grondgebied van de gemeente wordt zo opgesplitst in 5 verschillende deelgebieden. Indien binnen het deelgebied clusters van zonevreedde woningen voorkomen, worden deze ondergebracht in deelzones.

Onderhavige kaarten en nummering zijn overgenomen uit het ‘verzoek tot raadpleging’ teneinde een ontheffing planMER te verkrijgen. T.o.v. deze nota zijn uiteindelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd in die zin dat een aantal woningen, na detailonderzoek, blijkt toch niet zonevreedde te zijn. Voor een aantal anderen woningen, gelegen in een goedgekeurde verkaveling, is uiteindelijk beslist de verkaveling op te heffen. Deze woningen worden extra toegevoegd. Het moet hier duidelijk zijn dat het om toevoegen of schrappen van woningen gaat in reeds onderzochte gebieden en niet om woningen in nieuwe, nog niet onderzochte zones.

- **Deelgebied 1 (woning I_1 t.e.m. I_18)**

Dit deelgebied bevindt zich in de deelgemeente Heusden, ter hoogte van de kruising van de R4 met de Schelde.

Het deelgebied kan onderverdeeld worden in 8 deelzones.

- Deelzone 1.1 (woning I_1 t.e.m. I_2)

De twee vrijstaande woningen zijn gelegen op lange smalle percelen, langs de Molenweidedreef. De straat is doodlopend, en kent geen verdere bebouwing.

- Deelzone 1.2 (woning I_3)

De woning met bijhorende stalling en weiden situeert zich op een omvangrijk perceel, tussen de Scheldetragel, de Kruisdreef en de

Molenweidedreef. De Schelde bevindt zich ten westen van de woning.

- Deelzone 1.3 (woning I_4)

Deze hoeve met stallingen betreft “De Bosseveerhoeve”, die beschermd werd als monument. Op heden wordt de hoeve gebruikt als kantoren. De hoeve, met bijhorende weiden, is gelegen op de hoek van de Kruisdreef en de Scheldetragel, ten oosten van de Schelde.

- Deelzone 1.4 (woning I_5 t.e.m. I_9)

Op de hoek van de Kalvarieweg met de Kruisdreef bevindt zich een kleine huizenrij, bestaande uit twee halfopen woningen. Op het einde van de Kalvarieweg, ter hoogte van de R4, situeren zich twee vrijstaande woningen op grote percelen. Ten midden van de weiden en bossen bevindt zich nog een kleinere woning, die bereikt wordt via een landweg vanaf de Kruisdreef. In de deelzone bevindt zich eveneens een watertoren.

Opm. woning I-7 werd reeds ten tijden van de screeningsnota uitgesloten omwille van het feit dat deze woning niet vergund is. Om diezelfde reden wordt ook woning I-6 geschrapt.

- Deelzone 1.5 (woning I_10 t.e.m. I_12)

De woningen zijn gelegen langs de Kruisstraat, ter hoogte van de Berkendreef. Woning I_10 is van het type open bebouwing, de twee overige woningen zijn halfopen. Achteraan de drie percelen, bevindt zich de tuinzone bij woning I_10, met daarin een serre. Rechts naast de woningen strekt zich een grote open ruimte uit, met weiden en bossen.

- Deelzone 1.6 (woning I_13)

De woning ligt aan het uiteinde van de Steenvoordreef en het perceel grenst ten zuiden aan de R4. In de straat komt heel wat nieuwe bebouwing voor. Links naast de woning strekken zich bloemenvelden uit, horende bij het serrebedrijf in de straat.

- Deelzone 1.7 (woning I_14 t.e.m. I_15)

De twee woningen zijn volgens het originele gewestplan gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. Door het GIS-matig inzoomen op het gewestplan kwamen deze in natuurgebied te liggen. De woningen zijn echter niet zonevreedmd en worden niet opgenomen in het RUP.

- Deelzone 1.8 (woning I_16 t.e.m. I_18)

De woningen zijn vrijstaand en situeren zich langs de Kalverbosdreef. De straat is doodlopend en kent geen verdere bebouwing. Achter de woningen strekt zich een beboste zone uit.

• **Deelgebied 2 (woning II_1 t.e.m. II_19)**

Het deelgebied situeert zich langs de Dendermondesteenweg, ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de R4. Ten zuiden wordt het gebied begrensd door het Damvalleimeer.

Dit deelgebied omvat de woningen die in tweede bouwde gelegen zijn t.o.v. de Dendermondesteenweg, alsook de woningen in de Schoofmeersstraat. Binnen het deelgebied zijn een aantal kastelensites gelegen.

Het deelgebied kan onderverdeeld worden in 4 deelzones.

- Deelzone 2.1 (woning II_1 t.e.m. II_2)

De deelzone omvat twee kastelensites langsheen de Dendermondesteenweg. Woning II-1 betreft het voormalig "Kasteel Morel de Westgraver", dat opgenomen werd in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Beide woningen zijn gelegen op omvangrijke en beboste percelen, die aan de achterzijde aan het Damvalleimeer grenzen.

- Deelzone 2.2 (woning II_3 t.e.m. II_4)

De twee halfopen woningen zijn gelegen in een doodlopende zijstraat van de Dendermondesteenweg. De straat geeft eveneens toegang tot de loodsen van drankenhandel De Paepe, en een braakliggend terrein, dat gebruikt wordt als opslagplaats voor (afgedankte) woonwagens en voertuigen.

Aanpalend aan woning II-3 bevindt zich eveneens een woonwagenterrein.

- Deelzone 2.3 (woning II_5 t.e.m. II-14, II-16, II_17 en II-20 t.e.m. II-25)

Deze deelzone omvat de woningen in de Schoofmeersstraat, een zijstraat van de Dendermondesteenweg. De woningen zijn van het vrijstaande type, behalve de woningen achteraan in de straat, die van het halfopen type zijn. De meeste woningen dateren van de jaren '80 en '90.

De woning II-15 wordt niet meer meegenomen, omdat deze gelegen is binnen de 50m gemeten vanaf de Dendermondesteenweg. Deze woning is dus niet zonevreedmd. Bovendien kreeg deze woning reeds een vergunning o.b.v. zijn ligging in woongebied.

Verder omvat de deelzone nog twee woningen (II-16 en II-17) die in tweede bouwde zijn gelegen t.o.v. de Dendermondesteenweg of Schoofmeersstraat. Het betreft eveneens vrijstaande woningen, op een ruim perceel.

Een aantal woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling was aanvankelijk niet opgenomen. Uiteindelijk is beslist om de verkavelingen op te heffen teneinde de woningen dezelfde mogelijkheden te geven als de andere woningen gelegen in de Schoofmeersstraat. Deze woningen krijgen de nummers II-20 t.e.m. II-25. Deze woningen zijn toegevoegd t.o.v. het screeningsdocument.

- Deelzone 2.4 (woning II_18 t.e.m. II_19)
De deelzone omvat twee kastelensites langsheen de Dendermondesteenweg, ter hoogte van de R4. Woning II-18 betreft het voormalig "Kasteel Fallon de Keyser", dat opgenomen werd in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.
Beide woningen zijn gelegen op zeer ruime en beboste percelen.
- **Deelgebied 3 (woning III_1 t.e.m. III_8)**
Het deelgebied bevindt zich ten zuiden van de Damvallei en tevens net ten zuiden van het klaverblad R4-E17.
Dit deelgebied wordt onderverdeeld in 2 deelzones.
 - Deelzone 3.1 (woning III_1)
Deze woning is iets zuidelijker gelegen dan de woningen behorende bij deelzone 3.2.
 - Deelzone 3.2 (woning III_2 t.e.m. III_8)
Deze woningen komen in groep voor nabij de kruising van de Lagen Heirweg en de Hooistraat-Hoogstraat. Ten noorden van de Hooistraat-Hoogstraat bevinden zich twee parkings, waar bezoekers van de Damvallei kunnen gebruik van maken (= deel uitmakend van het gewestelijk RUP grootstedelijk gebied Gent). Tevens maakt een palingrestaurant deel uit van de huizingengroep.
- **Deelgebied 4 (woning IV_1 t.e.m. IV_26)**
Het deelgebied is gelegen langsheen de Schelde, op de grens met de gemeente Melle.
Dit deelgebied wordt onderverdeeld in 5 deelzones.
 - Deelzone 4.1 (woning IV_1 t.e.m. IV_6)
De woningen zijn gelegen langsheen de Schelddijk op het einde van de D'Haenestraat. Vijf woningen komen geclusterd voor (halfopen bebouwing), één woning is gelegen in tweede bouwwoorde.
Deelzone 4.2 (woning IV_7 t.e.m. IV_15)
De woningen zijn gelegen langsheen de Zevengemeede, een straat met aan weerszijden dichte bebouwing (voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing). Slechts één zijde van de Zevengemeede (kant Schelde = westelijke zijde) bestaat uit zonevreeemde woningen waarvan betreffende woningen deel uitmaken. De meest noordelijk gelegen woning (= hof Melleveir) is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
 - Deelzone 4.3 (woning IV_16 t.e.m. IV_21)
Deze woningen zijn alle gelegen langsheen de D'Haenestraat, op iets verdere afstand van de Schelde. Eén woning is recent volledig herbouwd, in combinatie met de bouw van stallen voor een landbouwbedrijf. Aan de overzijde van de D'Haenestraat bevindt zich dicht geschakelde bebouwing op kleine percelen.
 - Deelzone 4.4 (woning IV_22 t.e.m. IV_24)
Het betreft hier 3 vrijstaande woningen op grote percelen. De overzijde van de D'Haenestraat bestaat uit dicht geschakelde bebouwing op kleine percelen. De middelste woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (Huize Haezeput).
 - Deelzone 4.5 (woning IV_25 t.e.m. IV_26)
Deze deelzone omvat 2 vrijstaande woningen van redelijk omvang langsheen de D'Haenestraat en gelegen op grote percelen. Aan de overzijde van de D'Haenestraat situeert zich het kasteel Runenborg.

- **Deelgebied 5 (woning V_1 t.e.m. V_4)**

Het vijfde deelgebied is gelegen net ten westen van de R4, ter hoogte van de Magerstraat en de Nederbroekstraat. Ten zuiden bevindt zich het familiepark "Harry Malter", gelegen aan het Eendenmeer.

Het deelgebied kan onderverdeeld worden in 3 deelzones.

- Deelzone 1 (woning V_1)

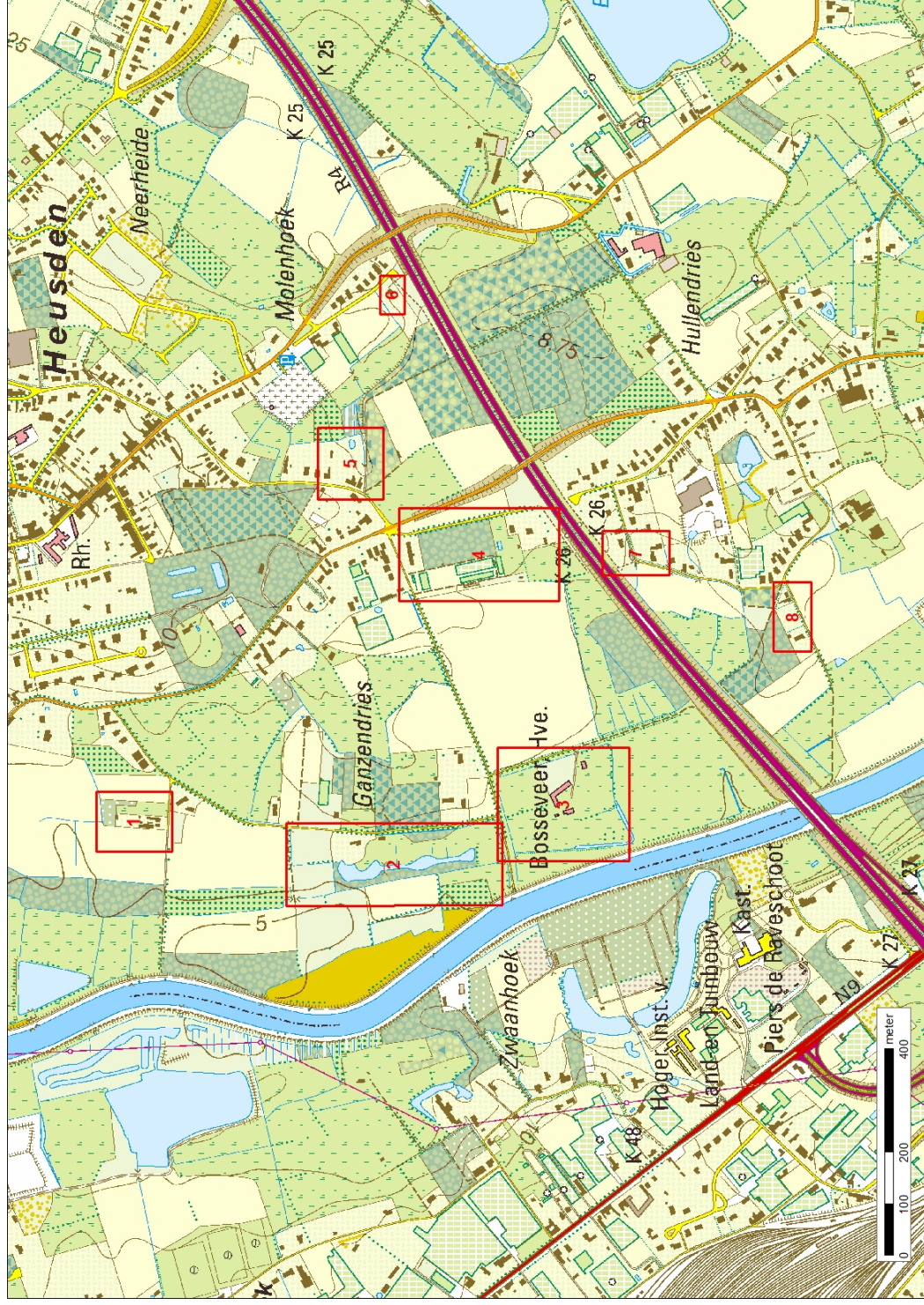
De vrijstaande woning is geïsoleerd gelegen aan de Nederbroekstraat, omgeven door weiden en een beboste zone ten westen. Aan de overkant van de straat bevindt zich het Eendenmeer.

- Deelzone 2 (woning V-2 en V_3)

De vrijstaande woningen zijn geïsoleerd gelegen tussen de R4 in het westen en de Nederbroekstraat in het oosten.

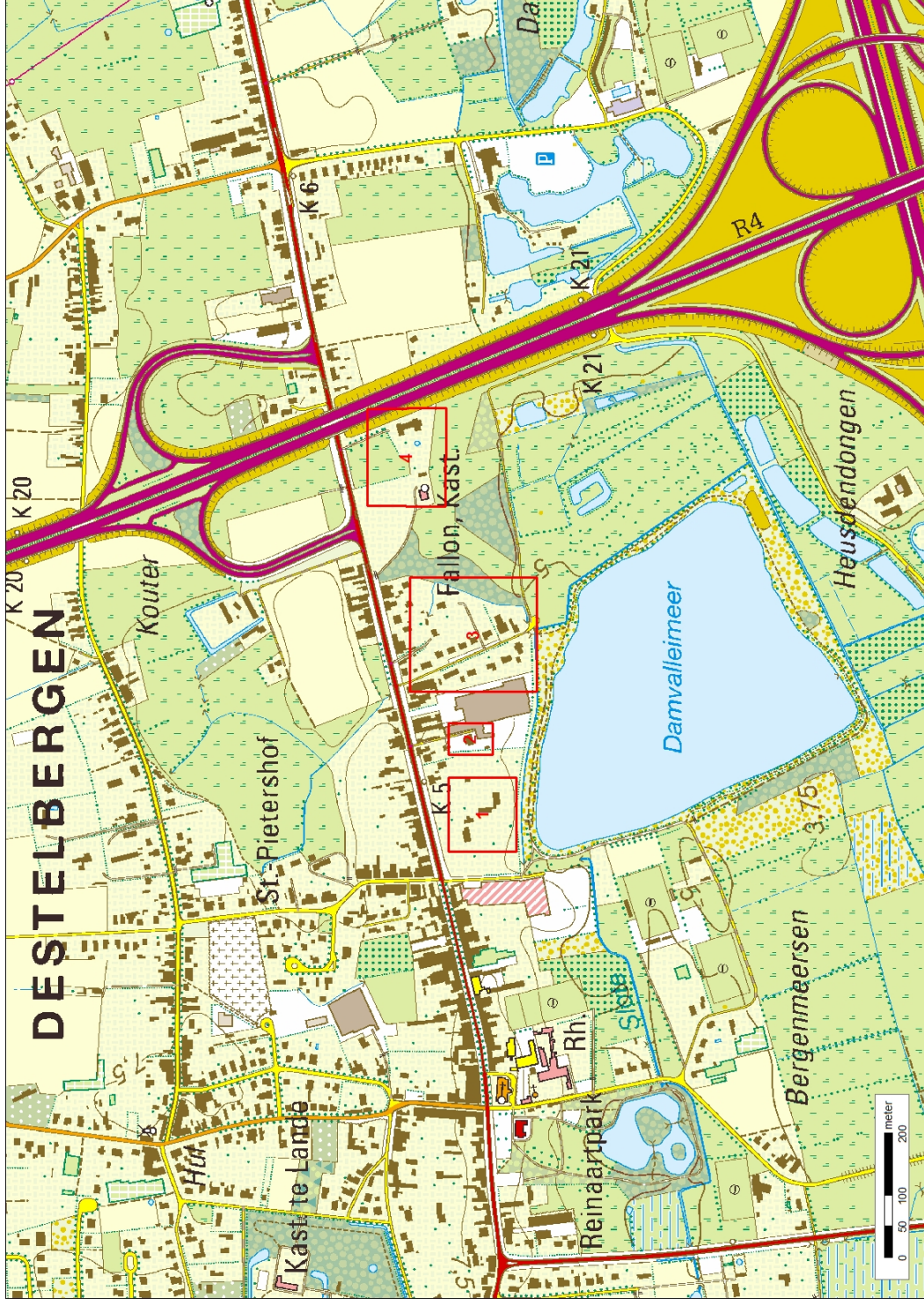
- Deelzone 3 (woning V_4)

De woning met bijhorende stallingen is gelegen in de Magerstraat en maakt deel uit van een huizenrij van 4 vrijstaande woningen. Het ruime perceel wordt in het westen begrensd door de R4.



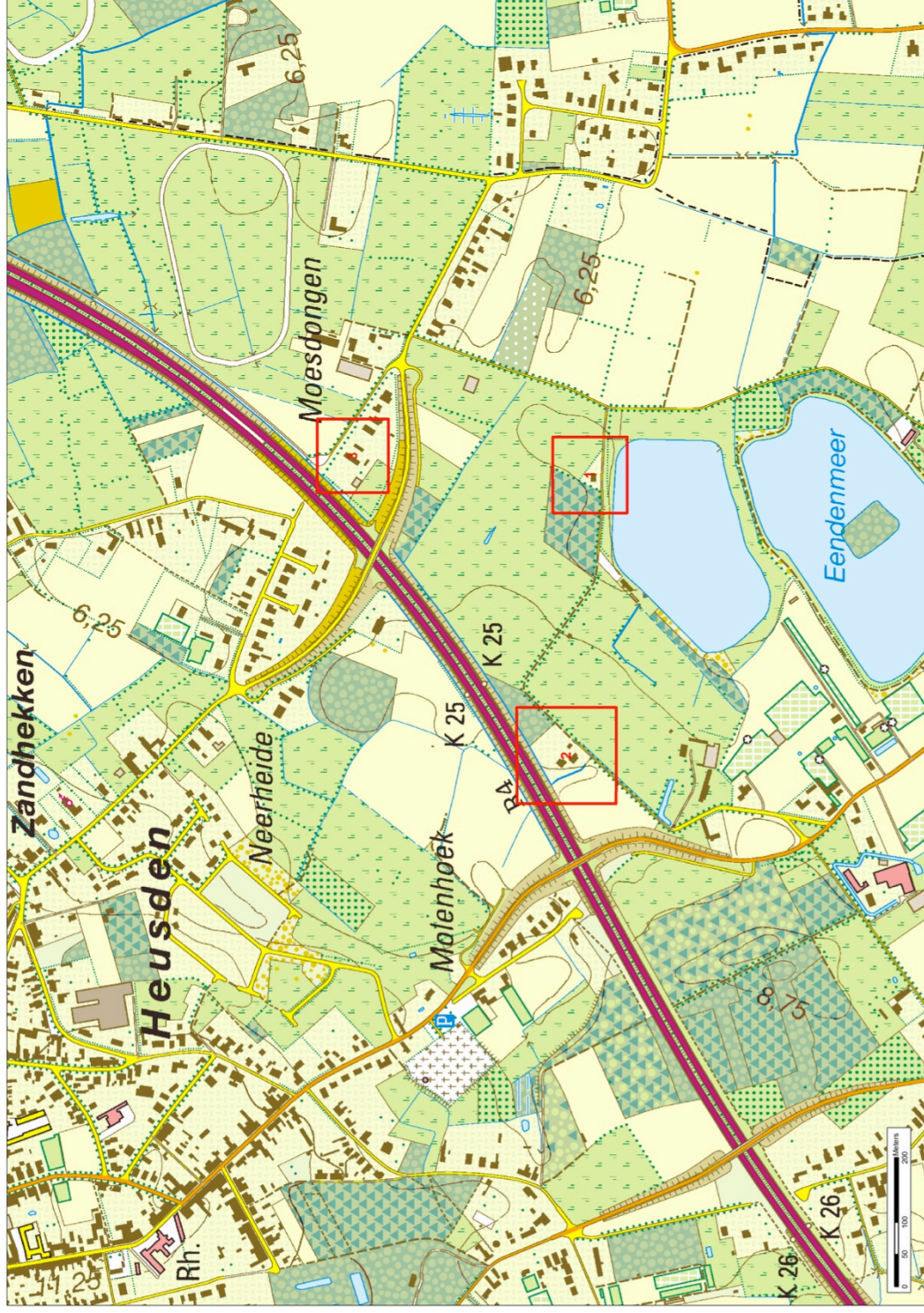
Op m. de woningen gelegen binnen deelzone 7 blijken niet zonevreed en worden niet opgenomen in het RUP. Deze woningen waren wel opgenomen in de screeningsnota.

KAART 2: deelgebied 1 -
situering deelzones









2.3 Microniveau

De situering van de verschillende woningen binnen de deelzones (= microniveau) wordt behandeld in de technische fiches, die als bijlage bij dit document zijn gevoegd. De woningen krijgen op elke fiche een eigen woning-ID, waarbij het eerste cijfer verwijst naar het deelgebied waarin de woning is gelegen, het tweede cijfer is het volgnummer.

Iedere woning komt terug op drie verschillende fiches:

- Fiche 1: situering deelzones en afzonderlijke woningen op orthofoto;
- Fiche 2: situering deelzones en afzonderlijke woningen op gewestplan
- Fiche 3: individuele woningfiche met beknopt overzicht van onder meer de stedenbouwkundige vergunningstoestand;

3 BELEIDSKADER

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Zie ook kaart: 'overzichtskaart zonevrije woningen t.o.v. grootstedelijk gebied en herbevestigd agrarisch gebied' in bijlage

Het RSV werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en de herziening op 12 december 2003. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd resp. bij decreet van 17 december 1997 en 19 maart 2004. Een tweede herziening van het RSV trad in werking op 2 mei 2011.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen uit het RSV die betrekking hebben op het plangebied.

Destelbergen is een gemeente gelegen deels in het buitengebied en deels binnen het grootstedelijk gebied Gent. Het plangebied is gelegen in het

buitengebied en voor wat deelgebied II betreft binnen de grenslijn van het **grootstedelijk gebied Gent**, doch niet binnen een zone waarvoor het gewest de bestemmingen heeft vastgelegd via een RUP (deelproject – gewestelijk RUP). Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem.

Anderen functies van het buitengebied kunnen als hoofdfuncties voorkomen, maar zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Aan de ontwikkeling van deze functies worden vanuit de structurerende functies (landbouw, wonen, werken, bos en natuur) randvoorwaarden gesteld.

Ten aanzien van de grootstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten (o.a. belangrijk aandeel in de groei inzake bijkomende wooneenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten).

3.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur

Zie ook kaart: 'overzichtskaart zonevrije woningen t.o.v. grootstedelijk gebied en herbevestigd agrarisch gebied' in bijlage

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor haar essentiële functies landbouw, natuur en bos. De Vlaamse overheid zal daarvoor op termijn 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebied en 34.000 ha andere groengebieden vastleggen in de bestemmingsplannen. Ten opzichte van 1994 betekent dit een toename met + 38.000 ha natuurgebied, + 10.000 ha bosgebied en een afname van – 56.000 ha landbouwgebied.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van deze landbouw -, natuur – en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als

onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur – en bosgebieden werd aangepakt in een tweede fase. In deze fase verloopt de afbakening via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werkte de Vlaamse overheid van 2004 tot 2009 in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft in hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding en vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's per buitengebiedregio. Hierin zijn de acties aangegeven die de Vlaamse overheid de komende jaren zal nemen voor de afbakening van de resterende landbouw -, natuur – en bosgebieden.

Op basis van deze ruimtelijke visies herbevestigde de Vlaamse Regering de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voor ca. 538.000ha agrarisch gebied. De regering besliste dat voor deze gebieden geen bestemmingswijzigingen nodig zijn en dat de agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen behouden blijft, tenzij expliciet anders vermeld. Binnen deze herbevestigde agrarische gebieden heeft de landbouwsector dus de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft.

Binnen de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden mogen gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. De Vlaamse overheid zal de gemeentelijke en provinciale initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden 'voldoende terughoudend'

beoordelen. Binnen deze gebieden moet de hoofdfunctie landbouw maximaal gevrijwaard blijven en zal de Vlaamse regering in principe géén planningsinitiatieven meer nemen om agrarische gebieden om te zetten naar andere bestemmingen.

Het beleid hieromtrent staat beschreven in de omzendbrief RO/2010/01.

Destelbergen is gelegen op de grens van 2 buitengebiedregio's, nl. Waastrand (deelruimte 'landbouwgebied tussen Gent en Lokeren') in het noordoosten en Schelde en Dender (deelruimte 'Boven-Zeeschelde – westelijk deel' en 'zuidelijk straatdorpengebied van Lokeren') in het zuidoosten. Het agrarisch gebied gelegen in het noordwesten van de gemeente valt binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

Op resp. 3 april 2009 en 28 november 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visies en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor resp. ca. 29.000 ha en 21.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. Buiten de herbevestiging van het gewestplan werden voor het gebied geen acties voorgesteld in het operationeel uitvoeringsprogramma.

Deelgebied V is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Binnen de HAG's gelden de principes van de omzendbrief RO 2010/1. Daar de woningen binnen deelgebied V gelegen zijn binnen recreatiegebied, zijn de principes van de omzendbrief (van toepassing op agrarisch gebied) niet van toepassing.

Deelgebieden I en IV maken deel uit van actie 5 uit het operationeel uitvoeringsprogramma voor de regio Schelde-Dender. Na specifiek onderzoek wordt hier een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan overwogen voor de Scheidevallei van Heusden tot de Bommels en dit in functie van het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos in de Scheidevallei. Hiervoor is nog verder onderzoek en overleg nodig i.f.v.

het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetsels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuurgebieden of afbakening natuurverwevingsgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Tevens moet een gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied worden opgemaakt. Aangezien dit gebied een potentieel natuurverwevingsgebied uitmaakt, zal bij de uitwerking van het plan rekening moeten worden gehouden met de landbouw- en natuurwaarde van het gebied.

3.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

Het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen is bij MB van 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Een provinciaal beleidskader voor windturbines werd toegevoegd (MB 25 augustus 2009). Op 24 maart 2004 trad het in werking. Een partiële herziening is goedgekeurd dd. 18/7/2012..

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt verder op het structuurplan Vlaanderen. De uitgangspunten en principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelden als basis en beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzittingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden verschillende deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten.

Enkel de deelstructuren en deelruimte van belang voor onderhavig GRUP komen aan bod.

Binnen de **gewenste nederzittingsstructuur** wordt Heusden geselecteerd als hoofddorp. Delen van Destelbergen maken deel uit van het grootstedelijk gebied Gent. Het gedeelte niet gelegen binnen het grootstedelijk gebied, maakt beleidsmatig deel uit van het buifengebied. Zoals reeds gesteld bij de beschrijving van het RSV, valt enkel de deelzone 2 (Dendermondesteenweg en Schoofmeersstraat) binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

De **gewenste open ruimtestructuur** stelt dat de leefbaarheid van de beroepsland- en tuinbouw moet gegarandeerd blijven, natuurelementen optimaal moeten kunnen functioneren en de mogelijkheden tot toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte moeten gevrijwaard blijven. Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'straatdorpengebied van Lokeren', waarbinnen het de bedoeling is een verdere verstedelijkingsdruk te voorkomen en bijkomende ontwikkelingskansen te bieden aan de sierteelt.

Binnen de **gewenste landschappelijke structuur** wordt

De kastelen en kasteelparken ten oosten van Gent (Gent, Destelbergen, Melle, Laarne) worden geselecteerd als structuurbepalende bakens.

De meersen rond de Damvallei zijn geselecteerd als structuurbepalende hydrografische elementen.

Verder zijn volgende natuuraandachtszones geselecteerd: Gentbrugse meersen en Damvallei. De vallei van de Zeescheide is geselecteerd als natuurverbindingsgebied en de Driesbeek-Gondebeek is geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De **gewenste agrarische structuur** stelt voor de zandstreek ten noordoosten van Gent dat hier best een gemengde landbouw met een divers aanbod wordt gestimuleerd in overeenstemming met de agrarische mogelijkheden en fysische kwetsbaarheden.

DEELRUIMTE

Destelbergen is gelegen in het Oost-Vlaams kerngebied dat op zijn beurt gelegen is binnen het stedelijk netwerk Vlaamse ruit (niveau RSV).

Het Oost-Vlaamse kerngebied wordt aanzien als groeipool in Oost-Vlaanderen. Hoewel de omgevende dorpen een sterke functionele relatie hebben met het stedelijk gebied, moet verdere uitdijning van stedelijke functies voorkomen worden. De belangrijkste rol van de open ruimte voor het stedelijk gebied moet behouden en versterkt worden. Verdere verstedelijking moet in elk geval vermeden worden.

3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Destelbergen wordt de gemeentelijke visie uitgeschreven op de gewenste ontwikkeling van de open ruimtestructuur.

Richtinggevend gedeelte

Hieronder wordt specifiek ingegaan op het beleid betreffende de zonevreedde woningen zoals uitgeschreven in het richtinggevend gedeelte.

- **Geen nieuwe zonevreedde bebouwing**

Bijkomende woningen kunnen enkel nog gerealiseerd worden op de onbebouwde percelen in het woongebied, woongebied met landelijk karakter, stedelijk woongebied of in de bestaande vergunde verkavelingen. Nieuwe verkavelingen in de open ruimte zijn niet toegelaten.

Nieuwe recreatieve functies met een dynamisch karakter, worden niet meer toegelaten in de open ruimte. Passieve recreatieve functies kunnen er wel. Recreatieve functies met een link naar de landbouw kunnen toegelaten worden in het deel tussen de kern van Heusden en de R4.

- **Gebiedsgerichte benadering voor bestaande zonevreedde woningen**

Bij de problematiek inzake zonevreedde woningen dient voor Destelbergen een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt te worden. Hierbij is het de bedoeling om afhankelijk van de natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarde van het gebied, samen met de globale

mobiliiteitsproblematiek, een kader uit te werken dat gerelateerd is aan de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur. De uitspraken hebben louter betrekking op de bestaande, (hoofdzakelijk) vergunde woningen en hebben geenszins de bedoeling om een bijkomend woningaanbod te creëren in de open ruimte.

Binnen de gemeente Destelbergen kunnen we vanuit ruimtelijk oogpunt een onderscheid maken inzake de behandeling van de verschillende zonevreedde woningen. Er worden 3 categorieën onderscheiden:

1) zonevreedde woningen gelegen binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens de gewenste ruimtelijke structuur (zie afbeelding 1)

Bij deze gebieden zal er bijzondere aandacht besteed moeten worden aan de watertoets.

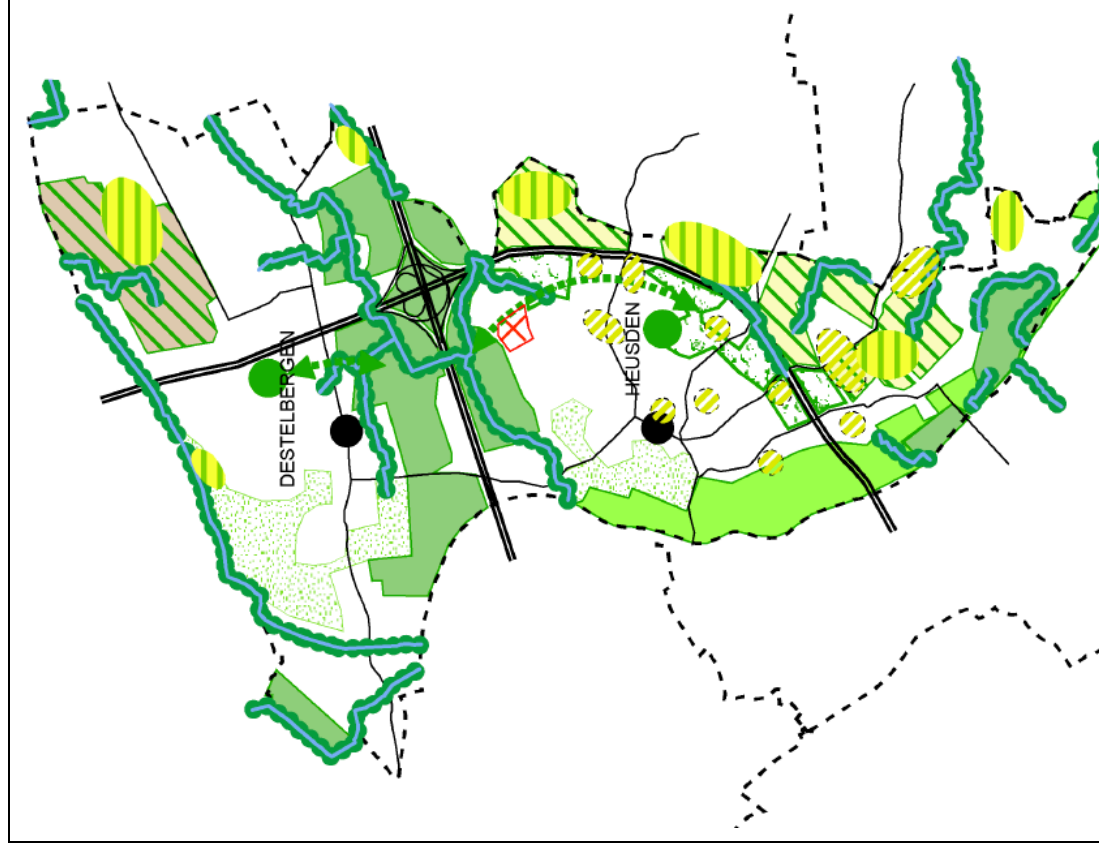
- De rivier- en beekvalleien zijn een belangrijk en essentieel onderdeel van de natuurlijke structuur. Gezien de belangrijke natuurwaarde en het belang van de waterhuishouding, zullen de woningen in deze gebieden slechts beperkte ontwikkelingsperspectieven hebben.

Voor de woningen, gelegen binnen de Dam(sloot)vallei, werd het gewestelijk RUP 'Gentbrugse meersen – Damvallei' opgemaakt. Voor de delen die niet opgenomen zijn binnen dit RUP, zal een beleid uitgewerkt worden met beperkte ontwikkelingsperspectieven. In die zin zullen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, incl. instandhoudingswerken m.b.t. de stabiliteit, en verbouwingswerken binnen het bestaand volume kunnen uitgevoerd worden. Anderzijds zijn er de woningen die gelegen zijn binnen de valleien van beken die niet tot de Schelde - Dam(sloot)vallei behoren. Concreet gaat het hier over woningen die gelegen zijn langsheen bvb. de Rozenbroekbeek, Ledebek, Moerbeek en delen van de Loopsloot / Schipgrachtsloot. Bij deze woningen is het niet steeds duidelijk of zij gelegen zijn in kwetsbaar

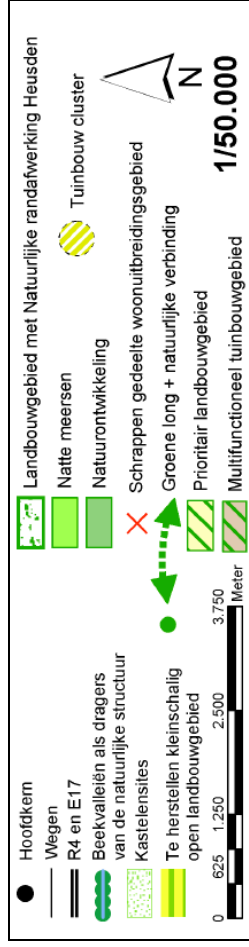
gebied. Zij bevinden zich vaak in een overgangszone tot de vallei of de beek gaat op deze plaats door verstedelijkt gebied, waardoor detailonderzoek verder zal moeten uitmaken in welke mate deze woningen tot het kwetsbaar gebied zullen moeten gerekend worden. De mate waarin zij al dan niet aansluiten bij de bebouwde ruimtestructuur zal aldus verder moeten onderzocht worden en zal beoordeeld worden op volgende criteria:

- De mate waarin zij het landschappelijke en natuurlijke karakter van de vallei verstoren.
- De mate van aansluiting op bestaande uitgeruste wegen.
- De relatie t.o.v. de andere woningen in de omgeving.
- De relatie tot de waterhuishouding van de omgeving.

Wanneer blijkt dat deze woningen deel uitmaken van de vallei, zullen zij dezelfde beperkte ontwikkelingsperspectieven krijgen als de woningen gelegen in de Schelde / Dam(stoot)valleigebied,



Afbeelding 1 _ Gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte (bron: GRS – niet op schaal)



Afbelding 2 _ Legende horende bij afbeelding 1

- Verder zijn er ook nog de woningen die gelegen zijn binnen de kastelensties, parkgebieden of natuurgebieden. Het betreft hier zowel historische kastelen, landhuizen als nieuw gebouwde grotere woningen, die in hoofdzaak goed geïntegreerd zijn in de bosrijke, natuurlijke omgeving.

Voor deze woningen wordt een beleid vooropgesteld dat rekening houdt met het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van deze sites. Het park, de omgeving moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven. Gezien de specifieke morfologie van de woningen in deze gebieden, dient een afzonderlijk beleid vooropgesteld te worden, teneinde deze typische kastelen en woningen te kunnen behouden, waarbij kleinschalige uitbreidingen kunnen toegelaten worden, voor zover zij integreerbaar zijn binnen deze specifieke omgeving. Herbouw wordt in de regel niet toegestaan, met uitzondering van bepaalde vormen van heikracht, en voor zover de typologie van de woning behouden blijft.

2) zonevreedde woningen die kunnen beschouwd worden als deel uitmakend van de gewenste bebouwde ruimte (zie afbeelding 3)

Het voorzien van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden kan bij sommige woningen en/of woonconcentraties verantwoord worden vanuit de gewenste bebouwde ruimtestructuur.

- Woningen die ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij een bestaande kern (Destelbergen – centrum en Heusden) kunnen gezien hun ligging binnen de gewenste bebouwde ruimte herbestemd worden tot een zonerings gelijkwaardig aan het woongebied. Nader onderzoek zal de exacte afbakening nog moeten aantonen. Met het 'ruimtelijk en morfologisch' aansluiten wordt hier bedoeld het onmiddellijk grenzen aan de kern, m.a.w. woningen die in de loop der jaren net buiten, maar aangrenzend aan de bestaande juridische zonerings gebouwd zijn. Voorgaande tekst is overgenomen uit het GRS Destelbergen. Het moet echter duidelijk zijn dat het gaat om het geven van ontwikkelingsmogelijkheden gelijkwaardig aan die van woningen in woongebied, doch dat er geen feitelijke herbestemming kan gebeuren naar een zonerings gelijkwaardig aan woongebied.

- Woningen die ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij de randstedelijke kern Eenbeekende en een gehucht (Haenhout, Stapsteen, Eekhoek (Laarne), Magerstraat, Hullendries – Mellehoek – Veerhoek en Bommels) kunnen ook gezien hun ligging binnen de gewenste bebouwde ruimte herbestemd worden tot een zonerings gelijkwaardig aan het woongebied. Nader onderzoek zal de exacte afbakening nog moeten aantonen. Met het 'ruimtelijk en morfologisch' aansluiten wordt hier bedoeld het onmiddellijk grenzen aan de kern, m.a.w. woningen die in de loop der jaren net buiten, maar aangrenzend aan de bestaande juridische zonerings gebouwd zijn.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen (bv. volumevermeerdering, herbouw, opsplitsing van het aantal

woongelegenheden, enz.) kan eventueel per gebied verder gedetailleerd worden afhankelijk van de mate van aansluiting bij het gehucht, de bereikbaarheid, de integratiemogelijkheden binnen de open ruimte, enz.

- Woningen die deel uitmaken van een woonkorrel kunnen eveneens omgezet worden naar een zonerings gelijkwaardig aan het woongebied. Onder woonkorrels wordt verstaan een concentratie van zonevrije woningen die minder direct aansluiten bij een bestaande kern of gehucht, maar toch een eigen identiteit vormen binnen de bebouwde ruimtestructuur.

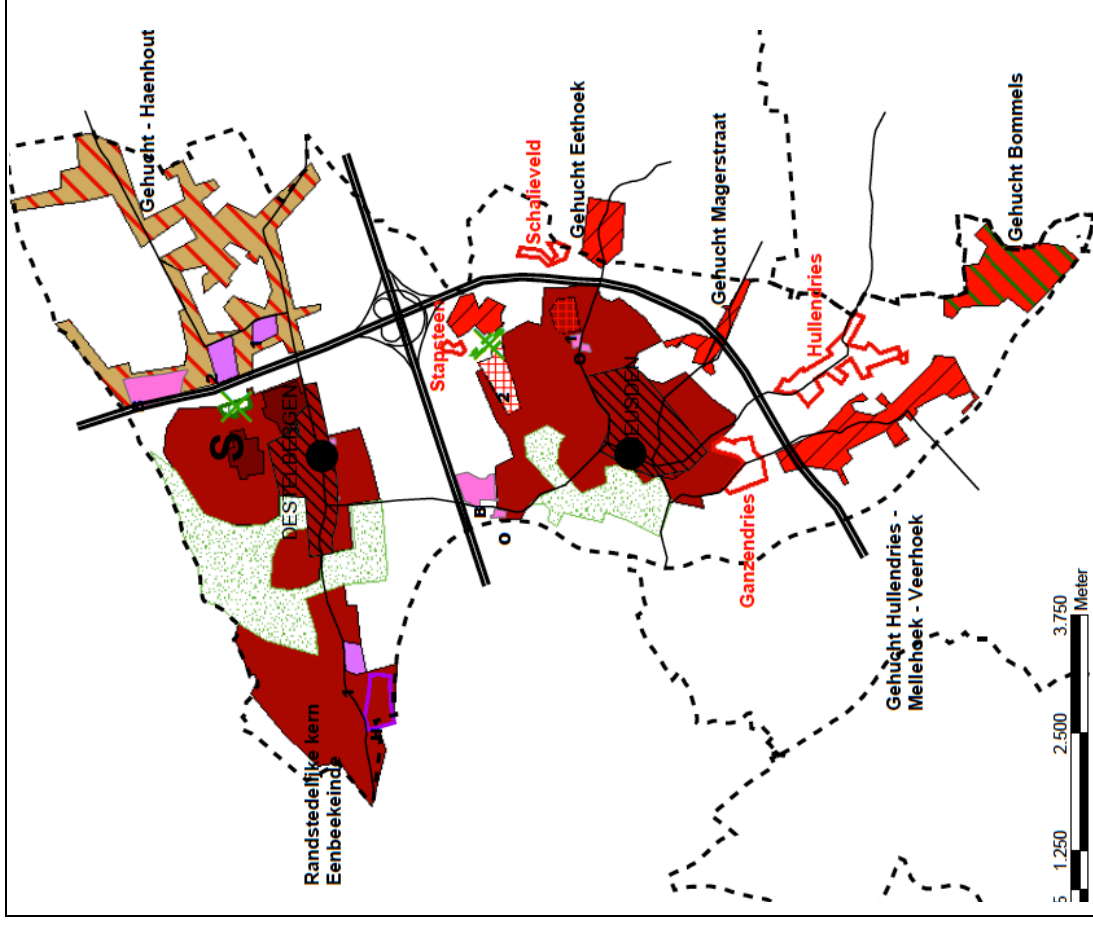
Op de gewenste ruimtelijke structuur werden een aantal woonkorrels limitatief aangeduid op basis van de volgende onderzoekscriteria:

- * minimum van een 10-tal aan bij elkaar gelegen woningen;
- * gelegen langs uitgeruste wegen;
- * historisch steeds een wijk of buurt geweest.

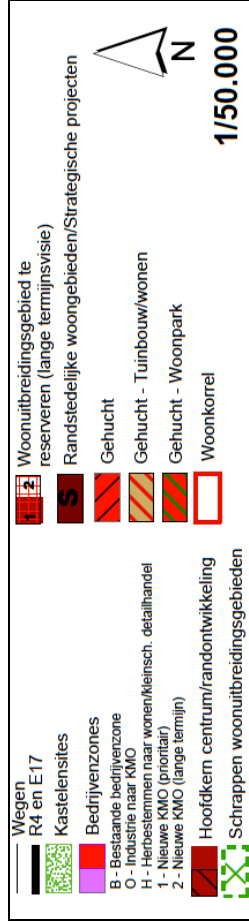
Zo worden volgende woonkorrels onderscheiden: Stapsteen, Schalieveld, Hullendries en Ganzendries.

De ontwikkelingsmogelijkheden zullen per gebied bepaald worden afhankelijk van o.a. de typologie, de integratie in de open ruimte en de bereikbaarheid.

- Naast de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije woningen worden gelijkaardige ontwikkelingsmogelijkheden geformuleerd voor onbebouwde percelen gelegen binnen een gehucht / woonkorrel waarop destijds een verkavelingsakkoord rustte.



Afbeelding 3 _ gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte (bron GRS – niet op schaal)



Afbelding 4 _ Legende horende bij afbeelding 3

3) zonevrije woningen die verspreid liggen binnen de gewenste open ruimte (zie afbeelding 1)

- Voor de woningen die verspreid liggen wordt een ontwikkelingsperspectief met beperkte verbouwings-, uitbreidings- en herbouw mogelijkheden vooropgesteld. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden gebaseerd op en komen in de meeste gevallen overeen met de desbetreffende decretale bepalingen.
- Voor de verspreid liggende zonevrije woningen die deel uitmaken van een 'kleinschalig open landbouwgebied' (Wikkelpuiten – Hoenderhoek, Schalieveld, Moesdrongen – Muizendreis, Mellehoek en Bommels) wordt een beperkter ontwikkelingsperspectief voorgesteld dat sterk rekening houdt met de integratie binnen deze open landbouwgebieden.
- Gebouwen met cultuurhistorische waarde kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven krijgen. Dit alles voorzover er een cultuurhistorische inpassing is waarbij het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw of de constructie behouden blijven of een duidelijke links heeft met deze cultuurhistorische functie. Onder gebouwen met cultuurhistorische waarde wordt begrepen, die gebouwen die opgenomen werden als puntrelict in de landschapsatlas van Monumenten en Landschappen en/of historische hoeses. In principe kunnen in de

zonevrije gebouwen met cultuurhistorische waarde geen bijkomende wooneenheden voorzien worden.

Bindend gedeelte

Het bindend gedeelte stelt m.b.t. de open ruimte dat er een RUP zal worden opgemaakt voor de 'kastelensites': Teneinde de waardevolle kastelensites te beschermen en een aantal specifieke maatregelen uit te werken moet er een RUP opgemaakt worden waarbij de verbinding, de eigenheid en de landschaps- en parkwaarden van deze gebieden met hun dubbele onafscheidbare (woon- en landschaps-) functie centraal staan.

Bindend is tevens bepaald dat een RUP 'zonevrijd wonen' zal worden opgemaakt, voor zover deze problematiek nog niet is behandeld bij de opmaak van de gebiedsgerichte RUP's.

Tevens wordt een RUP voorgesteld voor het noord-oostelijk tuinbouwgebied en het zuid-oostelijk tuinbouwgebied waarin het telkens de bedoeling is ook een oplossing te geven aan de zonevrije woningen aanwezig in het gebied.

Finaal is door het beleid in Destelbergen beslist een RUP 'zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' op te maken. Zonevrije woningen uit de 4 hierboven genoemde groepen (kastelensites, noord-oostelijk en zuid-oostelijk tuinbouwgebied en overige zonevrije woningen) worden in dit RUP geïntegreerd aangepakt.

Dit omdat, met de goedkeuring van de Codex RO, alle zonevrije woningen basisrechten hebben gekregen. Deze basisrechten zijn voor alle woningen, behalve voor deze gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, voldoende ruim. Naast de basisrechten uit de VCRO, is er ook

het uitvoeringsbesluit d.d. 16/7/2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit uitvoeringsbesluit laat toe bijgebouwen en niet-overdekte constructies te plaatsen bij vergunde woningen.

Zonevreeemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied hebben deze mogelijkheden niet. In functie van de kwetsbaarheid van het gebied waarin ze zijn gelegen, kunnen er wel via het RUP andere mogelijkheden geboden worden.

Zonevreeemde woningen gelegen binnen parkgebied volgens het gewesplan worden in een later RUP behandeld. Dit betekent dat de categorie 'zonevreeemde woningen binnen kastelensites/parkgebied/natuurgebied' wordt opgesplitst. Enkel de kastelensites gelegen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied behoudens parkgebied worden in onderhavig RUP behandeld. Zonevreeemde woningen gelegen binnen parkgebied hebben via de VCRO immers ruimere basismogelijkheden gekregen.

Het hergroeperen van alle types zonevreeemde woningen binnen twee RUP's (enerzijds: kwetsbare gebieden behoudens parkgebieden en anderzijds parkgebieden) impliceert geen afwijking op het GRS.

Goedkeuringsbesluit

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie over het GRS Destelbergen is i.v.m. zonevreeemde woningen volgende tekst opgenomen:

Overwegende dat een beleid voor zonevreeemde woningen is opgenomen, dat voor de woningen die "ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij het woongebied" ruimere ontwikkelingsmogelijkheden vooropgesteld worden, dat ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij het woongebied gedefinieerd wordt als woningen die in de loop der jaren net buiten, maar aangrenzend aan de bestaande juridische zoneringsgebouwd zijn, dat als ontwikkelingsmogelijkheden onder meer de mogelijkheid tot opsplitsing van het aantal woongelegenheden is

opgenomen, dat hiermee bijkomende woongelegenheden worden toegestaan, dat hier een onderscheid moet gemaakt worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat in het buitengebied hier geen kwantitatieve noch kwalitatieve behoefte voor bestaat, dat het opsplitsen van het aantal woongelegenheden enkel in het stedelijk gebied opportuun lijkt, dat bij opmaak van RUP's verder dient onderzocht te worden of in het stedelijk gebied een opsplitsing kan en of hierdoor nog kwalitatieve woonmogelijkheden mogelijk zijn.

dat woningen die deel uitmaken van een woonkorrel omgezet worden naar een zoneringsgelijkaardig aan woongebied, dat er kan gesteld worden dat er voor deze woningen gelijkwaardige mogelijkheden kunnen voorzien worden, doch dat hierdoor bijkomend woongebied creëren niet mogelijk is;

4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

4.4 Goedgekeurde gemeentelijke RUP's of BPA's

Zie kaarten: *gewestplan, RUP's en BPA's*

Geen enkele woning, onderwerp van onderhavig RUP, is gelegen binnen een BPA of gemeentelijk RUP. Wel zijn een aantal sectorale RUP's gelegen in de onmiddellijke omgeving van woningen welke opgenomen worden binnen het plangebied.

4.1 Gewestplan

Zie kaarten: *gewestplan, RUP's en BPA's*

Het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" (KB 14/9/1977) is van toepassing op het RUP.

De woningen zijn gelegen binnen natuurgebied (deelgebieden I, II en III), binnen vallei gebied (deelgebied IV) en binnen een gebied voor dagrecreatie (deelgebied IV).

4.2 Goedgekeurde gewestelijke RUP's

Zie kaarten: *gewestplan, RUP's en BPA's*

De woningen binnen deelgebied II zijn gelegen binnen de afbakening (grenslijn) van het gewestelijk RUP 'grootstedelijk gebied Gent', doch een deelRUP is niet van toepassing op deze woningen.

Het deelRUP 'Groenpool-Gentbrugse meersen – Damvallei' grenst in het noorden aan deelgebied III. De hoofddoelstelling is het realiseren van een groenpool als een grootschalig groengebied met natuurontwikkeling en extensieve recreatie. Een samenhangende ontwikkeling van de Gentbrugse meersen en Damvallei met herstel van het meersenkarakter is het uitgangspunt.

4.3 Goedgekeurde provinciale RUP's

Niet van toepassing

4.5 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Deelgebied I

Geen enkele van de woningen binnen deelgebied I is gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Woningen I-10, I-11 en I-12, zijn gelegen binnen een woonlint dat aanpalend in noordelijke richting een goedgekeurde verkaveling bevat, gelegen binnen natuurgebied en nog noordelijker een verkaveling gelegen in agrarisch gebied.

Deelgebied II

Binnen deelgebied II bevinden zich 3 verkavelingen, allen gelegen langsheen de Schoofmeersstraat. Na onderzoek is beslist deze verkavelingen op te heffen, omdat de vergunningstoestand niet duidelijk te achterhalen is (zie verder) en het derhalve niet zeker is of deze verkavelingen rechtskracht hebben en/of omdat de visie voor de woningen gelegen in de Schoofmeersstraat erin bestaat om meer mogelijkheden te geven aan deze woningen dan de verkavelingen op vandaag toelaten.

- V87/1 goedgekeurd CBS op 23/10/1969, Schoofmeersstraat 1 en 2: de huidige eigendomsgrens van één van de twee percelen komt niet overeen met de goedgekeurde kavelgrens, waardoor het aangewezen is deze verkaveling op te heffen. De kavel is immers verruimd t.o.v. de initieel goedgekeurde verkaveling. De bebouwing op beide originele percelen is wel gebouwd volgens de verkavelingsvoorschriften en vergund.

- V547, goedgekeurd deputatie op 13/2/1981, Schoofmeersstraat 17 en 18.
- V43, Schoofmeersstraat 4 en 5: een officiële verkavelingsvergunning is niet terug te vinden, wel een verkavelingsvergunningsaanvraag. De vergunningsaanvraag dateert van 1965. Een schrijven van de gemeente aan de verkavelaar stelt: 'het bestuur van stedenbouw in Gent kan in principe akkoord gaan. De definitieve beslissing zal echter pas kunnen worden genomen nadat het gewijzigd APA bij KB goedgekeurd is.' De woningen zijn vergund resp. in 1976 en 1969.

Deelgebied III

Binnen dit deelgebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

Deelgebied IV

Binnen deelgebied IV bevindt zich een verkaveling welke wordt opgeheven, omdat de verkaveling o.a. afsluitingen met geplastificeerd vlechtwerk verplicht & losstaande bijgebouwen uitsluit en de visie voor de Zevengemeede is om wel bijgebouwen toe te laten. Dit is de enige verkaveling gelegen in vallei gebied binnen deelgebied IV.

- V508/1 goedgekeurd CBS op 7/2/1978, Zevengemeede 42 en 44 (IV-10 en IV-11): de woningen zijn gebouwd volgens de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften.

Deelgebied V

De woningen zijn niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling. Wel is er in de Moesdonkstraat een goedgekeurde verkaveling d.d. 26/08/1965 gelegen in recreatiegebied. De zonevrije woning (V-4), tevens gelegen in recreatiegebied, bevindt zich in het verlengde van deze verkaveling en stond reeds op de situatieschets van vermelde verkaveling ingetekend.

- V242/1 goedgekeurd CBS 26/08/1965, Magerstraat (heden Moesdonkstraat)

Het onderbrengen van de woning V-4 binnen art. 3 'zonevrije' woningen categorie 2' is in lijn van wat in de verkaveling is toegelaten.

4.6 Beschermd monumenten, landschappen en landschapsrelicten

Zie kaarten: *landschapsatlas en bouwkundig erfgoed*

Beschermd monument

| | |
|---|---------------|
| Bosseveerhoeve (I-4), Molenweidestraat 24 | MB 16/12/1991 |
|---|---------------|

Beschermd dorpsgezicht

| | |
|----------------------------|---------------|
| Bosseveerhoeve en omgeving | MB 16/12/1991 |
|----------------------------|---------------|

Inventaris bouwkundig erfgoed

| | |
|---|----------|
| Bosseveerhoeve (I-4), Molenweidestraat 24 | ID 35918 |
| Kasteel Morel De Westgraver (II-1), Dendermondesteenweg 504 | ID 35667 |
| Kasteel Fallon De Keyzer (II-18), Dendermondesteenweg 608 | ID 35670 |
| Hoeve Hof Melleveir (IV-9), Zevengemeede 40 | ID 35981 |
| Huize Haezeput (IV-23), D'Haenestraat 22 | ID 35758 |



Molenweidestr. 24, beschermd monument

| | |
|---|---|
|  |  |
| Dendermondestwg. 608 | Dendermondestwg. 504 |
|  |  |
| Zevengemede 40 | D'Haenestraat 22 |

Relictzones

Deelgebieden I en IV behoren gedeeltelijk tot de relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren".

Deelgebieden II en III behoren grotendeels tot de relictzone "Damvallei".

Ankerplaatsen

De ankerplaats "Katteneie en Schallieveld" bevindt zich ten oosten van deelgebied III.

4.7 Vogelrichtlijn-, ramsar- en habitatrichtlijngebieden

Zie kaarten: *Natura 2000 en VEN*

Deelgebied I grenst aan het habitatrichtlijngebied "Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent".

De Damvallei en directe omgeving vormt een faunistisch belangrijk gebied, is tevens gecategoriseerd als GEN-gebied en maakt deel uit van het habitatrichtlijngebied "Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent". Deelgebied II bevindt zich ten noorden van de Damvallei, deelgebied III ten zuiden.

Ook de Scheldevallei is geselecteerd als faunistisch voornaam gebied. De Schelde bevindt zich ten westen van deelgebieden I en IV.

4.8 Wateringebied, beschermingszone, oppervlaktewaterwingebied

Niet van toepassing

4.9 Biologisch waardevolle gebieden

Zie kaarten: *BWK*

deelgebied 1: de woningen meest nabij de Schelde gelegen (zone 2 en 3), bevinden zich in biologisch waardevolle tot zeer waardevolle zones.

deelgebied 2: 2 kastelensites (zone 4) bevinden zich in biologisch waardevol gebied.

4.10 Officiële waterlopen

Zie 'overzichtskaart officiële waterlopen' in bijlage.

De officiële waterlopen die zich in de onmiddellijke omgeving van de deelgebieden bevinden zijn:

deelgebied 1: S.440 - Mestweidebeek (3^{de} categorie)

deelgebied 2: S.204 (3^{de} categorie)

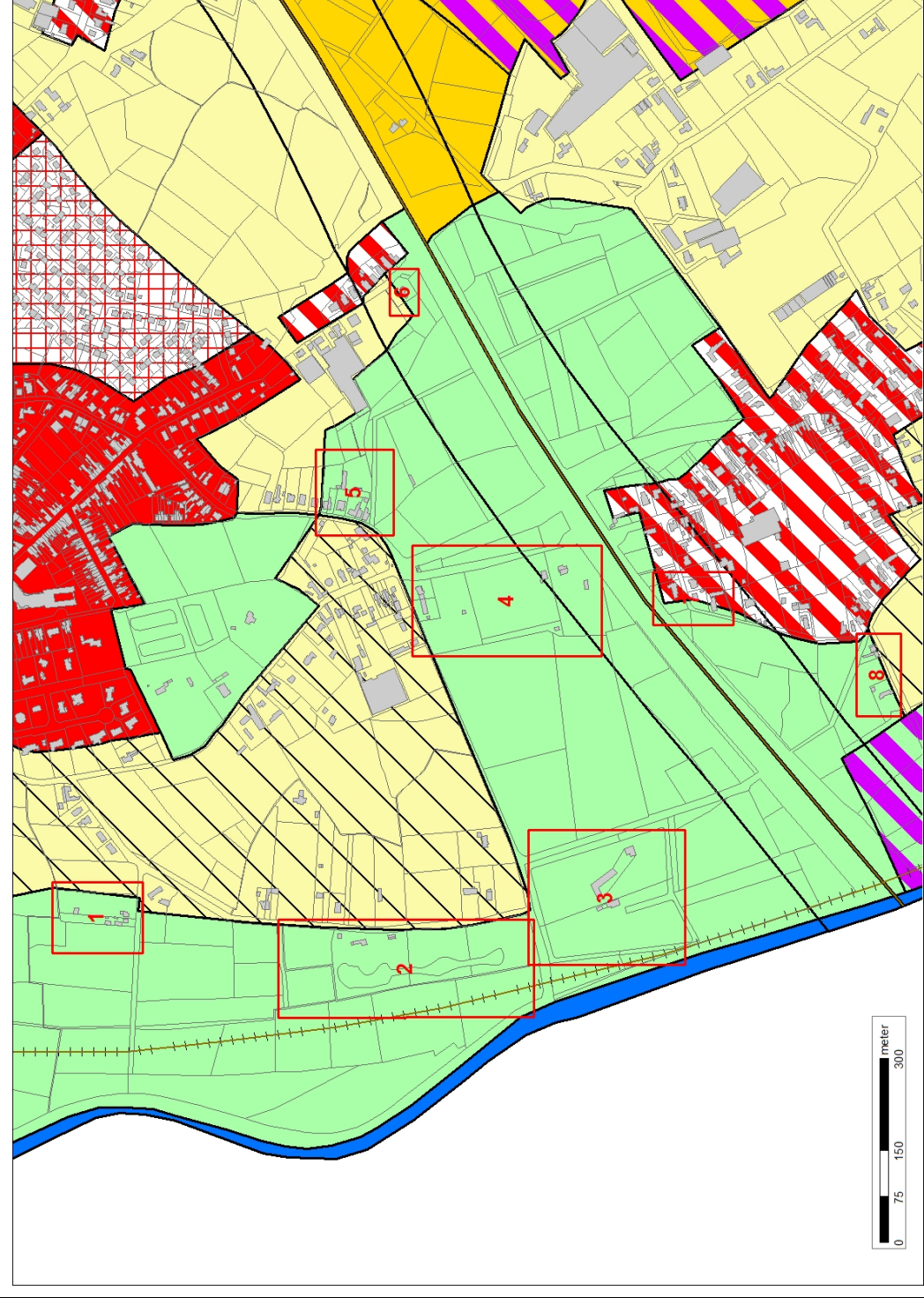
S.199 – Slotte (3^{de} categorie)

deelgebied 3: S.197 – Damsloot (2^{de} categorie)

deelgebied 4: S.179 (3^{de} categorie)

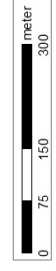
deelgebied 5: S.153 (Laresloot), S.153a en S.153bis (3^{de} categorie)

Deelgebieden 1, 4 en 5 zijn gelegen binnen het ambtsgebied van de Polder Van Belham, beheerder van de betrokken waterlopen.










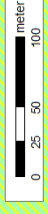
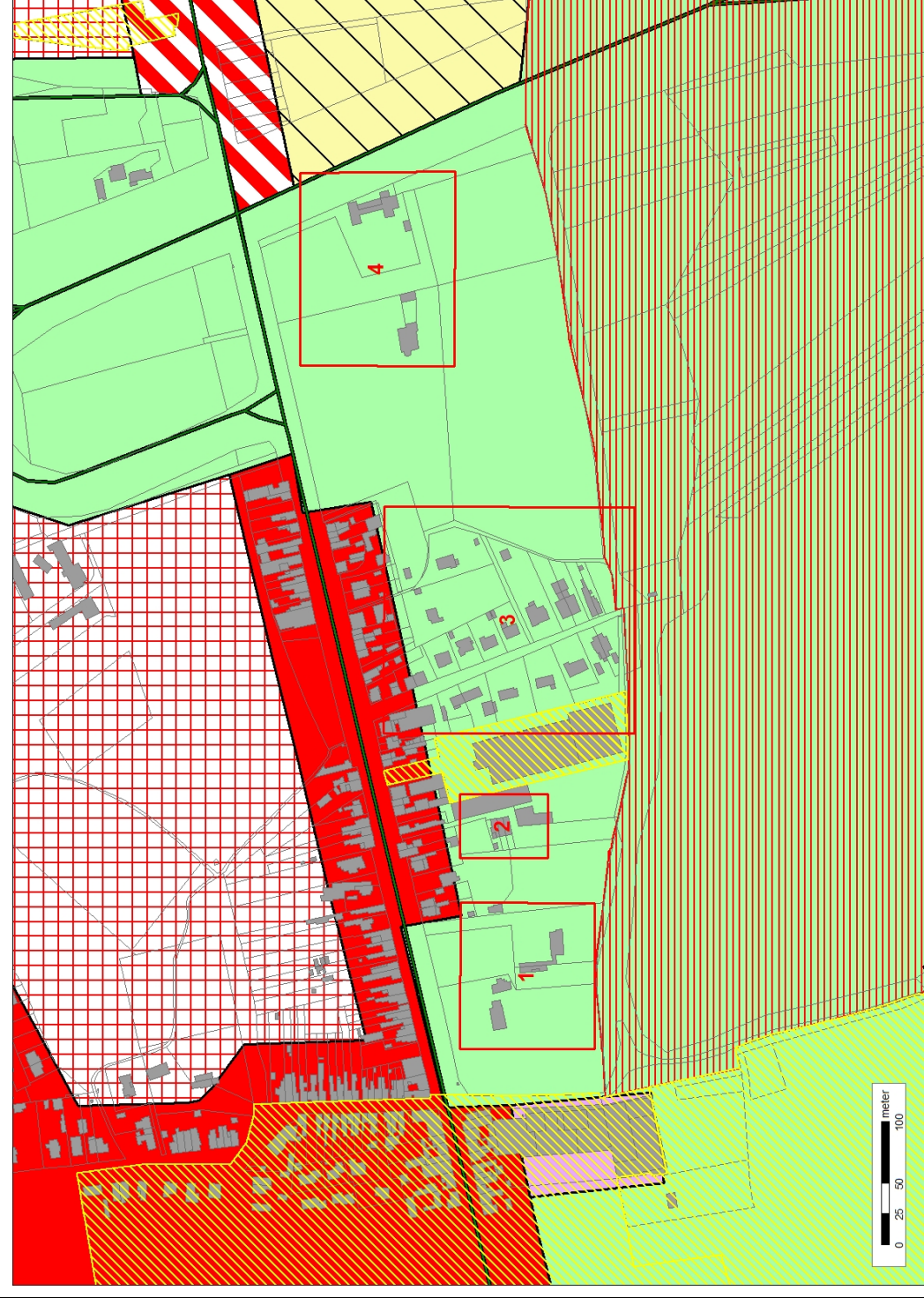
- woongebied
- woongebied met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebied
- recreatiegebied
- natuurgebied
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- ontginningsgebied
- grondkleur: natuurgebied
- ontginningsgebied
- grondkleur: recreatiegebied
- bestaande afzonderlijke leiding

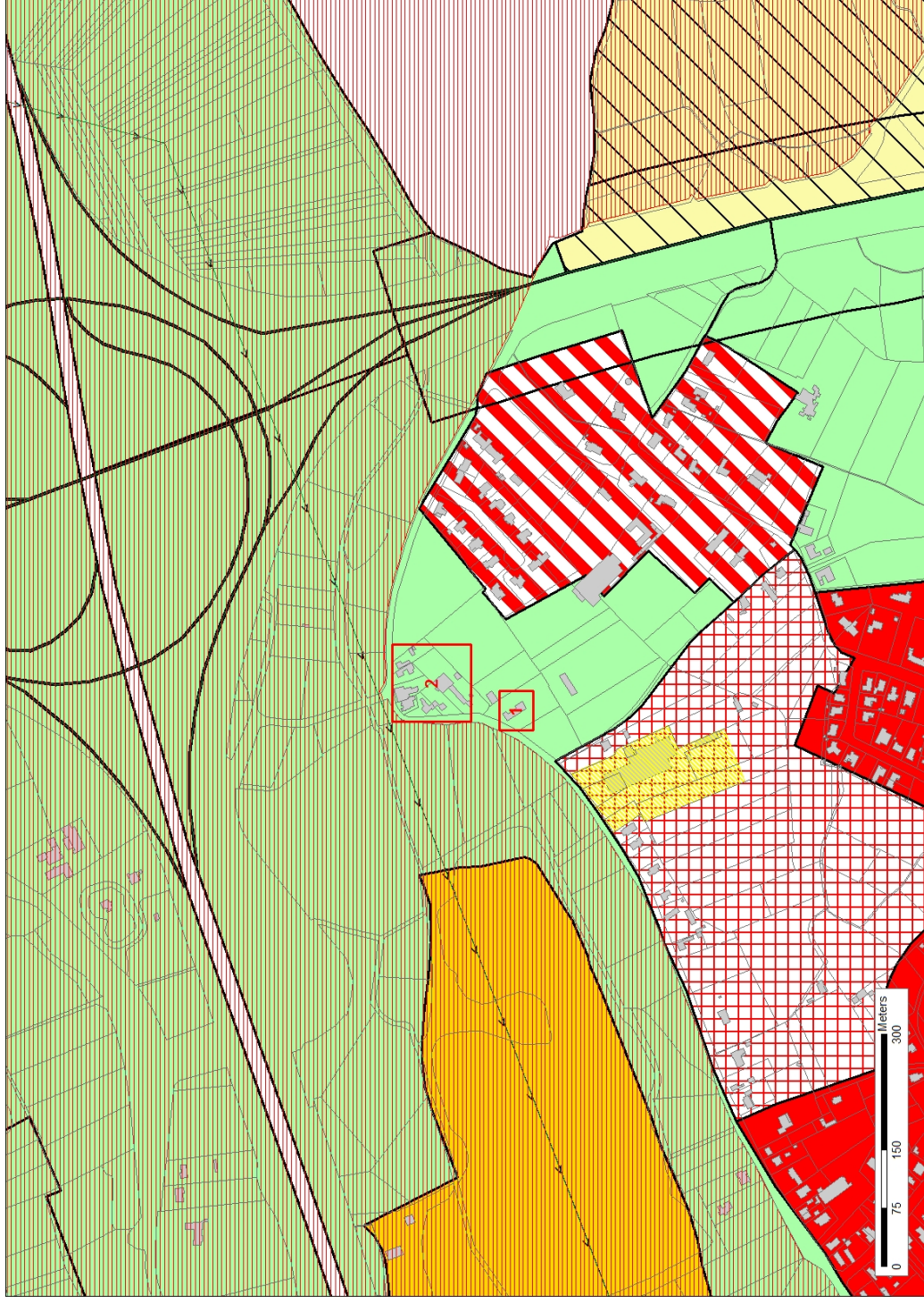
Opm. de woningen gelegen binnen deelzone 7 blijken niet zonevreedmd en worden niet opgenomen in het RUP.












KAART: gewestplan, RUP's en BPA's_ deelgebied I

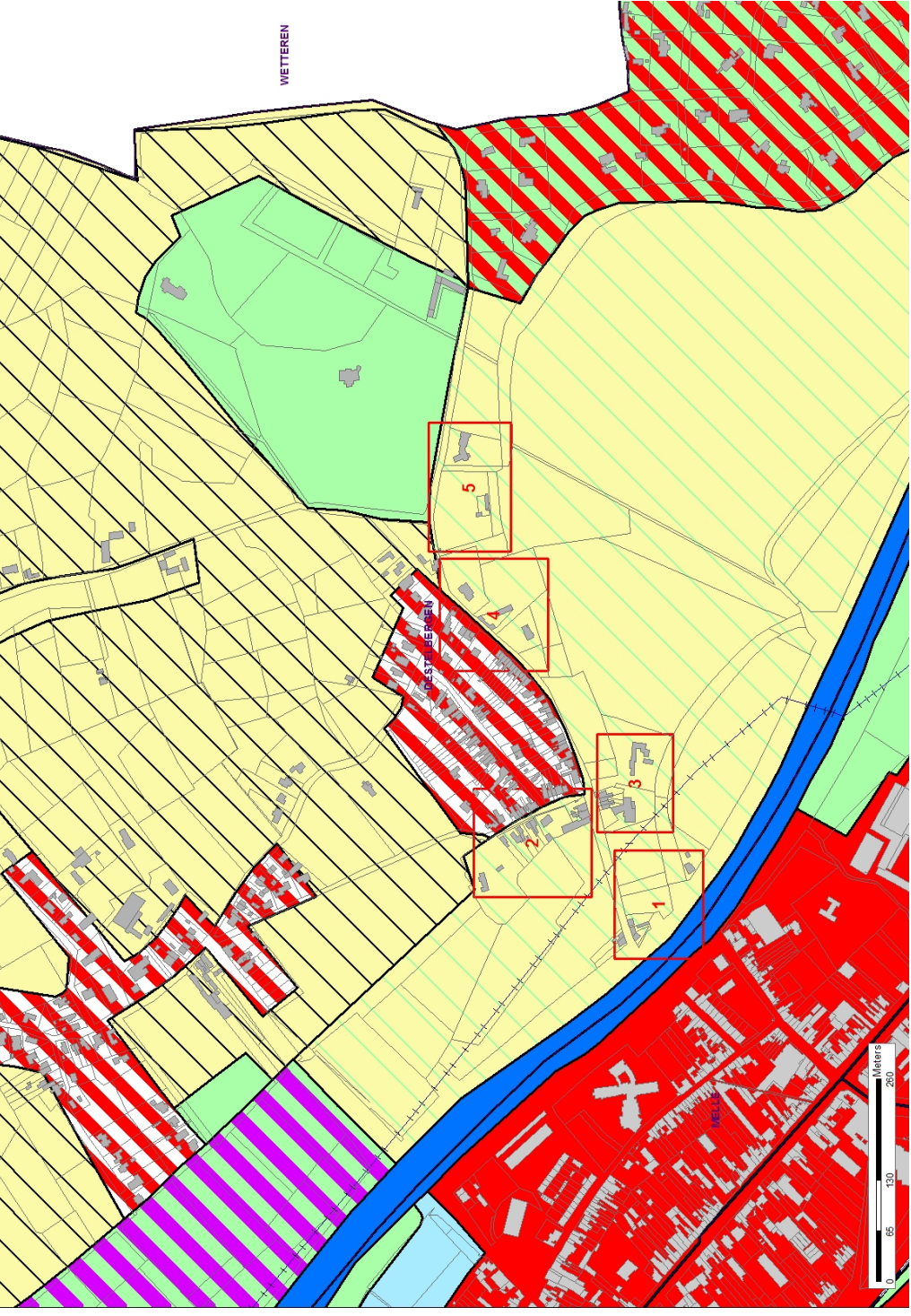
-  woongebied
-  woonuitbreidingsgebied
-  natuurgebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  KMO-zone
-  deelgebied gewestelijk RUP
-  sectoraal BPA













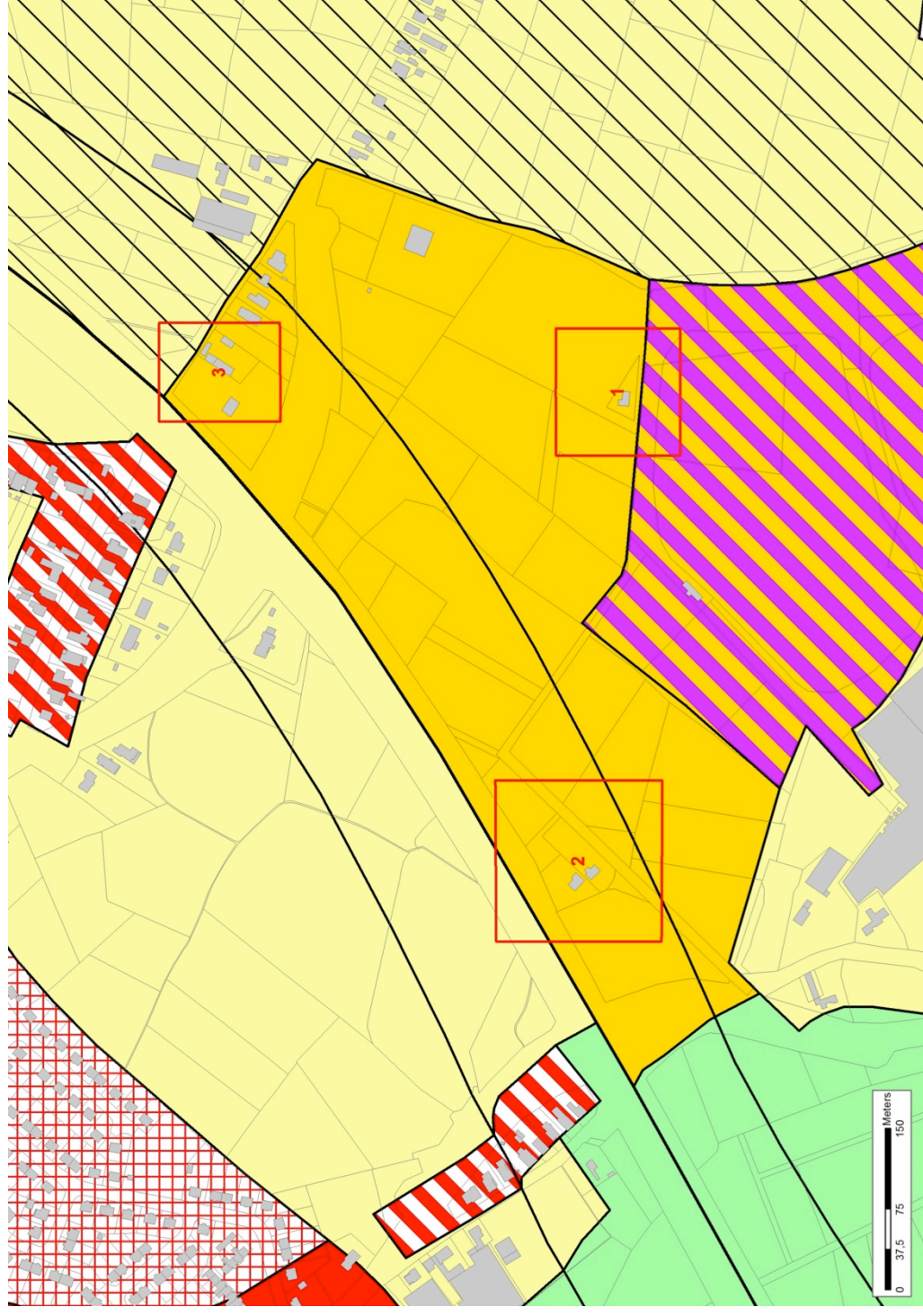
-  woongebied
-  woongebied met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebied
-  recreatiegebied
-  natuurgebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  bestaande hoogspanningsleiding
-  deelgebied gewestelijk RUP
-  sectoraal BPA

KAART: gewestplan, RUP's en BPA's_ deelgebied III



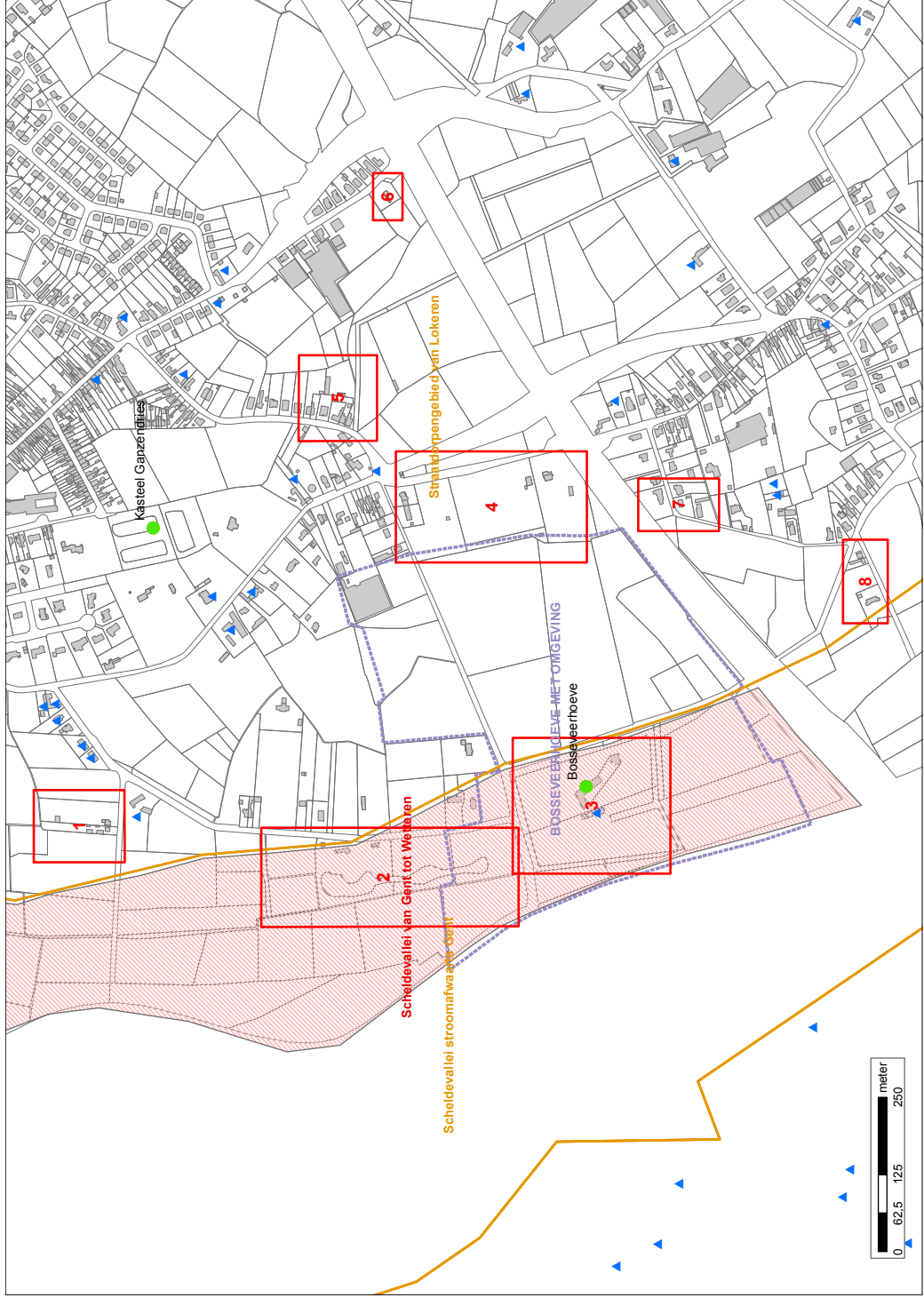
- woongebied
- woongebied met landelijk karakter
- woonpark
- gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen
- natuurgebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- vallei gebied
- bestaande afzonderlijke leiding

-  woongebied
-  woongebied met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebied
-  gebied voor dagrecreatie
-  ontginingsgebied met nabestemming recreatiegebied
-  agrarisch gebied
-  landschappelijk waardevol agrarisch gebied
-  natuurgebied



LANDSCHAP, STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED

Legende



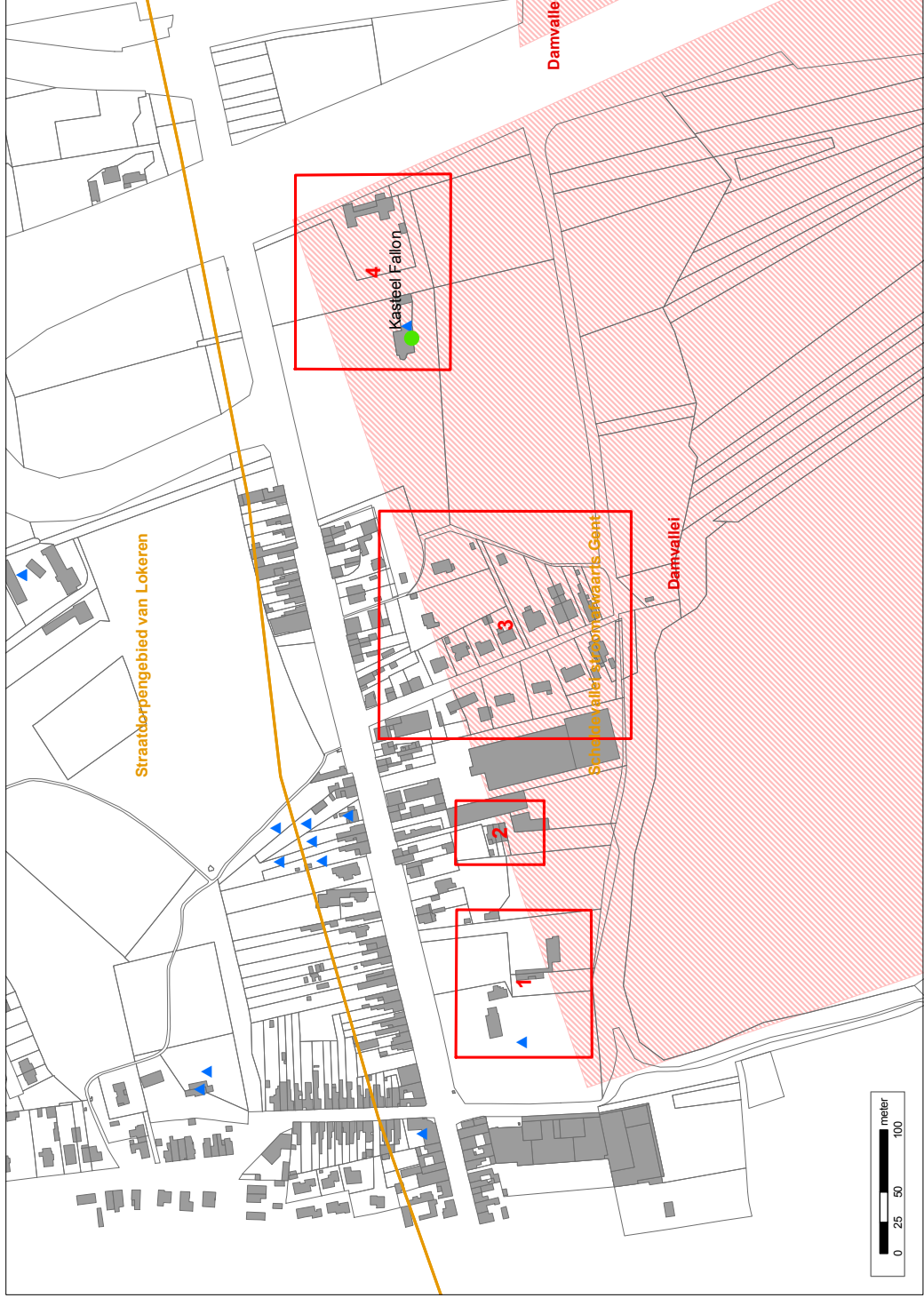
- opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed
- puntrelict
- traditionele landschappen
- relictzone
- stads- en dorpsgezicht

Opm. de woningen gelegen binnen deelzone 7 blijken niet zonevreed en worden niet opgenomen in het RUP.

KAART: landschapsatlas en bouwkundig erfgoed – deelgebied I





LANDSCHAP, STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED

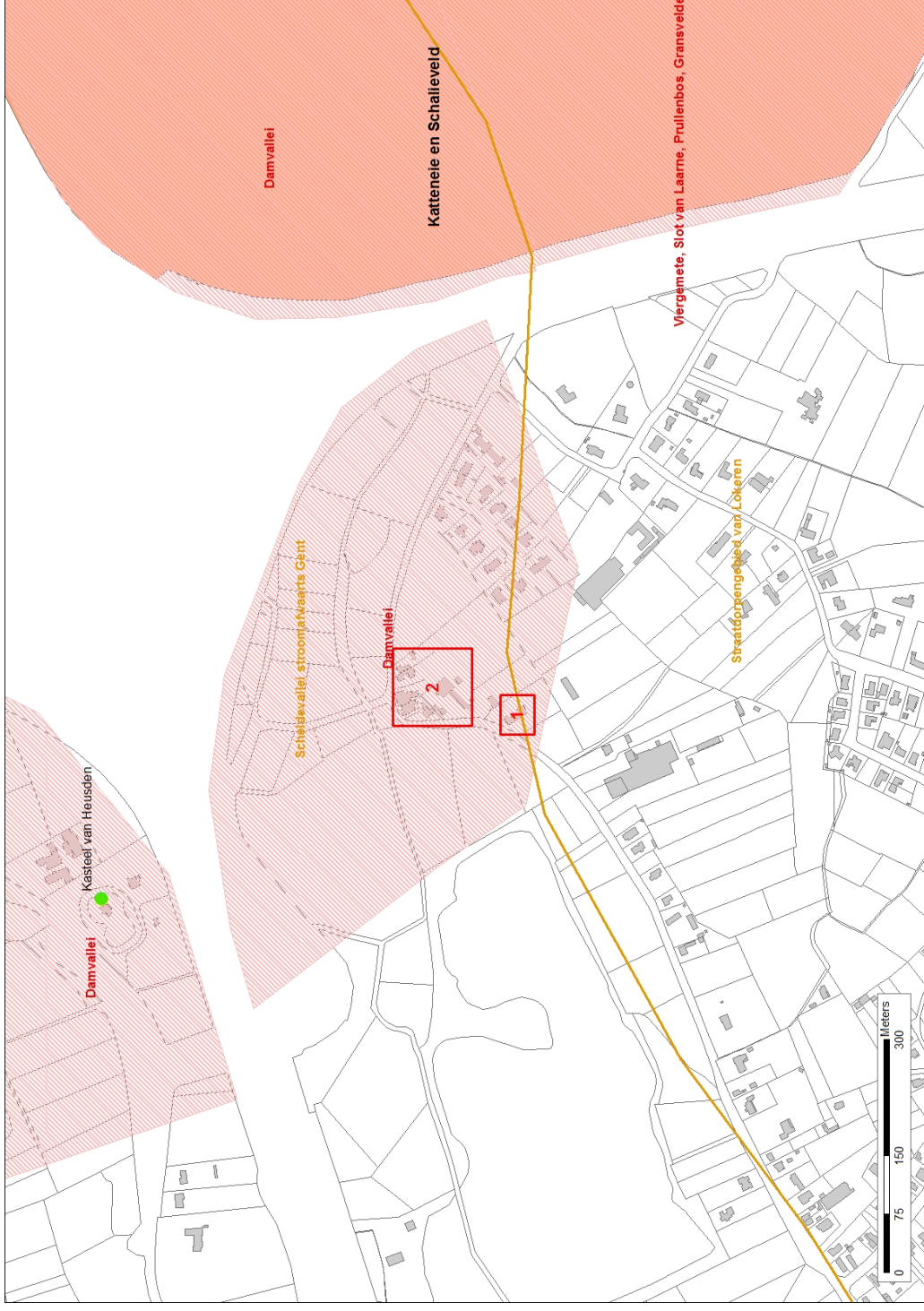
Legende



- opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed
- puntrelict
- traditionele landschappen
- relictzone

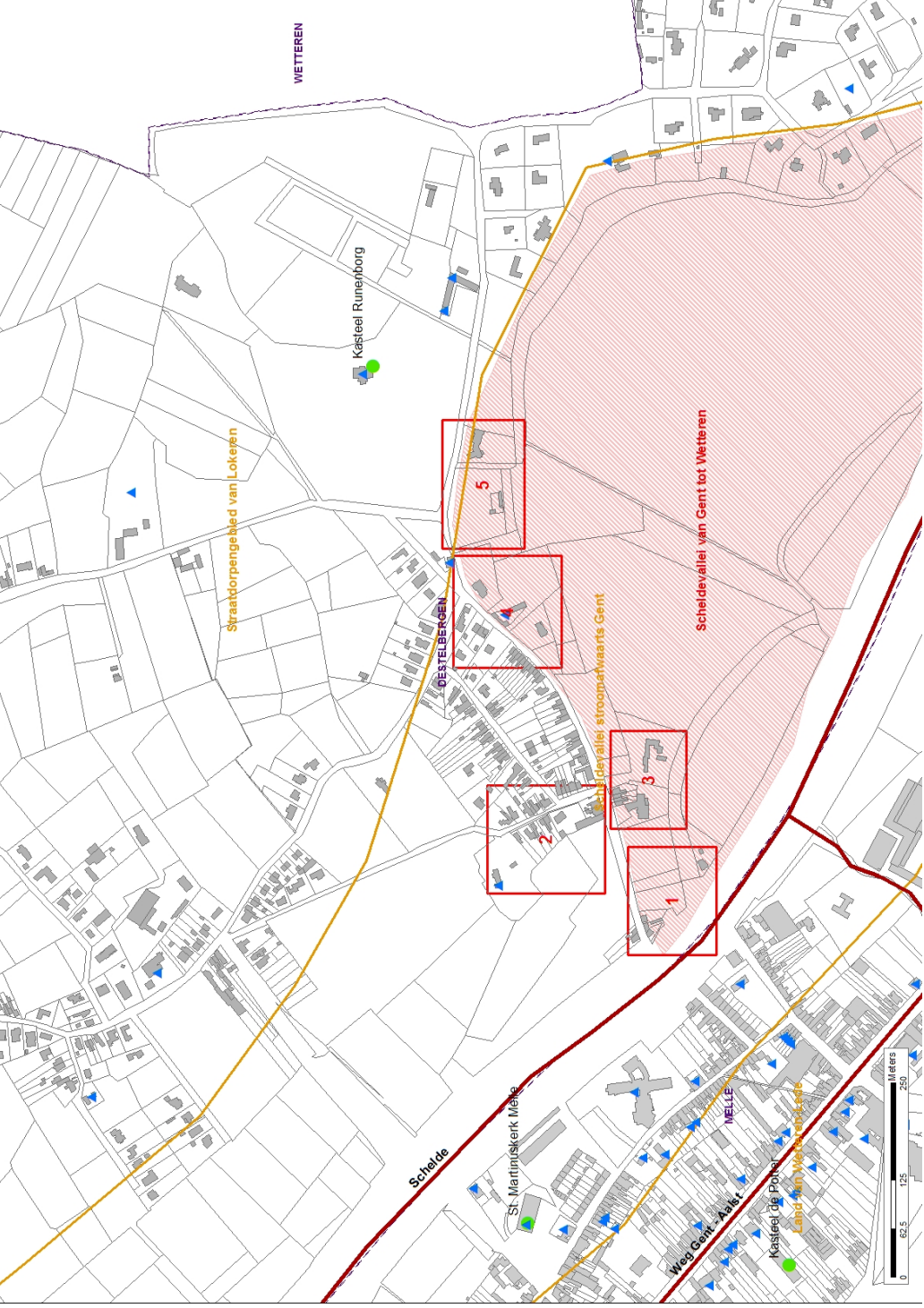
KAART: landschapsatlas en bouwkundig erfgoed – deelgebied II

-  puntrelict
-  traditioneel landschap
-  reliczone
-  ankerplaats



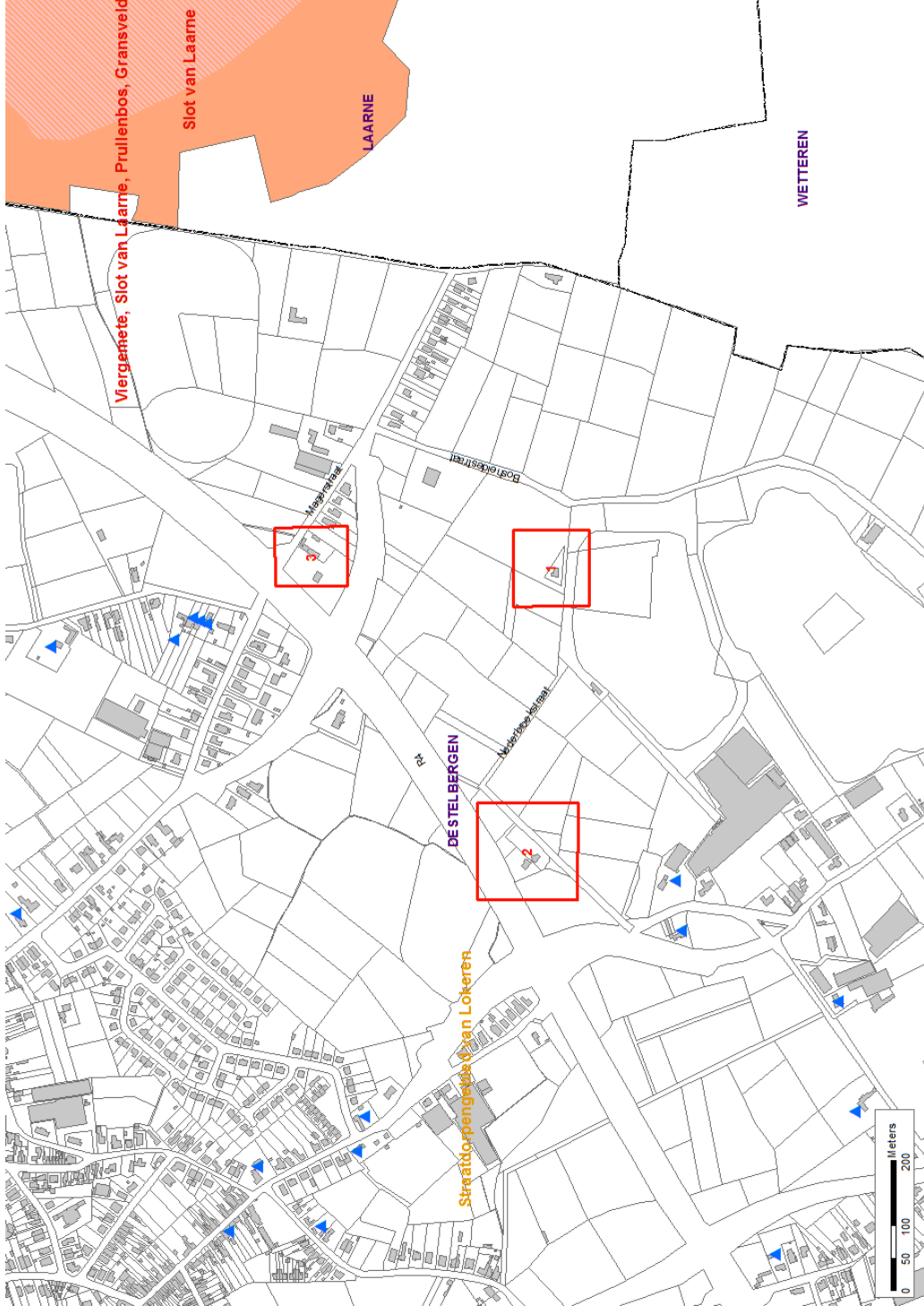
LANDSCHAP, STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED

Legende



- opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed
- puntrelict
- lijnrelict
- traditioneel landschap
- relictzone

Kaart: landschapsatlas en bouwkundig erfgoed_deelgebied IV

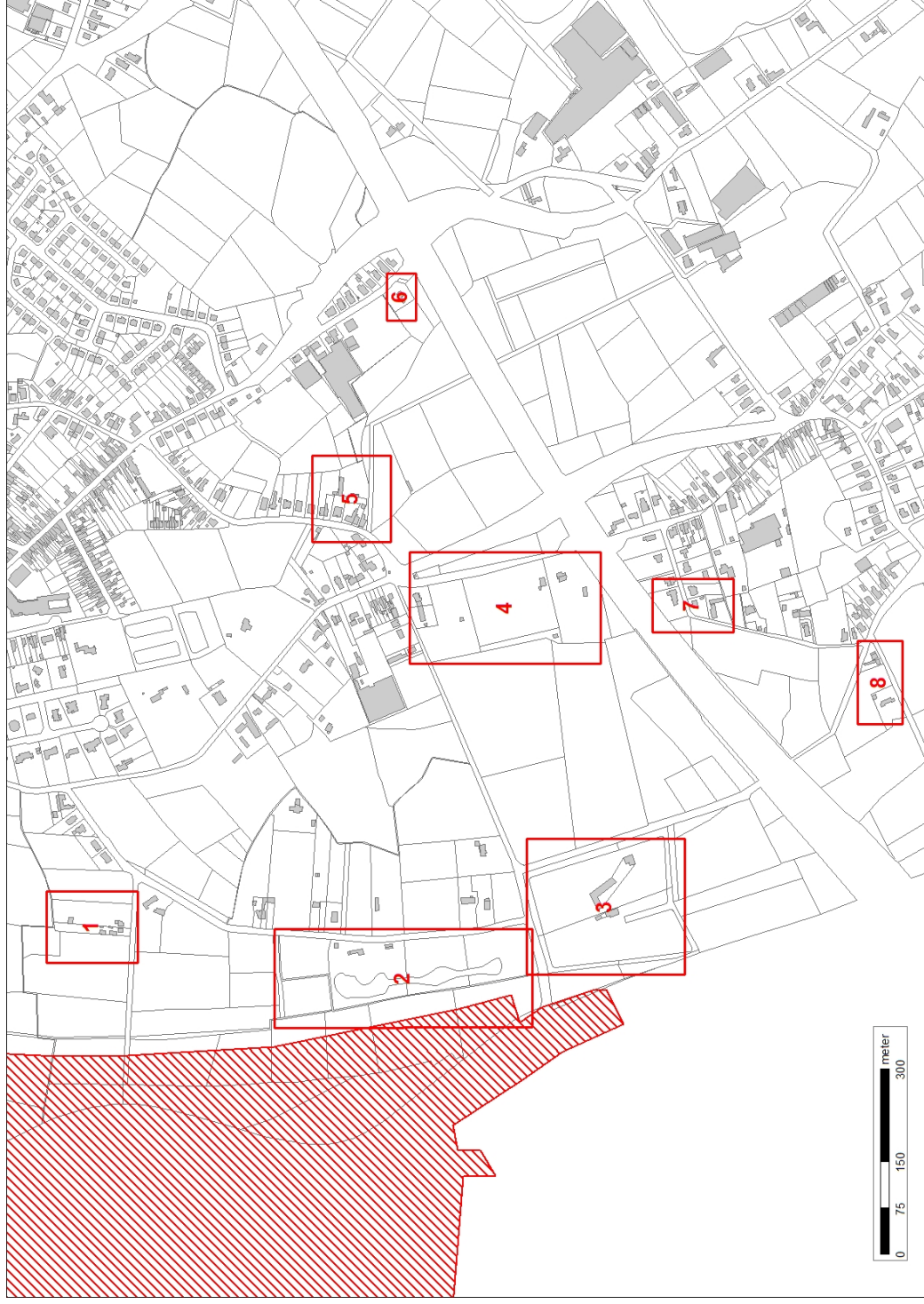


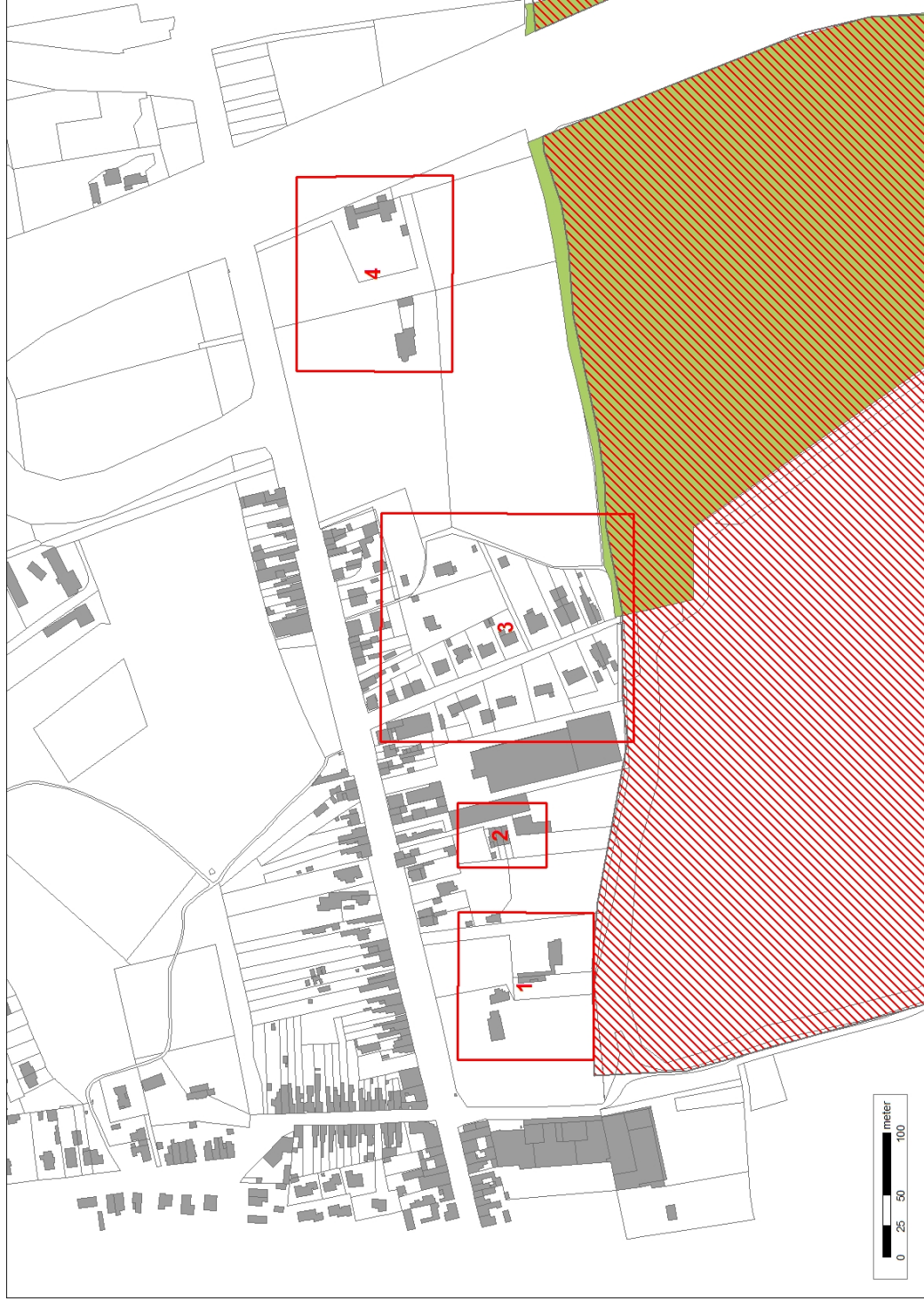
- opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed
- puntrelict
- lijnrelict
- traditioneel landschap
- relictzone



habitatrichtingsgebied

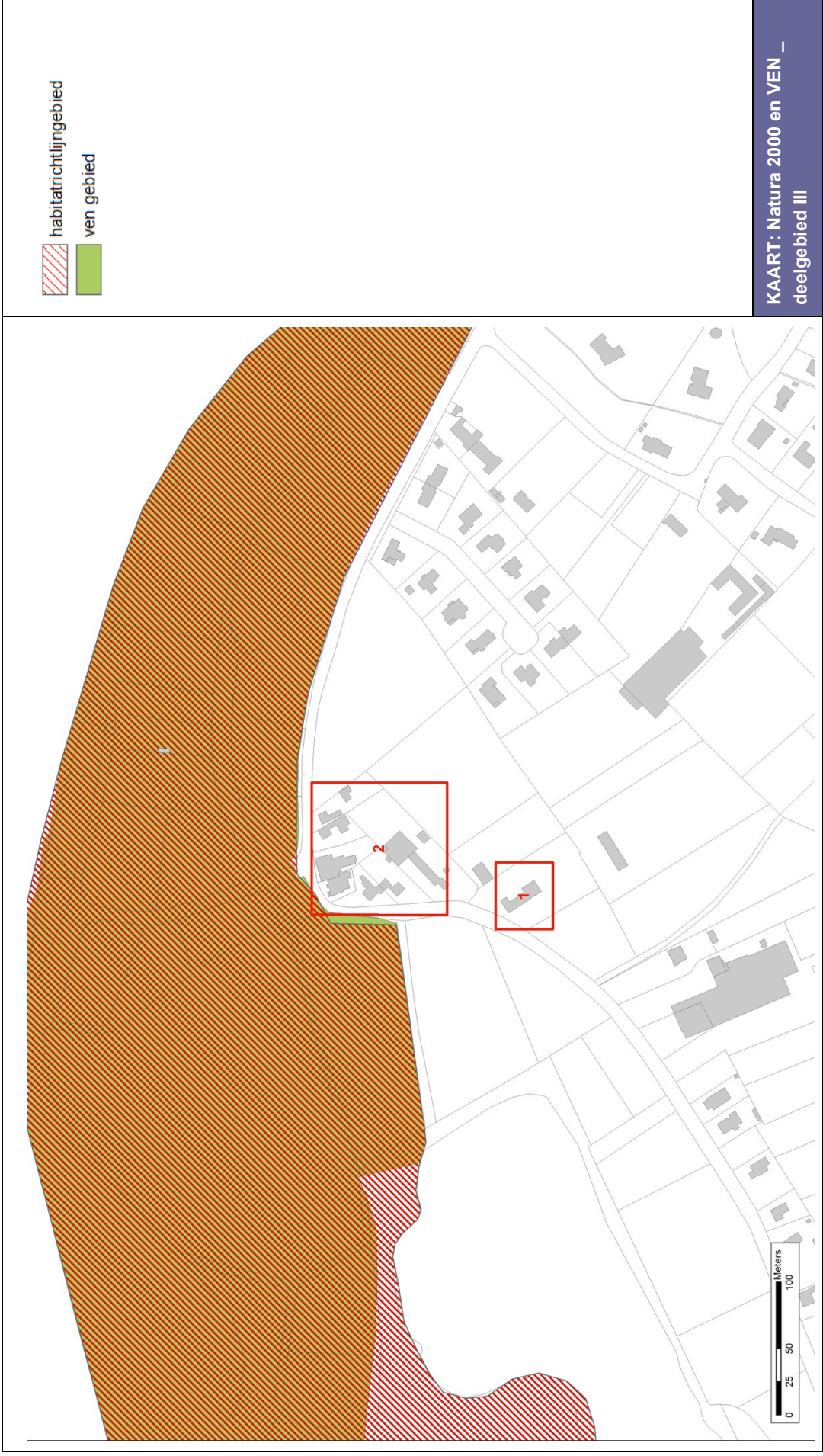
Opn. de woningen gelegen binnen
deelzone 7 blijken niet zonevreed
en worden niet opgenomen in het
RUP.











habitatrichtlijngebied
ven gebied

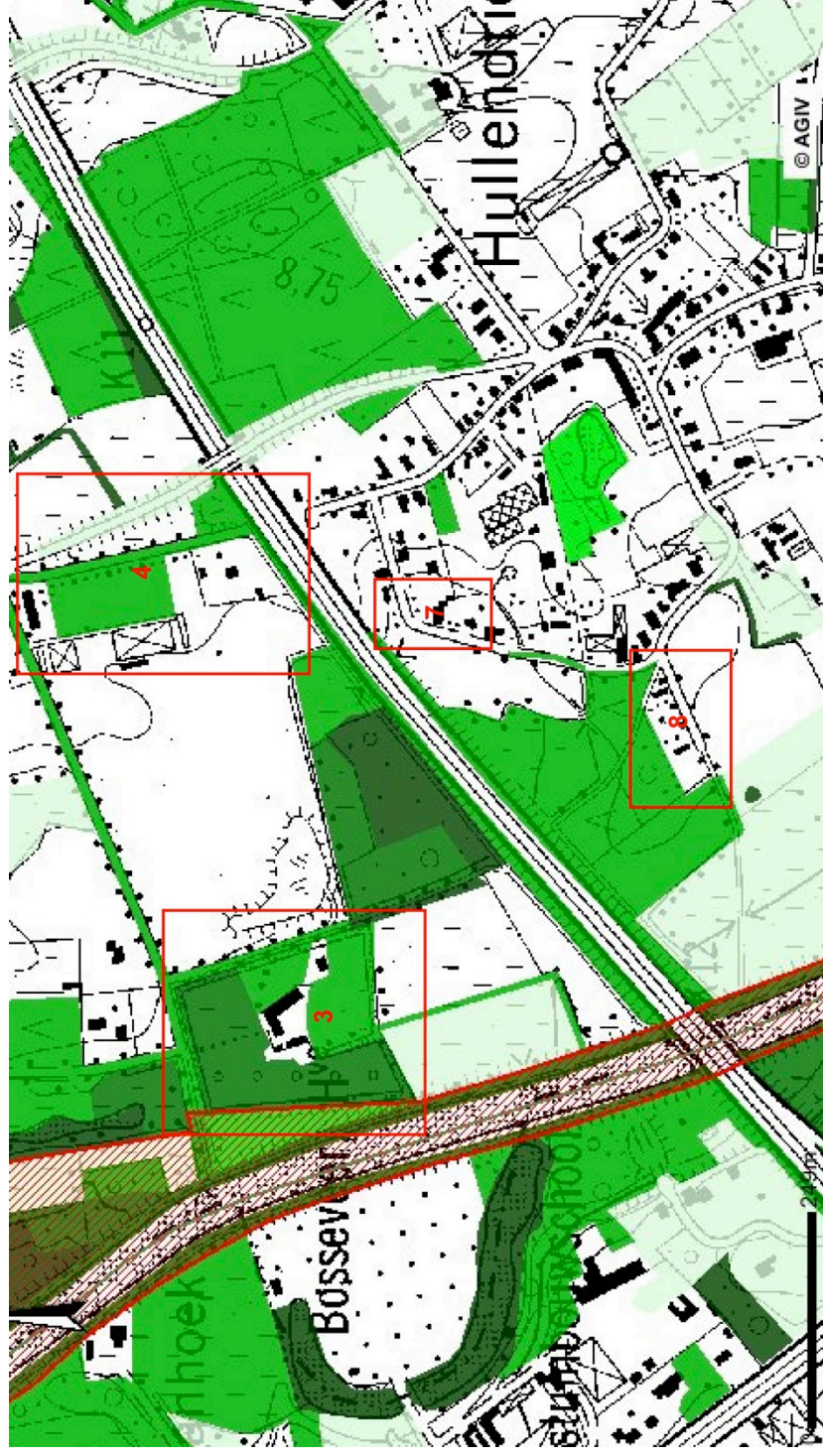
KAART: Natura 2000 en VEN –
deelgebied II









-  complex van biologisch minder waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  faunatisch belangrijk gebied



KAART: biologische
waardingskaart _ deelgebied I
(deelzone 1, 2, 4, 5 en 6)



Legende







-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  faunatisch belangrijk gebied

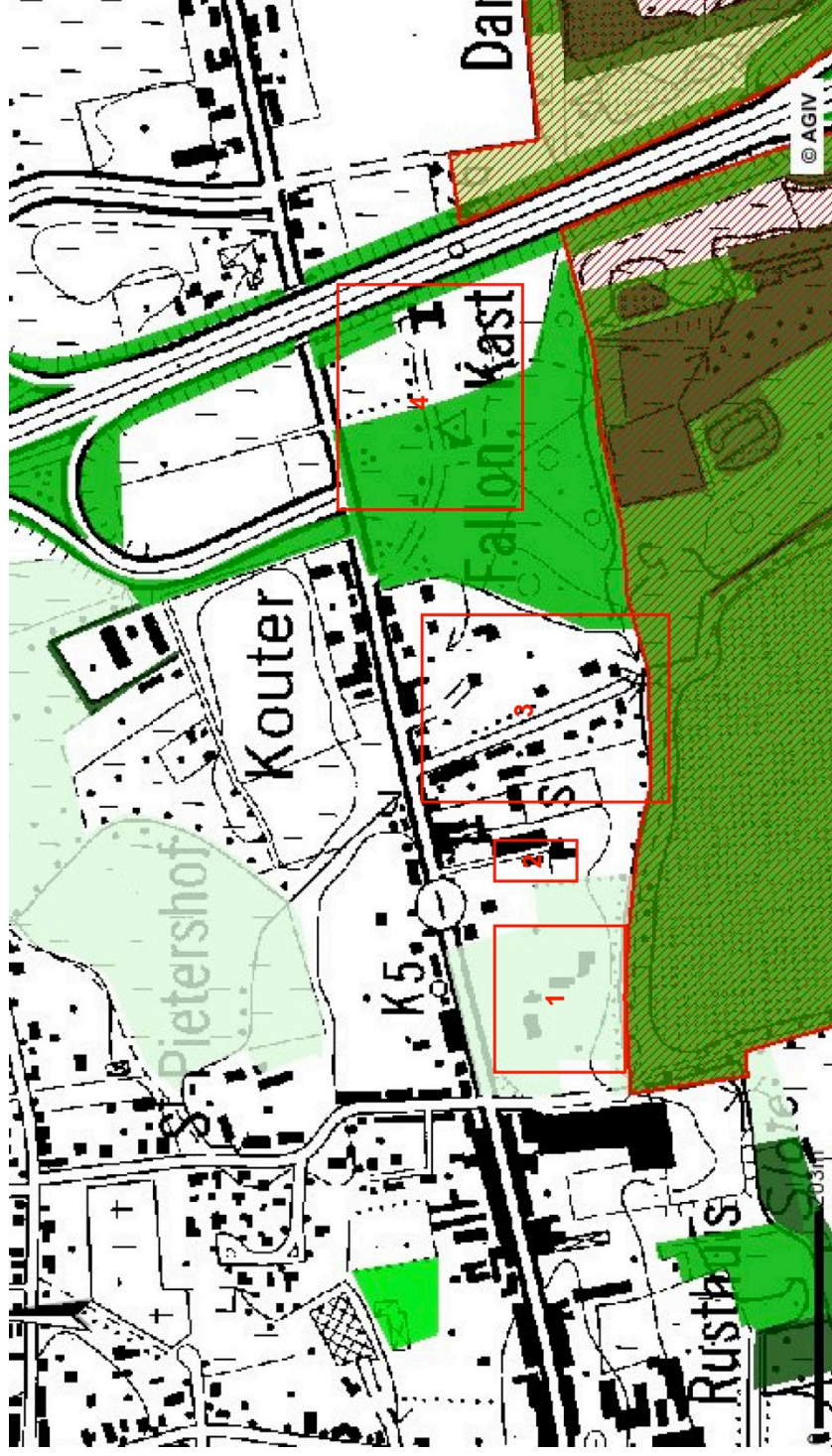
Opm. de woningen gelegen binnen deelzone 7 blijken niet zonevreed en worden niet opgenomen in het RUP.

KAART: biologische waarderingskaart _ deelgebied I (deelzone 3, 4, 7 en 8)







BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Legende







-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  faunatisch belangrijk gebied

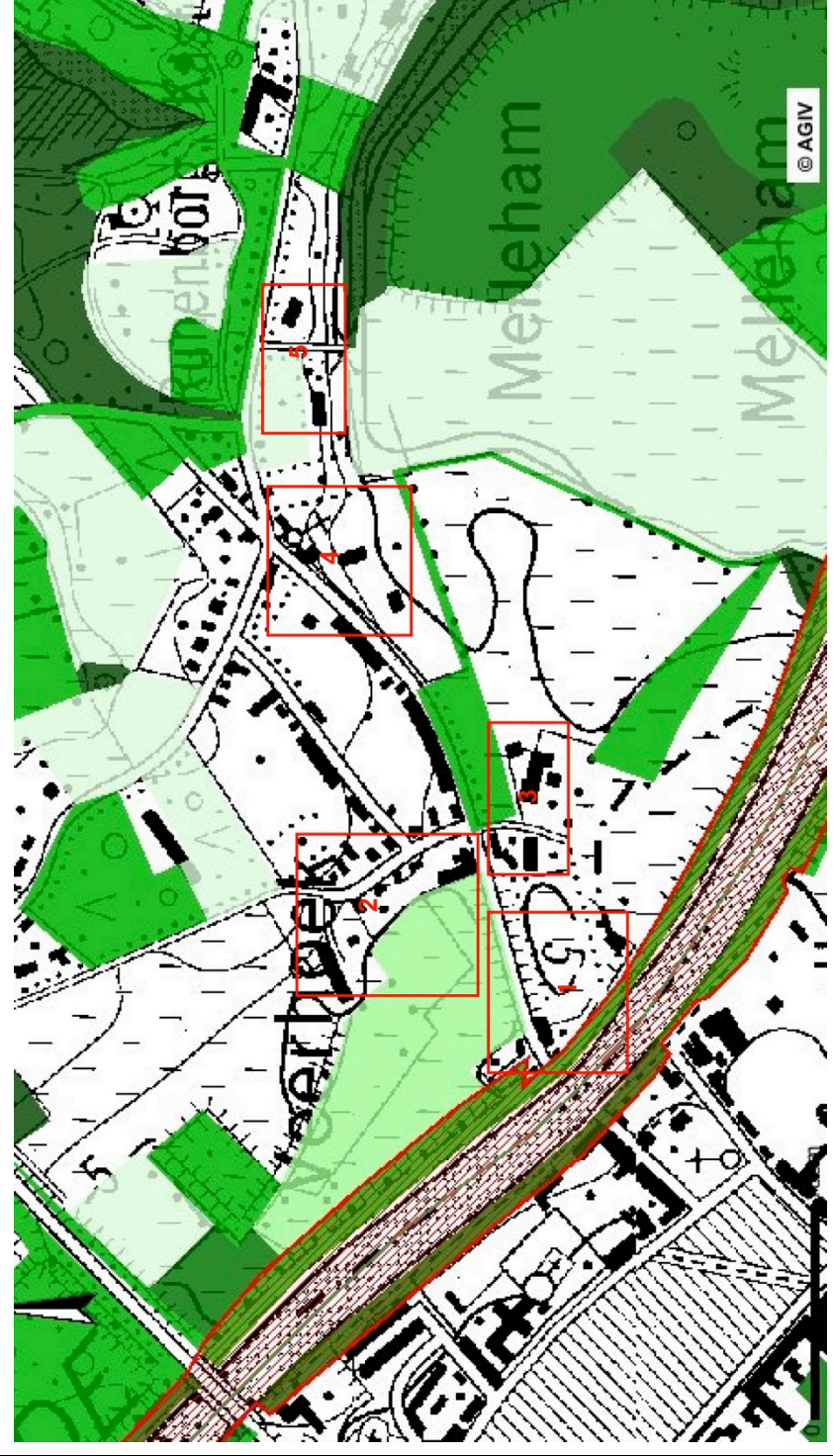


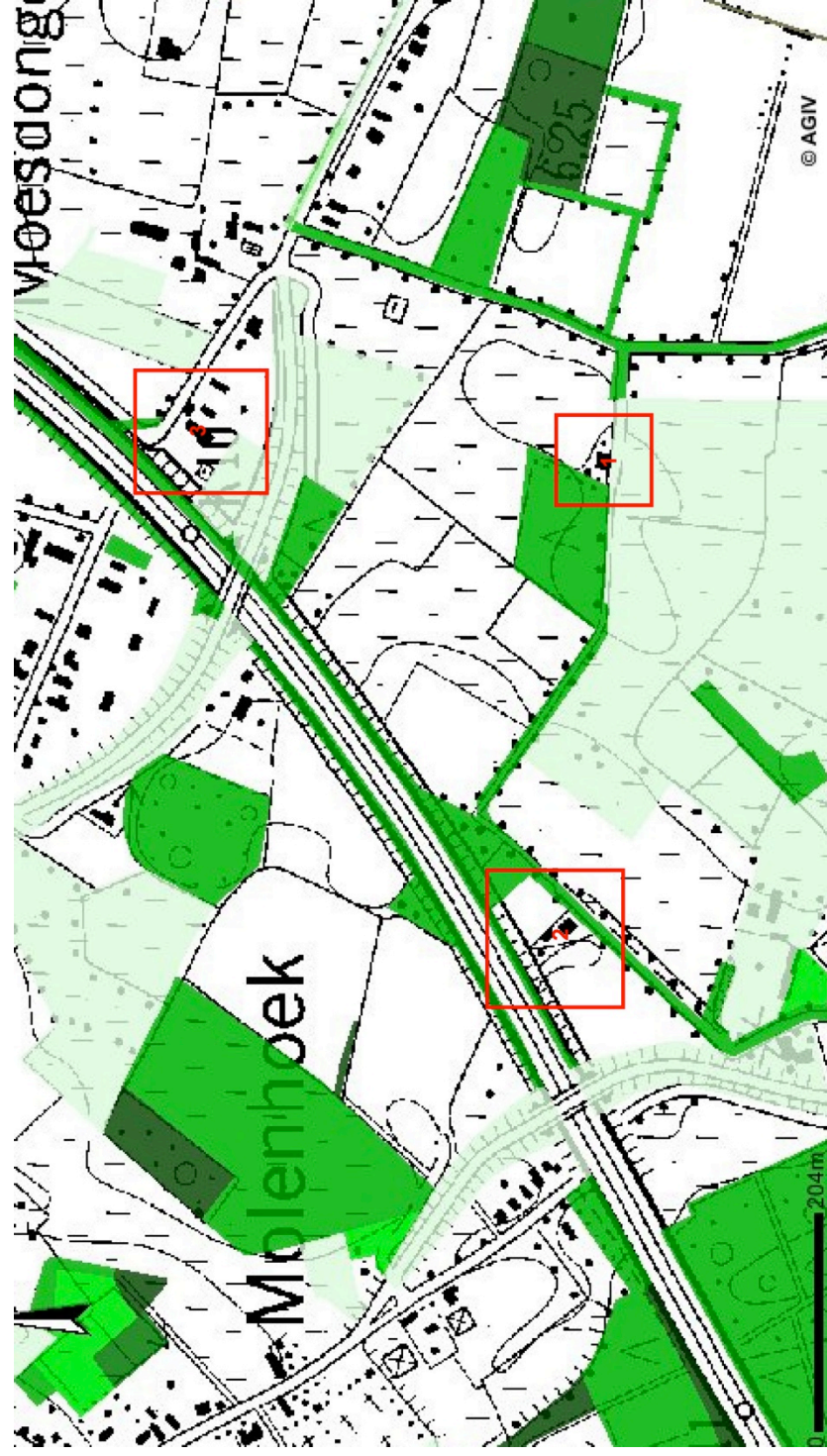
KAART: biologische waarderingskaart _ deelgebied II

-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  faunatisch belangrijk gebied



-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  faunatisch belangrijk gebied





Legende

- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED

specifieke omgeving. Herbouw wordt in de regel niet toegestaan, met uitzondering van heikracht en voor zover de typologie van de woning behouden blijft.

- **Categorie II zonevrije woningen die kunnen beschouwd worden als deel uitmakend van de gewenste bebouwde ruimte.**
 - het gaat om woningen die morfologisch aansluiten bij een bestaande kern
 - woningen die aansluiten bij de randstedelijke kern Eenbeekeinde en een gehucht (Stapsteen, Magerstraat, Huldendries-Mellehoek-Veerhoek-Bommels)
 - woningen die deel uitmaken van een woonkorrel (Stapsteen)

De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen kunnen volgens het GRS per gebied verder gedetailleerd worden afhankelijk van de mate van aansluiting, de bereikbaarheid, de integratiemogelijkheden enz.

In het RUP worden daarom 2 subcategorieën gemaakt (categorie 2 en 2a), teneinde extra mogelijkheden te kunnen geven aan de woningen gelegen langs de Schoofmeersstraat (2a). De woningen gelegen langs de Schoofmeersstraat (vroeger Dendermondsteeweg) zijn reeds sinds jaar en dag verbonden zijn met het kernweefsel van de gemeente Destelbergen. Ze zijn zeer vlot bereikbaar vanaf de Dendermondsteeweg en bovendien gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. De extra mogelijkheid bestaat erin dat deze woningen andere functies dan wonen als hoofdbestemming kunnen krijgen. De andere zonevrije woningen (categorie 2) kunnen enkel niet-woonfuncties als nevenbestemming krijgen. Het opsplitsen van woongelegenheden is nergens toegelaten.

- **Categorie III zonevrije woningen die verspreid liggen binnen de gewenste open ruimte.**
- 3: De ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt (verbouwings-, uitbreidings- en herbouwmogelijkheden worden vooropgesteld) maar benaderen deze van de basisrechten voor zonevrije woningen

5.1 Algemeen

Aan de zonevrije woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt een categorie toegekend rekening houdend met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Vanuit het GRS worden 3 hoofdcategorieën van zonevrije woningen onderscheiden, afhankelijk van hun ligging binnen de ruimtelijke structuur. Deze hoofdcategorieën worden reeds vanuit het GRS opgedeeld in subcategorieën. Onderstaande is een letterlijke overname van delen van de tekst uit het GRS:

- **Categorie I zonevrije woningen gelegen binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens de gewenste ruimtelijke structuur.**

- 1a: zonevrije woningen gelegen binnen rivier- en beekvalleien (= Scheidevallei, woningen in de Damslootvallei werden reeds behandeld in het gewestelijk RUP 'Gentbrugse meersen - Damvallei'). Deze woningen krijgen beperkte ontwikkelingsperspectieven. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, incl. instandhoudingswerken m.b.t. de stabiliteit en verbouwingswerken binnen het bestaande volume kunnen uitgevoerd worden.

- 1b: zonevrije woningen gelegen binnen de kastelensites, parkgebieden of natuurgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de sites. Kleinschalige uitbreidingen kunnen toegelaten worden, voor zover integreerbaar binnen deze

volgens de codex RO. Gebouwen met cultuurhistorische waarde kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven krijgen. Dit alles voor zover er een cultuurhistorische inpassing is waarbij het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw of de constructie behouden blijven of een duidelijke link heeft met deze cultuurhistorische functie.

- In onderstaande tabel worden de zonevrije woningen onderverdeeld in bovenstaande categorieën. Afhankelijk van hun ligging ten opzichte van natuur- en/of erfgoedwaarden en de nabijheid van andere bebouwing, kunnen verschillende mogelijkheden worden toegekend met betrekking tot uitbreiding, herbouw, functiewijzigingen, ...

De kaart in bijlage 'overzichtskaart officiële waterlopen' toont duidelijk een logica in het geven van een bepaalde categorie aan zonevrije woningen rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuren. Een uitzondering op de logica wordt ervaren voor 2 woningen, nl. woningen I-1 en I-2, Molenweidedreef 4 en 2, gelegen in het westen van de gemeente, in de Scheldevallei. Deze 2 woningen zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. Door het Sigma-plan is het overstromingsrisico ter hoogte van betreffende woningen echter tot niets herleid, de Sigmadijk is ter hoogte van deze woningen immers verlegd en verhoogd (dijkversterkingswerken), waardoor het verantwoord is dat deze woningen in een hogere categorie (categorie 2) zijn ondergebracht.

5.2 Afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS

Art. 2.2.2 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt "Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een

afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen."

Bij de uitwerking van de planopties wordt het beleid uit het GRS voor de zonevrije woningen uit categorie 1a niet correct overgenomen. Het beleid uit het GRS laat enkel instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande volume toe voor deze categorie. De voorschriften van het RUP laten echter ook uitbreidingen toe. De mogelijke uitbreidingen zijn echter zeer gelimiteerd en kunnen enkel:

- Om extra isolatie te voorzien. Oudere woningen (waartoe alle zonevrije woningen in kwetsbaar gebied behoren) halen anders onmogelijk de steeds strenger wordende EPB-normen.
- Om een kleine volume-uitbreiding (bv. uitbouw voor extra kinderkamer) te kunnen voorzien zonder dat hierbij de vloeroppervlakte toeneemt.

Deze beperkte uitbreidingen hebben geen enkele ruimtelijke implicatie en worden daarom toelaatbaar geacht. Deze afwijking wordt gemotiveerd o.w.v. onvoorziene ontwikkelingen rond isolatie en klimaatregelgeving. Ten tweede worden de afwijkingen gemotiveerd o.w.v. sociale en budgettaire redenen (kunnen blijven wonen in de eigen woning).

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | | Categorie GRS |
|-----------|--------------------|----------------------|---|---|--|---------------|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | |
| I-1 | Molenweidedreef 4 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - valleigebied Schelde (GRS) | | aansluitend bij bestaande kern Heusden | 2 |
| I-2 | Molenweidedreef 2 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - valleigebied Schelde (GRS) | | aansluitend bij bestaande kern Heusden | 2 |
| I-3 | Molenweidedreef 22 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - valleigebied Schelde (GRS) | relictzone "Scheldevallei Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| I-4 | Molenweidedreef 24 | natuurgebied | - nabij habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - valleigebied Schelde (GRS) | - beschermd monument - bouwkundig erfgoed "Bosseveerhoeve" of hoeve "Ten Bossche" - puntrelict "Bosseveerhoeve" - beschermd dorpsgezicht "Bosseveerhoeve met omgeving" - relictzone "Scheldevallei Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| I-5 | Kaivarieweg 2 | natuurgebied | | | aansluitend bij woonkorrel Ganzendries | 2 |
| I-8 | Kaivarieweg 22 | natuurgebied | | | Verspreid gelegen zonevreemde woning | 3 |
| I-9 | Kaivarieweg 24 | natuurgebied | | | Verspreid gelegen zonevreemde woning | 3 |
| I-10 | Kruisstraat 45 | natuurgebied | | | aansluitend bij woonkorrel | 2 |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | |
|-----------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|---|--|-----|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS |
| I-11 | Kruisstraat 47 | natuurgebied | | | Ganzendries aansluitend bij woonkorrel Ganzendries | 2 |
| I-12 | Kruisstraat 49 | natuurgebied | | | aansluitend bij woonkorrel Ganzendries | 2 |
| I-13 | Steenvoordedreef 16 | natuurgebied | | | aansluitend bij woonkorrel Ganzendries | 2 |
| I-16 | Kalverbosdreef 1 | natuurgebied | | | aansluitend bij gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| I-17 | Kalverbosdreef 3 | natuurgebied | | | aansluitend bij gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| I-18 | Kalverbosdreef 5 | natuurgebied | - vallei gebied Schelde (GRS) | | aansluitend bij gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| II-1 | Dendermondesteenweg 504 | natuurgebied | | - bouwkundig erfgoed "Vroeger "Kasteel Morel de Westgaver" - kastelensite (GRS) | aansluitend bij kern Destelbergen | 1b |
| II-2 | Dendermondesteenweg 506 | natuurgebied | | - reliczone "Damvallei" - kastelensite (GRS) | aansluitend bij kern Destelbergen | 1b |
| II-3 | Dendermondesteenweg 524 | natuurgebied | | | aansluitend bij kern Destelbergen | 2 |
| II-4 | Dendermondesteenweg 526 - 528 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2 |
| II-5 | Schoofmeersstraat 3 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | | |
|-----------|-------------------------|----------------------|---|------------------------|-------------------------------------|-----|--|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS | |
| II-6 | Schoofmeersstraat 6 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-7 | Schoofmeersstraat 7 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrichtlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - nabij VEN-gebied 'Damvallei' | relictzone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-8 | Schoofmeersstraat 8 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrichtlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - grenzend aan VEN-gebied 'Damvallei' | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-9 | Schoofmeersstraat 9 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-10 | Schoofmeersstraat 10 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-11 | Schoofmeersstraat 11 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-12 | Schoofmeersstraat 12 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-13 | Schoofmeersstraat 15 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-14 | Schoofmeersstraat 16 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a | |
| II-16 | Dendermondesteenweg 578 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2 | |
| II-17 | Schoofmeersstraat 14 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | aansluitend bij kern Destelbergen | 2 | |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | |
|-----------|-------------------------|----------------------|--|--|-------------------------------------|-----|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS |
| II-18 | Dendermondesteenweg 608 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - grenzend aan VEN-gebied 'Damvallei' | - bouwkundig erfgoed 'Vroeger "Kasteel Fallon de Keyser" - puntrelict "Kasteel Fallon" - reliczone "Damvallei" - kastelsite (GRS) | aansluitend bij kern Destelbergen | 1b |
| II-19 | Dendermondesteenweg 610 | natuurgebied | - grenzend aan habitatrictlijngebied (Schelde – en Durme-estuarium) - grenzend aan VEN-gebied 'Damvallei' | - reliczone "Damvallei" - kastelsite (GRS) | aansluitend bij kern Destelbergen | 1b |
| II-20 | Schoofmeersstraat 1 | natuurgebied | | | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| II-21 | Schoofmeersstraat 2 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| II-22 | Schoofmeersstraat 4 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| II-23 | Schoofmeersstraat 5 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| II-24 | Schoofmeersstraat 18 | natuurgebied | | | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| II-25 | Schoofmeersstraat 17 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | - aansluitend bij kern Destelbergen | 2a |
| III-1 | Hooistraat 138 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-2 | Hooistraat 140 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-3 | Hooistraat 142 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-4 | Hooistraat 144 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-5 | Hooistraat 146 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-6 | Hooistraat 148 | natuurgebied | | reliczone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | |
|-----------|------------------|----------------------|--------------|---|---|-----|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS |
| III-7 | Hooistraat 150 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| III-8 | Hooistraat 152 | natuurgebied | | relictzone "Damvallei" | woonkorrel Stapsteen | 2 |
| IV-1 | D'Haenestraat 2A | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-2 | D'Haenestraat 3 | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-3 | D'Haenestraat 4 | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-4 | D'Haenestraat 5 | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-5 | D'Haenestraat 6 | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-6 | D'Haenestraat 8 | valleigebied | | relictzone "Scheidevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen riviervallei | 1a |
| IV-7 | D'Haenestraat 7 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| IV-8 | D'Haenestraat 9 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| IV-9 | Zevengemede 40 | valleigebied | | geselecteerd als bouwkundig erfgoed "hof Melleveir" | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek | 2 |
| IV-10 | Zevengemede 42 | valleigebied | | | - deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek - Veerhoek - gelegen binnen | 2 |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | |
|-----------|------------------|----------------------|--------------|--|---|-----|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS |
| IV-11 | Zevengemede 44 | valleigebied | | | goedgekeurde verkaveling - deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek - gelegen binnen goedgekeurde verkaveling | 2 |
| IV-12 | Zevengemede 46 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-13 | Zevengemede 48 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-14 | Zevengemede 50 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-15 | Zevengemede 52 | valleigebied | | | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-16 | D'Haenestraat 8A | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-17 | D'Haenestraat 10 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-18 | D'Haenestraat 12 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hulleindries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | Categorie GRS | |
|-----------|-------------------|----------------------|--------------|--|---|-----|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | GRS |
| IV-19 | D'Haenestraat 14 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-20 | D'Haenestraat 16 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-21 | D'Haenestraat 18 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | deel uitmakend van gehucht Hullendries - Mellehoek – Veerhoek | 2 |
| IV-22 | D'Haenestraat 20 | valleigebied | | relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen kastelensite volgens GRS | 1b |
| IV-23 | D'Haenestraat 22 | valleigebied | | - relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" - geselecteerd als bouwkundig erfgoed "Huize Haezeput" | Gelegen binnen kastelensite volgens GRS | 1b |
| IV-24 | D'Haenestraat 24 | valleigebied | | - relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" | Gelegen binnen kastelensite volgens GRS | 1b |
| IV-25 | D'Haenestraat 28A | valleigebied | | - relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" - Kastelensite (GRS) | Gelegen binnen kastelensite volgens GRS | 1b |
| IV-26 | D'Haenestraat 28 | valleigebied | | - relictzone "Scheldevallei van Gent tot Wetteren" - kastelensite (GRS) | Gelegen binnen kastelensite volgens GRS | 1b |
| V-1 | Nederbroekstraat | recreatiegebied | | | Verspreid gelegen zonevreeemde woning | 3 |
| V-2 | Nederbroekstraat | recreatiegebied | | | Verspreid gelegen zonevreeemde woning | 3 |

| Woning ID | Adres | Beschrijving locatie | | | | Categorie GRS |
|-----------|------------------|----------------------|--------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| | | Gewestplan | Natuurwaarde | Erfgoedwaarde | Bebouwing | |
| V-3 | Nederbroekstraat | recreatiegebied | | | Verspreid zonevrije woning gelegen | 3 |
| V-4 | Moedonkstraat | recreatiegebied | | | aansluitend bij gehucht Magerstraat | 2 |

5.3 Zones

Alle artikelen betreffen aanduidingen in overdruk. Zij hebben m.a.w. geen eigen bestemmingscategorie, maar volgen de bestemmingscategorie van de grondkleur. Binnen de aangeduide zones in overdruk zijn bepaalde werken en handelingen toegelaten.

Art. 0: Algemene bepalingen

Een aantal algemene bepalingen is van toepassing op alle vergunde of vergund geachte zonevrije woningen, gebouwen andere dan woningen en constructies.

Het aantal woongelegenheden kan binnen geen enkel artikel toenemen.

Art. 1: zonevrije woningen categorie 1A:

Het gaat om zonevrije woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens de gewenste ruimtelijke structuur uit het GRS (bv. rivier- en beekvalleien).

- herbouw is niet toegelaten tenzij bij heikracht waarbij de oorspronkelijke typologie moet behouden blijven;
 - uitbreiding in volume en vloeroppervlakte wordt toegelaten, maar niet in grondoppervlakte;
 - geen bijgebouwen of niet overdekte constructies
- > (principe = geen extra verharding op perceel).

Art. 2: zonevrije woningen categorie 1B:

Het gaat om zonevrije woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens de gewenste ruimtelijke structuur uit het GRS (bv. kastelensites, park- of natuurgebieden).

- herbouw is niet toegelaten tenzij bij heikracht waarbij de oorspronkelijke typologie moet behouden blijven;
- kleinschalige uitbreidingen (max. 50 m²) zijn toegelaten, voor zover de woning het totale volume van 1000 m³ nog niet heeft bereikt;

- niet overdekte constructies zijn toegelaten, echter artificiële zwembaden worden niet toegelaten in valleigebieden;
- bijgebouwen zijn niet toegelaten;
- een complementaire functie 'kantoor of dienstenfunctie' is toegelaten.

Art. 3: zonevrije woningen categorie 2:

Het gaat om zonevrije woningen die gezien hun ligging binnen de gewenste bebouwde ruimte ontwikkelingsmogelijkheden kunnen krijgen aansluitend bij die van woningen gelegen in woongebied, doch er kan geen herbestemming gebeuren naar een zoneringsgelijkaardig aan woongebied. Het gaat om woningen die morfologisch aansluiten bij een woonkorrel of. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen kunnen per gebied verder gedetailleerd worden afhankelijk van o.a. de bereikbaarheid, de integratie in de open ruimte, de typologie,...

- uitbreiden tot 1000 m³ is toegelaten;
- bij herbouw dient de oorspronkelijke typologie niet noodzakelijk behouden te blijven;
- er kan max. 1 losstaand bijgebouw voorzien worden;
- niet-overdekte constructies zijn toegelaten;
- een complementaire functie 'kantoor of dienstenfunctie' is toegelaten;
- er worden mogelijkheden geboden voor andere dan woonfuncties.

Art. 4: zonevrije woningen categorie 2A:

Het gaat om zonevrije woningen die gezien hun ligging binnen de gewenste bebouwde ruimte ontwikkelingsmogelijkheden kunnen krijgen aansluitend bij die van woningen gelegen in woongebied, doch er kan geen herbestemming gebeuren naar een zoneringsgelijkaardig aan woongebied (= idem categorie 2). In functie van een betere bereikbaarheid, ligging binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en aansluiting bij

het centrum van Destelbergen, krijgen deze woningen iets ruimere ontwikkelingsperspectieven dan deze binnen categorie 2.

- uitbreiden is toegelaten;
- bij herbouw dient de oorspronkelijke typologie niet noodzakelijk behouden te blijven;
- losstaande bijgebouwen en niet-overdekte constructies zijn toegelaten;
- functiewijzigingen zijn toegelaten voor zover ze ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
- Er worden mogelijkheden geboden voor andere dan woonfuncties

Art. 5: zonevrije woningen categorie 3:

Het gaat om zonevrije woningen die verspreid liggen in de open ruimte. Er worden beperkte verbouwings- uitbreidings- en herbouwmogelijkheden vooropgesteld, gebaseerd op de decretale bepalingen.

- uitbreiden tot max. 1000 m³;
- losstaande bijgebouwen en niet-overdekte constructies zijn toegelaten;

Art. 6: aanduiding voor bouwkundig erfgoed

Gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, worden op het grafisch plan aangestipt als art. 6.

- een functiewijziging naar toeristische logies (max. 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden) is toegelaten.

Bouwkundig erfgoed gelegen langsheen de Dendermondesteenweg krijgt de mogelijkheid om een functiewijziging naar een horecazaak, congressruimte, B&B, ... mogelijk te maken en dit omwille van de uitstekende ligging en om de erfgoedwaarde veilig te stellen.

Het RUP handelt over de zonevrije woningen, maar doet ook uitspraak over een bestaand landbouwbedrijf in valleigebied (deelgebied IV).

Gelet op het voorstel van de Vlaamse overheid (actie 5 uit het operationeel uitvoeringsprogramma voor de regio Schelde-Dender) betekent dit wel dat de gemeente er rekening mee moet houden dat de Vlaamse overheid dit RUP in een latere fase kan overschrijven met een gewestelijk RUP.

Art. 7: aanduiding voor ligging nabij speciale beschermingszone

Er worden maatregelen ingeschreven voor percelen gelegen in of nabij een speciale beschermingszone. Nabij wordt gedefinieerd als gelegen binnen de 50 m vanaf de grens van een speciale beschermingszone.

6 WARTOETS

6.1 Algemeen

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, in voege vanaf 24-12-2003, bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. het decreet werd aangepast op 25 mei 2007.

Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 1 maart 2012 trad een aangepast uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011. De bedoeling is om van de watertoets een krachtiger instrument te maken o.a. in de strijd tegen wateroverlast.

De enige kaart die behouden blijft is de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden. Deze kaart werd geactualiseerd en uitgebreid.

De overzichtskaart in bijlage 'overzichtskaart officiële waterlopen' toont alle waterlopen op het grondgebied Destelbergen, alsook de grenzen van de polder van Belham en de mogelijks en effectief overstromingsgevoelige gebieden.

Volgende wetgeving m.b.t. waterlopen is van toepassing voor de geklasseerde waterlopen gelegen buiten de polder of watering:

- wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17§1 en 2 die stelt dat aangelanden van de geklasseerde waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5m:

- doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
- op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
- werktuigen en materiaal nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
- provinciaal reglement 27-05-1955, art. 15 dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan (oud-)geklasseerde waterlopen uit te voeren binnen een strook van 3m vanaf hun uiterste boord zonder voorafgaande toelating van het gemeentebestuur
- wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 en 14 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen enkel kan na machtiging door de Deputatie.

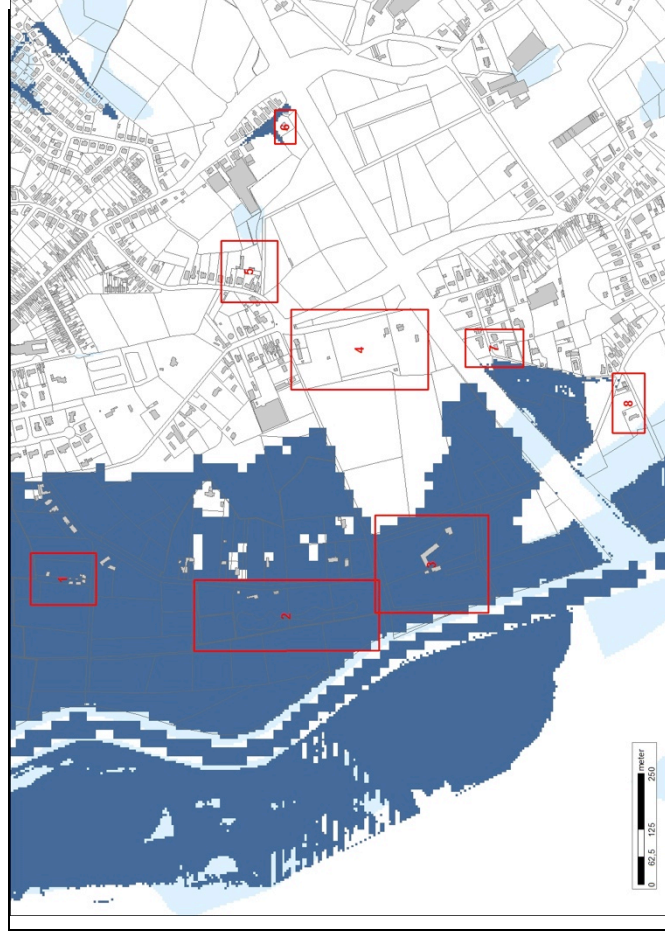
Voor geklasseerde waterlopen gelegen binnen het ambtsgebied van de Polder van Belham is volgende wetgeving m.b.t. waterlopen van toepassing:

- Koninklijk Besluit m.b.t. het politiereglement op polders en wateringen van 30-01-1958 art. 6 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
- Koninklijk Besluit m.b.t. het politiereglement op polders en wateringen van 30-01-1958 art. 2 dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan waterlopen binnen een strook van 3 m vanaf hun uiterste boord zonder

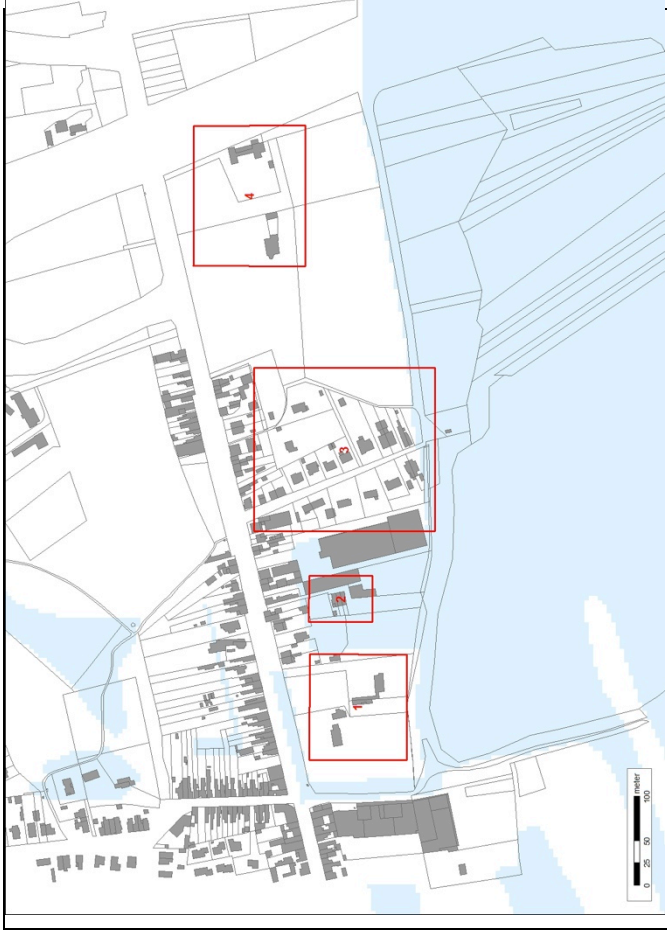
- voorafgaande toelating van het bestuur van de polder of watering
- Koninklijk Besluit m.b.t. het politiereglement op polders en wateringen van 30-01-1958 art. 1 §1 en §2 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de Deputatie en na advies van de polder of watering conform de wet van de politie op de niet bevaarbare en niet bevoelbare waterlopen van 07-05-1977 art. 23

Volgende wetgeving is van toepassing op oud-geklasseerde waterlopen:

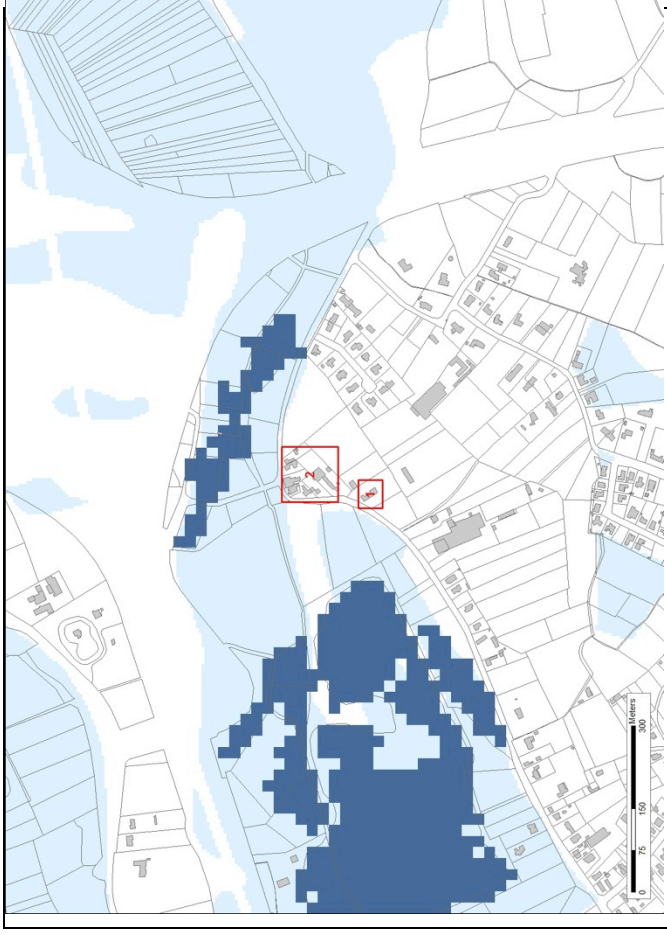
- provinciaal reglement van 27-05-1955 art. 15 dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan oud-geklasseerde waterlopen binnen een strook van 3 m vnaaf hun uiterste boord zonder voorafgaande toelating van het gemeentebestuur
- provinciaal reglement van 27-05-1955 art. 14 dat stelt dat werken uitvoeren aan oud-geklasseerde waterlopen enkel kan na machtiging door de deputatie.



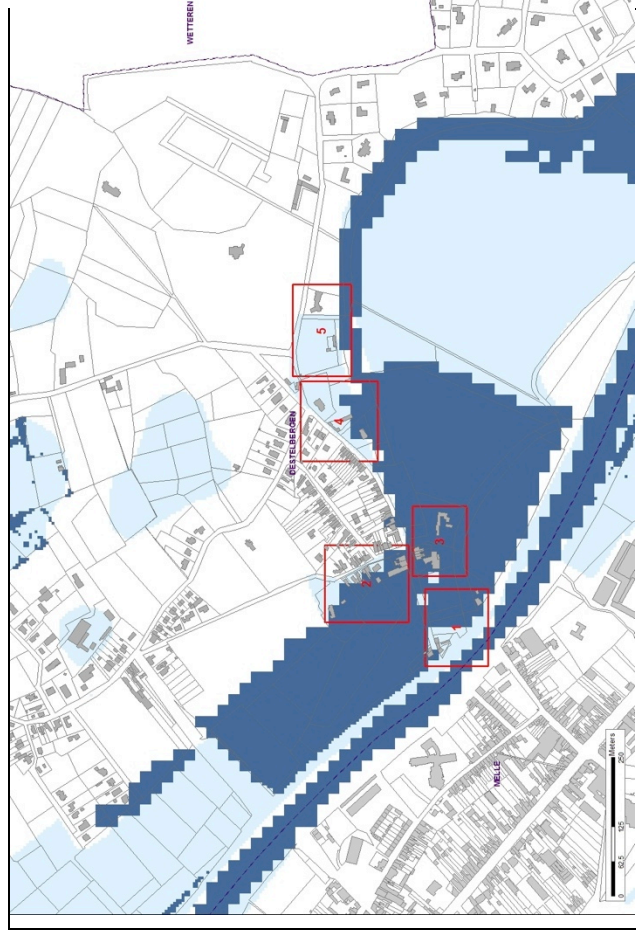
Kaart: overstromingsgevoeligheid – deelgebied I



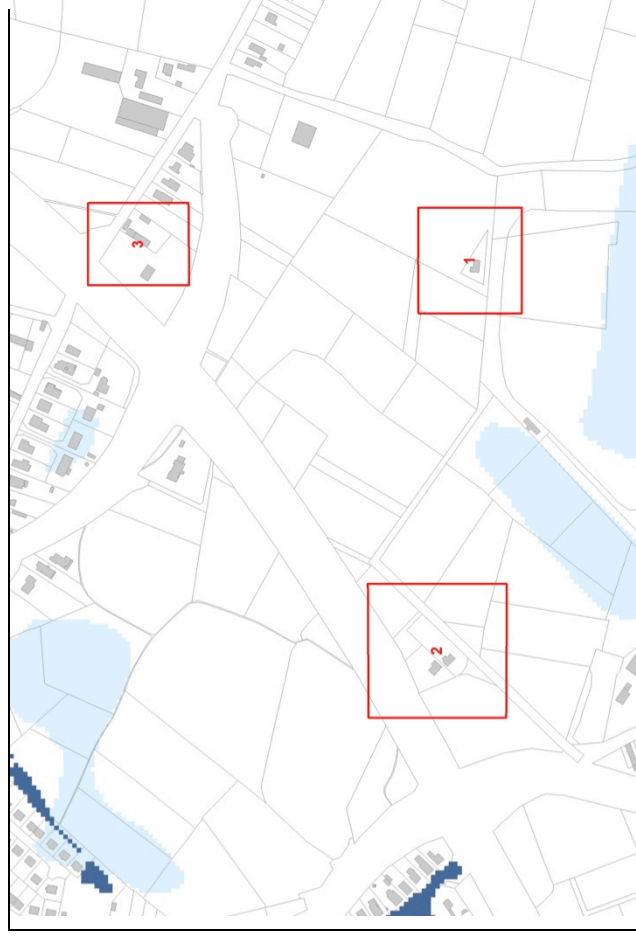
Kaart: overströmingsgevoeligheid – deelgebied II



Kaart: overströmingsgevoeligheid – deelgebied III



Kaart: overströmingsgevoeligheid – deelgebied IV



Kaart: overströmingsgevoeligheid – deelgebied V

6.2 Beschrijving van de watergerelateerde aspecten

Zoals voorzien in het decreet op het Integraal Waterbeheer, wordt het plangebied getoetst op de watergerelateerde aspecten.

Enkele zones binnen deelgebied I zijn gelegen binnen de lagere gelegen vallei van de Schelde en zijn effectief overstromingsgevoelig.

Deelgebied II is voor een klein gedeelte gelegen binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De woningen binnen deelgebied IV zijn ofwel gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Schelddijk beschermt de woningen van overstromingen.

Het RUP voorziet in de bestemming van bestaande zonevrije woningen. Waar ruimtelijk verantwoord, worden beperkte

uitbreidingsmogelijkheden gegeven aan de woningen, wat tot toename van de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding kan leiden. Het gaat hier echter over zeer beperkte bijkomende verharde oppervlakten. De invloed op de waterhuishouding is dan ook gering.

Echter, daar waar de overstromingsgevoeligheid groot is en de infiltratiepotentie gering, zou een toename van de totale oppervlakte aan bebouwing of verharding kunnen leiden tot wateroverlast. Deze meest kwetsbare zones zijn gelegen langsheen de Scheide. Bijkomende verhardingen worden hier niet toegelaten.

7 RUIMTEBALANS

Dit gemeentelijk RUP heft de voorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/9/1979 en latere wijzigingen) niet op. Alle artikelen van het RUP betreffen een overdruk die bepaalde handelingen, activiteiten en werken toelaat binnen de onderliggende gewestplanbestemming.

8 REGISTER VAN (DELEN VAN) PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Dit RUP wijzigt de voorschriften van het gewestplan niet. Er vinden derhalve geen bestemmingswijzigingen plaats.

Bovendien stelt art. 2.6.5; 4° dat er geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer het perceel, waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreedme, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

9 OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

de bepalingen van volgende goedgekeurde verkavelingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

| Nummer gemeente | Datum goedkeuring | Adres |
|-----------------|---------------------|-------------------------|
| V87/1 | CBS 23/10/1969 | Schoofmeersstraat 1,2 |
| V547 | Deputatie 13/2/1981 | Schoofmeersstraat 17,18 |
| V508/1 | CBS 7/2/1978 | Zevengemeede 42,44 |

10 SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA

10.1 Verloop

Op 20-02-2012 werden de opmerkingen van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer ontvangen.

Het document werd op 08-03-2012 door het Gemeentebestuur van Destelbergen overgemaakt ter advies aan volgende instanties:

- o Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
- o Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen
- o Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen
- o Agentschap Natuur en Bos, Oost-Vlaanderen
- o Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling
- o VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer

10.2 Samenvatting adviezen

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de adviezen

| Instantie | Datum advies ontvangen | Samenvatting |
|---------------------------|------------------------|---|
| Provincie Oost-Vlaanderen | 23-04-2012 | Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'zonevrije woningen' van Destelbergen wordt gunstig geadviseerd, rekening houdend met de gemaakte overwegingen. |

| | | |
|----------------------|------------|---|
| Ruimtelijke Ordening | 21-03-2012 | <p>Onder de voorwaarde dat het om hoofdzakelijk vergunde woningen gaat, het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van de huidige vergunde situatie, de huiskavels niet toenemen in omvang en eventuele nevenfuncties ondergeschikt blijven aan de woonfunctie en verenigbaar met de context, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat geen plan-MER nodig zal zijn.</p> <p>Ter voorbereiding van de plenaire vergadering worden in het advies een aantal opmerkingen gemaakt bij de beleidscontext en de ruimtelijke effecten.</p> |
| Onroerend Erfgoed | 13-04-2012 | <p><u>Discipline Monumenten:</u> Voor wat betreft de discipline Monumenten, werden volgende opmerkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelieve de inventarisitems van het bouwkundig erfgoed te vermelden met inbegrip van het uniek ID-nummer. - Opname van de beschermde monumenten met vermelding van de datum van bescherming. - Op p. 78 e.v. van de nota wordt bij de mogelijke effecten beschreven dat het plan voorziet dat de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, in de verschrijningsvorm zoals ze in de inventaris beschreven zijn, kunnen behouden blijven en beperkte functiewijzigingen krijgen. Naast behoud is echter ook het herstel van erfgoedwaarden een belangrijk streefdoel. - p.78, deelgebied II: Het kasteel Fallon is niet beschermd als monument. |

| | | |
|---|-------------------|--|
| | | <p>overgemaakt aan het Agentschap Natuur en Bos. Deze nota omvatte een verduidelijking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreedde woningen binnen de verschillende categorieën, zoals vermeld op p.18 van de screeningsnota. De aanvullende nota wordt als bijlage bij deze samenvatting gevoegd.</p> <p>Op basis van de bijkomende informatie kon het Agentschap voor Natuur en Bos haar eerste advies herzien, en akkoord gaan met de inhoud van de screeningsnota.</p> |
| <p>Departement Landbouw en Visserij</p> | <p>05-04-2012</p> | <p>De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP 'zonevreedde woningen' onderzocht en geeft positief advies m.b.t. de screening plan-MER.</p> <p>De afdeling Duurzame landbouwwontwikkeling geeft enkel advies voor een screening plan-MER van een RUP, gelegen binnen de agrarische gebieden. In dit geval betekent dit dat er enkel advies wordt gegeven voor de zonevreedde woningen, gelegen in vallei gebied, dus enkel voor deelgebied 4.</p> <p>Het RUP zal voor deelgebied 4 geen aanzienlijke milieueffecten hebben op de landbouwstructuren vanuit landbouwkundig standpunt. Er dient bijgevolg geen plan-MER opgemaakt te worden voor deelgebied 4 van dit gemeentelijk RUP.</p> |
| <p>VMM</p> | <p>10-04-2012</p> | <p>De screening wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.</p> |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| <p>Agentschap Natuur en Bos</p> | <p>1° advies: 27-03-2012 2° advies: 25-04-2012</p> | <p><u>Discipline Landschappen:</u> Vanuit landschapszorg zijn er geen principiële bezwaren tegen de opmaak van het betrokken RUP, mits de voorschriften in het RUP geen maatregelen omvatten die de erfgoedwaarden van de betrokken gebieden zouden kunnen aantasten.</p> <p><u>Discipline Landschappen:</u> Geen bezwaar.</p> <p>Vermits het huidig verzoek tot raadpleging nog geen voorschriften omvat voor de betrokken gebouwen of de omgevingsaanleg, kan momenteel niet beoordeeld worden of de opmaak van dit RUP al dan niet een impact zal hebben op de landschappelijke en erfgoedwaarde van de betrokken deelgebieden uit dit RUP.</p> <p>Indien bij de opmaak van het RUP en de voorschriften gekoppeld aan de betrokken deelgebieden uit het RUP rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen, zijn er geen principiële bezwaren of opmerkingen op het betrokken document vanuit Ontroerend erfgoed.</p> |
| | | <p><u>1° advies</u> Aangezien in de nota niet beschreven wordt welke percelen of delen van percelen zullen bestemd worden naar de bestemmingscategorie wonen, en er ook geen stedenbouwkundige voorschriften werden opgenomen, was het voor het Agentschap onmogelijk om de mogelijke milieueffecten wat betreft de discipline fauna en flora adequaat te beoordelen. Het advies luidde dan ook ongunstig.</p> <p><u>2° advies:</u> Naar aanleiding van het ongunstig advies werd door Veneco een verduidelijkende nota</p> |

10.3 Analyse en motivering waarom geen planMER nodig is

Het plan is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II-project uit het besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

Het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en het plan heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebieden, zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Bij de screening werd door alle instanties geoordeeld dat een plan-MER niet nodig geacht wordt.

Conclusie: een plan-MER wordt niet nodig geacht.

10.4 Aanvullingen nota n.a.v. opmerkingen

Provincie Oost-Vlaanderen

- In het advies werden een aantal opmerkingen gemaakt omtrent de beleidscontext en de ruimtelijke effecten van het RUP. Deze opmerkingen zullen meegenomen worden in het kader van de uitwerking van het voorontwerp RUP.

Onroerend Erfgoed, Oost-Vlaanderen

- De screeningsnota zal op volgende punten worden aangevuld of aangepast:
 - De relicten van het bouwkundig erfgoed zullen aangevuld worden met hun uniek ID- nummer. Bij de beschermde monumenten zal de datum van bescherming vermeld worden.
 - Bij de beschrijving van de mogelijke effecten op p.80 zal volgende zin worden toegevoegd: "Naast behoud is ook herstel van erfgoedwaarden een belangrijk streefdoel."

- Op p. 78 zal de tekst "beschermd als monument", bij deelgebied II betreffende het kasteel Fallon, geschrapt worden.

- De overige opmerkingen die in het advies vermeld worden, betreffende de discipline Monumenten en Landschappen, handelen voornamelijk over de specifieke ontwikkelingsperspectieven en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Deze opmerkingen zullen meegenomen worden in het kader van de uitwerking van het voorontwerp RUP.

Agentschap Natuur en Bos

De aanvullende nota (verslag d.d. 26-09-2011 en 25-10-2011 + mail d.d.03-10-2011) die verstuurd werd naar het Agentschap Natuur en Bos n.a.l.v. hun eerste negatief advies d.d. 26-03-2012, wordt als bijlage bij deze samenvatting gevoegd.

Volgende aspecten uit de screeningsnota zijn bepalend voor de opmaak van het RUP:

| | |
|---|--|
| Onroerend erfgoed Opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, is naast behoud, ook herstel van erfgoedwaarden een belangrijk streefdoel. | Bij art. 6 'aanduiding voor bouwkundig erfgoed' is opgelegd dat functiewijzigingen mogelijk zijn op voorwaarde dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogd. Verder zijn er zaken opgesomd bij de verordenende voorschriften die dienen te worden gerespecteerd. |
| Onroerend erfgoed Het is belangrijk dat er binnen de relictones en binnen het beschermde dorpsgezicht duidelijke voorschriften worden opgenomen naar bestemming van de betrokken gebouwen alsook naar de omgevingsaanleg | Andere bestemmingen dan de huidige woonbestemmingen zijn niet toegelaten. Enkel binnen bouwkundig erfgoedelementen zijn gelimiteerde functiewijzigingen mogelijk. In de algemene voorschriften is opgenomen dat groenaanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen groen. Dit is het geval voor elke woning, dus niet alleen deze binnen een relictones |

| | |
|---|--|
| <p>RWO er zal moeten gezorgd worden dat de verdere uitbouw van lijninfrastructuur (R4, E17) niet geschaad wordt door de mogelijkheden die aan zonevreedde woningen worden gegeven</p> | <p>De algemene bepalingen stellen dat t.a.v. de R4 en de E17, er bouwvrije zones gelden van 30 m te meten vanaf de grens met het openbaar domein. Het oprichten van gebouwen is in deze zones niet toegestaan. In het geval van onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de werken voortvloeit.</p> |
| | |

11 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
Van de gemeente Destelbergen
Dendermondesteenweg 430
9070 Destelbergen

uw bericht van

11 juni 2012

vragen naar / e-mail

An Van Tornout
An.vantornout@lne.vlaanderen.be

uw kenmerk

FK/1.777.81/cbs2
9.05.2012

telefoonnummer

02 - 553 75 07

ons kenmerk

LNE/MER/SCRPL12043/
2012/

datum

3 juli 2012

bijlagen

/

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Zonevreemde woningen" te
Destelbergen / beslissing plan-MER-plicht'**

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 11 juni 2012, ontvangen op 14 juni 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12043 (voorheen OHPL1342) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Doelstelling van het RUP is meer rechtszekerheid bieden inzake de toekomstige stedenbouwkundige mogelijkheden van de zonevreemde woningen op het grondgebied van de gemeente Destelbergen.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen in een aanvullende nota bij de screeningsnota) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

Op basis van het screeningsdossier concluderen wij dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat derhalve **de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

KENNIS GENOMEN IN HET
SCHEPENCOLLEGE VAN
..... 1-2 JULI 2012

¹ Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

U dient via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Voor het diensthoofd, afwezig,



Melanie Franck

12 BESLISSING BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Vlaamse overheid



Gemeente Destelbergen
T.a.v. Dhr. Filip KEPPENS
Dendermondesteenweg 430
9070 DESTELBERGEN



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Konink Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel. 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

| | | | |
|---|--------------------|--------------------|-----------------|
| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
| | | RUP 13-178 | / |
| vragen naar / e-mail | telefoonnr. | Datum | |
| Stijn Van Noten Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be | 02 553 74 86 | 29/08/2013 | |

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP *Zonevreemde Woningen* te Destelbergen en omgeving.
Het RUP heeft betrekking op vijf deelgebieden binnen het plangebied.
(versie augustus 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van het RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

www.lne.be

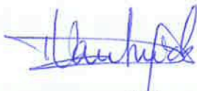
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in de vijf deelgebieden van het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in de vijf deelgebieden van het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond de vijf deelgebieden van het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>