

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONK



Dorp 22 - 9290 BERLARE
Tel.: 052 43 23 40 Fax: 052 42 26 77

GEMEENTE BERLARE Provincie Oost-Vlaanderen

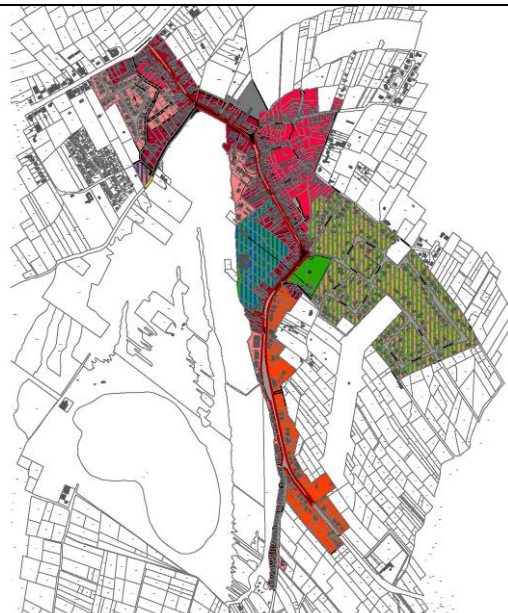
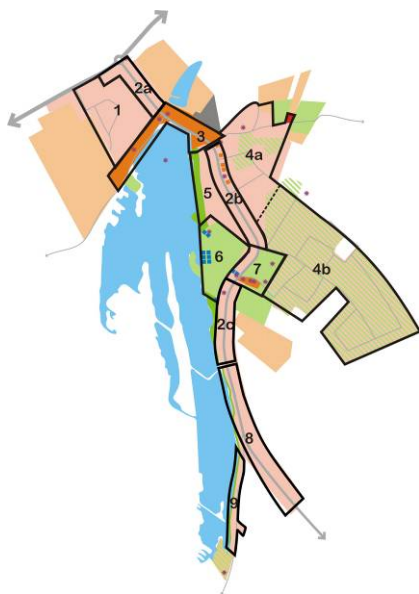
TOELICHTINGSNOTA - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 07.5689

Projectnr.: 04/5689

Versie: D

februari 2009



ARCADIS Belgium nv
Kortrijksesteenweg 302
9000 GENT

Tel.: +32 9 242 44 44

Fax: +32 9 242 44 45

 **ARCADIS**
Infrastructuur, milieu, gebouwen



Revisiestatus				
Versie	Datum	Opmerking		
A	maart 2008	Eerste versie		
B	april 2008	Aanpassingen na bespreking AW dd. 25/03/2008		
C	juni 2008	Aanpassingen na PV dd. 30/05/2008		
D	Febr. 2009	Aanpassingen na openbaar onderzoek dd. 01/08/2008 t.e.m. 29/09/2008		
Opgesteld				
Afd./discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimte en verkeer	Deelproject-verantwoordelijke	Christel Vannoppen		
Geverifieerd				
Afd./discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimte en verkeer	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		
	Ruimtelijk planner Projectcoördinator Ruimtelijk planner	Peter Peeters		

INHOUDSOPGAVE

Toelichtingsnota.....	9
1. Inleiding	9
1.1. Aanleiding tot opmaak van het RUP	9
1.2. Afbakening van het plangebied	10
1.3. Leeswijzer.....	10
2. Een RUP ter uitvoering van het gemeentelijk structuurplan.....	11
2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	11
2.2. Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos.....	11
2.3. Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	13
2.3.1. Provinciaal RUP verblijfstoeristisch knooppunt	16
2.4. Ruimtelijk Structuurplan Berlare.....	21
2.4.1. Gewenste structuur kern Donk.....	21
2.4.2. Streven naar een aantrekkelijke bebouwde omgeving aan het Donkmeer	22
2.4.3. De festivalsite (Donkoeverpark) als cultureel-recreatieve aantrekkingspool.....	23
2.4.4. Reorganisatie parkeergebeuren rond de Donk	23
2.4.5. Zonevreemde woningen	24
2.5. Inrichtingsschets Donkoeverpark	25
3. Bestaande feitelijke toestand.....	26
3.1. Situering op meso-niveau	26
3.2. Geschiedenis van het Donkmeer	26
3.3. Beschrijving bestaande toestand.....	28
3.3.1. Wonen/Functionies.....	28
3.3.2. Bouwdichtheden.....	33
3.3.3. Donkoeverpark	34
3.3.4. Parkeren.....	37
3.3.5. Openbaar vervoernetwerk	40
3.3.6. Recreatie.....	41
3.3.7. Beschermd en bouwkundig erfgoed.....	42
3.4. Synthese bestaande toestand.....	45
4. Bestaande juridische toestand	46
5. Visie, doelstellingen en uitgangspunten.....	53
5.1. Situering van het RUP binnen de gewenste mesostructuur	53
5.2. Visie per deelzone	55
5.2.1. Verkaveling Frans Broeckaertlaan (deelzone 1)	56
5.2.2. Donklaan, tussen Dendermondsesteenweg en toegang Eendenkooi (deelzone 2)	59
5.2.3. Omgeving Donkmeer (deelzone 3)	66
5.2.4. Woongebieden ten noordoosten van de Donklaan (deelzone 4)	71
5.2.5. Achterliggend gebied grenzend aan Donkmeer (deelzone 5).....	74
5.2.6. Donkoeverpark (deelzone 6)	76



5.2.7.	Omgeving Donkkapel (deelzone 7).....	78
5.2.8.	Donklaan – Blauwhofdreef, ten zuiden van toegang Eendekooi (deelzone 8).....	80
5.2.9.	Woongebied zuidelijk deel Donklaan (deelzone 9)	81
5.3.	Randparkings	84
5.4.	Motivatie aanpassing rooi- en bouwlijn Donklaan-Blauwhofdreef.....	85
6.	Onderzoek naar de effecten op de omgeving	86
6.1.	Decreet Integraal Waterbeheer – Watertoets	86
	Beschrijving van de watergerelateerde aspecten.....	86
	Conclusie – milderende maatregelen	87
6.2.	Ecologische toets	87
	Beschrijving van de aanwezige ecologische waarden:	87
	Beschrijving van de juridische waarden	88
	Beschrijving van de effecten en invloed op het ecologisch systeem	89
	Conclusie - milderende maatregelen.....	89
6.3.	Effecten op het landschap.....	90
	Beschrijving bestaande landschappelijke waarden	90
	Beschrijving van het effect op het landschap.....	90
	Conclusie - milderende maatregelen.....	90
7.	Maatregelen ter realisatie	91
	Onteigeningsplan:	91
	Verkavelingen:	91
	Voet- en buurtwegen:.....	91
	Rooi- en bouwlijnenplan.....	91
8.	Ruimteboekhouding.....	92
9.	Op te heffen voorschriften	92
	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	93
ART 0.	Algemene voorschriften	94
ART 1.	Zone voor centrumgebied.....	97
	Art 1.01 Algemene bepalingen.....	97
	Art 1.02 Type A - Donklaan.....	101
	Art 1.03 Type B – Brielstraat - Strijdam	102
	Art 1.04 Type C – Omgeving gemeenteparking.....	102
	Art 1.05 Type D – Omgeving Donkoeverpark	104
	Art 1.06 Type E – Omgeving Donkkapel.....	104
	Art 1.07 Bouwlijn.....	105
	Art 1.08 Baken.....	105
ART 2.	Zone voor kernbebouwing.....	107
ART 3.	Zone voor open en halfopen bebouwing	111
ART 4.	Zone voor open bebouwing	115
	Art 4.01 Algemene bepalingen.....	115
	Art 4.02 Type A – F. Broeckaertlaan	118
	Art 4.03 Type B - Donkoever.....	118
	Art 4.04 Type C - Donklaan	120
	Art 4.05 Projectzone.....	121
ART 5.	Zone voor open bebouwing in het groen.....	122



ART 6.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen.....	126
ART 7.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en rEcreatie.....	128
ART 8.	Zone voor parkplein.....	130
ART 9.	Zone voor parkeerhaven	131
ART 10.	Zone voor wegenis	132
Art 10.01	Overdrukzone voor plein	132
ART 11.	Zone voor ontsluitingsweg	134
ART 12.	Ontsluiting woonzone	134
ART 13.	Zone voor langzaam verkeersverbinding	135
ART 14.	Te realiseren voet- en fietswegen.....	136
ART 15.	Te behouden markant gebouw	137
ART 16.	Te behouden markante site.....	139
ART 17.	Te vrijwaren zicht-as.....	141
ART 18.	Zone voor waterloop	142
ART 19.	Bouwvrije strook langs waterloop.....	143

LIJST MET TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen	46
Tabel 2: Overzicht van de verkavelingsvergunningen.....	49
Tabel 3: Overzicht van de bouwvergunningen van de zonevreemde constructies.....	51
Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos	12
Figuur 2: Donk binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	15
Figuur 3: Gewenste structuur Donk	22
Figuur 4: Schetsontwerp Donkoeverpark	25
Figuur 5: Elementen van het Donkoeverpark	34
Figuur 6: Overzicht OV-aanbod in de omgeving van Donk	40
Figuur 7: Invloedsfeer OV-aanbod binnen plangebied (400 m)	41
Figuur 8: Synthesekaart bestaande toestand	45
Figuur 9: Overzicht BPA's en PRUP's binnen en grenzend aan het plangebied.....	52
Figuur 10: Zonering plangebied.....	55
Figuur 11: Biologische waarderingskaart – versie 2.....	88
Kaart 1: Situering RUP in gemeente.....	10
Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - situering op topokaart	26
Kaart 3: Entiteiten	28
Kaart 4: Analyse morfologische entiteiten.....	33
Kaart 5: Bouwdichtheden	33
Kaart 6: Analyse aantal bouwlagen	36
Kaart 7: Situering parkeerterreinen.....	37
Kaart 8: Functies	42
Kaart 9: Beschermd en bouwkundig erfgoed.....	44
Kaart 10: Bestaande juridische toestand – gewestplan, BPA's, RUP's en verkavelingen.....	52
Kaart 11: Bestaande juridische toestand – watertoets 1/2.....	52
Kaart 12: Bestaande juridische toestand – watertoets 2/2.....	52
Kaart 13: Bestaande juridische toestand – rooilijnen en buurt- en voetwegen	52
Kaart 14: Bestaande juridische toestand - overige elementen	52
Kaart 15: Voorstel bouwlijn t.o.v. Donklaan-Blauwhofdreef.....	85

TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare wordt een algemene visie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Berlare geformuleerd. Het GRS Berlare werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 2007, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 januari 2008 en is op 28/02/2008 verschenen in het Belgisch Staatsblad.

De opmaak van het RUP Donk wordt in het gemeentelijk structuurplan als bindende bepaling voor de nederzettingstructuur vastgelegd.

Redenen voor de opmaak van dit RUP zijn terug te vinden in:

- Kanaliseren van de druk van meergezinswoningen. Meergezinswoningen zijn mogelijk, maar dienen op schaal van de kern te blijven. Binnen het RUP Donk dient een duidelijke visie ten aanzien van de meergezinswoningen uitgewerkt te worden.
- Behoud van het landelijk karakter. O.a. de druk van de meergezinswoningen zorgt ervoor dat Donk zijn landelijk karakter kwijtgeraakt. In het RUP dient aangegeven worden wat het landelijk karakter van Donk inhoudt en op welke manier dit gewaarborgd blijft naar de toekomst.
- Bescherming van gebouwen met architecturale waarde. Binnen het plangebied zijn verscheidene waardevolle gebouwen aanwezig. Deze gebouwen bepalen mee het beeld van de dorpskern van Donk. Binnen het RUP dienen de nodige beschermde maatregelen opgenomen worden om de waarde van deze gebouwen te vrijwaren.
- Vrijwaren van de open ruimte in en rond de kern. De kern van Donk kent een vrij dichte bebouwingsstructuur. Op een aantal plekken zijn er nog mogelijkheden voor verdichting. Op andere plekken is het behoud van de open ruimte veel waardevoller (o.a. langs de oevers van het Donkmeer). Binnen het RUP zullen de nodige beschermde maatregelen opgenomen worden t.a.v. de waardevolle open ruimtegebieden in de dorpskern.
- Tegemoetkomen aan de parkeerdruk op de Donklaan. In de kern wordt een beleid gehanteerd waar parkeren langs de Donklaan wordt afgebouwd. Om voldoende parkeerplaatsen aan te bieden voor de bewoners en de recreanten dient voorzien te worden in de nodige randparkings. Het aanbod van de bestaande parkeerterreinen wordt geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zullen voorstellen opgenomen worden om de bestaande parkings te vergroten of nieuwe parkings aan te leggen.
- Actualiseren van verouderde verkavelingen door deze op te heffen en aangepaste ontwikkelingsvoorschriften in het RUP te voorzien.
- Werken aan beeldkwaliteit rond het Donkmeer ter versterking van de dorpskern en de recreatieve waarde rond het Donkmeer. In het bijzonder dient aandacht te gaan naar de verlaten camping Donkere wolk, de bebouwing in de Brielstraat en Donklaan, de bebouwing langs het donkmeer, het Donkoeverpark...

Deze elementen zijn deels terug te vinden in hoofdstukken 2.2 en 2.5 van het bindend gedeelte van het structuurplan waarin het volgende wordt vermeld:

- De gemeente onderzoekt in overleg met het Vlaams Gewest en de provincie de mogelijkheden m.b.t. de zonevrije woningen in recreatiegebied en naargelang de noodzaak in het algemeen.

- De gemeente maakt een inventaris op van zijn belangrijke cultuurhistorische gebouwen en sites en houdt met deze inventaris rekening bij het voeren van zijn ruimtelijk beleid
- De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op ten behoeve van de Donk.
- De gemeente gaat in dialoog met de Vlaamse en provinciale overheid over de problematiek van de weekendverblijven. In het RUP Donk worden de gebieden die een oplossing krijgen op provinciaal niveau, niet weerhouden (Scheve Villa, tennis, campings...).

Het RUP is in hoofdzaak een verfijning van de bestemming op het gewestplan. Daarnaast wordt in het RUP een oplossing geboden aan de problematiek van 3 zonevreemde woningen, twee hiervan zijn gelegen binnen een zone voor dagrecreatie en één ervan in landbouwgebied. Vermits deze woningen onmiddellijk aansluiten bij de kern wordt hun ontwikkelingsperspectief hierop afgestemd. Dit houdt niet in dat de bebouwingsmogelijkheden van de zonevreemde woningen worden uitgebreid. Het ontwikkelingsperspectief van deze woningen blijft in overeenstemming met dat van het structuurplan en het decreet op de ruimtelijk ordening.

Het RUP houdt ook een gedeeltelijke herziening in van het BPA Nieuwdonk. Enkel de Brielstraat en een stuk van de voormalige camping Donkere Wolk wordt mee opgenomen in het RUP Donk. De Brielstraat maakt deel uit van het front van het Donkmeer en het gedeelte van de camping Donkere Wolk vormt een belangrijke toegangspoort, zowel naar de dorpskern van Donk als naar het recreatief netwerk rond het Donkmeer. Hierover worden binnen het RUP Donk uitspraken gedaan.

Voor de opmaak van het RUP is er ook een afstemming met andere sectoren (watertoets, natuur en ecologie...).

1.2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 92,9 ha. De grenzen van het plangebied vallen bijna volledig samen met de grenzen van het woongebied van het gewestplan. In de Brielstraat wordt een deel van de verblijfsrecreatiezone opgenomen omdat dit een cruciale plek vormt binnen het recreatief netwerk. In de Zandstraat wordt een stukje dagrecreatie opgenomen voor de bestemming van twee zonevreemde woningen en in de Donklaan een stukje agrarisch gebied voor de bestemming van één zonevreemde woning.

Kaart 1: Situering RUP in gemeente

1.3. LEESWIJZER

Dit dossier bestaat uit de toelichtingsnota en de verordende stedenbouwkundige voorschriften. Het verordend grafisch plan wordt als bijlage aan dit dossier toegevoegd.

De toelichtingsnota bevat een planningscontext, een beschrijving van de bestaande en juridische toestand, een visie over de ontwikkeling van het plangebied, een onderzoek naar de effecten op de omgeving (in het bijzonder watertoets en ecologische toets), een overzicht van de maatregelen en acties die nodig zijn om het plan te kunnen realiseren en een ruimteboekhouding.

2. EEN RUP TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

Ruimtelijk beleid voor het buitengebied

De gemeente Berlare maakt deel uit van het buitengebied. De doelstellingen ten aanzien van dit buitengebied werden in het RSV als volgt omschreven:

- De ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) van het buitengebied moeten worden gegarandeerd. Op deze wijze wordt het buitengebied gevrijwaard voor haar essentiële functies.
- Bij de ontwikkeling van de structuurbepalende activiteiten en functies van het buitengebied wordt het bestaand fysische systeem als uitgangspunt gehanteerd. Het ruimtelijk beleid en het milieubeleid worden hierop afgestemd.
- De ontwikkeling van wonen, werken en verzorgende functies wordt in de kernen gebundeld teneinde een verdere versnippering van het buitengebied te vermijden (= gedeconcentreerde bundeling).
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

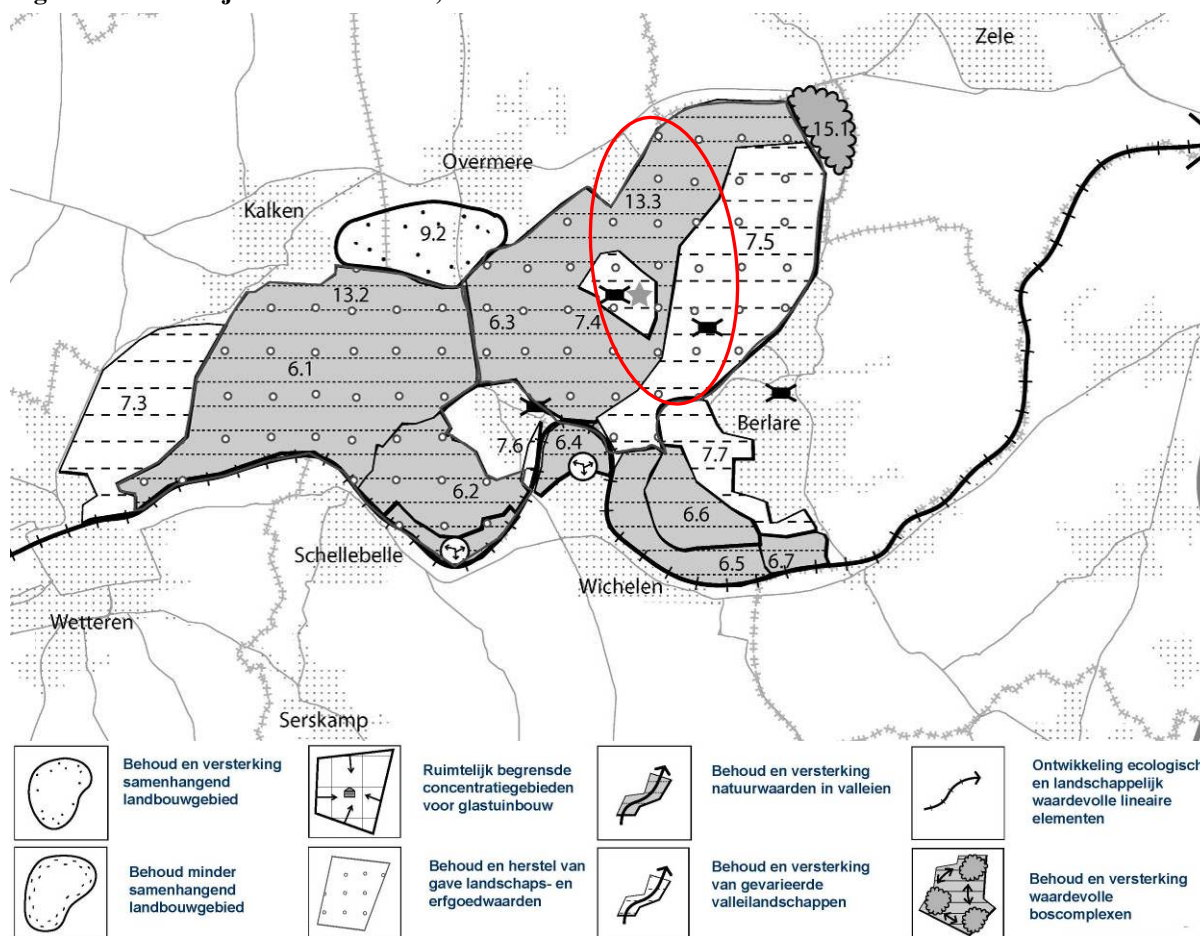
2.2. RUIMTELIJKE VISIE VAN LANDBOUW, NATUUR EN BOS¹

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Schelde en Dender. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Donk is gelegen in de deelruimte Boven-Zeeschelde Westelijk deel. Het plangebied is gelegen in een zone waarin gepleit wordt voor:

- Het behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden;
- Het behoud en versterking natuurwaarden in valleien;
- Het behoud en versterking van gevarieerde valleilandschappen.

¹ Gewestelijke ruimtelijke planningsprocessen in het buitengebied, Ruimtelijke visie Landbouw, Natuur en Bos, 30 januari 2007

Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos


Specifiek voor de gebieden 13.3, 7.5 en 6.3 staat het volgende beschreven:

- **13.3: Oude Scheldemeander van Overmere-Donk en Berlare-Broek:**
Behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden
 - De identiteit van deze gebieden wordt behouden en waar mogelijk versterkt door herstel, beheer of aanplant van kleine landschapselementen. Waardevolle, in onderlinge samenhang te behouden elementen zijn de aaneengesloten historische bos- en parkgebieden, geometrische ontginnings- en drevenstructuur, de trage wegen, de identiteit en samenhang met de omgeving van de aanwezige parken en de gebieden met een netwerk van kleine landschapselementen. De afwisseling van bossen met omliggende akkers en graslanden op de hogere gronden enerzijds, en graslanden en beekbegeleidende bossen in de valleien en depressies anderzijds, draagt bij tot de landschappelijke identiteit.
 - Waardevolle cultuurhistorische erfgoedelementen worden behouden en opgewarderd met aandacht voor een goede ontsluiting binnen een samenhangend toeristisch-recreatief netwerk.
- **7.5: Berlare Broek:**
Behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging met verweving tussen landbouw en natuur en bos
 - Recreatie op en rond het Donkmeer mag geen negatieve effecten hebben op het milieu en de habitats (afgebakend als vogel- en habitatrictlijngebied). Recreatie moet afgestemd worden op de afbakening als vogel- en habitatrictlijngebied.

- **6.3 Overmere Donk:**
Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging
 - In de valleien komen diverse waardevolle habitats voor met een hoge ecologische en biologische waarde. In de valleien wordt het aspect bepaald door het meersenkarakter. Op diverse delen wordt de waarde bepaald door de moeras- en bostypes. De bostypes van waterrijke gebieden worden maximaal behouden en versterkt.

2.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Voor het RUP Donk zijn volgende elementen van belang:

Groene slagader van Vlaanderen

Berlare wordt gezien als deel uitmakend van de deelruimte van de Scheldevallei, de ‘groene slagader van Vlaanderen’.

Gewenste nederzettingsstructuur

Doelstellingen:

- Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden;
- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies;
- De leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen.

Berlare bevindt zich in het buitengebied. Daar staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen. Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen staat in voor de selectie van hoofddorpen en woonkernen.

Donk wordt geselecteerd als woonkern. Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, tenzij in aansluiting van een bestaand (regionaal of lokaal) bedrijventerrein.

Gewenste openruimtestructuren

Doelstellingen:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de open-ruimtestructuren;
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap.

Gewenste landschappelijke structuur:

Ruimtelijk beleid:

- Behoud van de landschapsrelicten; vele ervan zijn al beschermd als monument of als landschap;
- Voor ankerplaatsen en historische bakens dient rekening gehouden te worden met de omgeving en context waarin ankerplaatsen en bakens tot stand kwamen.

Als relictzones is in Donk de Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen opgenomen.

Structuurbepalende hydrografische elementen in Oost-Vlaanderen zijn: rivieren, kanalen, beken, grote plassen, vennen, vijvers.

Ruimtelijk beleid:

- Deze elementen dienen maximaal te worden bewaard.

- Het patroon van natuurlijk-meanderende hydrografische elementen moet behouden en waar mogelijk hersteld worden.
- Bebouwing in de open ruimte rond die elementen dient te worden vermeden.
- Het uitzicht (bijvoorbeeld vanuit wegen) naar deze waterpartijen dient te worden gevrijwaard.
- De typische begroeiing langs waterlopen, vijvers en vennen dient te worden bewaard en waar mogelijk versterkt.

Voor Donk wordt het Donkmeer geselecteerd.

Gewenste natuurlijke structuur:

In het PRS selecteert de provincie natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en formuleert voor deze selecties specifieke ontwikkelingsperspectieven. Als natuuraandachtszone wordt het Berlaars Broek (5V4) vermeld. De natuuraandachtszones zullen de basis vormen voor de aanduiding van natuurverbindingsgebieden. Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden die tot doel hebben een natuurverbinding te realiseren tussen grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden. De bedoeling hiervan is om een functioneel netwerk van natuurlijke elementen te creëren waarbij uitwisseling tussen planten en dieren mogelijk is.

Als prioritaire bosuitbreidingsgebieden wordt door de provincie op het grondgebied van Berlare het Berlaars Broek geselecteerd.

Gewenste agrarische structuur:

Doelstellingen:

- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied;
- Strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Doelstellingen:

- Het ondersteunen van het economisch en maatschappelijk belang van toerisme en recreatie;
- Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie;
- Aandacht voor de eigenheid van de streek en gebiedsgerichte werking;
- Bevorderen van de samenhang in toeristisch-recreatieve netwerken;
- De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang.

Toeristisch-recreatief netwerk Gent en Scheldestreek:

Berlare is gelegen in het toeristisch-recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Hierin wordt het recreatiedomein Nieuwdonk-Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dit domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. In dergelijke netwerken wordt gestreefd naar:

- Het verhogen van de complementariteit tussen de toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- De versterking van toeristisch-recreatieve infrastructuur op provinciaal niveau. Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve elementen de netwerkvorming versterken, o.m. door een gericht aanbod aan kleinschalige lokale accommodatie en aandacht voor historische sites of merkwaardige gebouwen;
- Het bevorderen van een maximaal recreatief medegebruik van de openruimte-elementen op een verantwoorde en duurzame wijze en het verbinden van die elementen door het versterken van een netwerk van provinciale en lokale infrastructuren voor langzaam verkeer doorheen de open ruimte;
- De versterking van de eigenheid, de specifieke potenties en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van elk toeristisch-recreatief netwerk. De uitbouw van toeristisch-recreatieve transferia van bovenlokaal belang. Deze zijn gelegen langs de verschillende knooppunten van

de verschillende toeristisch-recreatieve elementen en routes, waar specifieke ondersteunende infrastructuur kan aangelegd worden.

De Schelde en het hoofdroutenet:

Het recreatiedomein Nieuwdonk-Donkmeer is een dagrecreatief toeristisch-recreatief knooppunt is van provinciaal belang. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld. De cluster van kampeerterrinen en kampeerverblijfparken te Donk werd geselecteerd als verblijfstoeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Voor de zonevremde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven werd een provinciaal RUP opgesteld. Als ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkte uitbreiding zonder dynamiekverhoging mogelijk geacht. Het Berlaars Broek wordt aangeduid als natuur- en landschapsknooppunt.

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Doelstellingen:

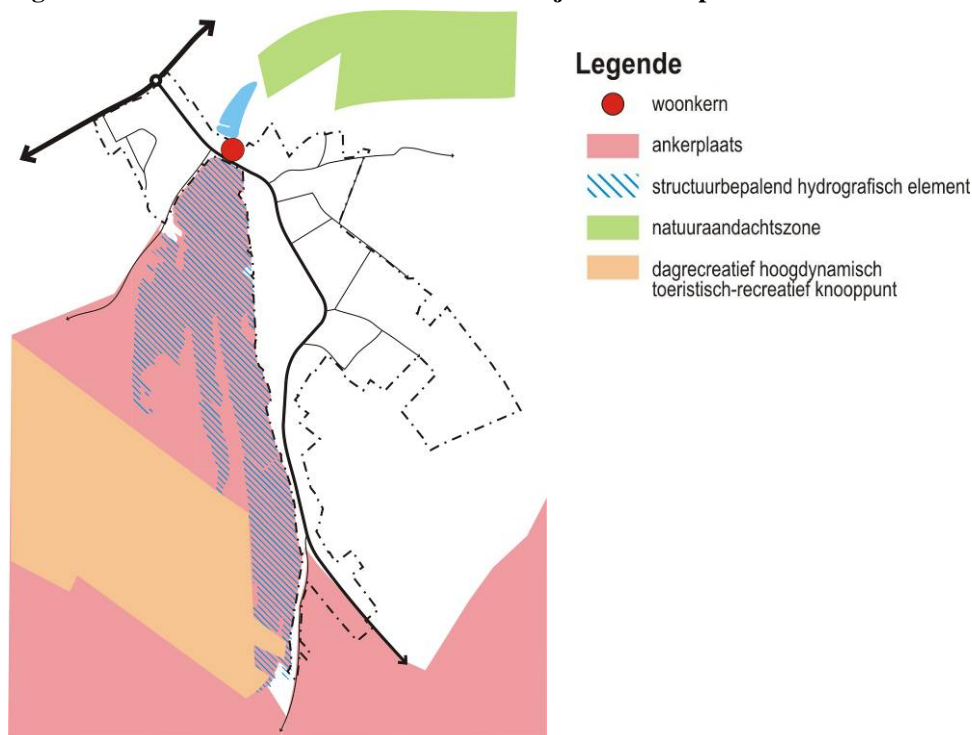
- Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied.

Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren

Doelstellingen:

- Versterken van de alternatieven voor wegverkeer;
- Optimalisering door categorisering van het wegennet;
- Mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer.

Figuur 2: Donk binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan



2.3.1. Provinciaal RUP verblijfstoeristisch knooppunt

De Provincie heeft een beleidsplan uitgewerkt voor de weekendverblijven. Hierin wordt een plan van aanpak rond deze problematiek naar voor gebracht en een aanzet tot visie uitgewerkt.

Voor de gemeente Berlare is deze visie van toepassing op enerzijds zones voor verblijfsrecreatie en anderzijds geïnventariseerde clusters van weekendverblijven. Het biedt geen beoordelingskader voor individuele verblijven.

Binnen dit beleidsplan werd een stappenplan bestaande uit 4 stappen voorzien:

- Inventarisatie
- Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau
- Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief
- Opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Inventarisatie: de omvang en de aard van de problematiek in Berlare

Op het grondgebied van de gemeente Berlare bevinden zich zeven clusters weekendverblijven (5 of meer weekendverblijven op een afstand van minder dan 100 meter van elkaar verwijderd) met in totaal 180 weekendverblijven. Volgens de inventaris is bij 77 van deze verblijven, of ongeveer 43%, sprake van een permanent verblijf.

Er kan verwacht worden dat naast deze weekendverblijven nog een aantal ongeïnventariseerde illegale weekendverblijven aanwezig zijn. Ook de permanente bewoning ligt feitelijk veel hoger dan de inschrijvingen in het bevolkingsregister doen uitschijnen.

Toetsing op Vlaams niveau

De clusters werden na een ruimtelijke afweging op Vlaams niveau in verschillende categorieën ingedeeld gaande van categorie 1 (cluster komt niet in aanmerking voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met een belangrijke open ruimte doelstelling) tot categorie 3b (clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld en waar permanente bewoning kan overwogen worden.)

Visievorming

Aanpak

Om de doelstellingen te bereiken (globale samenhang enerzijds en flexibiliteit anderzijds) wordt bij de visievorming uitgegaan van drie met elkaar verbonden sporen:

- een analyse van de problematiek en een juridische afweging aan de hand van een beslissingsmatrix;
- het uittekenen van de algemene krijtlijnen (algemene principes, typebestemmingen en uitdoofscenario's);
- een gebiedsgerichte ruimtelijke visie, waarbinnen vanuit de huidige ruimtelijke structuur en draagkracht de wensen voor toekomstige ontwikkeling naar voor worden gebracht.

Spoor 1: beslissingsmatrix

Binnen dit eerste spoor worden de verschillende juridische scenario's waarin een weekendverblijf zich kan bevinden uitgetekend in een beslissingsmatrix. De matrix gaat hierbij uit van de huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie'.

Uit de matrix volgt in de eerste plaats dat in toekomstige planprocessen geen rekening zal worden gehouden met illegale zonevreemde verblijven. Het kan niet de bedoeling zijn de eigenaars van deze verblijven te belonen. Er worden geen toekomstgaranties voor deze verblijven gegeven, het handhavingsbeleid is van toepassing.

Op basis van de huidige bestemmingsvoorschriften behoort een regularisatie van illegale constructies die gelegen zijn binnen een zone voor verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden en dient, met uitzondering van het voorkomen van nieuwe permanente bewoning, in principe geen initiatief te worden genomen wanneer het gaat om vergunde niet permanent bewoonde en zone-eigen weekendverblijven.

Situatie te Berlare

De vergunningstoestand van de weekendverblijven is op heden onduidelijk. Vier van de zeven clusters bevinden zich volledig binnen zone voor verblijfsrecreatie, in twee clusters is bovendien sprake van één of meerdere goedgekeurde verkavelingen. De overige 3 clusters zijn zonevreemd.

Spoor 2: Woongebied of zone voor recreatief verblijf

Typebestemmingen

Voor de huidige zones voor verblijfsrecreatie kunnen vier typebestemmingen naar voor worden geschoven:

- Woongebied
- Zone voor Recreatieve verblijven
- Open ruimte bestemming
- Zone voor camping of bungalowpark

Woongebied

Deze zones laten nadrukkelijk een permanent verblijf toe. Positieve aanknopingspunten voor een omvorming naar deze types van bestemming kunnen gevonden worden in een goede bestaande woonkwaliteit, de grote aanwezigheid van permanent bewoonde verblijven, aansluiting op zone voor wonen en landelijk wonen en een geschikte ontsluiting.

De beoordeling van voorgaande aanknopingspunten kan leiden tot kleine of grotere beperkingen (oppervlakte- en hoogte, min/max perceelsoppervlaktes, aanleg verhardingen, bijgebouwen...). Die zones waar beperkingen worden voorzien krijgen de noemer 'zone voor recreatief verblijf'. Indien voldaan is aan de voorwaarden (RSV en PRS) kan een omvorming naar woongebied zonder bijkomende beperkingen worden overwogen.

Een open ruimte bestemming

Gebieden met een beperkte draagkracht, veroorzaakt door een grote natuurwaarde, een zeer beperkte ontsluiting of een ligging midden in de open ruimte kunnen niet in aanmerking komen voor permanent verblijf.

Er wordt geopteerd deze clusters te bevriezen binnen een open ruimte bestemming (kwetsbaar gebied). Een verdere uitbouw van de cluster is niet meer mogelijk.

Zone voor camping of bungalowpark

Momenteel zijn er ook campings of bungalowparken die toeristisch uitgebaat worden en vergunningsplichtig zijn op basis van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven terug te vinden binnen de huidige bestemming 'zone voor verblijfsrecreatie'. Aangezien na een eventuele stopzetting van deze camping of bungalowpark het tot stand komen van privaatieve weekendverblijven veelal niet gewenst is, is een specifieke definiëring als zone voor camping of bungalowpark aangewezen.

Uitdoofscenario's

Bij een omvorming van een zone voor verblijfsrecreatie naar een open ruimte bestemming (landbouw, groengebied, bosgebied of gelijkaardig) kunnen verschillende scenario's voor uitdoving voorgesteld worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- uitdoving op korte termijn door middel van het handhavingsbeleid (voor illegale bouwwerken)
- termijngebonden uitdoving (2010-2015-...)
- actiegebonden uitdoving (overdracht van het terrein, overlijden van de eigenaar)
- uitdoving op lange termijn (uitbreiden, verbouwen en herbouwen is niet toegelaten, ook niet in geval van heikracht).

Ook in het geval geen specifieke uitdoofmaatregelen wordt gekoppeld aan de herbestemming kan in principe gesproken worden van een uitdoving, zij het op een zeer lange termijn.

Situatie te Berlare

Campings kunnen eventueel in aanmerking komen voor een herbestemming van zone voor verblijfsrecreatie naar een specifieke zone voor camping.

Clusters C1, C2, C3 en C4 sluiten in meer of mindere mate aan bij het woonweefsel van de woonkern Donk. Indien de draagkracht van de omgeving het toelaat en afhankelijk van de bestaande toestand van de clusters, kunnen deze eventueel in aanmerking komen voor een herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf. Indien aan de voorwaarden van het PRS en het RSV wordt voldaan, is aansluitend bij deze woonkern in principe een herbestemming naar woonzone mogelijk.

Clusters C5, C6 en C7 hebben geen aansluiting bij een woonkern of een hoofddorp, een herbestemming naar woonzone is niet aan de orde, eventueel kunnen de clusters in aanmerking kan komen voor een herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf of dient te worden bevroren met als doel een open ruimte bestemming. Ook eventueel toe te passen uitdoofscenario's dienen verder op detailniveau te worden onderzocht.

Spoor 3: Ruimtelijk en gebiedsgericht

Planningscontext: de ruimtelijke structuurplannen

Berlare is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. De gemeente Berlare heeft een groot aantal gebieden belangrijk binnen de natuurlijke structuur, zowel op Vlaams als op Europees niveau. Grote delen van het grondgebied zijn aangeduid als VEN-gebied (vallei van de Boven Zeeschelde van de Kalkense meersen tot de Sint-Onolfspolder), habitatrictlijngebied (Schelde en Durmeëstuarium van de Nederlandse Grens tot Gent) en vogelrichtlijngebied (Durme en de middenloop van de Schelde).

Binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is de gemeente Berlare gelegen in de deelruimte van de Scheldevallei, de 'groene slagader van Vlaanderen'. Als belangrijke principes binnen deze deelruimte kunnen de volgende ruimtelijke principes worden aangegeven:

- Open-ruimte-actoren ingeschakeld in het landschapsbeheer en de natuurversterking;
- Stedelijke kernen en grote dorpen als poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park;
- Dorpen en verlaten bedrijfsgebouwen ingeschakeld in het toeristisch-recreatief en educatief medegebruik.

Met betrekking tot de weekendverblijven wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare voorgesteld om de cluster Kouter op te nemen als een gemengd gebied waarin ook permanente bewoning moet mogelijk zijn. De problematiek omtrent de overige weekendverblijven met permanente bewoning dient nog verder onderzocht te worden.

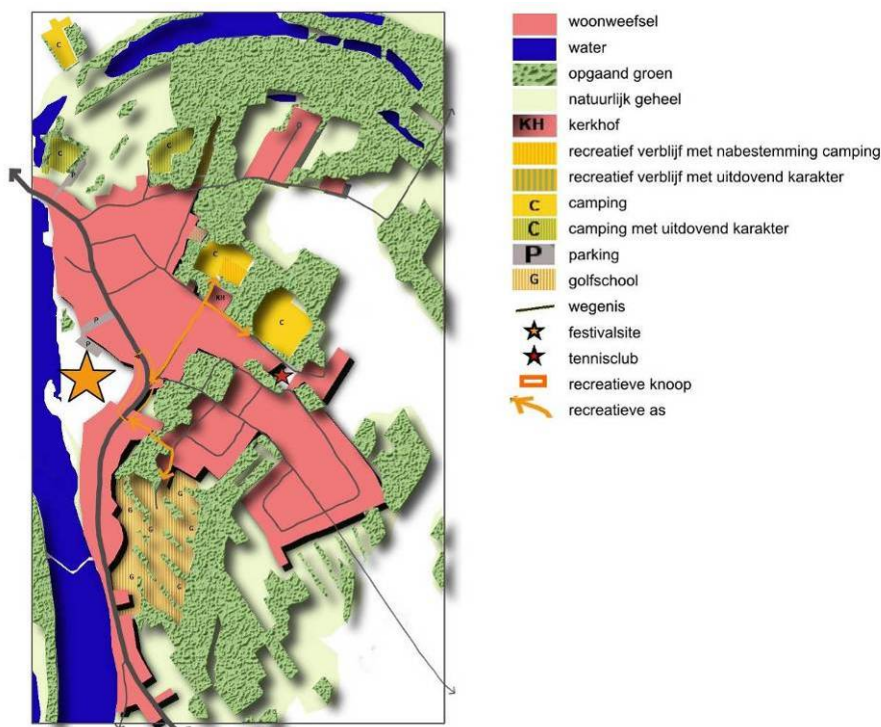
Elementen van de ruimtelijke visie

Deelgebied Donk-oost

In de eerste plaats dient een antwoord te worden gegeven aan de versnippering van het gebied. De optredende verstoring dient te worden tegengegaan en een bijkomende bescherming van de op Europees niveau erkende vogel- en habitatrictlijngebieden is noodzakelijk. Voorts is een herstructurering van de recreatieve elementen aan de orde.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt het volgende voorgesteld:

- een versterking van de groenstructuur,
- een gebundelde en voldoende gebufferde afgeslankte verblijfsrecreatie,
- een oplossing voor het zonevreemde tennisterrein,
- de input van een golfschool als toekomstige recreatieve troef in combinatie met landschaps- en natuurverweving
- de uitbouw van recreatieve assen en een knooppunt

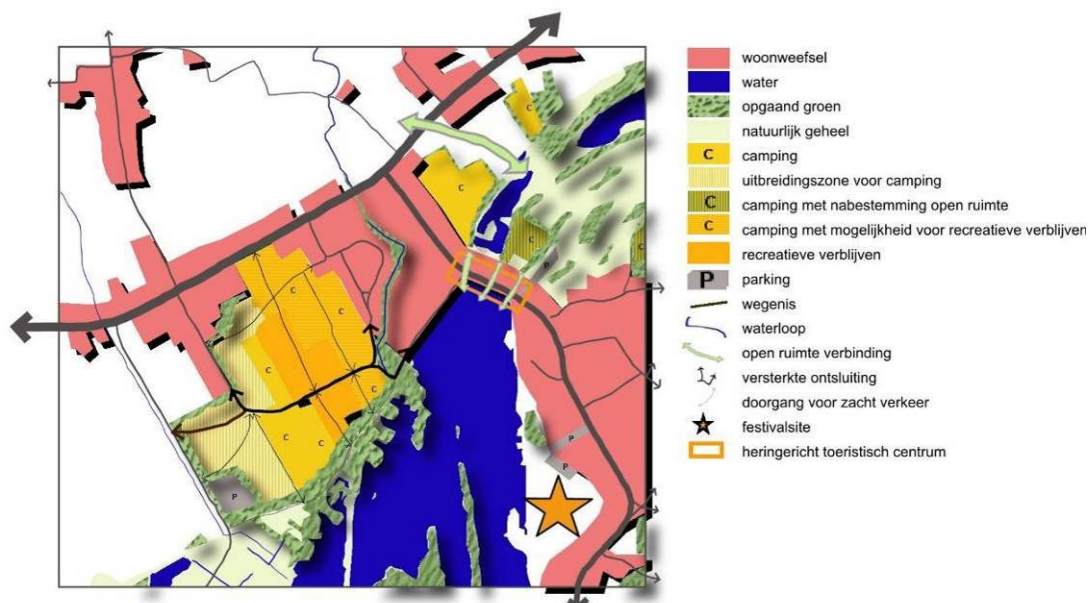


Deelgebied Donk-noord

Binnen het deelgebied Donk-noord dient voornamelijk een antwoord gegeven te worden aan de optredende verstoring ten opzichte van het vogel- en habitatrictlijngebied en de visuele verstoring van de omgeving. Hiernaast is ook de toekomst van de grote cluster van verblijfsrecreatie een belangrijk aandachtspunt. Een derde aandachtspunt is tenslotte het versterken van het toeristisch centrum.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt voorgesteld:

- de grote cluster verblijfsrecreatie (de Kouter) beter te ontsluiten en uitbreidingskansen te voorzien,
- de camping met grote barrièrewerking aan de Donklaan en de zonevreemde horeca een uitdovend karakter te geven,
- een versterkte buffer te voorzien omheen de bestaande zones voor verblijfsrecreatie,
- het toeristisch centrum te versterken met aandacht voor open ruimteverbindingen.



Verblijfsrecreatie buiten de woonkern Donk

De aanwezigheid van verblijfsrecreatie binnen de gemeente Berlare, doch buiten de woonkern Donk is beperkt tot 3 clusters van weekendverblijven en een aantal individuele weekendverblijven die niet werden opgenomen binnen de inventarisatie. Over deze individuele weekendverblijven wordt in dit stadium geen uitspraak gedaan. De aanwezigheid en zeker de uitbouw van verblijfsrecreatie buiten de kern van Donk, aangeduid als verblijfsrecreatief knooppunt, is in principe niet gewenst. Een verspreiding van verblijfsrecreatie buiten het knooppunt Donk verzwakt de recreatieve pool.

Verder procesverloop

De visie die naar voor wordt gebracht is een uitgangspunt bij de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de zones voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Berlare, eventueel binnen een uitgewerkte visie voor de ruimtere omgeving.

Naast een inschatting van de mogelijke planschade die uit deze visie kan voortvloeien is verder onderzoek noodzakelijk over de bevoegdheidsverdeling gemeente, provincie en het Vlaams gewest, in het bijzonder met betrekking tot de bos- en natuurgebieden op Vlaams niveau en lokale recreatieve elementen.

Tenslotte is naar de uitwerking van het RUP toe een verdere detaillering noodzakelijk, ook naar vergunningstoestand toe. Met betrekking tot de kampeerterreinen is verder overleg met Toerisme Vlaanderen noodzakelijk. Eventueel kan ook binnen het kader van dit RUP gezocht worden naar een oplossing voor de zonevreemde jeugdverblijfplaats "Chirojongens Berlare". Dit jeugdlokaal wordt intensief benut en overstijgt het gemeentelijk belang.

2.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BERLARE²

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Berlare werd op 22 oktober 2007 definitief vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 januari 2008 en is op 28 februari 2008 verschenen in het Belgisch Staatsblad. In het GRS worden voor de omgeving van het Donkmeer volgende punten vooropgesteld:

2.4.1. Gewenste structuur kern Donk

De kern Donk wordt geselecteerd als woonkern. Omwille van de omringende natuurgebieden is de ruimte voor kernversterking in functie van de eigen groei beperkt. Enkel versterking binnen het bestaande woonweefsel kan toegestaan worden. De Donk dient op vlak van bebouwing beschouwd te worden als een landelijke, kleinschalige kern (enkel langs de Donklaan, de Brielstraat en de omgeving van de Festivalhal komt grootschaligere bebouwing voor). Verdere ontwikkeling van de bebouwing dient ingepast te worden in de natuurlijke omgeving.

De laatste jaren werd deze kern geconfronteerd met een toename van meergezinswoningen. Deze ontwikkelingen dienen meer gestructureerd te gebeuren, ook de schaal van deze projecten dient beperkt te blijven.

Rondom de kern zijn een aantal clusters van weekendverblijven gesitueerd waar zich een belangrijk probleem stelt met de aanwezigheid van permanente bewoning. Dit zal in overleg met de provincie verder onderzocht en aangepakt worden.

De sterk vertegenwoordigde natuurlijke structuur rondom de kern kan door middel van verschillende groene vingers in de kern binnendringen. Zo worden de vrije ruimtes aan het Donkmeer zoveel mogelijk behouden, mede om het zicht op het Donkmeer zoveel mogelijk te vrijwaren en om de bebouwingsdruk van de woningen en horecazaken op het natuurgebied binnen de perken te houden. Binnen de kern vormen de festivalhal en het nieuwe museum 2 belangrijke culturele voorzieningen aan het Donkmeer. Deze worden naar de toekomst toe verder uitgebouwd. De site kan ruimtelijk ingekaderd worden door middel van de aanleg van een park.

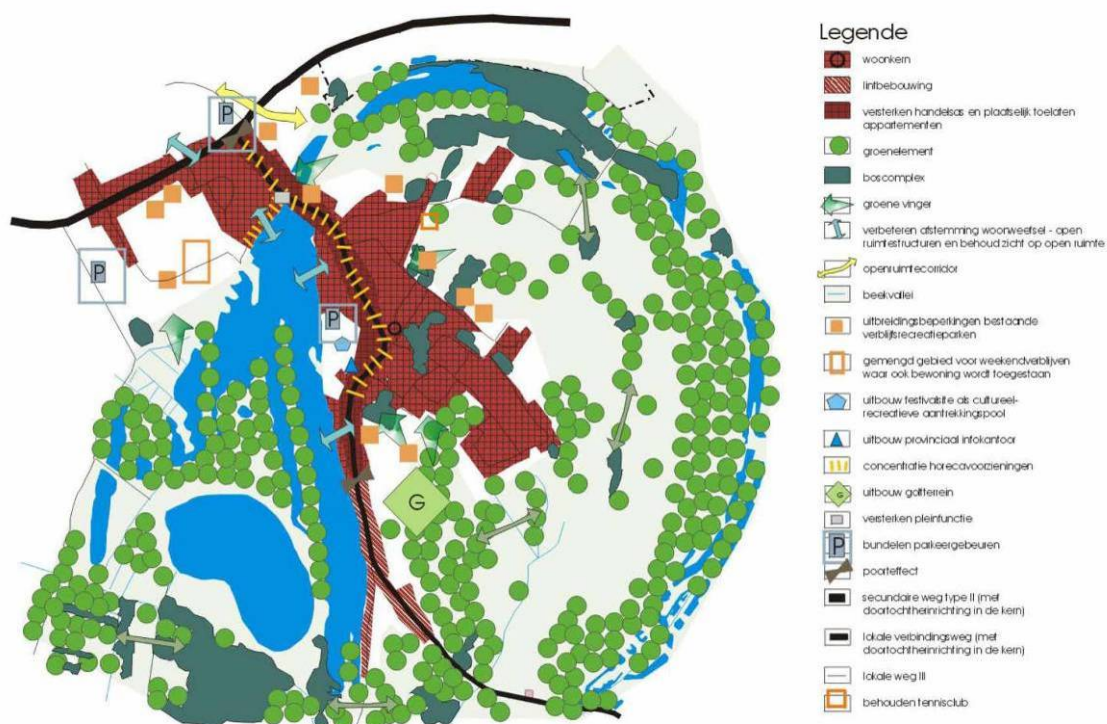
Aangrenzend aan de kern Donk wordt een golfterrein (oefenterrein) uitgebouwd.

Het kruispunt van de Brielstraat met de Donklaan is een belangrijk punt binnen het Donkgebied. De pleinfunctie op dit punt kan verder uitgewerkt worden. Het parkeergebeuren wordt gereorganiseerd. Parkeren langs de Donklaan wordt verder afgebouwd en eerder gebundeld op parkeerplaatsen aan de rand van de kern (een aan te leggen parking in de omgeving van De Klappel en de parking aan de festivalhal). Het centrum wordt uitgebouwd als een aangenaam verblijfsgebied. De versnippering en verspreiding van horecazaken over de kern van Donk dient beperkt te blijven. Daarom wordt ernaar gestreefd om de horecazaken vooral te concentreren langs de bestaande linten op de Donklaan en Brielstraat.

De zonevreemde tennis dient zone-eigen te worden. Er worden evenwel geen infrastructuuruitbreidingen toegestaan.

² Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare, Studiebureau VDS, oktober 2007

Figuur 3: Gewenste structuur Donk



2.4.2. Streven naar een aantrekkelijke bebouwde omgeving aan het Donkmeer

Om het zicht op het Donkmeer zoveel mogelijk te vrijwaren en om de bebouwingsdruk van de woningen en horecazaken op het natuurgebied binnen de perken te houden, dient verdere opvulling van de vrije ruimtes langs de oevers van het Donkmeer vermeden te worden. Om te vermijden dat de oevers van het Donkmeer volledig worden volgebouwd tot tegen de waterkant, dient bij nieuwbouw of uitbreidingen hier voldoende aandacht aan besteed te worden. In de linten langs de Donklaan en de Brielstraat bevinden zich heel wat gebouwen met een zekere architecturale waarde. Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar een behoud van dit straatbeeld. Nieuwe ontwikkelingen dienen op vlak van architectuur zoveel mogelijk in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen. De terrassen, reclamepanelen e.d. langs de Donklaan dienen meer structuur te krijgen. Zodoende kan naast een aangename natuurlijke omgeving ook een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd worden, wat een meerwaarde geeft aan het toeristische aanbod van de Donk.

De problematiek van de meergezinswoningen dient met betrekking tot deze kern in kaart gebracht te worden. Een verdere ontwikkeling van meergezinswoningen zal ontmoedigd worden.

De gemeente zal een RUP met betrekking tot het Donkmeer opmaken teneinde deze beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

2.4.3. De festivalsite (Donkoeverpark) als cultureel-recreatieve aantrekkingspool

De festivalhal en het nieuwe museum vormen 2 belangrijke culturele voorzieningen aan het Donkmeer.

De inkadering in de omgeving is van groot belang. Rondom de bestaande ontwikkelingen kan een park aangelegd worden waarin bv. door middel van beeldende kunst de link wordt gelegd tussen recreatie en cultuur.

De koppeling van de site aan het Donkmeer kan extra benadrukt worden door de oever en het park zo open mogelijk te houden en optimale zichtpunten en aantakkingen op het bestaande wandelpad te voorzien. Het open karakter dient zoveel mogelijk verzekerd te worden.

De aanpalende parking vormt op heden zowel een potentie als een knelpunt voor de site. De aanwezige parkeervoorziening kan mits een doorgedreven herinrichting de aantrekking van de site versterken. Bij deze herinrichting moet de kwaliteit van de ruimte als aandachtspunt gelden. Vanuit dit oogpunt kan het groene karakter van het aan te leggen park doorgetrokken worden tot op de parking.

De festivalsite ligt momenteel min of meer in een binnengebied tussen de oever en de Donklaan en wordt door de bebouwing grotendeels onttrokken aan het zicht. Daar de aanpalende parking cruciaal is voor de verkeersafwikkeling, moet de aantakking van de toegangsweg op de Donklaan verder beveiligd worden. Dit punt kan uitgebouwd worden als een poort tot de Donk en tot de festivalsite.

Al deze maatregelen kaderen binnen de visie om de festivalsite als aantrekkingspool voor de Donk te valoriseren. Om deze ontwikkelingen in een samenhangend geheel uit te werken, dient voor deze site een inrichtingsplan te worden opgesteld.

2.4.4. Reorganisatie parkeergebeuren rond de Donk

Het parkeergebeuren wordt gereorganiseerd. Parkeren langs de Donklaan wordt verder afgebouwd. Er dienen twee parkings te worden ontwikkeld: één noordelijk van de Donk (omgeving Klappel) en één zuidelijk op de bestaande parking aan de festivalhal. De gemeentelijke parking ongeveer in het midden van het kerngebied van de Donk kan behouden blijven, maar dient wel betalend te zijn (dit is reeds vandaag het geval) en mag niet verder uitbreiden. Deze parking kan ook gebruikt worden voor evenementen zoals markten, optredens e.d. en zal verder uitgebouwd worden als stalplaats voor fietsen en motorfietsen. Omwille van de parkeerdruk kan deze realisatie pas plaatsvinden wanneer de andere parkings gerealiseerd zijn.

De twee uit te bouwen parkings dienen een groen karakter te hebben en dienen ruimtelijk zo goed mogelijk aan te sluiten bij het omliggende landschap. De hoofdfunctie is het stallen van voertuigen van de toeristen, maar dit mogen niet louter verharde parkeervlaktes zijn. De eigenheid en karakteristieken van de groene omgeving dienen geaccentueerd en gevrijwaard te worden bij de aanleg van de parking. Beide parkeervoorzieningen bevinden zich ter hoogte van de toegang tot de kern Donk en het Donkmeer. Daarom is het belangrijk dat ze allebei optimaal functioneren als parkings voor de recreanten. Duidelijke signalisatie en bewegwijzering moeten de toeristen attent maken op hun aanwezigheid en moeten voorkomen dat men de kern binnenrijdt om de wagen te parkeren. Daarom dienen in het centrum van Donk parkeervoorzieningen te verdwijnen. De combinatie van een duidelijke en optimale aantakking van de parkings op het bestaande wegennet en de uitbouw van poorten tot de kern, kunnen hiertoe bijdragen, evenals de uitbouw van comfortabele en veilige voetgangersvoorzieningen vanaf de parkings tot de verschillende recreatieve voorzieningen rond het Donkmeer. De parking aan de festivalhal dient zo optimaal mogelijk geïntegreerd te worden binnen de volledige site van de festivalhal, het museum en het omliggende park. Zichtrelaties met het Donkmeer, groene inkadering en een ruimtelijk kwalitatieve uitbouw zijn belangrijke randvoorwaarden. Bij de aanleg van de parking aan de Klappel dient rekening gehouden te worden met de openheid van het achterliggende landbouwgebied. Het open karakter, evenals de zichtrelatie op het achterliggende landbouwgebied dienen daarom zoveel mogelijk bewaard te blijven. Groenvoorzieningen e.d. kunnen dienst doen om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zo veel mogelijk te behouden.

2.4.5. Zonevreemde woningen³

Het decreet RO voorziet al in de rechtszekerheid van de meeste zonevreemde woningen. Het decreet RO biedt desondanks niet voor alle zonevreemde woningen rechtszekerheid. De gemeente Berlare voorziet in een specifieke aanpak voor de zonevreemde cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen, de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied en de woningen in recreatiegebied. Voor deze woningen of gebouwen kan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied zijn er drie zonevreemde woningen gelegen. Een woning ligt binnen agrarisch gebied en twee woningen zijn gelegen in recreatiegebied. Geen van deze woning heeft een specifieke cultuurhistorische waarde. Voor deze eerste woning stelt de gemeente een algemeen beleid voorop. Voor de twee woningen die in het recreatiegebied zijn gelegen werkt de gemeente een specifiek ontwikkelingsbeleid uit.

Algemeen beleid ten aanzien van de zonevreemde woningen

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen biedt al voor de meeste zonevreemde woningen in Berlare rechtszekerheid. Er wordt voor geopteerd om voor deze woningen via het decreet de rechtszekerheid te garanderen. Indien door eventuele wijzigingen deze rechtszekerheid in het gedrang zou komen, kan steeds geopteerd worden om een (of meerdere) ruimtelijk uitvoeringsplan(-nen) op te stellen waarbij de huidige (anno 2006) ontwikkelingsmogelijkheden van het decreet RO met betrekking tot zonevreemde woningen als basis voor dit plan gehanteerd dienen te worden. Daarnaast kan het ook nodig zijn om voor bepaalde woningen een meer gedetailleerd RUP op te maken omwille van b.v. een minder gunstige inplanting die indien het decreet wordt gevolgd niet kan gewijzigd worden. Het decreet zal in die gevallen als vertrekbasis fungeren, doch zal op basis van de specifieke ruimtelijke context nog verder verfijnd worden. Er zal hierbij steeds speciale aandacht gaan naar de inpassing hiervan binnen de gewenste open ruimtestructuur en verkeer- en vervoersstructuur van de gemeente.

Specifieke aanpak voor zonevreemde woningen in recreatiegebied

Voor de bestaande zonevreemde woningen die zich in recreatiegebieden bevinden, wordt ervoor geopteerd om rechtszekerheid aan te bieden. Dit gaat enkel over vergunde of vergund geachte woningen, niet over de problematiek van weekendverblijven. Deze problematiek is van een heel andere aard en dient bijgevolg afzonderlijk te worden aangepakt.

In het huidige decreet RO zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen sterk beperkt, gezien zij op gelijkaardige wijze worden behandeld als zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied. Hun toegewezen bestemming volgens het gewestplan heeft bijgevolg zeer verregaande gevolgen.

Deze problematiek blijft beperkt tot twee woningen in de Zandstraat, die gelegen zijn langs de straat zelf. Ze zijn gelegen binnen de woonkern Donk. Zowel links als rechts van de woningen, als aan de overzijde van de straat, staan woningen die gelegen zijn in woongebied. Bovendien is een recreatieve bestemming, zoals toegewezen in het gewestplan, niet wenselijk. Deze woningen dienen dan ook ontheven worden van hun bestemming als recreatiegebied en er dienen hiervoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor opgesteld te worden. Deze nieuwe voorschriften dienen te worden afgestemd op de bestaande toestand, de omgevende bebouwing en de goede plaatselijke ordening.

³ GRS Berlare, richtinggevend deel, pag. 24-25

2.5. INRICHTINGSSCHETS DONKOEVERPARK

In opdracht van de gemeente Berlare werkte ARCADIS⁴ in functie van een subsidie aanvraagdossier voor Toerisme Vlaanderen een inrichtingsvoorstel uit voor het Donkoeverpark. Dit schetsontwerp heeft tot doel om het gebied van openbaar nut met de bestaande parkeerterreinen, het erfgoedmuseum en de festivalsite op te waarderen als parkgebied met behoud en ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande functies en mogelijkheden om nog nieuwe functies in het parkgebied te integreren. Onderstaande figuur geeft de krachtlijnen van dit schetsontwerp mee.

Figuur 4: Schetsontwerp Donkoeverpark



⁴ Schetsontwerp Donkoeverpark, april 2008, ARCADIS, i.o.v. gemeente Berlare

3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

3.1. SITUERING OP MESO-NIVEAU

De gemeente Berlare ligt in het midden van de provincie Oost-Vlaanderen. Ten noorden wordt de gemeente Berlare begrensd door de E17. Er is geen op- en afrittencomplex in de gemeente aansluitend op deze hoofdweg. De belangrijkste wegen voor de gemeente Berlare zijn de N445, N407, N467 en de provincieweg Overmere-Uitbergen. De overige wegen hebben een ontsluitende of toeganggevende functie op lokaal niveau.

In het zuiden wordt Berlare begrensd door de Schelde. Berlare behoort tot het traditioneel landschap van het straatdorpgebied van Lokeren en Scheldevallei stroomafwaarts Gent.

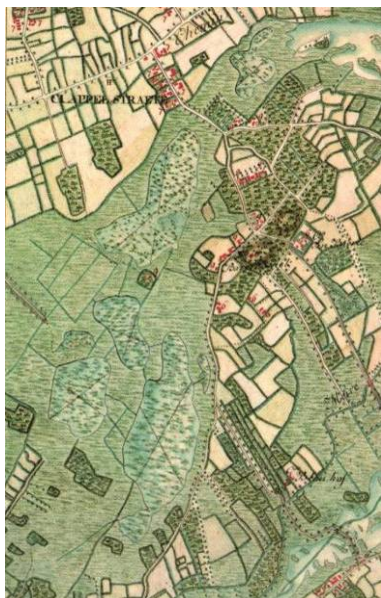
De gemeente heeft nog een landelijk karakter. Een belangrijk deel van de oppervlakte van de gemeente wordt ingenomen door het Donkmeer, een belangrijke recreatieve attractiepool en een gebied met een grote natuurwaarde.

Berlare bestaat uit 4 woonkernen: Overmere, Uitbergen, Berlare en Donk. Donk is centraal in de gemeente Berlare gelegen, ten zuiden van de Dendermondsesteenweg N445. Het is als het ware gevat tussen het Donkmeer en het Berlare Broek.

Het RUP omvat in hoofdzaak de woongebieden rond het Donkmeer; zijnde het gehucht Donk.

Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand - situering op topokaart

3.2. GESCHIEDENIS VAN HET DONKMEER



Het landschap zoals we het nu kennen, is ontstaan uit een meander of overstromingsgebied van de Schelde. In vroegere eeuwen is een gedeelte van de stroom rond een alluviale zandheuvel "de Donk" onderhevig geweest aan een proces van verlanding en turfvorming.

In de 18e en het begin van de 19e eeuw is deze turf ontgonnen om gebruikt te worden als brandstof in de woningen. Na de turfwinning liepen de ontstane putten van het zogenaamd Berlaars en Overmeers Broek geleidelijk onder water. Het Overmeers Broek (het huidige Donkmeer) bleef overstroomd en is uitgegroeid tot het bekende toeristische centrum. De wateroppervlakte bedraagt ongeveer 86 ha. De diepte is gering en bereikt op enkele punten maximaal 3,20 m.



Het toerisme rond het Donkmeer begon al voor de eerste wereldoorlog met de opkomst van het fiets- en autoverkeer. Oorspronkelijk kwamen de meeste bezoekers ter bedevaart naar de Donkkapel.

Tussen de twee wereldoorlogen begon de toeristische ontwikkeling van dit gebied pas echt. Tijdens de jaren 1920 en 1930 bleven de fauna en flora nog vrij onaangeroerd. De toeristen kwamen naar het Donkmeer op zoek naar een rustige plek aan het water om te vertoeven, te zwemmen of te vissen.

Steeds meer handelsvestigingen werden opgericht. Zelfs tijdens de economische crisis rond de jaren 1930 bleef het Donkmeer een toeristische trekpleister en groeide zelfs uit tot een uitgaansbuurt. In 1935 verwierf de Kapelleberg ook meer bekendheid als bedevaartsplaats onder meer met het aanleggen van de Kalvarieberg.

In 1937 werd een VZW “Vereniging tot bescherming van het natuurschoon van Overmere-Donk” opgericht met als voornaamste doelstellingen: het inrichten van feestelijkheden, bevordering van het toerisme aan het Donkmeer en bescherming van het landschap. Door de 3 betrokken gemeenten werd de ‘Intercommunale Vereniging voor de Exploitatie van het Donkmeer’, later de ‘Gemeentelijke Regie het Donkmeer’ genaamd, opgericht en werd het terrein van 101 ha aangekocht.

Vanaf de late jaren 1950 werd er tevens een verhard wandelpad aangelegd langs de zuidkant van het Donkmeer. De Eendenkooi werd heringericht en toegankelijker gemaakt. Er werden verschillende diersoorten ondergebracht in het natuurpark dat officieel in 1961 voor het publiek werd opengesteld. Vanaf 1965 bracht een overzetboot tijdens het hoogseizoen de bezoekers van de Strijdam naar de Eendenkooi.

Vanaf de jaren 1960 kwam het toerisme aan het Donkmeer in een stroomversnelling terecht. De bebouwing met villa's, cafés en restaurants rond het meer (onder meer in de Brielstraat) rukte verder op. Palinggerechten werden een specialiteit in de meeste Donkse restaurants. De zuidoostelijke oever werd volledig privé-eigendom, waardoor het meer niet langer aan al zijn oevers zichtbaar was. Door het toenemende autoverkeer en het oprichten van verschillende kampeerterrinen, begonnen toeristen van steeds verder naar het Donkmeer te komen, met de bijhorende verkeersproblemen.

Kampeerterrinen werden vaak willekeurig neer geplant. In 1978 werden rond het Donkmeer 15 kampeerterrinen geëxploiteerd met ongeveer 1000 staanplaatsen.

De ontspanning op het meer begon van het einde van de jaren 1970 eveneens wijzigingen te ondergaan: roei- en zeilboten werden grotendeels vervangen door motorboten en waterfietsen. Ook in de wintermaanden begon het toerisme toe te nemen. Vooral in de koudere winters, wanneer het meer is dichtgevroren, wordt het schaatsen een belangrijke recreatieve bezigheid.

3.3. BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

De Bestaande toestand van het RUP Donk wordt als volgt beschreven:

- Eerst komen de woonzones en de verschillende functies binnen deze woonzones aan bod.
- De bouwdichtheden van de woonzones worden geanalyseerd.
- Het festivalterrein wordt apart beschreven, dit is een grote zone voor gemeenschapsvoorzieningen met specifieke functies.
- Vervolgens wordt de problematiek van het parkeren beschreven.
- Donk is een belangrijk recreatief knooppunt, in dit hoofdstuk wordt hier dieper op ingegaan.
- Een lijst van beschermd en bouwkundig erfgoed sluit de beschrijving van de bestaande toestand af.

3.3.1. Wonen/Functies

Binnen het RUP zijn er verschillende morfologische entiteiten te herkennen. Het plangebied wordt van noord naar zuid doorlopen waarbij de verschillende entiteiten met hun functies worden besproken.

Kaart 3: Entiteiten

Een eerste entiteit is terug te vinden in de verkaveling aan de Frans Broeckaertlaan. Dit zijn alle eengezinswoningen met 1 bouwlaag en hellend dak. Ze vormen samen met de woningen langs de Dendermondsesteenweg één entiteit.



ZICHT OP DOODLOPENDE STRAAT DIE UITKOMT OP
CAMPING



ZICHT IN FRANS BROECKAERTLAAN

De Donklaan van de Dendermondsesteenweg tot aan het Donkmeer is een allegaartje van wonen, handel, appartementsbouw, verschillende bouwlagen, verschillende bouwdieptes enz. Hier kan je niet spreken van een duidelijke structuur. Vanaf het Donkmeer tot aan de Oude Dreef bestaat de bebouwing langs de Donklaan in hoofdzaak uit 2 bouwlagen, vooral in de omgeving van het Donkmeer zijn er meergezinswoningen en horeca aanwezig.



ZICHT OP MEERGEZINSWONINGEN AAN DONKMEER
LANGS DONKLAAN



ZICHT OP HORECAZAKEN LANGS DONKLAAN THV HET
DONKMEER

Tussen de Dendermondsesteenweg en het Donkmeer en tussen het Donkmeer en de Oude Dreef zijn de meeste handelszaken gevestigd. Het type handelszaken varieert van dagbladhandels, kledingwinkels, meubelwinkels tot een schilder/decoratiewinkel en een buurtwinkel. De kern van Donk is zelfvoorzienend te noemen.

Meubelzaak De Sutter (Donklaan 185) is de grootste handelszaak die langs de Donklaan gelegen is, het gebouw snijdt diep in op het perceel. Binnen het RUP komen er maar een paar bedrijven voor nl.:

- Natuursteen Moerman (Olmendreef 8): enkel zijn opslagplaats is mee opgenomen binnen het RUP, het eigenlijke bedrijf ligt in BPA Olmendreef;
- Drukkerij Rozee (Donklaan 237), met op de verdiepingen meergezinswoningen.



MEUBELZAAK DE SUTTER



OPSLAG NATUURSTEEN MOERMAN



DRUKKERIJ ROZEE



BEDRIJF NATUURSTEEN MOERMAN (BUITEN PLANGEBIED)

De Brielstraat is sinds lange tijd gekend voor zijn talrijke horecazaken (in hoofdzaak palingrestaurants), er bevindt zich ook een bowling (Brielstraat 25). Langs de Brielstraat alleen al zijn er 7 horecazaken gevestigd.

Aan de kant van het meer is er op een 'eiland' een horecazaak gevestigd en bevindt er zich ook nog een leegstaande taverne/restaurant.



ZICHT OP BOWLING EN RESTAURANT IN BRIELSTRAAT



ZICHT OP BEBOUWING LANGS BRIELSTRAAT



HORECAZAAK AAN DONKMEER
(BUITEN PLANGEBIED)



DONKERE WOLK

De ééngezinswoningen die voorkomen langs de Donklaan zijn meestal open- of halfopen bebouwingen op smalle maar diepe kavels. De omliggende woonwijken (Zandstraat, Waterleliestraat, Jachtstraat, Olmendreef en Schriekenstraat) zijn meestal opgebouwd uit ééngezinswoningen met 1 bouwlaag en met geringe afstand t.o.v. de straatkant (de Jachtstraat en de Waterleliestraat vormen een entiteit).

In de Kappellebergstraat kan men eerder spreken van wonen in het groen, 1 bouwlaag met hellend dak en brede voortuinstrook. Deze meeste van deze percelen bevinden zich in een verkaveling.



ZICHT IN JACHTSTRAAT



ZICHT IN WATERLELIESTRAAT



GROEN WONEN IN KAPELLEBERGSTRAAT



GROEN WONEN IN KAPELLEBERGSTRAAT

Ook in de Bareldondreef-Oude Dreef-Donkgoeddreef kan men spreken van wonen in het groen, 1 bouwlaag met hellend dak en een ruime tuin. De percelen zijn allen gelegen in een (oude) verkaveling.



De Donkiaan van de Oude Dreef tot aan de Blauwhofdreef kan men opsplitsen in een westelijk en oostelijk deel. Het westelijk deel, gelegen aan het Donkmeer, bestaat uit ondiepe percelen en kent meestal bebouwing met 2 of meer bouwlagen met hellend dak. Vooral in de omgeving van het pad naar de Eendekooi zijn er appartementen terug te vinden, deze hebben 3-4 bouwlagen.

**ZICHT OP MEERGEZINSWONINGEN LANGS DONKLAAN****MEERGEZINSWONINGEN IN DE BUURT VAN DE TOEGANG TOT DE EENDEKOOI****WONINGEN IN DE BUURT VAN DE TOEGANG TOT DE EENDEKOOI****ACHTERZIJDE VAN DE WONINGEN IN DE BUURT VAN DE EENDEKOOI**

Aan de oostelijke zijde van de Donklaan komen ééngezinswoningen voor op grotere percelen, alle woningen zijn hier in open bebouwing gebouwd.

**ZICHT OP WONINGEN LANGS DONKLAAN (OOSTELIJKE ZIJDE)****ZICHT OP WONINGEN LANGS DONKLAAN (OOSTELIJKE ZIJDE)**

De percelen aan het meest zuidelijke deel van de Donklaan zijn -door de ligging aan het Donkmeer- klein van oppervlakte en ondiep, deze woningen staan aan de oever. Ze zijn opgetrokken in 2 bouwlagen en een hellend dak, sporadisch zijn er een aantal woningen met 1 bouwlaag terug te vinden, dit zijn meestal vakantiewoningen.



ZICHT OP LINTBEBOUWING TUSSEN DONKLAAN EN DONKMEER.



ZICHT OP LINTBEBOUWING TUSSEN DONKLAAN EN DONKMEER.

Kaart 4: Analyse morfologische entiteiten

3.3.2. Bouwdichtheden

Binnen het plangebied komen verschillende bouwtypes en verschillende perceelsgroottes voor. Bij het analyseren van de bouwdichtheden komen we dan ook tot uiteenlopende resultaten.

De verkaveling aan de Frans Broecklaan heeft een dichtheid van 8 wo/ha.

De verkaveling van de Oude dreef-Bareldonkdreef heeft een dichtheid van 5-6 wo/ha.

Langs de Donklaan wordt er gerekend met en zonder hoogbouw: de noordelijke uitsnede telt 16 wo/ha met hoogbouw meegerekend en 9 wo/ha indien hoogbouw niet meegerekend wordt (wel als perceel niet als meergezinswoning). De zuidelijke uitsnede geeft een merkkelijk hoger resultaat omdat hierin 2 meergezinswoningen vervat zitten die 4 bouwlagen tellen nl.: 13 wo/ha zonder hoogbouw en 39 wo/ha met de meergezinswoningen meegerekend.

In de Kapellebergstraat is er dan weer een dichtheid van 9 wo/ha.

Gemiddeld kan men stellen dat 8-9 wo/ha voor ééngesinswoningen in open bebouwing een juiste weergave is.

Indien de meergezinswoningen meegeteld worden is het gemiddelde aantal woningen over heel het plangebied 12 wo/ha (met uitschieters van 39 wo/ha niet meegerekend). Dit ligt lager dan het streefcijfer volgens het RSV waarin gepleit wordt voor een dichtheid van 15/wo ha in het buitengebied.

Kaart 5: Bouwdichtheden

3.3.3. Donkoeverpark

Figuur 5: Elementen van het Donkoeverpark



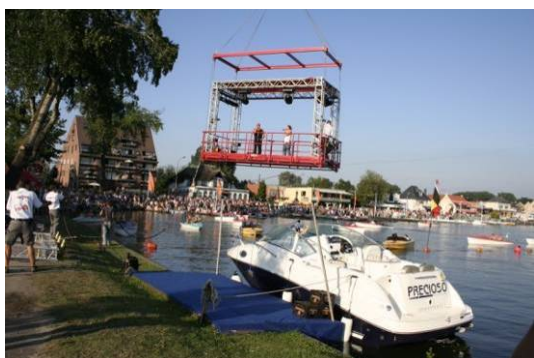
Ter hoogte van het ponton in het Donkmeer werd in 1997 een nieuwe culturele infrastructuur gebouwd. Deze omvat een polyvalente zaal (1.080 m²) voor culturele activiteiten, tentoonstellingen, congressen en een grote tribune met 2.500 zitplaatsen. Elke week wordt er -meestal door derden- gebruik van gemaakt (concert, opera, theater, incentive, meeting, congres, beurs, tentoonstelling, productvoorstelling, ...). Onder de tribune is een bezoekerscentrum uitgebouwd, waarin een permanente tentoonstelling over de geschiedenis van het Donkmeer, de turfwinning, het globale beheersplan en de reservaatzone wordt voorzien. Het natuurleerpad vertrekt vanaf deze locatie en sluit aan op de tentoonstelling. Het bezoekerscentrum is enkel open op zondag tijdens de maanden juli en augustus en ook op aanvraag.

Van op de tribune kan tweejaarlijks in het kader van Festivaria een openluchtspektakel (operette, musical, toneelvoorstelling...) aanschouwd worden.

Wekelijks zijn er diverse activiteiten in de festivalhal. Occasioneel worden ook optredens gegeven.



Jaarlijks gaan hier ook verschillende andere activiteiten door zoals o.a. de Waterfeesten: Ter Land, Ter Donk en in het meer!, reddingsoperaties op het water, vuurwerk, straatanimatie, kampioenschap waterfietsen, water-, land- en luchtshows van het Belgische leger, triatlon, live-optredens, luchtdopen met helikopters, waterskishows... zijn maar enkele van de activiteiten die dan plaatsvinden. Ook zijn er wandeltochten, opening van het toeristisch seizoen, zeildagen, mogelijkheid tot duiken, vissen, overzetboot naar Eendekooi, boten- en waterfietsenverhuur...



IMPRESSIE VAN DE WATERFEESTEN



IMPRESSIE VAN DE WATERFEESTEN

Sinds 2006 is het 'Museum Donkmeer – klim naar democratie' geopend. Het wordt beschouwd als een erfgoedmuseum. Tevens is het een tentoonstellings- en ontmoetingsruimte waarin een permanente tentoonstelling plaatsvindt over de geschiedenis van de Donk vanaf de Boerenkrijg tot heden.

Al in de jaren zeventig droomde het gemeentebestuur ervan om in zijn eigen gemeente een museum te bouwen rond de Boerenkrijg, als scharnierpunt tussen het Ancien Regime en de democratie. Het zocht steun om dit project te kunnen verwezenlijken en vond deze voor de infrastructuur bij de intercommunale Dender, Durme en Schelde (DDS) en voor het uitwerken van het concept bij de provincie, meer bepaald bij het team van het Museum Ename.

In 1996 stelde DDS Hera Van Sande aan als architect. Zij ontwierp de betonnen formatie, die langs het wandelpad rond het Donkmeer uit de grond lijkt te kruipen. Je kan het betonnen bouwwerk van drie verschillende kanten benaderen, met telkens een heel ander zicht en een andere ervaring. De achtergevel is een met gras begroeid hellend vlak geworden waarin een toegang lijkt uitgegraven, de vaalgrijze betonnen zijgevel versmelt in het landschap, terwijl de schuine, glazen voorgevel het meer en de bomen reflecteert. De transparantie werkt verleidelijk.

**ZICHT OP HET MUSEUM (ZIJDE VAN DE PARKING)****ZICHT OP HET MUSEUM (ZIJDE DONKMEER)**

Aansluitend op het wandelpad dat langs de Festivalhal loopt, werd op de voormalige site van het openluchtzwembad een Provinciaal Infokantoor Scheldeland (Donklaan 163) ingeplant. In dit kantoor wordt toeristische informatie aangeboden over diverse bezienswaardigheden binnen de provincie Oost-Vlaanderen en de Schelde- en Denderstreek in het bijzonder.

**ZICHT OP SPEELTUIN BIJ TOERISTISCH INFOKANTOOR****ZICHT OP PARKING EN TOERISTISCH INFOKANTOOR**

Kaart 6: Analyse aantal bouwlagen

3.3.4. Parkeren

In het plangebied zijn er 6 terreinen aanwezig waar men kan parkeren: Klappel, gemeentelijke parking, Donkoeverpark, Donkkapel, toeristisch-infokantoor en toegang naar Eendekooi.

Kaart 7: Situering parkeerterreinen

Klappel

Ter hoogte van Klappel (kruispunt van de Dendermondsesteenweg met de Donklaan) bevindt zich een parkeerterrein van ca. 30 wagens. Deze parkeervoorzieningen sluiten onmiddellijk aan bij de parkeervoorzieningen van bestaande handelszaken (o.a. Delhaize). De globale parkeermogelijkheden liggen in deze omgeving dus hoger.



ZICHT OP HET OPEN GEBIED AAN ROTONDE BIJ
BINNENRIJDEN DONK (LINKS) EN DE BESTAANDE PARKING
VAN DE KLEINHANDELSZAKEN (RECHTS)

Gemeenteparking

De gemeenteparking is vlakbij het Donkmeer gelegen, het is een betalende parking. Ze is gelegen achter de horecazaken aan het Donkmeer. Er zijn 110 parkeerplaatsen.



ZICHT OP TOEGANG PARKING



ZICHT OP PARKING ACHTER HORECAZAKEN

Donkoeverpark

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is er ook een grote, onverharde parking inbegrepen. Deze doet dienst als parking bij festiviteiten maar kan ook gebruikt worden als vertrekpunt voor de wandel- en fietstochten. Deze parking is gratis. De parking is bereikbaar via een toegangsweg tegenover de Donkkapel en via de parking langs het A. Nelenpad.

Voor een bezoek aan het Donkmeer ligt deze parking net te ver, er is geen mogelijkheid om langs het Donkmeer te wandelen van aan de parking tot aan de horecazaken. Dit kan enkel langs de Donklaan. Dit maakt dat het niet echt een aangename wandeling wordt.

Hier zijn 330 parkeerplaatsen, 52 plaatsen aan het A. Nelenpad en 280 in het Donkoeverpark.



TOEGANG TOT PARKING LANGS DONKLAAN



ZICHT OP PARKING



PARKING LANGS A NELENPAD

Donkkapel

Aan de Donkkapel is een klein onverharde parking voor een 20-tal wagens aanwezig. Deze worden in hoofdzaak gebruikt door de café's die aan de overkant gelegen zijn en door de wandelaars en fietsers waarvoor de Donkkapel het vertrekpunt is van hun tocht.

Ter hoogte van de site van de Donkkapel is aan de Donklaan ook een onverharde parking gelegen, deze biedt plaats voor een 35-tal wagens. Deze parking wordt meer gebruikt voor de school en de horecazaken langs de Donklaan.



ZICHT OP PARKING VANAF DONKLAAN



ZICHT OP PARKING LANGSDONKLAAN

Toeristisch infokantoor

Aan het toeristisch infokantoor is een 5^{de} parking gelegen. Deze doet zowel dienst voor het infokantoor als voor het naastliggende palingrestaurant als voor de omliggende horecazaken.

Er kunnen hier een 30-tal wagens parkeren.



ZICHT OP PARKING AAN INFOKANTOOR



ZICHT OP PARKING VANAF DONKLAAN

Toegang Eendekooi

Bij de toegang van de Eendekooi langs de Donklaan is een kleine parkeerhaven aanwezig. Er is mogelijkheid om ca. 30 wagens te parkeren. Deze parking wordt niet enkel gebruikt door de recreanten maar in hoofdzaak door de bewoners van de woningen en meergezinswoningen in de buurt.



ZICHT OP PARKING AAN EENDEKOOI



ZICHT OP PARKING AAN EENDEKOOI

3.3.5. Openbaar vervoernetwerk

Volgende openbaar vervoerslijnen lopen door het plangebied:

- Lijn 36 (Hamme) – Zele – Gent Sint-Pieters – Sint-Martens-Latem
- Lijn 53 Lokeren – Overmere – Gijzegem – Aalst
- Lijn 54 Lokeren – Overmere – Aalst
- Belbus 65 Zele - Berlare

Volgende openbaar vervoerslijnen situeren zich in de ruimere omgeving van het plangebied:

- Lijn 29: Dendermonde – Berlare
- Lijn 37 Wetteren – Overmere – Lokeren
- Lijn 98 Aalst – Lede – Uitbergen

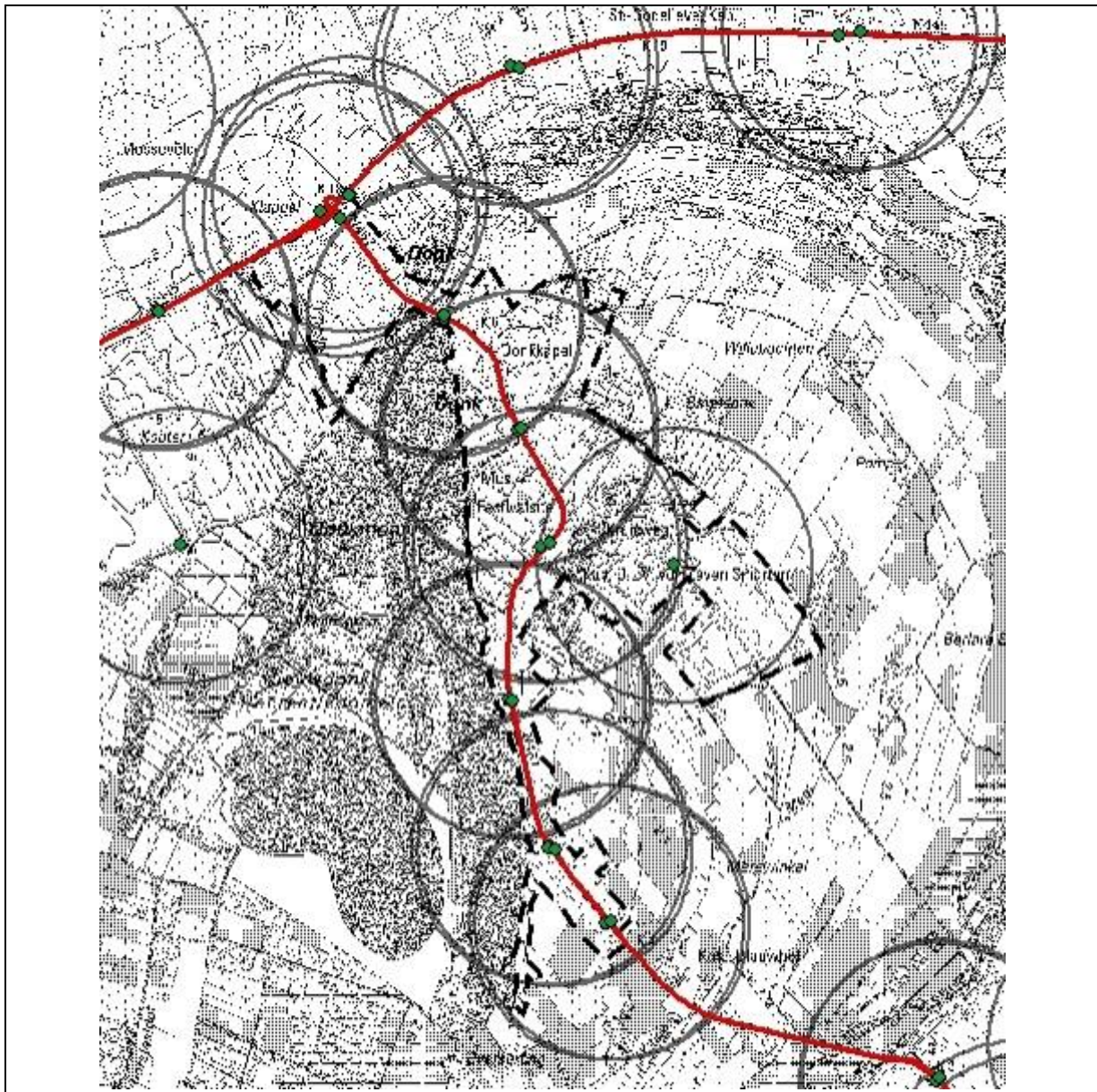
De dichtstbijzijnde stations bevinden zich in Zele, Schoonaarde (Dendermonde) en Wichelen.

Figuur 6: Overzicht OV-aanbod in de omgeving van Donk



Uit onderstaande figuur is duidelijk af te leiden dat nagenoeg gans de kern en alle voorzieningen die hieraan gekoppeld zijn binnen een aanvaardbare wandelafstand (400 m) liggen van een openbaar vervoershalte langs de Donklaan of de Dendermondsesteenweg. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat alle functies goed ontsloten worden door het openbaar vervoer.

Figuur 7: Invloedsfeer OV-aanbod binnen plangebied (400 m)



3.3.6. Recreatie

Binnen de cluster van gemeenschapsvoorzieningen is ook het Provinciaal Infokantoor Scheldeland ingeplant. Dit infokantoor wordt beschouwd als een belangrijk onthaal- en attractiepunt voor het routenetwerk in de regio. Het is als het ware een uitvalsbasis om de streek te ontdekken en leren kennen.

Rond het Donkmeer liggen verschillende recreatieve routes, zowel voor wandelaars als voor fietsers.

Volgende routes bevinden zich binnen of doorkruisen het plangebied:

- Kappelletjesroute (fietsroute van 31 km, startend aan de Bareldonkkapel)
- Turfputtenroute (fietsroute van 34 km)
- Boerenkrijgpad (wandelroute van 9,2 km startend aan de kerk van Uitbergen)

- Bareltonkpad (wandelroute van 10 km startend aan de Bareltonkkapel)
- Meerepad (wandelroute van 7 km, startend aan de kerk van Overmere)
- Natuurleerpad (educatieve wandelroute met informatieborden van 14 km, startend aan het Bezoekerscentrum aan de Festivalhal)
- Jagerspad (educatieve wandelroute van 4,5 km startend aan het gemeentehuis van Uitbergen)
- Donkmeerpad, (wandelroute volledig rond het Donkmeer en Nieuwdonk)

Aan de rand van het plangebied komen ook verschillende campings voor. De toegang tot deze campings bevindt zich in het plangebied. Dit geldt voor:

- Camping Rodeo, Donklaan 190A (vergund dd. 29/6/2000);
- Camping Gamma A&B, Strijdamstraat 8 (vergund dd. 24/7/2000);
- Camping Dennebos, Donklaan 42/A (niet vergund, vergunning aangevraagd dd. 18/11/1997, maar ingebrekestelling door Toerisme Vlaanderen, recent verkocht aan camping Ter Kapelle);
- Camping Roosendael, Schriekenstraat 27 (vergund dd. 8/3/2001).

De toegang tot deze campings is niet optimaal, vaak is de toegangsweg niet meer dan een smalle, onverharde baan.

In de omgeving van het RUP zijn er nog een aantal grotere landbouwgebieden aanwezig. Eén ervan, in het zuidelijke deel van het plangebied, dringt door tot aan de Donklaan, het maakt als het ware een verbinding met het Donkmeer.

Grote groene gehelen zijn ook terug te vinden aan de Donkkapel met Kalvarieberg en de Kapellebergstraat. De omgeving van het Donkoeverpark is ook groen te noemen: grote weiden, laanbomen langs de paden en kleine landschapselementen aan de oevers van de beken die het gebied doorkruisen.

Alle functies die voorkomen binnen het plangebied (recreatie, handel/horeca, voorzieningen, parkings... zijn samengevat in onderstaande kaart.

Kaart 8: Functies

3.3.7. Beschermd en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

Naar de getuigenis van oude schrijvers, en onder meer van Jacob Maestertius in zijn beschrijving van de stad en het land van Dendermonde, in 1646 uitgegeven, bestond er sedert onheuglijke tijden op Bareltonk een kapel, aan de H.-Maagd toegewijd en O.-L.-Vrouw ter Groenerstraten geheten, waarschijnlijk aan de dreef die van Berlare door Bareltonk naar Overmeire leidde. Van 1771 tot 1774 werd de kapel verbouwd in Lodewijk XVe stijl, voorzien van een nieuw altaar en een schilderij van een onbekende meester. In 1652 was de kapel toegewijd aan O.-L.-Vrouw van 7 Smarten. In 1935 werd, op een nabijgelegen zandheuvel, een nieuwe bedeweg aangelegd met indrukwekkende Kalvarieberg en 7 kapelletjes (kunstwerken van Alols De Beule).

De Donkkapel is sinds 1942 een beschermd monument.



In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het Donkmeer beschermd als landschap.

Bouwkundig erfgoed

Voor zowel het beschermde als voor het niet-beschermde bouwkundig erfgoed is de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' een uitermate waardevol instrument. Hij vormt het uitgangspunt bij de selectie van beschermingsvoorstellen van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Hij is een gids voor de cultuurhistorische architectuur die een bepaalde streek rijk is.

Binnen het RUP bevinden zich een aantal gebouwen die beschreven staan als bouwkundig erfgoed. Het gaat hier over:

- 1) Donkiaan: Donkmeer. Restant van afgesneden Schelde-arm; ontstaan door turfwinning in 17de-18de eeuw later kunstmatig meer met eendenkooi, sinds 1950 met recreatieve functie
- 2) Donkiaan 7: Villa. Aanvankelijk Hotel Astrid met café en restaurant, later jeugdhuis Ter Meerrust, heden bekend als De Scheve Villa
- 3) Donkiaan 59: Villa Jeanne, vroeger Châlet du Nénuphar. Voormalig paling restaurant gewijzigd tot woning
- 4) Donkiaan 95: hoeve eerste helft 19de eeuw
- 5) Donkiaan 110: dorpshuis
- 6) Donkiaan 117-119: Vrije basis- en kleuterschool; voorheen klooster en school van Zusters St.-Vincentius-a-Paulo
- 7) Donkiaan 162: Brasserie zg. "t Paviljoen"
- 8) Donkiaan 192: St.-Catharinakapel
- 9) Donkiaan 255: Brasserie z.g. "Elvira", voorheen z.g. "Villa Elvira" later z.g. "Hotel Elvira"
- 10) Kapelleplein z.nr.: Bedevaartcomplex met calvarieberg, geboortegrot en ommegang met kapellen bij de Bareldonkkapel (Mariagrotten; calvaries; ommegangen; wegkapellen; heiligenbeelden) en Bareldonkkapel of Donkkapel ook kapel van O.-L.-Vrouw van 7 Smarten.
- 11) Kapelleplein 2: Café Bareldonkkapel (boerenwoning)
- 12) Kapelleplein 4: Café 't Zot Genot nu Den Beeweg, voorheen zondagsschooltje van de proosdij Bareldonk
- 13) Kapelleplein 6: boerenhuisje
- 14) Zandstraat: Sint-Benedictuskapel
- 15) Zandstraat (deel nr.13): boerenarbeiderhuis, voorheen twee cijnshuisjes
- 16) Oude Dreef 3: het Pachthof, voormalige hoeve teruggaand op 't Pachtgoet van de Donckt of het heerlijk Goed van Bareldonk

**DONKMEER****SCHEVE VILLA
(DONKLAAN 7)****VILLA JEANNE
(DONKLAAN 59)****HOEVE
(DONKLAAN 95)****DORPSHUIS
(DONKLAAN 110)****SCHOOL
(DONKLAAN 117-119)****BRASSERIE PAVILJOEN
(DONKLAAN 162)****SINT-CATHARINA KAPEL
(DONKLAAN 192)****BRASSERIE ELVIRA
(DONKLAAN 255)****BARELDONKKAPEL
(KAPELLEPLEIN)****CAFÉ BARELDONKHOEVE
(KAPELLEPLEIN 2)****'T ZOT GENOT
(KAPELLEPLEIN 4)****BOERENHUISJE
(KAPELLEPLEIN 6)****KAPEL****SINT-BENEDICTUSKAPEL
(ZANDSTRAAT)****BOERENARBEIDERHUIS
(ZANDSTRAAT – DEEL 13)****HET PACHTHOF
(OUDER DREEF 3)****Kaart 9: Beschermd en bouwkundig erfgoed**

3.4. SYNTHESE BESTAANDE TOESTAND

Figuur 8: Synthesekaart bestaande toestand



4. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
RUIMTELIJK		
Gewestplan(nen)	Gewestplan 'Dendermonde' (KB 07/11/1978) Het plangebied is vooral gelegen in zone voor wonen en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Gewestplan 'Dendermonde' (KB 07/11/1978)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	PRUP terrein voor openlucht recreatieve verblijven Kloosterputten A (05/07/2002) PRUP terrein voor openlucht recreatieve verblijven Groenpark Donkmeer – Berlare Zele (05/07/2002)
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Nieuwdonk (23/03/1987)	BPA Nieuwdonk (23/03/1987) BPA Olmendreef (25/05/1994)
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen.
Verkavelingen	Zie tabel 2	nvt
Bouwvergunningen Vastgestelde bouwovertredingen	Zie tabel 3	nvt
Milieuvergunningen	pm	
Bodemvervuiling	pm	
SECTORAAL		
Natuur		
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Ja, over de Donklaan thv van Brielstraat.	Ja, ten westen van het plangebied (vanaf de oevers van het Donkmeer) en ten noorden van het RUP
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	Ja, ten westen van het plangebied (vanaf de oevers van het Donkmeer) en ten noorden van het RUP



Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.	Ja, ten noorden van het plangebied en ten zuidwesten van het plangebied (De Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder)
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Ja, ten zuidwesten van het plangebied (Reservaatzone Donkmeer)
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Natuurinrichting	Geen.	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.	Geen.
Biologische waarderingskaart	Ja, de weiden aan het Donkoeverpark (biologisch minder waardevol: Cultuurgraslanden – bomenrij met dominantie van wilg – of met gemengd loofhout), de omgeving van het infokantoor aan de zijde van het Donkmeer (biologisch waardevol: struisgrasvegetatie - bomenrij), omgeving Donkkapel (biologisch zeer waardevol: struisgrasvegetatie – bomenrij - biologisch waardevol: goed ontwikkeld park – aanplant van den met ondergroei), in de Kapellebergstraat (biologisch waardevol: aanplant van den/naaldhout met ondergroei), in de Waterleliestraat (biologisch waardevol: zwak ontwikkelde struisgrasvegetatie), Zandstraat (biologisch waardevol: zwak ontwikkelde struisgrasvegetatie – weinig ontwikkeld mesofiel hooiland – populierenaanplant – biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen: aanplant van den met ondergroei – eikenbos).	Ja, ten zuidwesten van het plangebied (Donkmeer - biologisch zeer waardevol - Waterrijke gebieden: voedselrijke stilstaande wateren - eutrofe plas met slibrijke bodem, enkel natuurlijk ontstane plassen)
Water		
Beschermingszones grondwaterwinningen	Ja, 85% van het plangebied is gelegen in een beschermingszone 3 15% is gelegen in zone 2.	Ja, ten oosten van het plangebied is een beschermingszone 2 en 1 gelegen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Ja, in het noordelijk deel van het RUP: onbevaarbare waterloop categorie 3 (VHA 5060-Kempenbeek)	Ja, in het noordelijk deel van het RUP: onbevaarbare waterloop categorie 3 (VHA 5060-Kempenbeek)
Overstromingsgevoelige gebieden	Ja, ter hoogte van Donklaan-Kapelleplein ligt een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.	Het RUP is ten westen, zuidwesten en ten noorden omgeven door mogelijk overstromingsgevoelig gebied
Infiltratiegevoelige gebieden	Ja, het noordwesten en de volledige ooststrand zijn infiltratiegevoelige gebieden. Evenals de omgeving van hert A. Netepad.	Ja, het plangebied is omgeven door infiltratiegevoelige gebieden.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Ja, het hele RUP is gelegen in een zeer gevoelig of matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming.	Ja, in de omgeving van het plangebied is de gevoeligheid voor grondwaterstroming zeer tot matig gevoelig.
Erosiegevoelige gebieden	Ja, in het westen van het RUP, ter hoogte van de Kapel en de Kruisweg	Ja, in hoofdzaak langs de Brielstraat.
Hellingenkaart	Ja, tussen 0 en 5%, in het westen: Kapel en Kruisweg: tussen 5 en 10%	Ja, tussen 0 en 5%,



Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Winterbedkaart	Nee.	Nee.
Risicozones overstromingen	Nee.	Ja, in het westen van het plangebied, ten zuiden van Brielstraat en aan de Eendekom.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Nee.	Ja, in het westen van het plangebied, ten zuiden van Brielstraat en aan de Eendekom.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Ja, 80% van het oostelijke deel van het RUP is gelegen in een gebied dat overstroombaar is vanuit waterloop. In hoofdzaak de zone rond de Donkkapel en langs de Donklaan.	Ja, ten westen van de Donklaan, ten zuiden van de Brielstraat en aan de Eendekom.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Geen.	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen	Geen
Landschap		
Beschermde monumenten	Donkkapel (03/09/1942).	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.	De plassen van Overmere-Donk (19/07/1956).
Beschermde stadsgezichten	Geen.	Geen.
Erfgoedlandschappen	Geen	Geen
Landinrichting	Geen	Geen
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Het uiterste zuiden van het RUP langs de Donklaan is gelegen in een relictzone (Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen - R40095) Puntrelict: Onze Lieve Vrouw van 7 Smarten (P40405), Bareldonk (P40406), Pachthof (P40843).	Ten zuiden van het RUP is het Donkmeer en verder zuidwaarts aangeduid als ankerplaats (Oude Scheldemeander van Overmere-Donk en Berlaar-Broek – A40026) en als relictzone (Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen - R40095)
Recreatie/toerisme		
Toeristische vergunning	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Verkeer		
Rooilijnen	N467-Rijksweg nr.357 Dendermonde – Berlare: Donklaan (19/12/1984)	N445- Provinciale weg Gent-Zele: Dendermondsesteenweg (07/09/1978)
Buurt- en voetwegen	Donklaan: buurtweg nr.4 en nr. 11 Brielstraat: buurtweg nr.52 Ten westen van F. Broeckaertlaan: buurtweg nr.51 (parallel lopend) Olmendreef: buurtweg nr.48 Zandstraat: buurtweg nr. 5 en nr.10 Waterleliestraat: buurtweg nr.15 Strijdamstraat: buurtweg nr.45 Schriekenstraat: buurtweg nr.47 Kappellebergstraat: buurtweg nr.49 A. Nelenpad: buurtweg nr.17 Oude Dreef - Pachthofdreef: voetweg nr.46 Oude Dreef vanaf Pachthofdreef: voetweg nr. 156 Kappelleplein: buurtweg nr. 59 Blauwhofdreef: voetweg nr. 64 Voetweg nr.155	Klappelwegel: voetweg nr.67 Luisbergwegel: voetweg nr.68 Zijstraten van Kapelledreef: buurtweg nr.59, 60 en 61 Zijweg van voetweg nr. 6: buurtweg nr.58 Zijstraat van Schriekenstraat: buurtweg nr. 49



Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
	Buurtweg nr. 154 Voetweg nr. 6 Voetweg nr. 62 Buurtweg nr. 63	
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen	Geen

Tabel 2: Overzicht van de verkavelingsvergunningen

Nummer verkaveling	Datum verkaveling	Aard van verkaveling
42003/6680/V/5/1	06/01/1964	Verkaveling van 142 loten
42003/8386/V/5/2	31/10/1967	wijziging perceel D 25
42003/6699/V/5/3	16/05/1988	Wijzigen van de verkavelingsvoorschriften
42003/6685/V/5/4	20/12/1988	Wijziging 2 loten
42003/6680/V/5/6	17/01/1990	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken en terreinbezetting
42003/6693/V/5/8	09/01/1990	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/6700/V/5/9	24/07/1990	Wijziging van de verkavelingsvoorschriften
42003/6692/V/5/10	22/10/1990	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken en terreinbezetting
42003/6695/V/5/11	03/06/1991	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/6698/V/5/12	23/12/1991	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken en terreinbezetting
42003/6697/V/5/13	15/06/1992	Wijziging van de verkavelingsvoorschriften
42003/1425/V/5/14	15/12/1993	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/1655/V/5/15	29/11/1993	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/6686/V/5/16	09/09/1994	Inplanting woning
42003/6691/V/5/18	28/03/1995	Samenvoegen van de loten D40, D41 en D 42
42003/7383/V/5/19	14/09/1995	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/6683/V/5/20	05/03/1996	Wijziging inplanting van de woning
42003/6689/V/5/21	01/10/1996	Samenvoegen 2 loten
42003/6701/V/5/22	04/03/1997	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/7016/V/5/23	07/05/2002	Oprichten garage
42003/6130/V/5/24	23/09/2003	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken, zwembad en bijgebouwen
42003/5897/V/5/25	23/09/2003	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken en terreinbezetting
42003/6090/V/5/26	23/09/2003	Aanpassen bouwlijn
42003/6347/V/5/27	02/03/2004	Aanbouwen veranda
42003/6375/V/5/28	06/04/2004	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/6388/V/5/29	20/04/2004	Plaatsen houten tuinhuis (regularisatie)
42003/7202/V/5/30	01/02/2005	Wijziging dakvorm + wijziging bebouwde oppervlakte + herindeling loten
42003/7392/V/5/31	19/04/2005	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken en terreinbezetting
42003/7985/V/5/32	30/06/2006	Aanleg openluchtzwembad
42003/705/V/5/33	29/08/2006	Wijzigen voorbouwlijn & uitbreiden bouwoppervlakte tot 162 m ²
42003/6701/V/5/34	21/11/2006	Aanleg openluchtzwembad
42003/4011/V/5/35	10/10/1995	Aanpassen bouwvrije zijdelingse stroken
42003/7021/V/230/1	06/12/1965	Verkaveling van 3 loten
42003/7021/V/230/2	10/07/1973	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/8406/V/125/2	17/06/1969	Verkaveling voor 6 loten



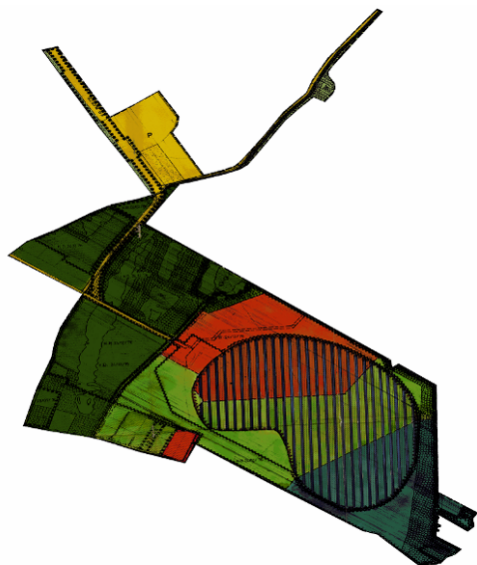
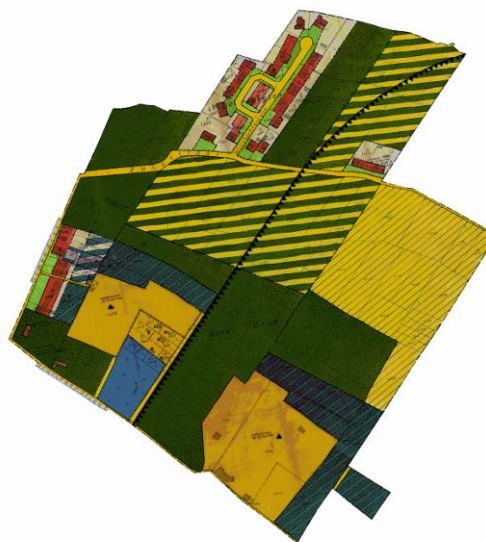
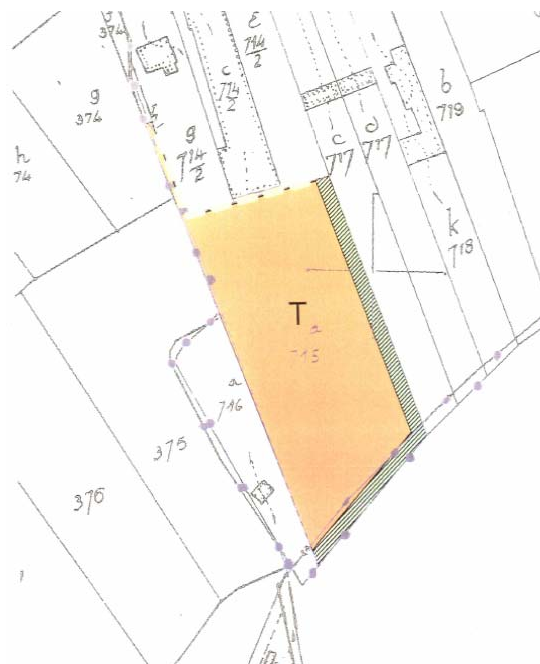
Nummer verkaveling	Datum verkaveling	Aard van verkaveling
42003/3463/V/557/3	12/06/2007	Uitbreiden woning
42003/8029/V/64/3	25/07/2006	Verkavelingswijziging voor het oprichten van een tuinhuis
42003/8585/V/557/2	09/03/1999	Wijzigen voorschriften
42003/8585/V/557/1	12/11/1986	Verkaveling voor 1 lot
42003/7014/V/555/2	05/10/1999	Wijziging verkavelingsvoorschriften
42003/7013/V/556/1	29/06/1971	Verkaveling van 4 loten
42003/7017/V/555/1	21/10/1969	Verkaveling van 2 loten
42003/7237/V/554/2	22/12/1998	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/7235/V/554/1	30/04/1985	Regularisatie van een verkaveling
42003/5059/V/39/1	08/09/1970	Verkaveling voor 1 lot
42003/7190/V/541/2	11/02/2003	Wijziging verkavelingsvoorschriften
42003/7188/V/542/2	11/12/2001	Verkaveling van 3 loten
42003/6626/V/541/1	16/05/2000	Verkavelen van gronden in 2 loten open bebouwing
42003/7191/V/539/1	12/08/1969	Verkaveling van 3 loten
42003/7192/V/537/1	03/02/1966	Verkaveling van 2 loten
42003/7485/V/536/1	21/04/1964	Verkaveling van 2 loten
42003/7234/V/475/2	02/05/2000	Verkaveling van 3 loten
42003/8297/V/475/1	06/07/1993	Verkaveling van 2 loten
42003/870/V/473/2	22/01/1991	Wijziging voorschriften
42003/8295/V/473/1	20/06/1968	Verkaveling van 2 loten
42003/8539/V/441/2	21/12/1976	Aanpassen bouwrijke stroken
42003/8538/V/441/1	15/10/1962	Verkaveling van 3 loten
42003/7015/V/229/1	28/11/1967	Verkaveling van 2 loten
42003/7005/V/220/2	04/02/1992	Verkaveling van 2 loten
42003/7004/V/219/2	25/08/1981	Bouwen van een opslagplaats en garage
42003/7436/V/156/3	22/02/1990	Inplanting samengevoegde loten 25 en 26
42003/7438/V/97/4	25/03/1986	Wijzigen van verkavelingsvoorschriften
42003/7437/V/156/2	26/07/1984	Wijzigen van verkavelingsvoorschriften
42003/7441/V/156/1	05/11/1974	Verkaveling van 54 loten
42003/8087/V/141/1	16/01/2007	Verkaveling van 1 lot
42003/71/V/125/8	08/08/2006	Verkavelingswijziging voor het oprichten van een tuinhuis
42003/7351/V/128/5	12/04/2005	Wijzigen bouwrijke stroken, voorschriften garage en vloerpeil
42003/6656/V/124/4	08/03/2005	Loten 5 en 6: herindeling bouwzones, wijziging bouwrijke stroken, wijziging aantal bouwlagen, meergezinswoning
42003/6656/V/124/3	27/07/2004	Herindeling van de bouwzones
42003/6887/V/125/7	19/06/2001	Wijziging verkavelingsvoorschriften
42003/6682/V/128/4	01/02/2000	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/6895/V/139/4	03/06/1997	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/71/V/125/6	17/09/1996	Aanpassen bouwrijke zijdelingse stroken
42003/6874/V/139/2	04/06/1996	Inplanting van de woning en de garage en de bouwdiepte van de woning op lot 4
42003/6883/V/128/3	20/06/1995	Samenvoegen van loten 3 en 4
42003/6878/V/139/1	07/06/1995	Verkaveling van 6 loten
42003/6869/V/136/2	28/06/1994	verbouwen van een handelspand en het bouwen van appartementen
42003/6864/V/138/1	17/05/1993	Verkaveling van 3 loten
42003/6879/V/125/4	02/03/1993	Verkaveling van 7 loten



Nummer verkaveling	Datum verkaveling	Aard van verkaveling
42003/6870/V/136/1	16/06/1987	Verkaveling van 3 loten
42003/6896/V/133/3	08/07/1986	Herverkaveling
42003/6872/V/131/2	11/03/1986	Verkaveling van 2 loten
42003/6897/V/135/1	23/04/1985	Verkaveling van 2 loten
42003/6894/V/133/2	21/12/1983	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/8284/V/134/1	04/05/1982	Verkaveling van 2 loten
42003/6893/V/133/1	20/04/1982	Verkaveling van 2 loten
42003/6879/V/125/3	03/11/1981	Verkaveling van 7 loten
42003/6890/V/132/1	24/03/1981	Verkaveling van 4 loten
42003/8407/V/130/2	10/06/1980	Lot 1
42003/6871/V/131/1	18/11/1980	Verkaveling van 2 loten
42003/7422/V/129/2	19/06/1979	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/6886/V/130/1	23/05/1978	Verkaveling van 4 loten
42003/7409/V/129/1	03/12/1974	Verkaveling van 2 loten
42003/6880/V/128/1	29/10/1974	Verkaveling van 5 loten
42003/6865/V/127/2	27/12/1972	Verkaveling van 2 loten
42003/7421/V/126/1	15/07/1971	Verkaveling van 2 loten
42003/8406/V/125/1	05/11/1965	Verkaveling van 4 loten
42003/8260/V/124/2	06/04/1966	Verkaveling van 7 loten
42003/7743/V/97/4	25/03/1986	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/7743/V/97/3	25/10/2006	Wijzigen zijdelings bouwvrije strook
42003/7142/V/95/7	10/05/2005	Regularisatie: bestemmingswijziging oprichten garages + berging
42003/6954/V/95/5	25/10/1988	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/7408/V/95/4	25/10/1988	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/7612/V/95/3	22/09/1987	Wijzigen verkavelingsvergunning
42003/6316/V/97/2	24/01/1974	Aanpassen loten 1 – 2 en 8
42003/7588/V/97/1	26/12/1966	Verkaveling van 7 loten
42003/7620/V/95/2	01/09/1966	Wijziging van een vergunde verkaveling
42003/8397/V/95/1	31/10/1962	Verkaveling van 8 loten
42003/6775/V/64/2	04/12/2001	Verkavelingswijziging lot 1
42003/6774/V/64/1	21/01/1992	Verkavelen van twee loten

Tabel 3: Overzicht van de bouwvergunningen van de zonevreemde constructies

Perceel	Datum vergunning	Ref. Gemeente	Ref. Stedebouw	Aard van de vergunning
1376c Zandstraat 49	geen	geen	geen	vermoedelijke oprichtingsdatum begin 1900
1375s Zandstraat 51	06/04/1971	887	GC/RDH 10.027.1813	bouwen van een garage
	06/04/1971	888	GC/AM 10.027.1799	Verbouwen van stal tot woning
381B Donkiaan	19/06/1964	1964-593	10.027-1327	oprichting eengezinswoning – bungalow
	06/07/1976		42.003-2334	verbouwen van een woning
	27/05/2003	2003-4921	42.003-2768.1	verbouwen en uitbreiden van een woning

Figuur 9: Overzicht BPA's en PRUP's binnen en grenzend aan het plangebied**BPA NIEUWDONK****BPA OLMENDREEF****PRUP TERREIN VOOR OPENLUCHTCREATIEVE
VERBLIJVEN KLOOSTERPUTTEN A****PRUP TERREIN VOOR OPENLUCHTCREATIEVE
VERBLIJVEN GROENPARK DONKMEER – BERLARE ZELE**

Kaart 10: Bestaande juridische toestand – gewestplan, BPA's, RUP's en verkavelingen

Kaart 11: Bestaande juridische toestand – watertoets 1/2

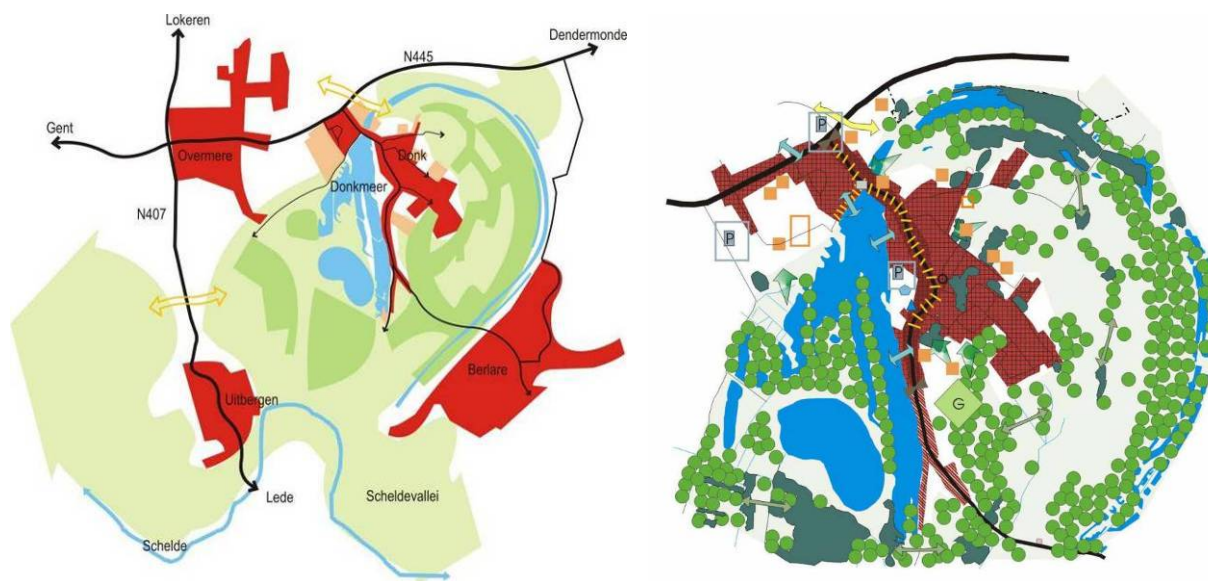
Kaart 12: Bestaande juridische toestand – watertoets 2/2

Kaart 13: Bestaande juridische toestand – rooilijnen en buurt- en voetwegen

Kaart 14: Bestaande juridische toestand - overige elementen

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

5.1. SITUERING VAN HET RUP BINNEN DE GEWENSTE MESOSTRUCTUUR



Het plangebied, bestaande uit de dorpskern van Donk, gelegen in het hart van de meersen. Hierdoor (en mede door de kernselectie op provinciaal niveau) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern van Donk beperkt. Nieuwe ontwikkelingen dienen te gebeuren binnen het bestaande woongebied zoals vastgelegd op het gewestplan. Het RUP zal de bestaande mogelijkheden evalueren en in relatie tot de gewenste ruimtelijk structuur die voor Donk in het GRS werd uitgewerkt, de gewestplanbestemming verder verfijnen. Belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het RUP zijn:

- Het kanaliseren van de druk naar meergezinswoningen. In het GRS wordt de as van de Donklaan aangeduid als een te versterken handelsas waar plaatselijk meergezinswoningen kunnen toegelaten worden.
- Het kanaliseren van de recreatieve aantrekkingskracht en zorgen dat deze op schaal van de kern van Donk blijft. Het GRS voorziet in de uitbouw van twee randparkings (Klappel en festivalsite-Donkoeverpark), in een uitbouw van de festivalsite als cultureel-recreatieve aantrekkingspool, in de uitbouw van een provinciaal infokantoor en een concentratie van de horecavoorzieningen langs de Donklaan en de Brielstraat. Aansluitend op het plangebied wordt in overleg met de hogere overheid (provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams Gewest) voorzien in uitbreidingsbeperkingen voor bestaande verblijfsrecreatieparken, in een gemengd gebied voor weekendverblijven waar ook permanente bewoning kan toegelaten worden en in de uitbouw van een Golfschool.
Afwijkend van de bepalingen in het richtinggevend gedeelte wenst de gemeente de uitbouw van de randparking ter hoogte van Klappel te herbekijken. Tevens wenst ze vanuit strategisch oogpunt aan een deel van het voormalige kampeerterrein Donkere Wolk een nieuwe functie toe te kennen die beter aansluit bij de locatie, zijnde een poort tot de kern en het recreatief netwerk rond het Donkmeer.
- Met de opmaak van het RUP wenst de gemeente rechtszekerheid te geven aan drie zonevreemde woningen. Twee woningen zijn in verblijfsrecreatiegebied gelegen en het GRS voorziet voor deze woningen een afstemming met de omliggende bebouwing zonder bijkomende woongelegenheden te creëren. De andere woning is gelegen in agrarisch gebied. Het GRS voorziet voor deze woningen ontwikkelingsmogelijkheden zoals vastgelegd in het decreet. Rekening houdend met de ruimtelijke context, de inplantingsmogelijkheden op het

perceel... kan hiervan afgeweken worden. De decretale bepalingen zullen echter steeds de basis vormen.

- De relatie en de overgang tussen de omliggende waardevolle open ruimtegebieden en de kern van Donk. In het GRS worden verschillende groene vingers aangeduid (vanuit de ruimere omgeving van het Berlaars Broek: ter hoogte van de Strijdam en Olmendreef-Schriekenstraat en het waterzuiveringsgebied: naar Kapelleplein en Sparrendreef-Dennendreef). Daarnaast worden er plekken aangeduid waar de afstemming tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren en het behoud van de zichten op de open ruimte dient verbeterd te worden (t.h.v. Brielstraat en bebouwing langs Donkmeer).
- Ontsluitings- en verbindingsfunctie van de Donklaan. De Donklaan vormt de belangrijkste verbinding vanuit Overmere naar Berlare. Tegelijkertijd vormt de Donklaan de ontsluitingsweg van de kern van Berlare naar het hoger wegennet. Bij de uitwerking van het RUP zal hier voldoende rekening mee gehouden worden.

Vanuit het richtinggevend deel van het GRS Berlare kunnen voor de verschillende deelstructuren volgende randvoorwaarden meegenomen worden:

Gewenste openruimtestructuur

- De open, aaneengesloten weilanden rondom de verschillende kernen dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing.
- De recreatieve ontwikkelingen dienen zich in te schakelen in de regio en kunnen geleid worden langs typische bezienswaardigheden en plekken.
- De mogelijkheden voor recreatief medegebruik dienen gevaloriseerd te worden.
- Het recreatief gebeuren dient te gebeuren binnen duidelijk afgebakende grenzen.
- De invloed van het Donkmeer en Berlaars Broek op de kern Donk kan verder versterkt worden. 'Groene vingers' kunnen vanuit deze natuurgebieden de dorpskern binnendringen.

Gewenste nederzettingsstructuur

- Donk is een rustige woonkern waarvan de ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk dienen bewaard te blijven.
- Aandacht voor variatie in woningtypes (beheersbaar houden ontwikkelingen meergezinswoningen, handelszaken...).
- Aandacht voor relatie wonen – natuur.
- Oplossing zoeken voor de problematiek van de permanente bewoning van weekendhuisjes (In dit RUP worden enkel de toegangen tot de campings bekeken en waar nodige mee opgenomen, de campings zelf zijn onderwerp van een provinciale studie en RUP. Binnen het RUP wordt wel een herlokalisatiebeleid voorgesteld van een 5-tal weekendverblijven, die gelegen zijn binnen het Donkoeverpark, hiervoor is afstemming met het provinciale plan noodzakelijk).
- In verblijfsgebieden is de woonkwaliteit het belangrijkste en worden eventuele maatregelen genomen in functie van de voetganger en de fietser.

Gewenste economische structuur

- Verweven van functies.
- Kleinhandel- en horecaconcentratie langs Donklaan, Brielstraat en in de omgeving van Klappel.

Gewenste verkeer- en vervoerstructuur

- De (uit te bouwen) parkings mogen niet louter verharde parkeervlaktes zijn, maar dienen een groen karakter te hebben dat ruimtelijk aansluit bij het omliggende landschap. De hoofdfunctie is het stallen van voertuigen van recreanten. De eigenheid en karakteristieken van de groene omgeving dienen geaccentueerd en gevrijwaard te worden bij de aanleg van de parking.
- Het kruispunt van de Brielstraat met de Donklaan is een belangrijk punt binnen het Donkgebied. De pleinfunctie op dit punt kan verder uitgewerkt worden.

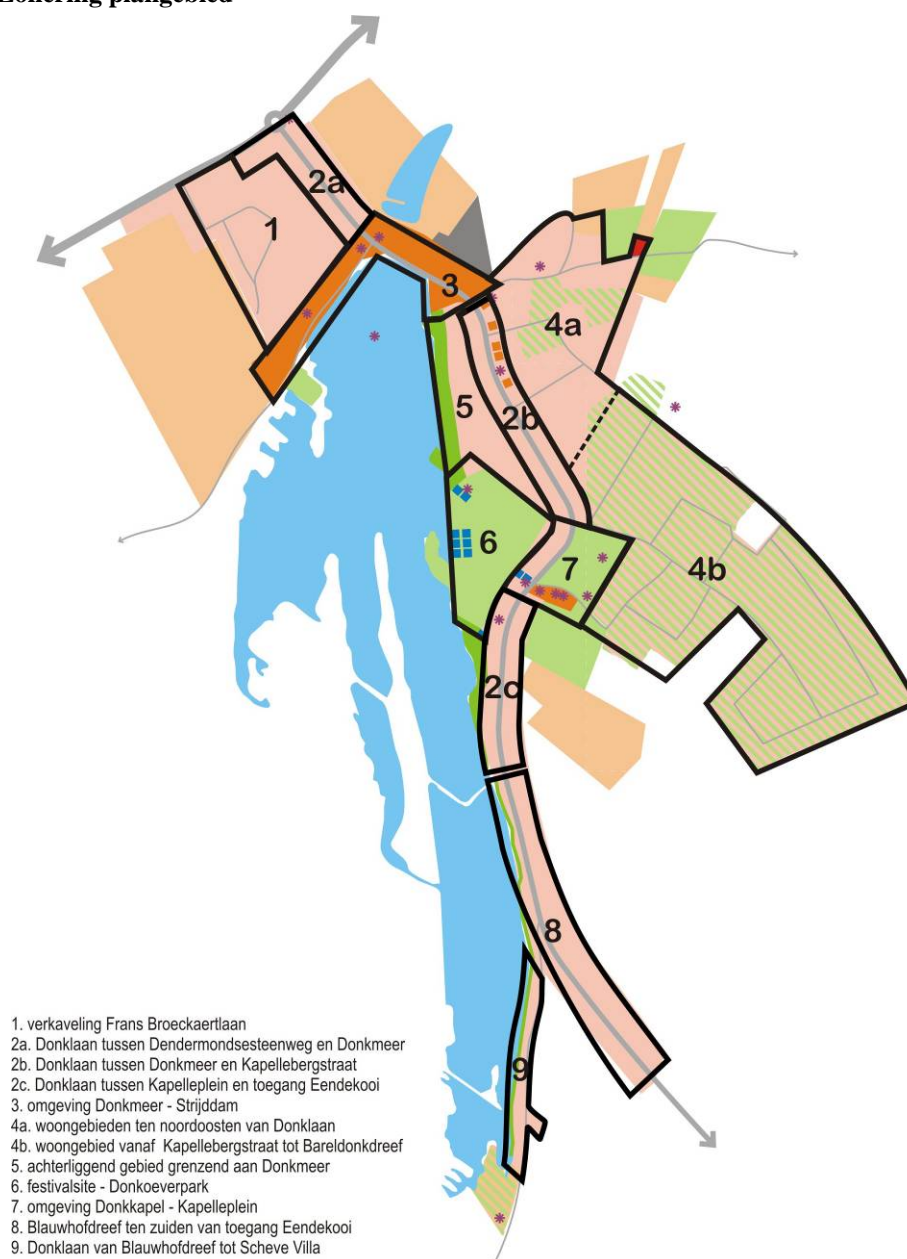
5.2. VISIE PER DEELZONE

Het plangebied kan vanuit een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur, zoals uitgewerkt in het GRS Berlare, opgedeeld worden in verschillende deelzones of ruimtelijke entiteiten, waarbinnen dezelfde kenmerken naar bebouwing en omgeving gelden.

Per deelzone worden eerst de kwaliteiten en knelpunten aangegeven. Vervolgens wordt het ontwikkelingsperspectief aangegeven zoals opgenomen in het GRS. Vanuit deze elementen wordt een ontwikkelingsperspectief voor de deelzone uitgewerkt. Per deelzone geeft het ontwikkelingsperspectief aan welke functies worden toegelaten, hoe de bouwvolumes er moeten uitzien en hoe de beeldkwaliteit van de zone dient vastgelegd te worden. Tevens worden binnen de beschrijving van deze deelzones de motivaties aangegeven voor eventuele afwijkingen van de richtinggevende bepalingen uit het GRS.

Onderstaande figuur geeft een weergave van de verschillende deelzones die geanalyseerd werden en waaraan een ontwikkelingsperspectief zal toegekend worden.

Figuur 10: Zonering plangebied



5.2.1. Verkaveling Frans Broeckaertlaan (deelzone 1)



Kwaliteiten

- De woningen gelegen langs de F. Broeckaertlaan zijn bijna allen volledig opgetrokken volgens de verkavelingvoorschriften. Het betreft woningen in een open bebouwingsstructuur zonder bijgebouwen op de percelen.
- Tussen de deelzone F. Broeckaertlaan en het centrum van Donk vormt de Kempenbeek een duidelijk ruimtelijke grens vormt tussen de verkavelingswijk en de bebouwing langs de Donklaan.
- Er bestaat een mogelijkheid om aan de diepe percelen van de Brielstraat een wooninvulling te geven en op deze manier een verbinding te maken tussen de verkavelingswijk en het centrum van Donk.

Knelpunten

- Een mogelijke afwikkeling van de achterliggende campings via de bestaande aansluitpunten in de F. Broeckaertlaan kan de rust in de verkavelingswijk verstoren.
- Er is geen rechtstreekse binding met het Donkmeer of de kern van Donk, noch voor langzaam verkeer, noch voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ligt de wijk geïsoleerd ten aanzien van de rest van de dorpskern.
- Voor de percelen die aansluiten bij de bebouwing van de Dendermondsesteenweg, Donklaan en Brielstraat is op een aantal plaatsen visuele hinder aanwezig door gebouwen van handels- of horecazaken die tot zeer diep op de percelen werden ingeplant.
- De Kempenbeek is op sommige plaatsen niet meer als een open waterloop aanwezig. Op een aantal plaatsen werd de waterloop overwelfd. Bij de ontwikkeling van de bebouwing rond de waterloop werd geen rekening gehouden met de verplichte ruimingzone waardoor de waterloop niet door de gemeente of het polderbestuur kan onderhouden worden.
- De diepe percelen langs de Brielstraat zijn achteraan ongestructureerd en hebben een verscheiden invulling (braak, parking, opslag...).

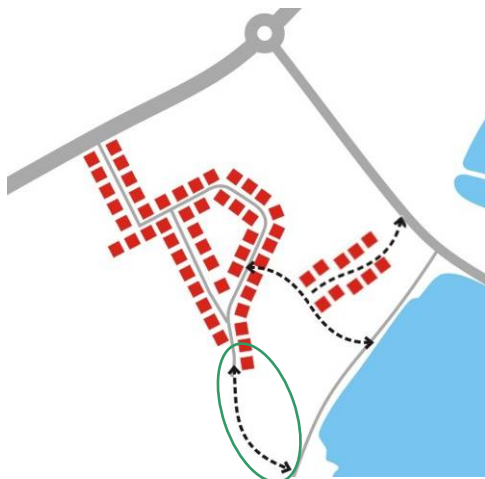
Confrontatie visie GRS met RUP

In het GRS wordt deze verkavelingswijk als een onderdeel van de woonkern van Donk aanzien, niet behorende tot de centrumas waar handelsvoorzieningen te versterken zijn.

Het behoud van de rustige woonkwaliteiten wordt hier vooropgesteld. De woonkwaliteit is hier het belangrijkste en de uitbouw van fiets- en voetverbindingen kan hier onderzocht worden.

Naar het RUP toe vertaalt dit zich in het bestendigen van de wijk als residentiële woonwijk met een open bebouwingsstructuur. Om de verbinding met de centrumas te versterken zal onderzocht worden op welke manier er een of meerdere langzaam verkeersverbindingen naar het centrum kunnen gerealiseerd worden.

Ontwikkelingsperspectief



Funcities

De verkavelingwijk wordt behouden als een residentiële woonwijk. Handel, horeca en bedrijvigheid worden er niet toegelaten. Diensten, vrije beroepen zijn wel mogelijk, deze functies dienen steeds neven- of ondergeschikt aan het wonen te zijn.

Bouwvolumes

De bestaande structuur wordt behouden, de verkavelingsvoorschriften worden verwerkt in de voorschriften van het RUP. Het gaat hier over open bebouwing met maximaal twee bouwlagen en –in geval van hellende of gebogen daken- een bewoonbaar dakvolume.

Referentiebeelden

Bestaande verkaveling



Beeldkwaliteit

Het groene karakter van de wijk dient behouden te blijven. Dit gebeurt door het behoud van de open bebouwingsstructuur en groen afsluitingen (hagen) te stimuleren. Als alternatief worden draadafsluitingen toegelaten. Alle andere afsluitingen (muren, houten panelen...) worden geweerd.

Ook de bestaande waterloop dient, waar deze is overwelf en de overwelfing geen functionele rol vervult, terug opengelegd te worden en voorzien te worden van oeverbeplanting of kleine landschapselementen die de loop visueel ondersteunen.

Specifieke onderzoekselementen

Onderzoek naar de inbreidingsmogelijkheden van de diepe percelen aan de Brielstraat

Voor de diepe percelen aan de Brielstraat wordt onderzocht of deze niet beter kunnen gestructureerd worden door er een woonfunctie aan te geven die aansluit bij het karakter van de verkavelingwijk van de F. Broeckaertlaan. Hiermee wordt vermeden dat de diepe achterliggende percelen worden verhard voor de aanleg van een parkeerterrein voor een horecazaak langs de Brielstraat, waardoor de beeldwaarde vanuit de verkavelingwijk op deze percelen verhoogd wordt.

Bij het zoeken van een oplossing wordt er steeds vanuit gegaan dat de realisatie van een autoverbinding tussen de Donklaan en F. Broeckaertlaan niet wenselijk is omdat dit aanleiding geeft tot bijkomende druk op de achterliggende wijk; door parkeren, sluike route...

Er zijn 4 opties mogelijk om deze woonfunctie te realiseren:

- Bij optie 1 worden enkel de bestaande woonpercelen opgenomen binnen de zone voor wonen (1 perceel is een bestaande tuin met poolhouse en 1 is een perceel van een verkaveling).
- Bij optie 2 worden de achterliggende percelen geoptimaliseerd voor wonen. De mogelijkheid om garages op te richten voor de woningen gelegen aan de Brielstraat blijft mogelijk. Op deze manier wordt het achterliggende gebied duidelijk gestructureerd en afgewerkt.
- Bij optie 3 is er dezelfde afweging als bij optie 2, bijkomend wordt voorzien in een langzaam verkeersverbinding naar de verkavelingwijk. Hierdoor kan de wijk rechtstreeks verbonden worden met het centrum van Donk.
- Bij optie 4 wordt ook dezelfde afweging als bij optie 2 en 3 gevolgd alleen wordt de ontwikkeling van het achterliggende gedeelte opgesplitst waardoor de bestaande verkaveling gericht op de Donklaan maximaal behouden blijft en de nieuwe ontwikkeling ontsloten wordt naar de F. Broeckaertlaan. Tussen de twee ontwikkelingen wordt voorzien in een langzaam verkeersverbinding.

Optie 1: woonfunctie minimaal*Optie 2: optimaliseren achterliggende percelen voor wonen**Optie 3: maximaliseren woonfunctie en verbinding met F. Broeckaertlaan**Optie 4: twee toegangen met centrale langzaam-verkeersverbinding*

Conclusie: Bij de uitwerking van het RUP zullen de mogelijkheden van optie 3 en 4 open gehouden worden. Op deze manier wordt de realisatie van woningen op de achterliggende percelen van de diepe tuinen in de Brielstraat ingezet om de achterliggende verkavelingwijk in de F. Broeckaertlaan via een langzaam verkeersverbinding beter te laten aansluiten bij het centrum van Donk. In de voorschriften zal nadrukkelijk opgenomen worden dat de ontsluiting van deze achterliggende percelen zowel naar de Donklaan als naar de F. Broeckaertlaan mag gerealiseerd worden, maar dat er geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer mag gerealiseerd worden. Wel dient een langzaam-verkeersverbinding gerealiseerd te worden.

Realisatie van één of meerdere langzaam verkeersverbindingen naar het centrum

Naast de langzaam verkeersverbinding tussen de verkavelingwijk en de Donklaan, welke kan gerealiseerd worden via de woonontwikkeling in de diepe tuinen van de Brielstraat wordt nog gezocht naar een bijkomende langzaam verkeersverbinding om de relatie tussen de wijk en de kern van Donk te versterken.

Volgende mogelijkheden worden met elkaar afgewogen (zie stippellijnen op figuur ontwikkelingsperspectief:

- via de aansluiting op de F. Broeckaertlaan, de verlaten camping De Donkere Wolk naar de Brielstraat.
- via de parking van restaurant De Waele en 2 weilanden naar de F. Broeckaertlaan.

De optie via de verlaten camping werd weerhouden, de mogelijkheid tot realiseren is hier groter dan via de parking van De Waele.

[De realisatie van de langzaam verkeersverbinding via de verlaten camping Donkere Wolk wordt op basis van de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 1 augustus 2008 tot en met 29 september 2008, en het advies van de GECORO uitgebracht dd. 19 november 2008, 26 november 2008 en 11 december 2008, over de ingediende adviezen en bezwaren, niet weerhouden en geschrapd uit het bestemmingsplan. (zie collegebeslissing dd. 24 februari 2009.)]

5.2.2. Donklaan, tussen Dendermondsesteenweg en toegang Eendenkooi (deelzone 2)

De Donklaan vormt de centrumas van de kern van Donk. Zowel vanuit de analyse als binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze as als één samenhangend deel onderscheiden. Op deze as worden nog twee focusgebieden onderscheiden waar een afzonderlijk ontwikkelingsperspectief wordt vooropgesteld. Het betreft het front van het Donkmeer (Brielstraat-Strijdam) en de omgeving van de Donkkapel (Kappelleplein). Deze gebieden worden in een afzonderlijke deelzone behandeld.

Hierdoor kan de centrumas in drie delen worden opgesplitst:

- Deelzone 2a: Donklaan tussen Dendemonsesteenweg en Donkmeer
- Deelzone 2b: Donklaan tussen Donkmeer en Kappelleplein
- Deelzone 2c: Donklaan tussen Kappelleplein en toegang Eendenkooi

Gezamenlijke kwaliteiten

- De verscheidenheid van handel, horeca, diensten en wonen maakt van dit deel van het plangebied een multifunctionele zone.

Gezamenlijke knelpunten

- De Donklaan heeft niet de uitstraling van een centrumstraat, er is onvoldoende beeldkwaliteit aanwezig.
- Er is weinig eenheid terug te vinden in de verschijningsvorm van de gebouwen. Een aantal huizen staan kort tegen de rijweg. Er is geen duidelijke lijn te trekken in bouwhoogtes, bouwdieptes... De bouwdiepte van sommige bestaande gebouwen is vrij groot.
- De schaalgrootte van de voorzieningen en gebouwen is zeer verscheiden en varieert van kleinschalige eengezinswoningen naar grootschalige meergezinswoningen, van kleinschalige detailhandel (slager, dagbladhandel) tot grootschalige kleinhandel (o.a. meubelzaak).
- Het gebied kent een zeer gevarieerde perceelsbreedte waardoor er zowel open, halfopen als gesloten bebouwing voorkomt.
- Er zijn verscheidene meergezinswoningen aanwezig, waarvan de gebouwen het straatbeeld sterk bepalen, doch de beeldwaarde van deze gebouwen is weinig kwalitatief en leidt niet tot een centrumversterking.

Deelzone 2a: Donklaan tussen Dendermondsesteenweg en Donkmeer



Specifieke kwaliteiten

- In oorsprong was dit het historische centrum.

Specifieke knelpunten

- De kenmerken van het historische centrum zijn weinig of niet terug te vinden.
- De beeldkwaliteit van deze straat staat haaks tegenover de functie, namelijk deze van toegangsweg naar het Donkmeer.
- In deze zone zijn er 2 toegangen aanwezig naar de achterliggende campings. Deze zijn onvoldoende duidelijk te herkennen. Eén inrit ligt zeer dicht bij het kruispunt met de Dendermondsesteenweg – N445 wat niet ten goede komt aan de verkeersveiligheid van dit kruispunt. Eén uitgang ligt meer naar het Donkmeer, tussen twee gebouwen, waar de zichtbaarheid van de uitrijdende auto's voor de andere weggebruikers klein is.

- De Kempenbeek is op sommige plaatsen niet meer in open bedding aanwezig omdat deze overwelfd is. Eveneens ontbreekt de onderhoudzone langs de waterloop waardoor deze niet kan onderhouden worden door de gemeente of het polderbestuur.

Deelzone 2b: Donkiaan tussen Donkmeer en Kapellebergstraat



Specifieke knelpunten

- Er is geen duidelijke lijn te trekken in de bouwhoogtes van de gebouwen. Aan de westelijke zijde (zijde van het Donkmeer) komen voornamelijk de grotere gebouwen voor. De oostelijke zijde bestaat hoofdzakelijk uit kleinere gebouwen. In oorsprong bevond zich hier het dorp Donk.
- De bouwdieptes variëren sterk. Dezelfde tweedeligheid als met de bouwhoogtes is terug te vinden. Aan de westelijke zijde voornamelijk diepere percelen, waar veelal ook gebouwen met een grote grondoppervlakte aanwezig zijn en aan de oostzijde voornamelijk minder diepe percelen.
- Centraal in deze zone ligt een meubelzaak. De gebouwen komen zeer dominant over en zijn niet op schaal van de overige gebouwen en voorzieningen.

Deelzone 2c: Donkiaan tussen Kapelleplein en toegang Eendekooi



Specifieke kwaliteiten

- De oostelijke zijde van de Donkiaan bestaat uit vrij grote percelen. De meeste gebouwen zijn opgetrokken in open bebouwing en liggen bijna allen op dezelfde voorbouwlijn. De percelen grenzen achterliggend aan groene/open gebieden.
- De toegangsweg naar de camping die doorloopt tot aan de Donkkapel kan ingericht/opengesteld worden als langzaam verkeerverbinding (bestaande buurtweg).
- De zuidwestelijke percelen zijn gelegen aan de oever van het Donkmeer.

Specifieke knelpunten

- Op een aantal van de percelen staan meergezinswoningen die niet allemaal een beeldkwalitatieve indruk nalaten. De meergezinswoningen komen hoofdzakelijk aan de zijde van het Donkmeer voor.

Confrontatie visie GRS met RUP

De Donkiaan wordt in het GRS aangeduid als een te versterken handelsas waar plaatselijk appartementen kunnen toegelaten worden. De zone wordt tot aan het Nelenpad aangeduid als een concentratiegebied voor horecavoorzieningen.

Naar het RUP toe vertaalt zich dit in een gemengde zone waar verruimde mogelijkheden worden gecreëerd voor handel, horeca en diensten. De ontwikkeling van meergezinswoningen wordt toegelaten, maar beperkt door specifieke inrichtingsbeperkingen op te leggen.

De Donkiaan krijgt de functie van een lokale verbindingsweg waarbij een doortochtherinrichting in de kern wordt vooropgesteld. Om het kerngebied te benadrukken worden twee poorten aangeduid: één ter hoogte van Klappel en één ter hoogte van de toegang met de Eendenkooi.

Naar het RUP toe vertaalt zich dit in het behoud van de bestaande rooilijn, maar het aanpassen van de rooilijn waarbij de nadruk komt te leggen op de kernontwikkeling. Tevens wordt voorzien in de versterking van pleinontwikkelingen op een aantal focuspunten (Strijdam – zie deelzone 3; Kapelleplein – zie deelzone 7 en toegang tot Eendenkooi).

Ter hoogte van de bebouwing langs het Donkmeer voorziet het GRS in een verbeteren van de afstemming tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren en het behoudt van het zicht op de open ruimte (specifiek met betrekking tot deelzone 2c).

In het RUP vertaalt zich dit in het vrijwaren van de open bebouwingstructuur langs het Donkmeer en het vrijwaren van de oevers van het Donkmeer voor bebouwing.

Gemeenschappelijk ontwikkelingsperspectief

Functies

De zone wordt ontwikkeld als centrumgebied. Handel, horeca, wonen (één- en meergezinswoningen) en diensten kunnen er verweven langs elkaar voorkomen.

Handel wordt, met uitzondering van horeca, toeristische logies en diensten, enkel op gelijkvloerse verdieping toegelaten. Horeca, toeristische logies en diensten kunnen over meerdere verdiepingen gespreid worden.

Bouwvolumes

In deze zone kunnen zowel open, halfopen als gesloten gebouwen gerealiseerd worden.

De gebouwen worden ofwel op de rooilijn geplaatst, ofwel 6 meter uit de rooilijn. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een voortuinzone in te richten bij woningen, een terras aan te leggen bij horecazaken of parkeerplaatsen in te richten (voor handel, diensten, horeca...)

Langs deze centrumas kunnen gebouwen tot 3 bouwlagen hoog opgericht worden. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak. De bestaande hogere, veelal meergezinswoningen, kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Bij nieuwbouw zullen zij zich moeten richten tot de nieuwe bouwnormen (schaalverkleining)

Om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven aan de handels-, horeca- of dienstenfuncties wordt er op de gelijkvloerse verdieping voorzien in een achteruitbouw van maximaal 30 meter. De handels- en horecafuncties worden beperkt tot een maximale verkoops- of verbruiksoppervlakte van 400 m². Dit om het lokaal karakter van de activiteiten te behouden. Deze norm is in overeenstemming met het PRS Oost-Vlaanderen, waar 400 m² als bovengrens wordt gehanteerd voor lokale activiteiten.

Bestaande bedrijfsgebouwen, handel- of horecazaken en diensten die momenteel dieper zitten dan deze 30 meter of een grotere grondoppervlakte hebben dan 400 m² kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Voor een aantal zaken kunnen gebiedgericht andere ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt (zie verder bij de specifieke ontwikkelingsperspectieven)

Voor diepere zones kan een afzonderlijk ontwikkelingsbeleid uitgewerkt worden (zie verder bij de specifieke ontwikkelingsperspectieven).

Referentiebeeld

Woon-wandel-winkelstraat



Beeldkwaliteit

Omdat deze centrumas de toegangsweg is en een poortfunctie heeft naar het Donkmeer en tegelijk een belangrijke verbings- en ontsluitingsweg is voor de gemeente Berlare, wordt er extra aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Storende materialen worden verboden (vb. geen golfplaten als dakmateriaal, geen volledige houten gevel...) en de vormgeving van de gebouwen wordt vastgelegd (vastleggen nokhoogtes, gevelverspringing, dakuitbouw...)

Parkeervoorzieningen

De gemeente hanteert een beleid waarbij het parkeren langs de Donklaan wordt afgebouwd om de doorstroming op de Donklaan te vrijwaren. Hierdoor zijn er in de Donklaan geen parkeerplaatsen aanwezig voor bewoners, klanten van handelszaken, diensten of horeca en recreanten. De gemeente voorziet als alternatief in de aanleg van randparkings (zie verder onder hoofdstuk 5.3). Omdat deze parkeerterreinen voor bewoners en klanten van voorzieningen niet altijd op een aanvaardbare afstand liggen wordt de mogelijkheid voorzien om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor eengezinswoningen en voorzieningen wordt de keuze vrijgehouden. Voor meergezinswoningen wordt er een parkeernorm opgelegd.

Het parkeren bij woningen heeft meestal betrekking op lang parkeren. Een verplichting voor eengezinswoningen lijkt niet nodig omdat deze op hun perceel voldoende mogelijkheden hebben om een garage of standplaats in te richten. De druk van meergezinswoningen op een perceel is veel groter dan bij een ééngesinswoning. Om te vermijden dat op alle percelen het aantal wooneenheden gemaximaliseerd wordt en de parkeerdruk volledig op het openbaar domein wordt afgewimpeld, lijkt het wenselijk om voor de realisatie van meergezinswoningen een parkeernorm op te leggen. Deze parkeernorm (of de realisatie van voldoende beschikbare parkeerplaatsen in functie van het aantal wooneenheden) vormt één van de afwegingscriteria om te bepalen of een perceel geschikt is voor de realisatie van meergezinswoningen of niet.

Het parkeren bij voorzieningen heeft zowel betrekking op kort parkeren (lokale voorzieningen) als op lang parkeren (o.a. horecazaken). Een verplichting bij voorzieningen lijkt niet nodig omdat bezoekers zich in principe op één van de randparkings in de omgeving kunnen plaatsen (vnl. horecazaken) en omdat alle woningen binnen een aanvaardbare afstand liggen van de voorzieningen (alles kan te voet of met de fiets bereikt worden). De gemeente wil wel rekening houden met het feit dat vele lokale handelszaken ook gericht zijn op het doorgaand verkeer (o.a. van en naar Berlare en als tussenstop naar of van het werk) en dat voor deze klanten het kortstondig parkeren op een randparking te ver is (vb. voor krantenwinkel, bakker, slager, bankkantoor...). Om deze behoefte op te vangen wordt de mogelijkheid gegeven om op het eigen terrein parkeerplaatsen in te richten.

Volgende normeringen worden gehanteerd:

Handelszaken, horeca of diensten kunnen op eigen terrein parkeerplaatsen inrichten. Deze parkeerplaatsen kunnen vrij binnen het perceel ingericht worden. Er wordt een maximum van 3 parking per 100 m² verkoops- of verbruiksoppervlakte of ruimte ingericht voor diensten opgelegd⁵. De parkings zijn gericht op klanten; personeel dient te parkeren op de randparkings.

Eengezinswoningen kunnen steeds een garage incorporeren in het hoofdgebouw of aanbouwen. Door te werken met een achterruitbouw van 6 meter bestaat er eveneens de mogelijkheid om een standplaats in te richten in de voortuinzone.

Ten aanzien van meergezinswoningen wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid opgelegd. De globale som wordt naar boven afgerond. De parkeerplaatsen kunnen vrij binnen het perceel ingericht worden.

⁵ Bron: Crow, ASVV 2004, parkeercijfers winkels

Specifiek ontwikkelingsperspectief

Deelzone 2a: Donkiaan tussen Dendermondsesteenweg en Donkmeer



Bouwvolumes

Voor de bestaande handelszaken langs de Dendermondsesteenweg – N445 wordt er een uitzondering op de algemene regel voorzien. Het betreft al grotere voorzieningen (o.a. Delhaize – Dendermondsesteenweg 61) welke onder hun huidige vorm kunnen behouden blijven en eventueel nog beperkt kunnen uitbreiden, voor zover ze de 1.000 m² verkoopsruimte niet overschrijden. Deze norm wordt als bovengrens gehanteerd omdat de gemeente conform de regelgeving op de handelsvestigingen, zelf over de vestiging van deze handelszaken kan beoordelen.

Overige elementen

Toegang tot de achterliggende camping:

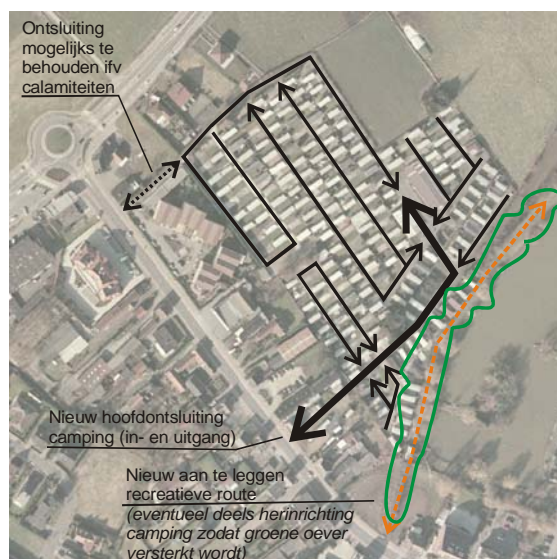
De toegang van en naar de achterliggende camping wordt gebundeld tot één duidelijke toegang. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid verhoogd: de in- en uitrit wordt op een aanvaardbare afstand van het kruispunt met de Dendermondsesteenweg voorzien en de zichtbaarheid wordt door een bredere in- en uitrit verhoogt. Tevens kan door de bundeling de aanwezigheid van de camping langs de Donkiaan versterkt worden. Deze ingreep heeft nagenoeg geen gevolgen voor de inrichting van de camping omdat. De huidige weg wordt momenteel al als ontsluitingsweg gebruikt. Een eventuele herinrichting om deze toegang te verbeteren kan bijdragen tot een verhoogde beeldkwaliteit langs het water (zie ook volgende alinea).

Tegelijk kan er gedacht worden aan de uitbouw van een structurele langzaam verkeersverbinding naar Berlare Broek. Om de groene oevers langs het water te versterken kan dit eventueel gepaard gaan met een gedeeltelijke herinrichting van de camping.

HUIDIGE SITUATIE



GEWENSTE SITUATIE



Ontwikkelingsmogelijkheden voor diepere percelen langs de Donklaan:



Tussen de Donklaan en de Kempenbeek bevinden zich een aantal diepe percelen (>100 m diep). Deze percelen kennen vandaag een zeer gemengd voorkomen dat varieert van tuin, woning tot bijgebouwen, berging. Het achterliggende gebied heeft echter heel wat potenties om een kleinschalige woonontwikkeling op te vangen die de overgang tussen de bebouwing langs de Donklaan en de verkavelingswijk in de F. Broeckaertlaan kan opvangen. Tevens kan deze ontwikkeling bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit van de Kempenloop.

Voorgesteld wordt om de opties voor deze percelen op het gebied van woningbouw zo open mogelijk te houden zodat zowel op initiatief van de eigenaars of via overheidsinitiatief aan deze achterliggende zone op lange termijn een nieuwe kwalitatieve en inbreidingsgerichte invulling kan gegeven worden. Er wordt enkel een woonontwikkeling vooropgesteld. Handel, horeca en bedrijvigheid worden uitgesloten.

Kempenbeek:

Het gedeelte van de Kempenbeek tussen de percelen 348S en 349 (Delhaize – Dendermondsesteenweg 61) en de aftakking van deze beek die achter de Delhaize en het tankstation loopt blijven als overwelfde gracht behouden omdat de zone van de gracht eveneens wordt gebruikt als toerit naar de verschillende activiteiten die er rond zijn gelegen (o.a. parking, laad- en loszone).

Deelzone 2b: Donklaan tussen Donkmeer en Kapellebergstraat



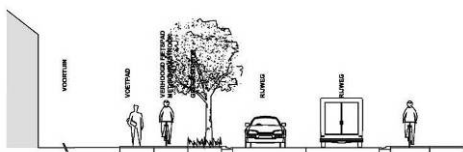
Bouwvolumes

Voor de bestaande meubelzaak De Sutter (Donklaan 185) wordt een apart beleid uitgestippeld. De bestaande activiteiten kunnen er onder hun huidige vorm behouden blijven. Bij nieuwbouw dient de bebouwing zich te richten tot de nieuwe bouwnormen (schaalverkleining).

Voor de diepe percelen die aansluiten bij het Donkoeverpark (> 100 m diep) wordt voorzien in een afwerking naar het Donkoeverpark. Hierdoor komt het parkgebied niet meer achter de woningen te liggen, maar wordt het meer betrokken bij de kern (vorm het er meer een onderdeel van) en ontstaat er sociale controle naar het park.

Referentiebeelden

Woon-wandel-winkelstraat

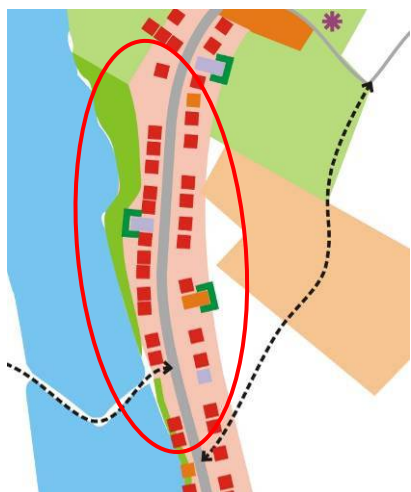


Beeldkwaliteit

Bij de inrichting van het openbaar domein kan bijkomende aandacht gaan naar de beeldwaarde van de straat. Zo kan door minimale aanpassingen de leefkwaliteit voor bewoners en de recreatieve verbindingswaarde sterk verhoogd worden. Zo wordt er gedacht om laanbomen aan de zijde van het Donkmeer te voorzien. Op deze manier wordt de recreatieve verbinding tussen het Donkoeverpark en het Donkfront versterkt.

Ook een herinrichting van het bestaande parkeerterrein kan de leefkwaliteit verhogen. Momenteel vormt het parkeerterrein een zekere barrière naar het achterliggende gebied. Door een kwalitatieve herinrichting kan de toegang naar het achterliggende parkgebied met erfgoedmuseum, festivalhal, bezoekerscentrum... benadrukt worden en meer betrokken worden bij de kern van Donk.

Deelzone 2c: Donklaan tussen Kapelleplein en toegang Eendekooi



Bouwvolumes

De gebouwen langs het Donkmeer worden grotendeels bestemd als zone voor open bebouwing. Op deze manier wordt getracht om de bestaande openheid naar het Donkmeer te vrijwaren (open ruimte tussen de gebouwen).

De gebouwen dienen op minimaal 10 meter van het Donkmeer ingeplant te worden. Op deze manier blijft de oever van het Donkmeer gevrijwaard en kan deze als groene oever ingericht worden.

De bebouwing wordt er beperkt tot 3 bouwlagen. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak. De bestaande hogere, meergezinswoningen langs het Donkmeer kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Bij nieuwbouw zullen zij zich moeten richten tot de nieuwe bouwnormen (schaalverkleining). Meergezinswoningen worden niet uitgesloten, maar worden naar volume beperkt (max. 6 wooneenheden, max. dichtheid van 30 woningen per ha)

Referentiebeelden

Wonen aan water



De gebouwen aansluitend bij de open ruimte worden beschouwd als een overgangszone. Het bestaande bouwprofiel van open en halfopen bebouwing blijft er behouden om zo een overgang te vormen naar de achterliggende open ruimte en het woonlint in de Blauwhofdreef. Tegelijk worden er binnen deze zone mogelijkheden voorzien voor handel, horeca en diensten om zo een overgang te maken naar de centrumzone en de verbinding tussen de toegang naar de Eendekooi en de toegang naar het Donkoever aantrekkelijker te maken voor recreanten.

Beeldkwaliteit

Om de poortfunctie van de omgeving van de toegang tot de Eendekooi te versterken wordt de nadruk gelegd om bij een herinrichting van het openbaar domein deze zone een meer pleinachtig karakter te geven.

De groene rand is een sterk bepalende factor voor de oever van het Donkmeer. Bouwen op de oever of in de nabijheid van de oever wordt verboden. De oever dient als groene oever op een natuurtechnische manier ingericht worden.

5.2.3. Omgeving Donkmeer (deelzone 3)



Kwaliteiten

- Het front rond het Donkmeer heeft vanuit verschillende punten mooie zichtlocaties.
- Het overgrote deel van de bebouwing is open bebouwing, dit geeft een landelijk karakter aan het front.
- Er zijn 2 zichtpunten die een bakenfuntie op zich kunnen nemen (de hoeken ten oosten en ten westen van het Donkmeer) omdat ze vanuit de Donklaan een eindperspectief vormen en vanuit verschillende punten langs het Donkfront een duidelijke positie innemen.

Knelpunten

- De voorbouwlijn is niet overal even diep en beperkt de mogelijkheden van het front (realiseren pleinfunctie).
- Terrassen langs de Donklaan liggen bijna op het fiets- en/of voetpad.
- De beeldwaarde langs de Brielstraat gaat sterk achteruit door inrichting van parkeerplaatsen voor de horecazaken.
- De beeldwaarde van de Donklaan gaat sterk achteruit door verloedering van bestaande gebouwen en door inplanting van minderwaardige architectuur en meergezinswoningen.
- Aan de zijde van de Brielstraat bevinden zich zeer diepe percelen welke achteraan een sterk gevarieerde invulling kennen (horecazaak, parkeerterrein, garages, braak, toerit...). Dit geeft op een aantal plaatsen een weinig kwalitatieve beeldwaarde.
- De Kempenbeek is op sommige plaatsen niet meer als open gracht aanwezig omdat ze overwelfd is. Bij de inrichting van de woonzone werd er onvoldoende rekening gehouden met de ruimingzone waardoor de gemeente de waterloop niet kan onderhouden.
- De achterzijde van de gebouwen van de Donklaan kent een onsamenvangende structuur en vormt en weinig kwalitatieve overgang naar het achterliggende landschap. Grote delen zijn ingericht als parkeerplaats maar worden op verschillende manieren beheerd waardoor ze inefficiënt gebruikt worden.
- Op het einde van de Donklaan is de leegstaande camping Donkere Wolk gelegen. Deze camping ligt zeer cruciaal binnen het recreatief netwerk en geeft momenteel een zeer verwaarloosde indruk welke de kwaliteit van het recreatie netwerk niet ten goede komt.

Confrontatie visie GRS met RUP

De Donklaan en de Brielstraat worden in het GRS aangeduid als een te versterken handelsas waar en plaatselijk de realisatie van appartementen kan toegelaten worden. Tegelijk worden deze twee straten aangeduid als een concentratiegebied voor horecavoorzieningen.

Naar het RUP wordt dit vertaald in het opnemen van deze straten in de zone voor centrumgebied.

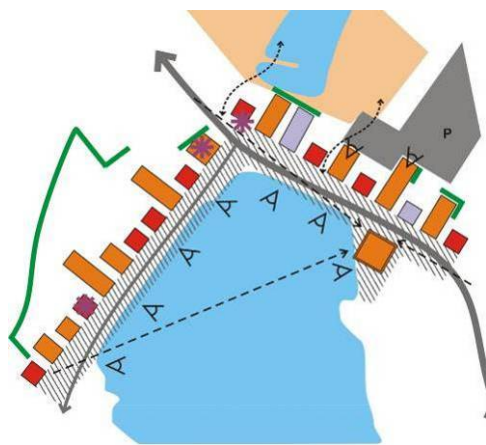
De Donklaan wordt geselecteerd als een lokale verbindingsweg waar een doortochtherinrichting in de kern wordt vooropgesteld. Ter hoogte van het kruispunt Brielstraat met Donklaan wordt een te versterken pleinfunctie aangeduid.

In het RUP vertaald zich dit ruimer en wordt er voorgesteld om het openbaar domein in deze omgeving als één samenhangend plein aan te leggen.

Er wordt gesteld dat er een betere afstemming moet komen tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren en dat de zichten op open ruimte dienen gevrijwaard te worden. Vanuit Berlare Broek wordt er een groene vinger aangeduid richting Donkmeer.

In het RUP vertaald zich dat door de oevers van het Donkmeer te vrijwaren van bebouwing en de omgeving als één samenhangend plein in te richten. De groene vinger vanuit Berlare Broek wordt enerzijds ondersteunt door de realisatie van twee langzaam verkeersverbindingen tussen de Donklaan en het achterliggende groengebied en anderzijds door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg naar de gemeentelijke parking. Deze ontsluitingsweg vormt tegelijkertijd een duidelijke barrière tussen de bebouwing langs de Donklaan en het achterliggende groengebied (geen achterkanten meer). Langs de ontsluitingsweg kan ook een recreatieve verbinding aangelegd worden (verhogen van de aanwezigheid van het achterliggende gebied).

Ontwikkelingsperspectief



Funcities

De zone aan het Donkmeer heeft op vandaag een bijna uitsluitende horecafunctie. Deze functie kan behouden blijven maar wordt aangevuld met handel, diensten en wonen (zowel één- en meergezinswoningen). Op deze manier vormt de zone een uitbreiding van de centrumas die langs de Donklaan is gelegen.

Binnen deze zone komen ook al enkele grotere recreatieve voorzieningen voor (bowling). Ter ondersteuning van het toeristisch-recreatief karakter van het Donkmeer wordt binnen de zone aansluitend op het Donkmeer de ontwikkeling van deze grotere recreatieve voorzieningen zoals bowling, fitness, binnenspeelplaats... toegelaten. De maximale oppervlakte van deze voorzieningen wordt beperkt tot 1.000 m².

Bouwvolumes

Binnen deze zone wordt hetzelfde profiel vooropgesteld dan in de centrumzone. Aanvullend worden volgende verruimingen voorzien:

Gebouwen gelegen in de Brielstraat:

De bestaande bouwlijn van de gebouwen blijft behouden. De gebouwen dienen hun voorgevel op deze bouwlijn te plaatsen.

Gebouwen gelegen in de Donklaan:

De voorbouwlijn van de Donklaan wordt aangepast, zodat er meer ruimte ontstaat om een plein te realiseren dat door zijn openheid de zichten op het Donkmeer maximaal vrijwaardt. Op deze manier komt er ook extra ruimte vrij voor terrassen.

De gebouwen dienen hun voorgevel op deze bouwlijn te plaatsen.

Gebouwen gelegen tussen de Donklaan en de parking:

Voor deze gebouwen wordt voorzien dat zijn twee 'voorkanten' kunnen realiseren. De bouwzone wordt hiervoor op ca. 60 m diepte vastgelegd. Door de realisatie van een voorkant naar de parking wordt er:

- een kwalitatieve achterkant gerealiseerd ten aanzien van het achterliggende landschap met recreatieve potenties (geen achterkanten).

- een front gecreëerd aan het parkeerterrein. Het parkeerterrein komt hierdoor niet achterin te liggen, maar is een onderdeel van de dorpskern.
- sociale controle uitgevoerd op het parkeerterrein.

Tevens wordt aan de gebouwen de mogelijkheid voorzien om de gelijkvloerse verdieping volledig dicht te bouwen. Hierdoor kunnen handels- of horecazaken zowel een voorkant realiseren aan de parking als aan de Donklaan. De winkels zelf verhogen hierdoor de link tussen de parking en het Donkfront.

Bakenfuncties:

Het westelijke baken (Brasserie Elvira) is bouwkundig erfgoed. Het geeft een beeld van de vroegere glorie dagen van het Donkmeer. Het behoud van dit baken onder zijn huidig voorkomen als referentie naar deze glorie dagen wordt vooropgesteld.

Als tegenhanger van dit historisch baken is het wenselijk om een nieuw, modern baken te voorzien. Dit baken moet de referentie vormen voor het hedendaagse Donkmeer. (wat is de huidige functie en waar willen we komende jaren naar toe). Om dit baken te ontwikkelen wordt de locatie van het leegstaande restaurant op de oostelijke oever van het Donkmeer aangeduid. Deze locatie is sterk beeldbepalend langs het Donkmeer en kan door zijn hoekligging voor een extra accent zorgen. Tegelijk is het baken vanuit de twee richtingen in de Donklaan waarneembaar waardoor het een poortfunctie heeft naar het Donkmeer (als je dat gebouw ziet weet je dat je aan het Donkfront bent).

Het gebouw dient daarom zowel naar materiaalgebruik en vormgeving een extra accent te geven langs het Donkmeer. Hierdoor krijgt deze locatie een bakenfunctie die op dit moment nog niet aanwezig is. Het gebouw zou dan een nieuwe, hedendaagse norm kunnen leggen voor de verdere ontwikkeling van gebouwen in de omgeving van het Donkmeer.

Referentiebeeld Bak



Om deze bakenfunctie te kunnen realiseren kan het gebouw afwijken van het algemeen gabarit dat voor het centrum van Donk en het Donkfront voorop gesteld wordt. Plaatselijk mag het gebouw daarom hoger gebouwd worden dan de gebouwen in de omgeving. Op deze manier willen we de bakenfunctie accentueren en vermijden we dat het gebouw vervalst in het algemene gabarit. De bouwhoogte wordt beperkt en dient in verhouding te staan tot schaal van de omgeving. Deze schaal wordt vastgelegd op basis van de andere gebouwen in de omgeving. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) wordt daarmee vastgelegd op 20 meter (of maximaal 6 bouwlagen) (referentie = hoogste gebouw in omgeving).

Daarnaast worden aan de ontwikkeling van het bakengebouw nog volgende randvoorwaarden opgelegd:

- een doorgang/doorzicht naar het Donkmeer vanaf de Donklaan dient geïntegreerd te worden;
- het gebouwd dient binnen de bouwlijn van de Donkstraat opgericht te worden;
- het gebouw moet mee vorm geven aan de pleinfunctie die aan het Donkfront wordt uitgebouwd;
- de aanleg van de achtertuin dient te worden afgestemd op het aanpalende Donkmeer.

Camping De Donkere Wolk



Bij aanvang van het RUP blijkt dat zich, wat betreft de campings die worden uitgebaat, een gewijzigde situatie voordoet dan tijdens de periode waarin het GRS Berlare werd opgemaakt. Het betreft in het bijzonder de terreinen van de camping De Donkere Wolk, welke tijdens de opmaak van het GRS Berlare nog in uitbating was, maar waar deze momenteel verlaten is.

De camping werd echter nooit gesaneerd. Hierdoor ontstaat er overlast op de plek zelf (verval, vandalisme, sluikstorten...) en naar de omgeving.

Het deel van de camping dat aansluit bij de Brielstraat ligt op een zeer strategische plek ten aanzien van de kern en ten aanzien van het toeristisch recreatief netwerk rond het Donkmeer. Dit deel van de camping heeft potenties om een poortfunctie te vervullen.

Door opname van dit deel van de camping in het RUP wijkt de gemeente gedeeltelijk af van haar GRS (omdat er geen duidelijke basis aanwezig is waarom het deze nieuwe functie zou moeten krijgen). De ontwikkeling die de gemeente voorstelt is ook niet opgenomen in de provinciale studie rond de problematiek van de campings en de weekendverblijven. De motivatie voor opname in het RUP baseert zich op het ontstaan van de mogelijkheid om op korte termijn in te grijpen op deze plek. Ter uitvoering van het RUP kan de gemeente een onteigeningsplan opmaken. Hierdoor kan de gemeente de camping verwerven, hem saneren en de poortfunctie op deze locatie realiseren. Doordat de camping tijdens de opmaak van het GRS nog in uitbating was, was er nog geen sprake om de camping op te vormen om deze functie te vervullen.

De gemeente wenst volgende functies aan het gebied toe te kennen om deze poortfunctie vorm te geven:

- Gemeenschapsvoorzieningen ter ondersteuning van recreatie en toerisme (geen algemene gemeenschapsvoorzieningen zoals kliniek, brandweer, politie, administratief centrum...)
- Verblijfsrecreatie complementair of aanvullend aan huidige aanbod rond het Donkmeer (vb. Jeugdherberg, jeugdverblijfscentrum, gebouw voor groepsaccommodatie, schoolklassen...)
- Recreatieve voorzieningen ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie: in het bijzonder outdoor sportactiviteiten (sportterreinen) en geen indoor activiteiten die op zichzelf staan (zoals sporthal, tennis, manege, bowling, fitness, binnenspeeluin...)

De functie die hier ondergebracht wordt moeten daarbij complementair zijn aan de functies die elders rond het Donkmeer gelokaliseerd zijn (o.a. in Donkoeverpark, Eendenkooi en Nieuwdonk).

Daarnaast kan er in functie van de ontlasting van de Brielstraat en het verhogen van de beeldkwaliteit van het Donkfront een kleine randparking van ca. 25 wagens voorzien worden op dit terrein (als keerpunt voor wagens die in de Brielstraat rijden).

Beeldkwaliteit

Omdat het front van het Donkmeer een zichtfunctie heeft wordt er extra aandacht besteed aan het materiaalgebruik en de architecturale waarde van de gebouwen. Storende materialen (zoals golfplaten, volledige houten gevels...) worden verboden en het gabarit van de gebouwen wordt vastgelegd (kroonlijsthoogte...).

Ook bij een herinrichting van het openbaar domein kan er extra aandacht gaan naar de beeldkwaliteit van de omgeving. Zo kan worden voorzien in afwijkend materiaalgebruik om de pleinfunctie van de omgeving te benadrukken (o.a. wat betreft verlichting, groenelementen, bestrating...). De pleinfunctie wordt in het grafisch plan benadrukt door een overdruk op de wegenis aan te duiden.

De bestaande gebouwen die tot het bouwkundig erfgoed van de gemeente behoren kunnen onder hun huidige voorkomen behouden blijven. Verbouwingen of uitbreiding van deze gebouwen zijn mogelijk voor zover ze voldoende rekening houden met de bestaande architecturale waarde van het gebouw. In het RUP zullen deze specifieke randvoorwaarden opgenomen worden (o.a. bouwhoogte mag niet gewijzigd worden, uitzicht van de gevel dient bewaard te blijven, dakvlakvenster enkel aan de achterzijde...). Deze gebouwen worden op het grafisch plan in overdruk weergegeven.

Referentiebeelden

Kade – pleinfunctie



*Plein - groene
inkleding - promenade*



*Openbaar domein –
verlichting*



*Anti-parkeerpaaltjes /
speelelement /
verzamelplaats*



Overige elementen

Realisatie langzaam verkeersverbindingen:

Voor de realisatie van langzaam verkeersverbindingen tussen de Brielstraat en de verkavelingswijk F. Broeckaertlaan wordt naar de bespreking van deelzone 1 verwezen.

Daarnaast werden de mogelijkheden bekeken om de relatie tussen de Donklaan en de oude Scheldemeaner te versterken. Er zijn 2 mogelijkheden:

- via de toegang tot de achterliggende camping, (perceel 379H en 379M)
- via een onbebouwd perceel op de hoek van de Brielstraat en de Donklaan. (perceel 364C2 en 378Y202)

Beide mogelijkheden zijn realiseerbaar en worden mee opgenomen binnen het RUP.

Het vrijwaren van deze zones voor langzaam-verkeersverbindingen heeft volgende doelstellingen:

- Verbeteren van de langzaam-verkeersverbindingen tussen het centrum en de campings.
- Voorzien van een ontsluiting tussen de parking en het centrum.
- Mogelijkheden vrijwaren voor de toekomstige uitbouw van het recreatief netwerk binnen de gemeente.
- Doordringen van het groen tot tegen het Donkfront (groene vingers)

[De realisatie van de langzaam verkeersverbinding via de toegang naar de achterliggende camping wordt op basis van de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 1 augustus 2008 tot en met 29 september 2008, en het advies van de GECORO uitgebracht dd. 19 november 2008, 26 november 2008 en 11 december 2008, over de ingediende adviezen en bezwaren, niet weerhouden en geschrapt uit het bestemmingsplan. In plaats daarvan wordt een langzaam verkeersverbinding weerhouden op de gronden die momenteel eigendom zijn van de gemeente. Ook op deze manier kan de achterliggende zone voor openbaar nut ontsloten worden naar de Donklaan en (zie collegebeslissing dd. 24 februari 2009.)

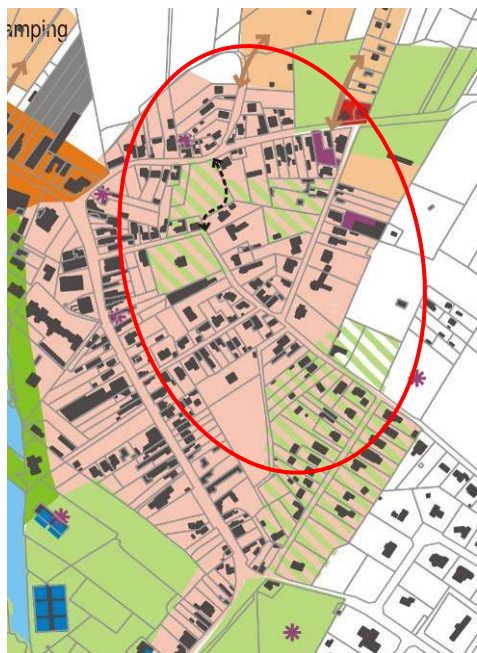
Parkeervoorzieningen:

Hier wordt hetzelfde beleid toegepast als in de vorige zone. Daarnaast wordt er achter de Donklaan voorzien in de uitbreiding van de centroparking (zie hiervoor onder 5.3)

[De realisatie van de parking wordt op basis van de adviezen van het Vlaams gewest en de deputatie (beide dd. 29 september 2008) en de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 1 augustus 2008 tot en met 29 september 2008, en het advies van de GECORO uitgebracht dd. 19 november 2008, 26 november 2008 en 11 december 2008, over de ingediende adviezen en bezwaren, niet weerhouden en geschrapt uit het bestemmingsplan. (zie collegebeslissing dd. 24 februari 2009.)

5.2.4. Woongebieden ten noordoosten van de Donklaan (deelzone 4)

Deelzone 4a: Donklaan tussen Donkmeer en Kapellebergstraat



Kwaliteiten

- Deze deelzone bestaat in hoofdzaak uit kleinschalige percelen. Ze wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwing met 1 of 2 bouwlagen. Het is een echte woonzone, hier bevinden zich geen horeca of handelszaken.
- Centraal in deze zone liggen een aantal groene (beboste) percelen. Dit zijn historische bosrestanten. Deze percelen geven de wijk een groene long.
- Er is een langzaam verkeerverbinding aanwezig tussen de Waterleliestraat en de Zandstraat.
- De Jachtstraat is een deel van het historische centrum van Donk, het wegenpatroon is hier ook nog een overblijfsel van. De straten vormen een fijnmazig netwerk, meestal bestaande uit enkel richtingstraten. Sommige woningen staan kort tegen de openbare weg. Op deze manier komt het duidelijk naar voren dat het hier gaat om woonstraten en gaat men trager rijden.

Knelpunten

- Sommige woningen staan kort tegen de openbare weg, bij het binnenrijden van de straat geeft dit een eng beeld.
- Er zijn 2 zonevreemde woningen binnen deze zone, ze zijn momenteel gelegen binnen een zone voor dagrecreatie. Deze woningen zijn echter volledig langs een uitgeruste weg gelegen en opgericht van voor het gewestplan. De woningen zijn behoorlijk vergund en maken onderdeel uit van het woonweefsel langs de Zandstraat.
- Er is 1 bedrijf aanwezig, natuursteen Moerman (Olmendreef 8), dat op 2 locaties gevestigd is. Op het noordelijke perceel bevindt zich de buitenopslag. Op het oostelijke perceel is een bedrijfsloods gevestigd (deze ligt buiten het plangebied). Dit geeft in hoofdzaak een knelpunt naar ontsluiting (historische smalle straatjes) en beeldwaarde (buitenopslag).

Confrontatie visie GRS met RUP

Dit deel van het plangebied wordt in het GRS aangeduid als een onderdeel van de woonkern Donk. Het gebied maakt geen onderdeel uit van de te ontwikkelen handelsas.

Voor de twee zonevreemde woningen die binnen verblijfsrecreatiegebied zijn gelegen werd een specifiek ontwikkelingsperspectief uitgewerkt binnen het GRS (zie ook bij bespreking planningscontext). Gesteld wordt dat het ontwikkelingsperspectief van deze woningen dient aangepast te worden op dat van de woningen in de omgeving, zonder evenwel bijkomende woongelegenheden te realiseren.

In het RUP vertaalt zicht dat door het opnemen van deze bebouwing in een zone voor kernbebouwing waar de nadruk ligt op de residentiële functie en waar de ontwikkeling van voorzieningen wordt beperkt.

Ontwikkelingsperspectief



Funcies

Deze zone wordt ontwikkeld als kernwoongebied voor Donk. De woonfunctie primeert er. Er worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Ondergeschikt aan woonfunctie worden diensten en vrije beroepen toegelaten.

Rekening houdend met het kleinschalige weefsel en de beperkte profielen van de straten worden handel, horeca en bedrijvigheid niet toegelaten binnen deze zone.

Bestaande zaken en bedrijven kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven, maar kunnen niet verder uitbreiden.

Bouwvolumes

Binnen het kerngebied kan zowel open, halfopen als gesloten bebouwing voorkomen. Hierdoor kan er op bestaande grotere percelen nog een zekere verdichting van het kerngebied toegelaten worden. De gebouwen hebben maximaal 2 bouwlagen en in geval van een hellend of gebogen dakvolume nog één bewoonbaar dakvolume.

De inplanting van de gebouwen binnen het perceel wordt vrijgelaten.



Zonevreemde woningen in recreatiegebied

Binnen het plangebied bevinden zich twee zonevreemde woningen. De woningen zijn ontstaan uit een voormalig landbouwbedrijf met stalling. De landbouwwoning (gelegen op het perceel 1376c) dateert uit begin 1900. De woningen wordt aldus geacht vergund te zijn. In 1971 werd er een vergunning afgeleverd om de stal (gelegen op het perceel 1375s) te verbouwen tot woning. Beide woningen werden ruim voor de goedkeuring van het gewestplan opgericht (1978) en vormen ruimtelijk één geheel met de rest van de bebouwing in het kerngebied van Donk. Ook het achterliggende perceel, waar vroeger een chalet op stond die door de huidige eigenaars gesaneerd werd, behoort inherent tot de woning op het perceel 1376c en werd ingericht en onderhouden als tuin.

Het GRS voorziet dat het ontwikkelingsperspectief van deze woningen dient afgestemd te worden op dat van de woningen in de omgeving. Deze woningen worden daarom mee opgenomen in de zone voor kernbebouwing. Gezien de uitsluiting van meergezinswoningen, de grote van de percelen en feit dat het achterliggende tuinperceel niet onmiddellijk grenst aan een uitgeruste weg zal dit geen aanleiding geven tot de realisatie van meerdere wooneenheden.

Referentiebeelden



Overige elementen

De bestaande langzaam verkeerverbinding tussen de Waterleliestraat en de Zandstraat blijft behouden.

Tevens wordt de bestaande buurtweg 45, gelegen op de rand van de kern en Berlare Broek mee opgenomen in het plangebied en verbonden met de gemeenteparking. Op deze manier ontstaat er vanuit de parking een recreatieve verbinding naar de achterliggende open ruimte.

Deelzone 4b: Woongebied van Kapellebergstraat tot Bareldonkdreef



Kwaliteiten

- Deze wijk, bestaande uit twee verkavelingen in een open bebouwingsstructuur die zijn opgetrokken in een groen kader (restant historisch bos). Er zijn veel recent gebouwde huizen aanwezig. De straten geven een gestructureerde indruk.
- Centraal in de zone ligt een oude pachthoeve, deze hoeve is beeldbepalend en is onderdeel van het gemeentelijk bouwkundig erfgoed.
- De verkaveling hangt op aan de Oude dreef, dit is een historische verbinding (voetweg nr. 156) die naar Berlare leidt.

Knelpunten

- Voor de verkaveling van de Oude Dreef-Bareldonkdreef zijn al verschillende aanvragen tot wijziging gebeurd. Er is duidelijke nood aan eenduidige voorschriften die overeenstemmen met de noden van de huidige tijd.

Confrontatie visie GRS met RUP

Dit deel van het plangebied wordt in het GRS aangeduid als een onderdeel van de woonkern Donk. Het gebied maakt geen onderdeel uit van de te ontwikkelen handelsas.

Omwillen van het behoud van het specifieke karakter van deze verkavelingswijk vertaalt zich dit in het RUP door het opnemen van deze bebouwing in een zone voor open bebouwing in het groen waar de nadruk ligt op de residentiële functie en waar de ontwikkeling van voorzieningen wordt beperkt.

Ontwikkelingsperspectief



Functies

Deze verkavelingswijk krijgt een loutere woonfunctie met enkel ééngezinshuizen. Complementaire dienstenfuncties en vrije beroepen worden toegelaten.

Bouwvolumes

De bestaande configuratie van woningen met maximaal 2 bouwlagen en een hellend of plat dak in een open bebouwingsstructuur blijft behouden.

De bouwdiepte van de gebouwen wordt niet opgelegd maar bekeken per aanvraag. Dit om zo weinig mogelijk hoogstammig groen te kappen bij inplanting van de woning of de bouw van bijgebouwen (garage, tuinhuis...).

Overige elementen

De groene omgeving moet maximaal gevrijwaard blijven. Dit wil zeggen dat het kappen van bestaand hoogstammig groen impliceert dat er nieuw groen aangeplant wordt.

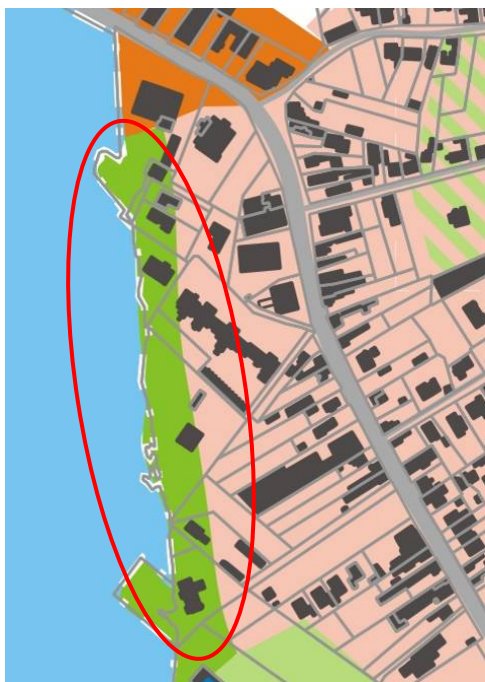
De site van de pachthoeve wordt als bouwkundig erfgoed bewaard.

Referentiebeelden

Groen karakter woongebied



5.2.5. Achterliggend gebied grenzend aan Donkmeer (deelzone 5)



Kwaliteiten

- Een aantal woningen zijn gelegen aan de oever van het Donkmeer. De voorzijde van deze woningen is gericht naar het Donkmeer.

Knelpunten

- De percelering kent geen duidelijke structuur. De percelen zijn zeer divers van grote en vormgeving waardoor ook de invulling, met overwegend open bebouwing, een divers karakter kent.
- Doordat een groot deel van de percelen achter andere percelen gelegen zijn is de ontsluiting van het gebied zeer onduidelijk. Dit zorgt ervoor dat de wijk een sterk privaat karakter heeft.
- De wijk vormt momenteel een knelpunt binnen het recreatief netwerk rond het Donkmeer. Doordat de percelen onmiddellijk aansluiten bij het Donkmeer en door de grillige tussenliggende structuur is er geen recreatieve verbinding aanwezig tussen het noordelijk gelegen Donkfront en het zuidelijk gelegen Donkoeverpark.

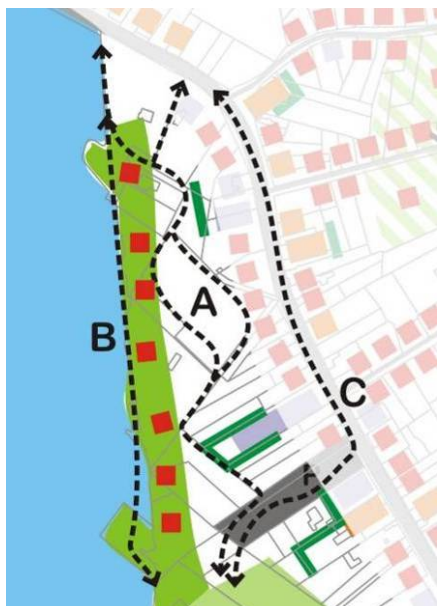
Confrontatie visie GRS met RUP

Deze zone wordt binnen het GRS Berlare aangeduid als een onderdeel van de woonkern Donk. De zone behoort niet tot de te versterken handelsas.

In het GRS wordt gesteld dat de afstemming tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren en het behoud van het zicht op open ruimte dient verbeterd te worden.

Dit vertaalt zich in het RUP door het aanduiden van deze zone als een zone voor open bebouwing. Op deze manier wordt getracht om de openheid naar het Donkmeer tussen de gebouwen te vrijwaren.

Ontwikkelingsperspectief



Funcities

Binnen deze zone wordt enkel de woonfunctie toegelaten. Dit kunnen zowel één- of meergezinswoningen zijn.

Bouwvolumes

Om de groene relatie met het Donkmeer te behouden wordt een open bebouwingsstructuur voor deze omgeving voorgesteld. De bestaande tussenliggende gesloten bebouwing kan onder zijn huidige vorm behouden blijven, maar kan op lange termijn evalueren naar open bebouwing. De gebouwen kunnen maximaal drie woonlagen bevatten. Ofwel drie bouwlagen met een plat dak of wel twee bouwlagen en een bewoonbaar volumen onder hellend of gebogen dak.

Beeldkwaliteit

De groene rand is een sterk bepalende factor voor de oever van het Donkmeer. Bij het bouwen aan de oever dient dit groene karakter bewaard te blijven.

Dit kan in de hand gewerkt worden door:

- Verdere opsplitsing van percelen tot kleine kavels te vermijden. Er wordt een minimale kavelgrootte en een maximaal aantal te realiseren wooneenheden opgelegd.
- De gebouwen op voldoende afstand van de oever van het Donkmeer in te planten.

Het verbieden van oeververstevingen en steigers en het opleggen van natuurtechnische oevers.

Referentiebeelden

Wonen aan water



Overige elementen

Om het recreatief netwerk te vervolledigen en de relatie tussen het Donkfront en het Donkoeverpark te versterken wordt er onderzocht op welke manier er een recreatieve verbinding tussen beide zones kan uitgewerkt worden.

Er worden 3 varianten naar voor geschoven en met elkaar afgewogen:

- Door de wijk via perceelsranden.
- Door de realisatie van een knuppelpad door het Donkmeer of een steiger langs de oever van het Donkmeer.
- Via de Donklaan.

De eerste variant wordt niet weerhouden omdat dit niet eenvoudig kan gerealiseerd worden. Hiervoor moeten de nodige terreininnamen op private percelen gerealiseerd worden. Het pad zou een zeer grillige structuur kennen en is hierdoor minder structurerend voor het recreatief netwerk. De tweede variant wordt niet weerhouden omdat het pad via het natuurgebied dient gerealiseerd te worden en via tal van private percelen leidt.

De derde variant wordt wel weerhouden. De link kan door een eenvoudige opwaardering van het openbaar domein versterkt worden en ondersteunt de centrumvoorzieningen in de kern van Donk

5.2.6. Donkoeverpark (deelzone 6)



Kwaliteiten

- Het Donkoeverpark is een groene omgeving met bovenlokale functies (festivalhal, erfgoedmuseum, bezoekerscentrum) met nog tal van mogelijkheden.
- Er is een voldoende ruime parking aanwezig om als toeristisch vertrekpunt te fungeren.
- De tuinen van de woningen aan de Donklaan zijn voldoende diep waardoor er aan de zijde van het Donkoeverpark onderzocht kan worden of hier bebouwing mogelijk is. Op deze manier fungeert de parking ook als wijkparking en is er sociale controle op het functioneren van het park en de parking.
- Vanaf het Erfgoedmuseum is er een zichtas naar de Donkkapel (oud en nieuw).

Knelpunten

- Er ontbreekt een duidelijke recreatieve verbinding tussen het Donkfront en het Donkoeverpark. Momenteel loopt deze verbinding langs de weinig aantrekkelijke Donklaan.
- Het gebied is eerder achterin gelegen. Er zijn te weinig zichten op het binnengebied vanaf de Donklaan, de aantrekking van het gebied moet verhoogd worden.
- Verdere invulling van het Donkoeverpark moet gestructureerd gebeuren, er zijn nog veel vrij liggende percelen maar de groene omgeving moet bewaard blijven.
- Binnen de deelzone liggen nog een aantal weekendverblijven die diep in het park insnijden.

Confrontatie visie GRS met RUP

In het GRS wordt de omgeving van het Donkoeverpark als een belangrijk toeristisch-recreatief knooppunt aangeduid. Het GRS voorziet in een verdere uitbouw van het Donkoeverpark (festivalsite) als cultureel-recreatieve aantrekkingspool. Bij de goedkeuring van het GRS heeft de hogere overheid gesteld dat dit geen bijkomende druk mag leggen op het Donkmeer zelf. Binnen dit knooppunt dient een randparking en een provinciaal toeristisch infokantoor uitgebouwd te worden.

In het RUP wordt dit vertaald door de bestaande bouwmogelijkheden van de zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen uit het gewestplan aanzienlijk te beperken en deze een groen karakter als basis te geven.

Ontwikkelingsperspectief



Functies

De zone wordt ontwikkeld als een parkgebied langs het Donkmeer met mogelijkheden voor gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, cultuur als recreatie in te plaatsen.

Tevens wordt voorzien in de aanleg van een parkeerterrein; enerzijds in functie van de activiteiten binnen het Donkoeverpark zelf; anderzijds in functie van het toeristisch-recreatief gebeuren langs het Donkmeer. Het Donkoeverpark krijgt hier een specifiek de functie als vertrekplaats voor recreatieve routes.

Referentiebeelden Baken / uitkijktoren



Knuppelpad langs oever



Bouwvolumes

De gebouwen die in deze zone opgericht worden, hebben allen zeer specifieke functies. Deze functies vragen soms een specifieke hoogte. Ook voor nieuwe gebouwen dient er voldoende ruimte te zijn om een verscheidenheid aan functies te kunnen opvangen. Daarom worden de bouwhoogtes van de gebouwen binnen het Donkoeverpark voldoende ruim genomen.

Het bebouwingspercentage wordt ook vastgelegd, dit om te vermijden dat de zone een opeenstapeling van gebouwen zou worden en de groene functie verloren gaat. De site is ca. 61.625 m² groot en heeft op dit moment een bebouwingspercentage van 7% (of ca. 4.250 m²). Om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, maar voldoende groen te vrijwaren wordt de maximaal te bebouwen oppervlakte vastgelegd op 12,5% (of ca. 7.750 m²). Dit geeft een extra bebouwingsoppervlakte van ca. 3.500m².

De nieuwe ontwikkelingen die hier voorzien worden moeten zodanig ingepast worden dat ze geen bijkomende druk veroorzaken op het Donkmeer.

Beeldkwaliteit

Deze zone heeft een hoog representatief karakter. Door de (toeristen)parking is het een vertrekplaats van verschillende fiets- en voettochten en op die manier voor de meeste toeristen een eerste kennismaking met Donk.

Deze plek fungeert ook als park- verpozingzone en ook in die optiek moeten er kwalitatieve gebouwen opgetrokken worden, zowel naar architectuur als naar materiaalgebruik. (cfr. de glazen wand van het museum die de Donk en de bomen laat weerkaatsen op de gevel)

Overige elementen

Parking

De parking dient herbekeken te worden in functie van de gewenste structuur van de site. Ook de omliggende horeca- en handelszaken en de school aan de Donklaan kunnen na het afbouwen van de parkeermogelijkheden langs de Donklaan hier dan gebruik van maken.

De parking dient een groene inkleding te krijgen en moet zowel een overgang vormen tussen bebouwing en park als onderdeel van het park zijn.

Hert aantal parkeerplaatsen binnen deze zone dient minimum gelijk te zijn aan het bestaande aantal parkeerplaatsen (280 (Donkoeverpark)+ 40 (school)= 320 parkeerplaatsen). Om de huidige en toekomstige parkeerdruk op te kunnen vangen wordt opgelegd dat binnen de zone maximaal 500 parkeerplaatsen kunnen ingericht worden (zie ook verder onder 5.3. parkeeronderzoek)

Referentiebeelden groene parking - toegangsweg



5.2.7. Omgeving Donkkapel (deelzone 7)



Kwaliteiten

- De Donkkapel en zijn omgeving met Kalvarieberg en rondgang zijn een uithangbord voor Donk. De Donkkapel is een beschermd monument en de Kalvarieberg, geboortegrot en ommegang zijn opgenomen als bouwkundig erfgoed, net als een aantal van de horecazaken langs het Kapelleplein.
- Het boscomplex ten zuiden van het Kapelleplein doet dienst als groene vinger die doorgetrokken kan worden naar het Donkoeverpark, deze optie is terug te vinden in het structuurplan van de gemeente...
- Deze site is één van de historische kerngebieden van Donk. Vanaf de Donkkapel is er een rechtstreekse zichtrelatie (door middel van een bouwvrije as) met het Erfgoedmuseum (oud en nieuw Donk wordt op deze manier verenigd).

Knelpunten

- Er is geen duidelijke recreatieve verbinding tussen de site van de Donkkapel en de Kalvarieberg en het Donkoeverpark. De enige verbinding is de toegang tot het parkeerterrein. Ondanks dat deze toegang onderdeel vormt van de zichtas tussen Donkkapel en Erfgoedmuseum is deze toegang hier niet naar vormgegeven.
- Er bestaat een dreiging van de meergezinswoningen die de zichtwaarde van de historische site kunnen ondermijnen door afbraak van gebouwen met een specifieke beeld- en erfgoedwaarde en deze te vervangen door meergezinswoningen.

Confrontatie visie GRS met RUP

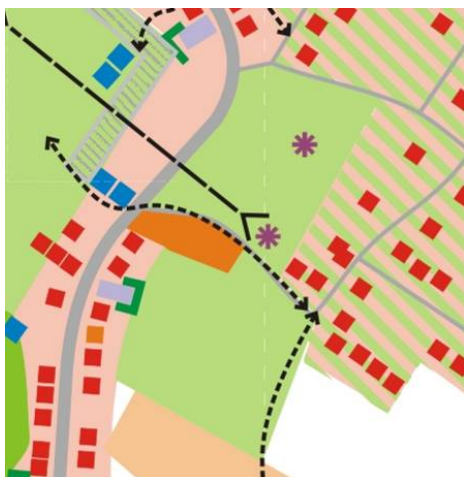
De site van de Donkkapel grenst aan de te versterken handelsas waar plaatselijk meergezinswoningen kunnen toegelaten worden. Deze as wordt eveneens aangeduid als een concentratiegebied voor horecavoorzieningen. Het gebied zelf is onderdeel van de ruimere woonkern van Donk. Aan de rand wordt een boscomplex aangeduid.

In het RUP wordt de visie rond de omgeving van de Donkkapel verder verfijnt. Algemeen wordt de omgeving ingepast in het algemeen beleid voor de ontwikkeling van de centrumas. Daarnaast wordt de omgeving gevrijwaard als onderdeel van het cultureel erfgoed van de dorpskern. De site van de Donkkapel zelf (met Kalvarieberg en parkgebied) wordt aangeduid als te vrijwaren site. Het behoud van de beeldwaarde van de gebouwen die rond de site zijn gelegen wordt vooropgesteld. Hierdoor wordt de ontwikkeling van meergezinswoningen in deze omgeving uitgesloten.

De Donklaan wordt geselecteerd als lokale verbindingsweg waar een doortochtherinrichting in de kern wordt vooropgesteld.

In het RUP wordt voor de omgeving van de Donkkapel gewerkt met een overdruk voor pleinontwikkeling. Hierdoor wordt aangegeven dat bij een eventuele herinrichting van de Donklaan ernaar gestreefd wordt om de omgeving van de Donkkapel te benadrukken door de aanleg van het openbaar domein in deze omgeving als één samenhangend geheel te bekijken.

Ontwikkelingsperspectief



Funcities

De omgeving van de Donkkapel krijgt een dubbelde functie. De ecologische en erfgoedwaarde van de Donkkapel en Kalvarieberg wordt bestendig door deze in een afzonderlijke zone vast te leggen.

De gebouwen rond de site van de Donkkapel worden opgenomen in het centrumgebied van de kern. Dit houdt in dat ze een gemengde functie krijgen van wonen, handel, horeca en diensten.

Nadruk wordt gelegd op de bestaande erfgoedwaarde van de omliggende gebouwen. Waar nodig worden deze gebouwen in overdruk aangeduid om hun specifieke erfgoedwaarde te vrijwaren en zo het zicht van de omgeving van de Donkkapel te vrijwaren.

Om deze reden wordt de ontwikkeling van meergezinswoningen binnen deze zone uitgesloten. De woonfunctie heeft enkel betrekking op eengezinswoningen.

Bouwvolumes

Het ontwikkelingsperspectief voor de centrumbebouwing langs de Donklaan wordt op deze locatie toegepast.

De gebouwen met erfgoedwaarde worden met overdruk weergegeven. Het gabarit van deze gebouwen langs de straatkant dient behouden te blijven. Om deze gebouwen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven, en op deze manier voldoende garanties te kunnen in bouwen dat het culturele erfgoedwaarde langs de kant van de Donkkapel behouden blijft, wordt voorzien dat deze naar achter kunnen uitbreiden.

Referentiebeeld

Bestaande site



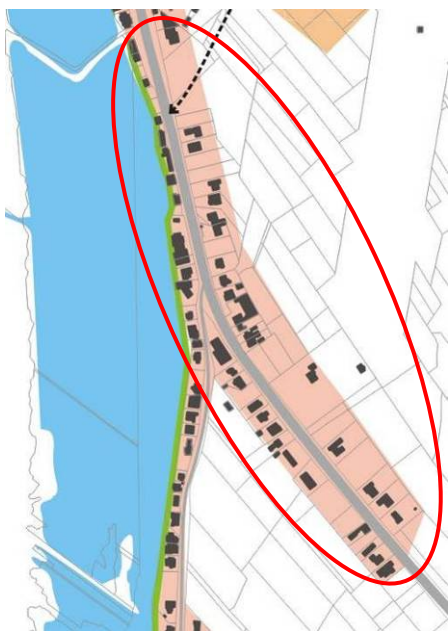
Beeldkwaliteit

Omdat de gebouwen in deze zone deel uitmaken van een historische site en een front vormen naar de hoger gelegen Donkkapel wordt er extra aandacht besteed aan het materiaalgebruik en de architecturale waarde van de gebouwen. Dit wil zeggen dat de gebouwen neutraal qua vorm en materiaalgebruik dienen te zijn (enkel baksteen, hellende daken met dezelfde nokrichting (parallel aan straat), ze mogen de aandacht niet afleiden van de historische gebouwen en omgeving.

Overige elementen

De zicht-as die bestaat tussen de Donkkapel (oude Donk) en het Museum (nieuwe Donk) moet gevrijwaard blijven van bebouwing en kan versterkt worden door materiaalgebruik.

5.2.8. Donklaan – Blauwhofdreef, ten zuiden van toegang Eendekooi (deelzone 8)



Kwaliteiten

- De oostelijke zijde van de Donklaan tot aan de Blauwhofdreef bestaat uit grote percelen. De meeste gebouwen zijn opgetrokken in open bebouwing en liggen bijna allen op dezelfde voorbouwlijn.
- De percelen grenzen achterliggend aan groene/open gebieden.
- Vanaf de splitsing van de Donklaan met de Blauwhofdreef bestaan de percelen aan weerszijden uit open bebouwing.
- De toegangsweg naar de camping die doorloopt tot aan de Donkkapel kan ingericht/opengesteld worden als langzaam verkeerverbinding (bestaande buurtweg).
- De westelijke percelen zijn gelegen aan de oever van het Donkmeer.

Knelpunten

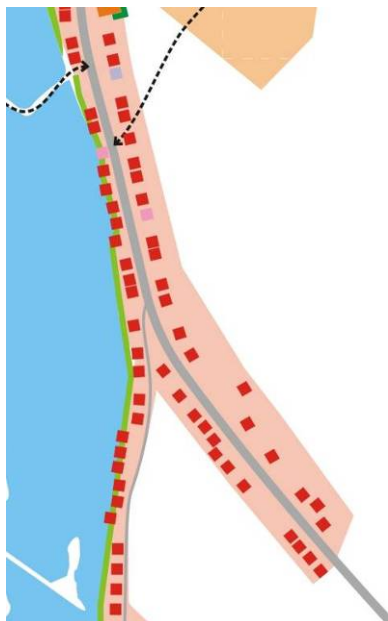
- De zuidwestelijke zijde bestaat in hoofdzaak uit kleine, ondiepe percelen, de woningen staan aan de oever van het Donkmeer.
- Vanaf de splitsing van de Donklaan met de Blauwhofdreef verspringt de voorbouwlijn aan de westelijke zijde van de weg meerdere keren.

Confrontatie visie GRS met RUP

Het gebied wordt binnen het GRS aangeduid als lintbebouwing.

In het RUP wordt dit bevestigd. De zone wordt hoofdzakelijk bestemd voor residentieel wonen in een open en halfopen bebouwingsstructuur. De ontwikkeling van voorzieningen wordt hier beperkt. De ontwikkeling van meergezinswoningen wordt hier uitgesloten.

Ontwikkelingsperspectief



Functies

Binnen deze zone primeert de residentiële woonfunctie. Er kunnen geen meergezinswoningen opgericht worden.

De woonfunctie kan aangevuld worden met complementaire dienstenfuncties of vrije beroepen. Dit is steeds ondergeschikt aan het wonen.

Handel, horeca en bedrijven worden binnen deze zone niet toegelaten. Bestaande activiteiten kunnen onder hun huidige schaal behouden blijven.

Bouwvolumes

De bebouwing aan de oostelijke zijde wordt bestemd als zone voor open of halfopen bebouwing. Voor de westelijke zijde (Donkmeer) wordt enkel open bebouwing toegestaan.

Langs het Donkmeer worden de gebouwen op minimaal 3 meter van het Donkmeer en andere perceelsgrenzen ingeplant. De voorbouwlijn mag op de rooilijn geplaatst worden.

Aan de westzijde wordt de bestaande bouwlijn uit het rooilijnenplan behouden.

De bebouwing wordt beperkt tot 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 2 bouwlagen met plat dak.

Referentiebeeld wonen aan water



Beeldkwaliteit

De groene rand is een sterk bepalende factor voor de oever van het Donkmeer. Bouwen op de oever of in de nabijheid van de oever wordt verboden. De oever dient als groene oever op een natuurtechnische manier ingericht worden.

Overige elementen

De bestaande voetweg 64, die via de camping loopt, wordt opgewaarderd als langzaam verkeerverbinding tussen de toegang naar de Eendekooi en de Donkkapel. In het RUP wordt enkel de toegang tussen de bebouwing opgenomen.

5.2.9. Woongebied zuidelijk deel Donklaan (deelzone 9)



Kwaliteiten

- Het zuidelijke deel van de Donklaan bestaat uit vrijstaande bebouwing met 1 of 2 bouwlagen. De percelen zijn aan de oever van het Donkmeer gelegen.

Knelpunten

- De percelen zijn ondiep en de woningen staan kort tegen of aan de oever van het Donkmeer.
- Er moet rekening worden gehouden met de bouwlijn en bouwdiepte.

Confrontatie visie GRS met RUP

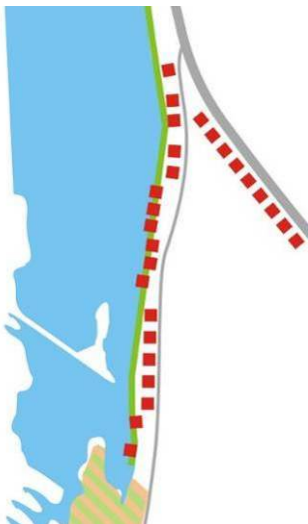
De zone wordt in het GRS Berlare aangeduid als een zone voor lintbebouwing.

Dit wordt in het RUP bevestigd. De zone wordt bestemd tot zone voor open bebouwing. Meergezinswoningen worden uitgesloten en de ontwikkeling van voorzieningen wordt beperkt.

Aansluitend op het woonlint ligt één zonevreemde woning in agrarisch gebied. Het GRS bepaald dat de woningen die gelegen zijn in agrarisch gebied een ontwikkelingsperspectief volgen zoals vastgelegd in het decreet op de ruimtelijke ordening. Het GRS bepaalt ook dat, in functie van de goede ruimtelijke ordening en een beoordeling op perceelsniveau, plaatselijk kan afgeweken worden van deze regel, maar dat de uitgangsbepalingen, zoals opgenomen in het decreet als basis zullen gebruikt worden om het ontwikkelingsperspectief vast te leggen.

In het RUP wordt het algemeen ontwikkelingsperspectief van de zonevreemde woning afgestemd op dat van de andere woningen in de Donklaan met die beperking dat het globaal bouwvolume beperkt dient te blijven tot 1.000 m³.

Ontwikkelingsperspectief



Referentiebeeld wonen aan water



Bestaande situatie lichte gevelafwerking



Funcities

Hier wordt enkel wonen toegestaan. Er kunnen geen meergezinswoningen opgericht worden.

De woonfunctie kan aangevuld worden met complementaire dienstenfuncties of vrije beroepen. Dit is steeds neven- of ondergeschikt aan het wonen.

Handel, horeca en bedrijven worden binnen deze zone niet toegelaten. Bestaande activiteiten kunnen onder hun huidige schaal behouden blijven.

Bouwvolumes

De bebouwing wordt bestemd als zone voor open bebouwing.

De gebouwen worden op minimaal 3 meter van het Donkmeer en andere perceelsgrenzen ingeplant. De voorbouwlijn mag op de rooilijn geplaatst worden.

De bebouwing wordt beperkt tot 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 2 bouwlagen met plat dak.

Beeldkwaliteit

De groene rand is een sterk bepalende factor voor de oever van het Donkmeer. Bouwen op de oever of in de nabijheid van de oever wordt verboden. De oever dient als groene oever op een natuurtechnische manier ingericht worden.

De woningen langs het Donkmeer zijn overwegend afgewerkt met een lichte gevelafwerking (wit, beige...). Dit geeft aan dit deel van de Donklaan een eigen beeldwaarde mee. Naar de toekomst toe wensen we deze specifieke beeldwaarde te behouden. Er wordt niet geopteerd om de gevelafwerking bindend op te nemen, maar wel om dit mee te nemen als een beoordelingscriteria bij het afleveren van vergunningen.

Zonevremde woningen in agrarisch gebied



De woning werd opgericht in 1964 en 1976 en in 2003 verbouwd. Het betreft dus een behoorlijk vergunde woning die al van voor de goedkeuring van het gewestplan (1978) op deze locatie gevestigd was. De woning heeft aldus altijd onderdeel uitgemaakt van de bebouwing in de Donklaan.

De opname in de zone voor open bebouwing geeft uitgebreidere ontwikkelingsmogelijkheden aan de zonevremde woning. De voorschriften van de zone voor open bebouwing laten toe dat er, bij maximale toepassing van de voorschriften, een woning kan gebouwd worden van ca. 1.800 m³. Het decreet voorziet een uitbreiding tot maximaal 1.000 m³. De gemeente zal, conform het richtinggevend deel van haar structuurplan ontwikkelingsmogelijkheden geven die gebaseerd zijn op de decretale mogelijkheden en het volume van deze woning beperken tot maximaal 1.000 m³.



Een opname in de zone voor open bebouwing geeft geen aanleiding tot het realiseren van meerdere bouwvolumes (meergezinswoningen zijn uitgesloten en percelen moeten min. 25 m breed zijn).

De huidige inplanting van de woning is niet optimaal. De woning staat zeer dicht bij de perceelsgrens. Bij herbouw is het wenselijk dat de woning op een andere locatie kan inplant worden, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwvrije zones ten aanzien van de perceelsgrenzen.

De opname binnen de zone voor open bebouwing legt geen afstandbepalingen op ten aanzien van de landbouw. In de omgeving zijn geen actieve landbouwbedrijven aanwezig, en mocht dit toch het geval zijn dan zouden dezelfde afstandbepalingen gelden ten aanzien van de andere woningen die in deze omgeving voorkomen. Ook kan gesteld worden dat ten aanzien van de omliggende landbouwpercelen vermoedelijk al beperkingen van toepassing zijn vanuit de aansluitende ligging bij groengebieden.

Het betreft de enige zonevreemde woning in deze omgeving, waarvan het karakter van de woning aansluit bij het karakter van de andere woningen in de Donklaan. Vanuit de goede plaatselijk ruimtelijke ordening is te verantwoorden dat deze woning hetzelfde ontwikkelingsperspectief krijgt dan de aanpalende woningen. Om in overeenstemming te blijven met de bepalingen van het GRS en het decreet worden het globaal volume van de woning beperkt tot maximaal 1.000 m³.



5.3. RANDPARKINGS

[De realisatie van de randparking wordt op basis van de adviezen van het Vlaams gewest en de deputatie (beide dd. 29 september 2008) en de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 1 augustus 2008 tot en met 29 september 2008, en het advies van de GECORO uitgebracht dd. 19 november 2008, 26 november 2008 en 11 december 2008, over de ingediende adviezen en bezwaren, niet weerhouden en geschrapt uit het bestemmingsplan. (zie collegebeslissing dd. 24 februari 2009.)]

5.4. MOTIVATIE AANPASSING ROOI- EN BOUWLIJN DONKLAAN-BLAUWHOFDREEF

De rooi- en bouwlijn van de Donklaan-Blauwhofdreef (Rijksweg 357 of N467) is vastgelegd in een rooilijnenplan dat werd goedgekeurd bij KB van 19/12/1984 (plan B/6291²), welke de eerder goedgekeurde plannen (KB's van 13/05/1936, 9/03/1948, 24/02/1955 en 21/05/1955) vervangt.

De rooilijn:

De rooilijn ligt binnen het plangebied, met uitzondering van de omgeving van de Strijdam, op 15 meter (7,5 meter uit de as van de weg). Ter hoogte van de Strijdam bedraagt de huidige rooilijn 16 meter. Op een aantal plaatsen wordt de rooilijn ruimer genomen (toegang Klappel, hoek Oude Dreef – Kapelleplein en toegang Eendekooi).

De rooilijn zoals vastgelegd in het rooilijnenplan blijft in het RUP overal behouden met uitzondering van de omgeving van de Strijdam waar voorgesteld wordt om de rooilijn ruimer te nemen om op deze manier de pleinfunctie ter hoogte van het Donkmeer te versterken. De rooilijn wordt hier gelegd op 22 meter breed.

De bouwlijn:

De bouwlijn binnen het plangebied kent een zeer grillig verloop. Waar mogelijk werd deze bouwlijn op 8,5 tot 8 meter uit de rooilijn gelegd. Op andere plaatsen werd deze eerder gelijk gelegd met de voorbouwlijn van de bebouwing die toen aanwezig was in het plangebied. Op deze plekken kent de bouwlijn een zeer grillig verloop zonder duidelijke regelmaat. Hierdoor is de bouwlijn moeilijk te beoordelen naar nieuwe ontwikkelingen.

Rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur die werd uitgewerkt in het GRS Berlare voor de kern van Donk en met de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur kan het plangebied opgedeeld worden in twee grotere zones. Het kern- of centrumgebied, waar zich de effectieve kern van Donk bevindt met zijn kernondersteunende functies en een overgangsgebied dat hoofdzakelijk bestaat uit lintbebouwing.

Kaart 15: Voorstel bouwlijn t.o.v. Donklaan-Blauwhofdreef

Het kerngebied wordt afgebakend door twee poorten. De noordelijk poort bevindt zich ter hoogte van Klappel (of het kruispunt van de N445 met de N467) de zuidelijk poort bevindt zich ter hoogte van de toegang naar de Eendekooi. Het gebied tussen deze twee poorten wordt beschouwd als een centrumas die te versterken is als handelsas. Op deze as worden bijkomend twee focuspunten vastgelegd: de omgeving van de Strijdam en het Kapelleplein, welke als te versterken pleinomgevingen worden aangeduid.

Rekening houdend met de bestaande bebouwing, de grootte van de kavels, het beperkte snelheidsregime dat van toepassing is..., overwegend dat de huidige rooilijn voldoende breed is om de rol van deze weg te vervullen en dat de weg op termijn zal worden overgedragen aan de gemeente wordt voorgesteld om de bouwlijn vast te leggen op de rooilijn of op 6 meter uit de rooilijn. Hierdoor wordt zowel het centrumkarakter als het landelijke karakter van de kern benadrukt. Tevens wordt door de achteruitspringende bouwlijn de mogelijkheid gegeven om een parkeervoorzieningen aan te leggen bij handelszaken of een voortuinzone in te richten.

Ten aanzien van de pleinomgevingen wordt voorgesteld om de bouwlijn gelijk te leggen met de rooilijn omdat dit het pleineffect van deze omgevingen benadrukt. Voor de omgeving van de Strijdam is dit een afwijking ten aanzien van de huidige bouwlijn. Voor het Kapelleplein zou dit grotendeels overeenkomen met een bestendiging van de huidige bouwlijn.

Het overgangsgebied bevindt zich ten zuiden van de poort naar de Eendekooi. In deze zone blijft de huidige bouwlijn behouden zijnde, bouwen op de rooilijn ten aanzien van de bebouwing gelegen langs het Donkmeer en bouwen op 8,5 meter uit de rooilijn voor de overige bebouwing.

6. ONDERZOEK NAAR DE EFFECTEN OP DE OMGEVING

6.1. DECREET INTEGRAAL WATERBEHEER – WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14 november 2003) legt bepaalde verrichtingen op die de watertoets worden genoemd. Dit betekent dat de overheid indien ze moet beslissen over een vergunningsaanvraag, plan of programma moet nagaan of de werken een 'schadelijk effect'⁶ veroorzaken. Indien dat het geval is, kan de overheid de vergunning weigeren, het plan niet goedkeuren ofwel gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan opleggen. Deze voorwaarden of aanpassingen aan het plan moeten schadelijke effecten voorkomen.

Bij het nemen van een beslissing over de vergunning, het plan of het programma houdt de overheid rekening met de vastgestelde waterbeheerplannen (bekkenbeheersplannen stroombekkenplannen). De waterbeheersplannen moeten volgens het decreet tegen 2006 klaar zijn en zijn een beleidsmatige vertaling van de verschillende informatieve kaarten. Ondertussen kunnen de bestaande kaarten enkel als informatief beschouwd worden.

Beschrijving van de watergerelateerde aspecten

Zoals voorzien in het decreet op Integraal Waterbeheer werd het plangebied afgetoetst op de watergerelateerde aspecten. Hieronder wordt beschreven welke aspecten van het project een effect kunnen hebben op het integrale water- en natuursysteem.

Hemelwaterafvoer

De realisatie van het RUP zal op verschillende plaatsen een verhoging van de verharde oppervlakte met zich meebrengen. De mogelijkheden die in het RUP voorzien worden verschillen echter niet tot de mogelijkheden die vandaag volgens het gewestplan mogelijk zijn. Door de toename van bebouwing en verhardingen wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Enerzijds wordt dit gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, in overeenstemming met de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Zo wordt het hemelwater hergebruikt. Anderzijds wordt de bebouwing op de percelen beperkt (waardoor er nog voldoende tuin overblijft waar regenwater kan infiltreren) en op locaties waar grootschalige verhardingen kunnen aangelegd worden (vb. parkeerterreinen) wordt opgelegd dat de verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen aangelegd te worden.

Het studiegebied ligt voor grote delen in een natuurlijk overstromingsgebied. Het plangebied sluit onmiddellijk aan bij het Donkmeer. In het noordelijk deel van het plangebied stroomt de Kempenbeek. Ten zuiden van het plangebied is een waterwinningsgebied gelegen. In het verleden werden er geen overstromingsproblemen vastgesteld. Dit is grotendeels toe te schrijven doordat de kern van Donk op een hoger gelegen Donk werd ontwikkeld en voorziet in een natuurlijke afstroming naar de lager gelegen watervlakten.

Hierdoor kan gesteld worden dat door het nemen van bovenstaande maatregelen, in alle redelijkheid kan geoordeeld worden en dat het schadelijke effect beperkt zal blijven.

Droog Weer Afvoer

Het grondwater van het gebied is zeer kwetsbaar enerzijds omdat het gelegen is in een grondwaterwinningsgebied en anderzijds omdat de grondwaterstromen er zeer gevoelig zijn. In het plangebied is een gescheiden stelsel voorzien waarbij het verzamelde regenwater of geïnfiltreerd of gebufferd wordt met vertraagde lozing naar de waterloop. Het plangebied is hoofdzakelijk bestemd

⁶ Een 'schadelijk effect' wordt gedefinieerd als 'ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van een watersysteem of bestanddelen ervan die worden teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.'

voor de ontwikkeling van een woongebied, waar de nadruk ligt op wonen en woonondersteunende functies. Bedrijvigheid komt er nu slechts sporadisch voor en wordt ook in de toekomst niet gemotiveerd. Dit betekent dat het regenwater afkomstig van de straten en daken een zeer miniem risico op grondwaterverontreiniging met zich meebrengt. Er dienen geen bijkomende maatregelen te worden genomen.

Invloed op Ecosysteem

Het plangebied sluit onmiddellijk aan op een speciale beschermingszone (SBZ-H en SBZ-V) en bij VEN-gebieden die op Vlaams of Europees niveau werd vastgelegd. Het betreft het Donkmeer, de oude Scheldemeander en Berlare Broek. Veranderingen in het waterhuishoudingssysteem kunnen hierdoor een risico inhouden voor de verstoring van deze waardevolle natuurgebieden. Het grondwaterwinningsgebied, dat net ten zuiden van het plangebied is gelegen, zal vermoedelijk een grote impact op deze natuurwaarden hebben dan de bebouwing en daarmee gepaard gaande activiteiten die binnen het plangebied zijn gelegen. Wel kan de bebouwing die onmiddellijk aansluit op het Donkmeer, indien deze op of tegen het water wordt gebouwd of indien de oevers worden verstevigd door beton, stenen of hout, een directe invloed hebben op het ecosysteem. Het vrijwaren van de natuurlijke oevers van het Donkmeer wordt daarom vooropgesteld.

Tevens stroomt door het noordelijk deel van het plangebied de Kempenbeek. Deze beek loopt momenteel door de achtertuinen van de aanpalende percelen. In het verleden werd onvoldoende rekening gehouden met de ruimingzone langs de beek. Hierdoor heeft de gemeente weinig controle over de beek binnen het plangebied. Op een aantal plaatsen werd de beek overwelfd. Binnen het RUP zullen de nodige maatregelen genomen worden om de beek in haar open bedding te herstellen en om de ruimingzone langs de beek te vrijwaren.

Conclusie – milderende maatregelen

Uit bovenstaande beschrijving kan geconcludeerd worden dat volgende milderende maatregelen dienen genomen te worden:

- Toepassen gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.
- Natuurtechnisch inrichten van de oevers van het Donkmeer.
- Vrijwaren van de Kempenbeek en waar mogelijk deze terug in open bedding leggen.
- Opleggen van het gebruik van waterdoorlatende materialen bij het aanleggen van grootschalige verhardingsoppervlakten.

Waar mogelijk en noodzakelijk zullen de nodige maatregelen verankerd worden in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

6.2. ECOLOGISCHE TOETS

In dit hoofdstuk wordt de relatie van de uitwerking van het RUP bekeken met eventuele beschermende maatregelen die voortvloeien vanuit het natuur- en/of bosdecreet.

Beschrijving van de aanwezige ecologische waarden:

De beschrijving van de ecologische waarde gebeurt op basis van de biologische waarderingskaart⁷. Aanpalend aan het RUP bevinden zich biologisch zeer waardevolle gebieden (donker groene gebieden op bovenstaande figuur). Het betreft het Donkmeer en de oude Schelde meander in het noorden (waterrijke gebieden). Binnen de grenzen van het RUP zelf bevindt zich één biologisch zeer waardevol perceel, het betreft de omgeving van de Donkkapel (struisgrasvegetatie met bomenrijen). Verspreid over het plangebied komen kleinere biologisch waardevolle en biologisch minder waardevolle gebieden voor (lichtgroene en groene gebieden op bovenstaande figuur). Het betreft voornamelijk percelen binnen het Donkoeverpark (cultuurgraslanden met bomenrijen), aansluitend bij de Donkkapel en verspreide bospercelen.

⁷ BWK, versie 2b, terreinbezoek door karteerder tijdens juni 2003

Figuur 11: Biologische waarderingskaart – versie 2

Beschrijving van de juridische waarden

Hier wordt gekeken of het gebied in, aansluit of in de nabijheid is gelegen van een HABITAT-richtlijngebied, VEN of IVON.

Het plangebied sluit onmiddellijk aan op een speciale beschermingszone (SBZ-H en SBZ-V) en bij VEN-gebieden die op Vlaams of Europees niveau werd vastgelegd. Het betreft het Donkmeer, de oude Scheldemeander en Berlare Broek. Het Donkmeer is tevens aangeduid als een natuurreservaat.

Binnen het proces voor de afbakening van het buitengebied voor de regio Schelde en Dender worden voor het plangebied volgende elementen naar voor geschoven:

- Het westelijk deel is onderdeel van Overmere Donk. Het behoud en de versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging wordt vooropgesteld.
- Het oostelijk deel is onderdeel van het Berlare Broek. Hier wordt het behoud en de versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging met verweving tussen landbouw, natuur en bos vooropgesteld.

Vanuit de ecosysteemkwetsbaarheidskaart kan afgeleid worden dat de omgeving van de Donkkapel in aanmerking komt om opgenomen te worden als VEN-gebied. Het gebied ten oosten van het plangebied komt in aanmerking om opgenomen te worden als IVON.

Beschrijving van de effecten en invloed op het ecologisch systeem

Door de realisatie van het RUP zullen er nagenoeg geen biologisch waardevolle elementen verdwijnen. De oevers van het Donkmeer blijven gevrijwaard van bebouwing en een natuurtechnische inrichting wordt vooropgesteld. Het Donkoeverpark wordt verder versterkt als parkgebied. De mogelijkheden voor bijkomende bebouwing worden beperkt, waardoor het gebied een verlening kan zijn van het Donkmeer binnen de bebouwde omgeving. Ook de natuurwaarden rond de Donkkapel worden bevestigd. Ten opzichte - van de kleinere, minder waardevolle gebieden worden er in het RUP geen beschermende maatregelen genomen.

Conclusie - milderende maatregelen

Algemeen kan gesteld worden dat de er binnen het plangebied voldoende rekening wordt gehouden met de ecologische waarde in en aansluitend bij het gebied. Waar mogelijk worden de nodige maatregelen opgenomen om deze waarde te versterken. Zo worden de oevers van het Donkmeer gevrijwaard voor bebouwing en dienen de oevers natuurtechnisch aangelegd te worden. Daarnaast worden de ontwikkelingsmogelijkheden in het Donkoeverpark beperkt en komt de nadruk te liggen op de ontwikkeling van een parkgebied met verspreide hardere functies. De omgeving van de Donkkapel wordt onder zijn huidige vorm behouden. Dit zijn dan ook de belangrijkste milderende maatregel.

Noot betreffende de natuurlijke en natuurtechnische inrichting van de oevers van het Donkmeer

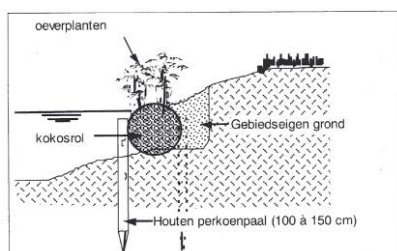
Bij het zoeken naar voorbeelden voor natuurlijke en natuurtechnische inrichting van de oevers van het Donkmeer kan gebruik worden gemaakt van het typebestek Natuurvriendelijke Oevers dat in 2000 werd opgemaakt door de afdeling water. Deel II van dit bestek bevat een aantal concepten voor de inrichting van oevers.

Voor de bescherming en de inrichting van de oevers van het Donkmeer kan teruggevallen worden op hoofdcconcept 2 of de oeverbescherming van normale tot zeer flauwe oevers. Vervolgens wordt rekening gehouden met volgende elementen:

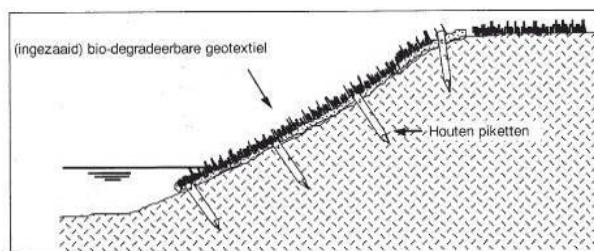
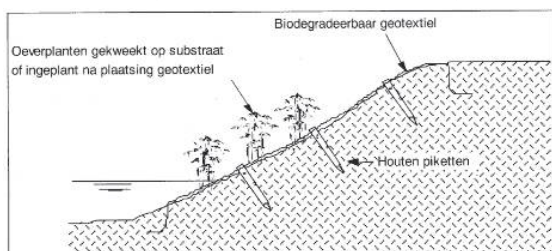
- *Stroomsnelheid < 0,5 m/s*
- *Geen tot beperkte ruimte beschikbaar (< 2m): er wordt gesteld dat de oeverbescherming ten laste valt van de eigenaar en op het eigen perceel dient gerealiseerd te worden.*
- *Waterhoogte/golfslag: < 20 cm*

Volgende voorbeelden kunnen naar voor geschoven worden:

Indien we uitgaan van een bescherming van de teen:

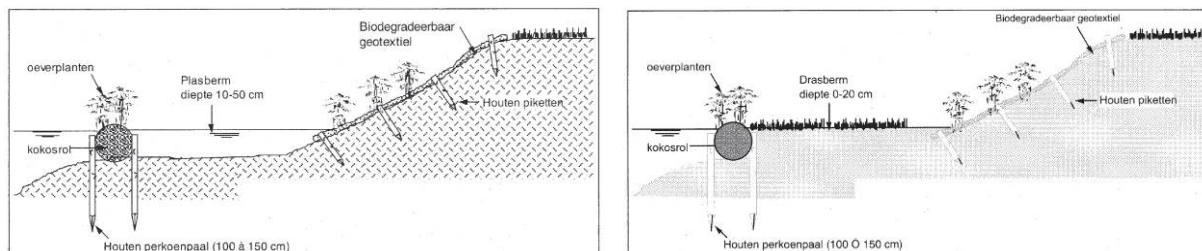


Indien we uitgaan van een bescherming van de talud:



Een puntsgewijs aanpak van de oevers zal vermoedelijk niet tot het gewenste eindresultaat leiden omdat het risico van afkalvende oevers blijft bestaan zolang niet alle percelen afgewerkt zijn. Hierdoor lijkt het wenselijker om een gezamenlijke aanpak voor te stellen. Vanuit dit principe vertrekkend wordt er een profiel van plasberm of drasberm voorgesteld waarbij er zowel maatregelen dienen getroffen te worden in het Donkmeer zelf (binnen het natuurgebied) als op de private oevers. Met het profiel van de plasberm wordt oevererosie, die veroorzaakt wordt door druk vanuit het water, vermeden. Indien de druk vanuit de bebouwing komt zal vermoedelijk eerder een profiel van drasberm van toepassing zijn.

Volgende profielen kunnen naar voor geschoven worden:



6.3. EFFECTEN OP HET LANDSCHAP

Beschrijving bestaande landschappelijke waarden

Het projectgebied sluit onmiddellijk aan bij een ankerplaats (Donkmeer, Oude Scheldemeander en Berlare Broek) en een relictzone (Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen). Het zuidelijk deel van het plangebied (woonlint richting Berlare en Uitbergen) maakt hier onderdeel van. Het landschap heeft zowel een historische (oude Scheldemeander, turfputten, recreatief...), landschapsecologische of ruimtelijk structurerende waarde.

Het Donkmeer, de Oude Scheldemeander en delen van het Berlare Broek zijn beschermd als landschap. De donkkapel wordt beschermd als beschermd landschap.

Binnen het plangebied komen verspreid nog tal van waardevolle gebouwen voor die onderdeel uitmaken van het cultureel erfgoed van de gemeente Berlare (zie voor een oplijsting bij de beschrijving van de bestaande toestand)

Beschrijving van het effect op het landschap

De ontwikkeling van het RUP zal weinig invloed hebben op de aanwezige landschapswaarden. Het RUP houdt een verfijning in van het gewestplan. De site van de Donkkapel wordt onder haar huidige vorm behouden. Voor andere waardevolle gebouwen binnen de kern worden de nodige beschermende maatregelen uitgewerkt. Ten aanzien van het Donkmeer wordt de bebouwing aan banden gelegd om het groen karakter van de oevers te vrijwaren. Daar waar nog verdere verdichting van bebouwing mogelijk is worden duidelijk beperkingen opgelegd.

Conclusie - milderende maatregelen

Naast de hoger vernoemde maatregelen dienen er binnen het RUP geen bijkomende maatregelen genomen te worden om de landschappelijke waarde van de omgeving te vrijwaren.

7. MAATREGELEN TER REALISATIE

Om de uitwerking van het RUP te kunnen realiseren, zullen volgende maatregelen ondernomen worden:

Onteigeningsplan:

De gemeente Berlare zal een **onteigeningsplan** opmaken om volgende zaken te kunnen realiseren:

- Donkere Wolk (perceel 246E en 246F): om de terreinen van voormalige camping Donkere Wolk te kunnen saneren zodat deze geen hinder meer vormen ten aanzien van de aanpalende recreatieve routes en om op deze locatie een kwalitatieve invulling als recreatieve poort te kunnen garanderen wordt een deel van het terrein opgenomen in het onteigeningsplan.
- Verbinding Donklaan – Camping Rodeo (perceel 361 M): om de achterliggende camping van een volwaardige in- en uitgang te kunnen voorzien naar de Donklaan, waarbij de verkeerveiligheid ter hoogte van het kruispunt met de Dendermondsesteenweg wordt verbeteren, wordt de toegang opgenomen in het onteigeningsplan.
- Verbinding tussen de zone voor openbaar nut en buurtweg 45: om de bestaande buurtweg te kunnen inschakelen in het recreatief netwerk rond Donk wordt er voorzien in de realisatie van een verbinding tussen de buurtweg en de zone voor openbaar nut. Het nog te realiseren stuk wordt opgenomen in het onteigeningsplan.
- Donkoeverpark (percelen: 1125L, K, N en P en 1129F): om het Donkoeverpark volledig te kunnen realiseren en als park voor de kern in te richten worden de zonevremde chalets en een groot deel van een perceel dat als tuin is ingericht opgenomen in het onteigeningsplan.

Verkavelingen:

De gemeenteraad van Berlare zal bij de voorlopige en definitieve aanvaarding van het RUP alle **verkavelingen**, met uitzondering van recent afgeleverde verkavelingen die in de geest van het RUP werden opgesteld, vernietigen die binnen de grenzen van het plangebied zijn gelegen. Op deze manier kunnen alle nieuwe aanvragen binnen het plangebied vergund worden op basis van de voorschriften binnen het RUP.

Voet- en buurtwegen:

De gemeenteraad van Berlare zal de nodige procedures opstarten om bestaande voet- en buurtwegen binnen het plangebied aan te passen.

Rooi- en bouwlijnenplan

In overleg met de Vlaamse regering, die haar goedkeuring over de wijziging van het rooilijn plan moet geven, zal de gemeente ter uitvoering van het RUP een rooilijnplan opstellen.

8. RUIMTEBOEKHOUDING

Bestemming	Opp. volgens gewestplan	Opp. volgens RUP
Woongebied	830.316 m ²	836.486 m ²
Groengebieden	24.531 m ²	18.944 m ²
<i>Parkgebied</i>	<i>19.280 m²</i>	<i>18.944 m²</i>
<i>Buffergebied</i>	<i>5.251 m²</i>	<i>0 m²</i>
Recreatie	4.783 m ²	0 m ²
Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	60.255 m ²	65.885 m ²
<i>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen</i>	<i>0 m²</i>	<i>61.625 m²</i>
<i>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dagrecreatie</i>	<i>0 m²</i>	<i>4.260 m²</i>
Agrarisch gebied	1.430 m ²	0 m ²
Totaal	921.315 m²	921.315 m²

9. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

- Al de verkavelingen binnen het plangebied worden opgeheven.
De op te heffen verkavelingen zijn terug te vinden in Tabel 2: Overzicht van de verkavelingsvergunningen.
- Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de volgende voorschriften opgeheven:
Gewestplan nr. 10 Dendermonde (KB 07/11/1978):
 - Woongebied
 - Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - Parkgebied
 - Dagrecreatie
 - Verblijfsrecreatie
 - Agrarisch gebied
 - Buffergebied
- Het BPA Nieuwdonk (23/03/1987) wordt deels opgeheven ter hoogte van de Brielstraat en de voormalige camping Donkere wolk. De Brielstraat en een deel van de voormalige camping Donkere wolk worden mee opgenomen in het Donkfront met pleinfunctie langs de oevers van het Donkmeer. Deze nieuwe ontwikkeling is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Nieuwdonk. Volgende voorschriften worden opgeheven:
 - o Verkeerswegen (43)
 - o Zone voor oevers en bermen (37)



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DONK

Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van BERLARE

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Frank Lippens

Karel De Gucht

Het college van burgemeester en schepenen van BERLARE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester wn

Frank Lippens

Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van BERLARE

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Frank Lippens

Karel De Gucht

ART 0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
--	---

§1. Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;
Afstand tot de zonegrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;
Bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping:	vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot de vloerpas van de eerste verdieping.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren;
Kroonlijsthoogte:	vanaf de vloerpas tot aan de bovenkant van het dak, gemeten op de voorgevel.

§2. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd bijgebouw:	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
Achtergevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de strook voor tuinen.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Erker:	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt.
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
Grondoppervlakte:	Oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.

Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Hoogstam:	bestaande boom met een stamomtrek van minimaal 50 cm. Gemeten op 1 m. van het maaiveld.
Kroonlijst:	het snijvlak tussen en rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
Langsparkeerstroken:	parkeerstroken bestemd voor het parkeren van voertuigen die evenwijdig aan de as van de rijbaan worden aangelegd.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

§3. Definities bestemmingscategorieën

Eéngzinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere woonegelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, - administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteiten of een openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep zoals banken, verzekeringskantoren, studie bureau, praktijken,
Horeca:	toeristische logies zoals hotel, kamer met ontbijt, gastenkamers... eetgelegenheden zoals restaurant, feestzaal, frituur... drankgelegenheden zoals café, taverne...
Gemeenschapsvoorzieningen:	hieronder worden voorzieningen begrepen die gericht zijn op

de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

voorbeelden hiervan zijn:

gebouwen voor onderwijsinstellingen zoals: lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen, kinderdagverblijven...

gebouwen voor cultuur en cultus zoals: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis...

gebouwen voor recreatieve voorzieningen zoals: sporthal, zwembad...

gebouwen voor overheidsdiensten zoals: administratief centrum, dienstencentrum, politie (wijkbureau), post...

gebouwen voor zorginstellingen: ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen...

§4. Referentiepijl

De vloerplas van de woningen bevindt zich maximaal 30 cm boven het straatniveau.

§5. Constructies en bebouwing van openbaar nut

Binnen alle zones van het RUP mag van de voorschriften worden afgeweken voor zover het gaat om het uitvoeren van kleine werken, handelingen en wijzigingen van openbaar nut of het oprichten van kleine constructies en/of gebouwen van openbaar nut op voorwaarde dat de algemene bestemming niet in het gedrang wordt gebracht.

**ART 1. ZONE VOOR CENTRUMGEBIED**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting bij verordenend voorschrift

Art 1.01 Algemene bepalingen**§1. Bestemming**

Dit gebied is bestemd voor wonen, handel, horeca en diensten, inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen.

Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezinwoningen als op meergezinwoningen.

De handelsactiviteiten worden op de gelijkvloerse verdieping ingericht. Diensten, horeca en toeristische logies mogen over meerdere verdiepingen gespreid worden.

Op het gelijkvloers moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en).

Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...

Toegang van woningen dient gescheiden te worden. Een toegang voor meerdere woningen in functie van meergezinwoningen is mogelijk.

§2. Inrichting**§2.1. Percelering**

Verkavelingen voor woningbouw zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Verkavelingen voor open bebouwing zijn minimaal 17 meter breed
- Verkavelingen voor halfopen bebouwing zijn minimaal 10 meter breed en maximaal 20 meter
- Verkavelingen voor gesloten bebouwing hebben een minimale perceelsbreedte van 6 meter en zijn maximaal 10 meter breed; voor de oprichting van meergezinwoningen mogen maximaal twee kavels samengevoegd worden met een maximale breedte van 14 meter.

§2.2. Bebouwing en constructies**Type bebouwing**

Binnen de zone kunnen zowel woningen in open, halfopen als gesloten bebouwingstypologie opgericht worden. Behoudens bestaande toestand dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Open bebouwing op percelen > 17 meter
- Halfopen bebouwing op percelen >10 en < 20 meter
- Gesloten bebouwing op percelen < 10 meter met uitzondering van meergezinwoningen welke kunnen opgericht worden op percelen tot maximaal 14 meter breed.

Plaatsing van de gebouwen

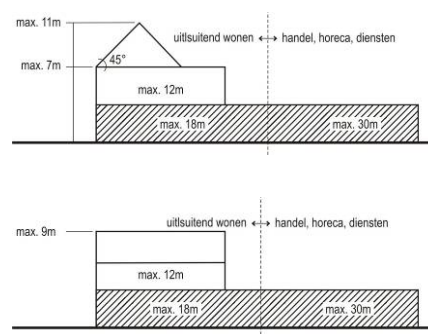
Naast de specifieke voorschriften in verband met het vastleggen van de voorgevelbouwlijn, zoals vastgelegd onder art. 1.02 t.e.m. 1.08 en behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:

- Indien een wachtgevel voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij open en halfopen bebouwing steeds minimum 3 m. In deze zone mag een garage geplaatst worden, al dan niet gekoppeld, en steeds op minimum 6 m achter de voorgevelbouwlijn.
- De afstand tot de achterste perceelsgrenzen bedraagt, met uitzondering van de gebouwen gelegen binnen de overdrukzone C zoals vastgelegd in art. 1.04 en hoekpercelen, minimaal 8 meter. Bij hoekpercelen bedraagt de afstand minimaal 3 meter.
- Bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels ofwel een bouwvrije strook van minimum 3 m behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.
- Uitbreidingen naar de straatkant verplicht op de voorgevelbouwlijn behoudens voor kleine constructies zoals erkers, balkons, terrassen...

Afmeting van de gebouwen

Naast de specifieke voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 1.02 t.e.m. 1.08 en behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:

- voorgevelbreedte: minimum 6 m en maximum 14 meter
- de bouwdiepte bedraagt:
 - o op de gelijkvloerse verdieping: minimum 9 meter en in geval dat louter een woonfunctie wordt voorzien maximum 18 meter; in geval van handel, horeca of diensten maximum 30 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.
 - o op de eerste verdieping: maximaal 12 meter diep; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Bij de realisatie van handel of horeca is de vloeroppervlakte beperkt tot maximaal 400 m² verkoops- of verbruiksruimte.
Uitzondering op deze regel wordt voorzien voor de bestaande handelszaken langs de Dendermondsesteenweg op de percelen 348S en 349 en de meubelzaak langs de Donklaan op het perceel 1171L. Behoudens bestaande toestand kunnen deze uitbreiden tot maximaal 1.000 m².



De totale vloeroppervlakte van de verkoops- of verbruiksruimte bedraagt maximum 400 m² (Provinciaal Structuurplan).

Met de handelszaak op het perceel 349 wordt de Delhaize op de Dendermondsesteenweg 61 bedoeld. Het betreft de Meubelzaak De Sutter op de Donklaan 185.

- de bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt minimaal 3 en maximaal 4 meter.
- kroonlijsthoogte: maximum 7 meter voor hellende daken en 9 meter voor platte daken, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften.
Max. twee volle bouwlagen, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag of drie volle bouwlagen in geval van platte daken.
- De dakvorm is hellend of gebogen, dakhelling maximum 45°; nokhoogte maximaal 11 meter, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften; de nok dient evenwijdig met de bouwlijn te liggen, gebogen daken worden binnen de maximale dakhelling en nokhoogte gerealiseerd.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.
- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien en zijn beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.
- Ondergrondse constructies voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ofwel op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar, ofwel op minimum 2 meter van de perceelsgrens.
- De kroonlijsthoogte van de (aangebouwde) bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3 m. Onder een hoek van 30° mag de nokhoogte opklimmen tot maximaal 4 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan deze normen kunnen steeds instandhoudingswerken en verbouwingswerken uitgevoerd worden voor zover dit niet gepaard gaat met een volume-uitbreiding. Bij nieuwbouw of herbouw dient men zich te richten tot de hogere bepalingen.

Welstand van de gebouwen

Gabarit

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer, mits akkoord van de aanpalende eigenaar, het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel water- en winddicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde

materialen zoals gevelsteen of leien.

Gevels

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2 m.

Dakoversteken komen maximum 0,40 m voorbij de bouwzone Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume

De daken van (aangebouwde) bijgebouwen worden uitgevoerd als plat, lichthellende of lichtgebogen daken. De helling bedraagt maximum 30°.

Hernieuwbare energie

Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.

§2.3. Verhardingen en terreininrichting

Verhardingen

De voortuinen die palen aan een woning mogen tot maximaal 50 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.

De voortuinen die palen aan een handelsactiviteit, horeca of een dienstenfunctie kunnen verhard worden in functie van de toelevering van goederen, parkeervoorzieningen of de aanleg van een terras.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Niet-verharde delen

De delen van het perceel die niet bebouwd of verhard worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen...

Afsluitingen

De afscheidingen tussen de percelen worden uitgevoerd in streekeigen groen, of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen zijn verboden.

Parkeervoorzieningen

Op het terrein of de terreinen waarop meergezinswoningen worden opgericht dient per wooneenheid minimaal 1,5 parkeerplaats voor personenwagens voorzien te worden. Het globale cijfer dient naar boven afgerond te worden.

Handelszaken, horeca of diensten kunnen op het eigen terrein parkeerplaatsen inrichten. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximum 3 parkeerplaatsen per 100 m² verbruiks- of verkoopsoppervlakte of oppervlakte ingericht voor diensten.

Deze parkeerplaatsen kunnen zowel overdekt als in openlucht gerealiseerd worden. Ondergrondse constructies voor het inrichten van parkeerplaatsen zijn toegelaten.

Inrichting van de oever van het Donkmeer

De oevers van het Donkmeer dienen als een groene oever ingericht te worden.

Het inrichten van steigers, in eender welke materialen, en het inrichten van boothellingen is verboden.

Voorbeeldprofielen zijn terug te vinden in het typebestek Natuurvriendelijke oevers.



(in overdruk)

Art 1.02 Type A - Donklaan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Inrichting</p> <p>§1.1. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Behoudens bestaande toestand en aanvullend op de algemene bepalingen zoals vastgelegd onder art. 1.01, dienen de gebouwen als volgt geplaatst te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- 8 meter uit de rooilijn van de Dendermondsesteenweg- ofwel op de rooilijn ofwel 6 meter uit de rooilijn van de Donklaan. <p>Dit wordt beschouwd als de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Doorsteken</p> <p>Vanuit de tuinen kunnen doorsteken en/of toegangen gerealiseerd worden naar de achterliggende zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen, zoals weergegeven op het grafisch plan conform art. 6.</p>	<p>Hierdoor kunnen de bewoners of klanten van handels- en horecazaken ook gebruik maken van het parkeerterrein dat binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen zal gerealiseerd worden zonder dat zij hiervoor volledig rond dienen te lopen. De realisatie van deze toegangen versterkt de</p>

relatie tussen de bebouwing langs de Donkklan en het Donkoeverpark.

B*(in overdruk)***Art 1.03 Type B – Brielstraat - Strijdam**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Aanvullend op het algemeen voorschrift, zoals beschreven onder art. 1.01, kunnen er binnen deze zone ook grotere indoor recreatievoorzieningen aangelegd worden. Het betreft voorzieningen zoals bowling, binnenspeeltuin, fitness...</p> <p>De maximale oppervlakte van deze voorzieningen bedraagt 1.000 m².</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§1.1. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Behoudens bestaande toestand dienen de gebouwen op de rooilijn geplaatst te worden of op de bouwlijn zoals in overdruk aangegeven op het verordenend grafisch plan conform art. 1.07. Dit wordt beschouwd als de voorgevelbouwlijn.</p>	

C*(in overdruk)***Art 1.04 Type C – Omgeving gemeenteparking**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Aanvullend op het algemeen voorschrift, zoals beschreven onder art. 1.01, kunnen er binnen deze zone ook grotere indoor recreatievoorzieningen aangelegd worden. Het betreft voorzieningen zoals bowling, binnenspeeltuin, fitness...</p> <p>De maximale oppervlakte van deze voorzieningen bedraagt 1.000 m².</p>	

§2. Inrichting

§1.1. Bebouwing en constructies

Plaatsing van de gebouwen

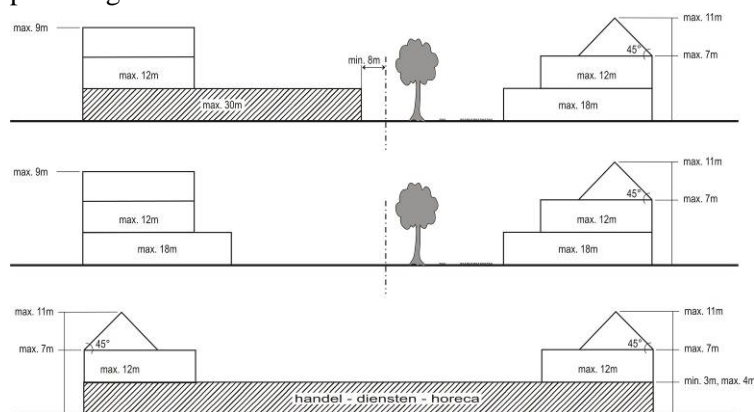
Behoudens bestaande toestand dienen de gebouwen op de rooilijn of zonegrens geplaatst te worden. Dit wordt beschouwd als de voorgevelbouwlijn.

Om een kwalitatieve afwerking van de kern naar het achterliggende landschap na te streven wordt er binnen deze zone toegelaten dat gebouwen in tweede bouwlijn kunnen opgericht worden. De gevel van deze gebouwen bevindt zich maximaal 60 m achter de rooilijn.

Afmeting van de gebouwen

Aanvullend op het algemeen voorschrift kan de gelijkvloerse verdieping over een diepte van maximaal 60 m dichtgebouwd worden voor de realisatie van handel, diensten of horecafuncties. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de maximale vloeroppervlakte van 400 m² voor verkoops- en verbruiksruimten en 1.000 m² voor grotere horecazaken.

Indien zich tussen de zonegrenzen een perceelsgrens bevindt dan dient rekening gehouden te worden met den minimale bouwvrije afstand van 8 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens.



§1.2. Terreininrichting

De zone die zich dieper strekt dan 60 m achter de rooilijn dient ingericht en onderhouden te worden al groenstrook.

De zone kan eveneens gebruikt worden voor de inrichting van parkeerterreinen in functie van voorliggende handel, horeca of dienstenfuncties. De parkeerterreinen dienen in kleinschalige verhardingsmaterialen aangelegd te worden en per 100 m² of 5 parkeerplaatsen dient er één hoogstammige boom aangeplant te worden.

Bestaande gebouwen en constructies die zich verder dan 60 m achter de rooilijn bevinden kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Aan deze gebouwen en constructies zijn steeds instandhoudings- en verbouwingswerken toegelaten.

Uitbreiden of herbouw dienen zich te situeren binnen de eerste zone van 60 m achter de rooilijn.



Art 1.05 Type D – Omgeving Donkoeverpark

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting bij verordenend voorschrift

§1. Inrichting

§1.1. Bebouwing en constructies

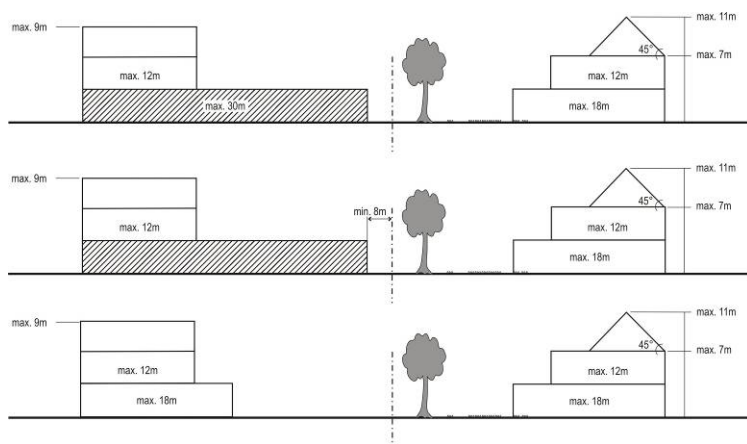
Plaatsing van de gebouwen

Behoudens bestaande toestand dienen de gebouwen op de rooilijn of zonegrens geplaatst te worden. Dit wordt beschouwd als de voorgevelbouwlijn.

Om een kwalitatieve afwerking van de kern naar het Donkoeverpark na te streven wordt er binnen deze zone toegelaten dat gebouwen opgericht worden langs de Donklaan en langs de zijde van het park.

Afmeting van de gebouwen

De gebouwen dienen binnen volgende profielen uitgewerkt te worden:



Art 1.06 Type E – Omgeving Donkkapel

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting bij verordenend voorschrift

§1. Bestemming

In afwijking van de algemene voorschriften, zoals vastgelegd in art. 1.01 is binnen deze zone de oprichting van

Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag zal er een niet bindend advies gevraagd worden bij de

meergezinswoningen verboden.

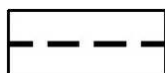
GECORO en het Agentschap R-O
Vlaanderen Onroerend Erfgoed.

§2. Inrichting

§2.1. Welstand van de gebouwen

Met uitzondering van de gebouwen die in overdruk als te behouden markant gebouw worden aangeduid gelden dienen volgende bepalingen toegepast te worden:

- De gebouwen dienen, qua vorm en materiaalgebruik een neutraal karakter te hebben.
- De gebouwen dienen opgetrokken te worden in baksteen. De gebouwen mogen afgewerkt worden, maar de baksteenstructuur dient zichtbaar aanwezig te blijven.
- Platte daken zijn verboden. De gebouwen dienen met hellende daken afgewerkt te worden. De nok van de daken ligt parallel aan de straat.



(in overdruk)

Art 1.07 Bouwlijn

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
De lijn in overdruk legt vast waar de voorgevel van de gebouwen dient ingeplant te worden.	



(in overdruk)

Art 1.08 Baken

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
Het gebouw dat op dit perceel wordt opgericht heeft als doel om zowel naar materiaalgebruik als naar vormgeving een hedendaags baken te vormen langs het Donkmeer. Het baken kan in afwijking van de algemene voorschriften vorm gegeven worden binnen volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- <u>Grondoppervlakte</u>: er worden geen beperkingen opgelegd t.a.v. de grondoppervlakte- <u>Voorgevelbreedte</u>: er worden geen beperkingen opgelegd t.a.v. de voorgevelbreedte.- <u>Bouwdiepte</u>:<ul style="list-style-type: none">• Gelijkvloerse verdieping: max. 30 meter• Verdiepingen: max. 20 meter- <u>Bouwhoogte</u>:<ul style="list-style-type: none">• Kroonlijsthoogte: maximaal 11 meter• Nokhoogte: maximaal 14 meter• Maximaal 4 woonlagen	

Max. 50% van het gebouw mag hiervan afwijken en kan gebouwd worden binnen volgende randvoorwaarden:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 17 meter
- Nokhoogte: maximaal 20 meter
- Maximaal 6 woonlagen
- Aantal woonheden: max. 25 woningen.
- Ondergrondse parkeergarages dienen volledig te worden ingericht onder het bestaande maaiveld van het terrein.

Bij de beoordeling van de vergunning van het gebouw zal tevens rekening gehouden worden met volgende aspecten:

- De architecturale kwaliteit van het gebouw dient zich te onderscheiden van de bebouwing in de omgeving
- De integratie van een doorgang/doorzicht naar het Donkmeer vanaf de Donklaan.
- De wijze waarop het gebouw en de inrichting van de voortuinstrook mee vorm geeft aan de pleinfunctie van het Donkfront (Donklaan) en het wandelpad langs de aanlegkade Strijdam.
- De aanleg van de achtertuin afgestemd is op het aanpalende Donkmeer.

**ART 2. ZONE VOOR KERNBEBOUWING**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is <u>wonen</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen.</p> <p>Het wonen heeft enkel betrekking op <u>ééngezinswoningen</u>.</p> <p><u>Complementaire functies</u> zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en hebben een max. oppervlakte van 100 m². Onder complementaire functies worden verstaan: vrije beroepen, diensten en kleinschalige toeristische logies zoals kamer met ontbijt en gastenkamers.</p> <p><u>Bestaande vergunde of vergund geachte handel, horeca en bedrijvigheid</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen kunnen behouden blijven.</p> <p>Met uitzondering van de bijhorende bijgebouwen en opslagplaatsen mogen deze activiteiten niet meer uitbreiden in oppervlakte. Bestaande bijgebouwen en opslagplaatsen, gelegen op 30 m achter de rooilijn, kunnen uitbreiden tot maximaal een verdubbeling van de bestaande oppervlakte.</p> <p>Het oprichten van nieuwe handelsactiviteiten, horeca, met uitzondering van kleinschalige toeristische logies als complementaire functie aan het wonen, of bedrijvigheid wordt niet toegelaten.</p> <p>Het bestaande vergunde verblijfsrecreatief terrein Gamma kan behouden blijven en verder uitgebaat worden. Van zodra het terrein niet meer over een vergunning beschikt om het terrein uit te bouwen overeenkomstig de wetgeving ter zake dienen de bestaande constructies verwijderd te worden en kan de bestemming voor kernbebouwing gerealiseerd worden.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Percelering</p> <p>Verkavelingen voor woningbouw zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Verkavelingen voor open bebouwing zijn minimaal 17 meter breed.– Verkavelingen voor halfopen bebouwing zijn minimaal 10 meter breed en maximaal 20 meter.– Verkavelingen voor gesloten bebouwing hebben een minimale perceelsbreedte van 6 meter en zijn maximaal 10 meter breed. <p>§2.2. Bebouwing en constructies</p> <p>Type bebouwing</p>	<p>Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...</p> <p>Onder een vergunning overeenkomstig de wetgeving ter zake wordt begrepen een vergunning op basis van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven om een terrein toeristisch uit te baten.</p>

Binnen de zone kunnen zowel woningen in open, halfopen als gesloten bebouwingstypologie opgericht worden. Behoudens bestaande toestand dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Open bebouwing op percelen > 17 meter
- Halfopen bebouwing op percelen >10 en < 20 meter
- Gesloten bebouwing op percelen < 10 meter

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting van het gebouw binnen de zone, behoudens bestaande toestand, onder volgende voorwaarden:

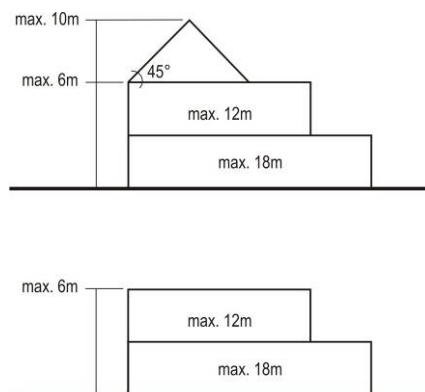
- Indien een wachtgevel aanwezig is, dan dient men hierop aan te sluiten.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt steeds minimum 3 meter. Bij halfopen bebouwing mag in deze zone een garage geplaatst worden, al dan niet gekoppeld, en op minimum 5 m achter de voorgevelbouwlijn.
- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt, behoudens hoekpercelen, steeds minimum 8 meter. Bij hoekpercelen bedraagt de afstand minimaal 3 meter.
- Ten aanzien van de vorste perceelsgrens worden geen beperkingen opgelegd.

Binnen deze zone kunnen eveneens woningen in tweede bouwzone opgericht worden voor zover de afstand tot de omliggende eigendomsgrenzen minimaal 10 m bedraagt en de kroonlijsthoogte maximaal 4 m bedraagt.

Afmeting van de gebouwen

Behoudens bestaande bebouwing gelden volgende beperkingen:

- minimale voorgevelbreedte van 6 meter
- de bouwdiepte bedraagt:
 - o op de gelijkvloerse verdieping: minimum 9 meter, maximum 18 meter, inclusief veranda's.
 - o op de verdieping: maximaal 12 meter diep; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6 meter
Max. twee volle bouwlagen, met –in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.
- De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte maximaal 10 meter; gebogen daken worden gerealiseerd binnen de maximale dakhelling en nokhoogte.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De



gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.

- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien met een maximum van 1/3 van de gevelbreedte.
- Ondergrondse constructies voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan deze normen kunnen steeds instandhoudingwerken en verbouwingen uitgevoerd worden voor zover dit niet gepaard gaat met een volume-uitbreiding. Bij nieuwbouw of herbouw dient men zich te richten tot de hogere bepalingen.

Bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 2 meter van de perceelsgrens.
- De bijgebouwen dienen steeds naast of achter het hoofdgebouw geplaatst worden.
- De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3 m. Onder een hoek van 30° mag de nokhoogte opklimmen tot maximaal 4 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.

Welstand van de gebouwen

Gabarit

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer, mits akkoord van de aanpalende eigenaar, het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel water- en winddicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Gevels

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2 m.

Dakoversteken komen maximum 0,40 m voorbij de bouwzone

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties

bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

De daken van (aangebouwde) bijgebouwen worden uitgevoerd als plat, lichthellende of lichtgebogen daken. De helling bedraagt maximum 30°.

Hernieuwbare energie

Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.

§2.2. Verhardingen en terreininrichting

Verhardingen

De voortuinen die palen aan een woning mogen tot maximaal 50 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.

De voortuinen die palen aan een bestaande handelsactiviteit of complementaire dienstenfunctie kunnen verhard worden in functie van de aanleg van parkings.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Niet-verharde delen

De delen van het perceel die niet bebouwd of verhard worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen...

Afsluitingen

De afscheidingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen zijn verboden.

In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.

Specifieke bepalingen

Het perceel 1375W kan enkel ingericht worden als tuinzone.

**ART 3. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is <u>wonen</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen.</p> <p>Het wonen heeft enkel betrekking op <u>ééngezinswoningen</u>.</p> <p><u>Complementaire functies</u> zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en hebben een max. oppervlakte van 100 m². Onder complementaire functies worden verstaan: vrije beroepen en diensten.</p> <p><u>Bestaande vergunde of vergund geachte handel, horeca en bedrijvigheid</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen kunnen behouden blijven. Deze activiteiten mogen niet meer uitbreiden in oppervlakte. Het oprichten van nieuwe handelsactiviteiten, horeca of bedrijvigheid wordt niet toegelaten.</p> <p style="text-align: center;">A</p> <p>Uitzonderingsbepaling overdruk</p> <p>In uitzondering op bovenstaande bepalingen kunnen in de zone voor open en halfopen bebouwing met aanduiding van de letter A handelszaken, horeca en diensten opgericht worden. De handelsactiviteiten worden op de gelijkvloerse verdieping ingericht. Diensten, horeca en toeristische logies mogen over meerdere verdiepingen gespreid worden. Op het gelijkvloers moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en).</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Percelering</p> <p>Verkavelingen voor woningbouw zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Verkavelingen voor open bebouwing zijn minimaal 17 meter breed.– Verkavelingen voor halfopen bebouwing zijn minimaal 10 meter breed en maximaal 20 meter. <p>Verkavelingen voor gesloten bebouwing zijn niet toegelaten binnen deze zone.</p> <p>§2.2. Bebouwing en constructies</p> <p>Type bebouwing</p> <p>Binnen de zone kunnen zowel woningen in open als halfopen bebouwingstypologie opgericht worden. Behoudens</p>	<p>Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...</p> <p>Handel, horeca en diensten worden hier wel toegelaten ter ondersteuning van de recreatieve verbinding tussen de toegang tot de Eendekooi en het Donkoeverpark.</p>

bestaande toestand dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Open bebouwing op percelen > 17 meter
- Halfopen bebouwing op percelen >10 en < 20 meter

Uitzonderlijk kunnen ook woningen in een gesloten bebouwingstypologie opgericht worden indien de percelen < 10 meter.

Plaatsing van de gebouwen

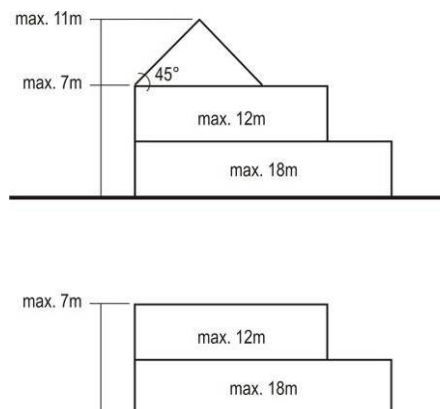
Behoudens bestaande vergunde of vergund geachte toestand gelden volgende voorwaarden:

- Inplanting van de voorgevel minimum 8,5 meter uit de rooilijn en maximaal 10 meter uit de rooilijn.
- indien een wachtgevel voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt steeds minimum 3 meter. Bij halfopen bebouwing mag in deze zone een garage geplaatst worden, al dan niet gekoppeld, en op minimum 6 m achter de voorgevelbouwlijn.
- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 meter.

Afmeting van de gebouwen

Behoudens bestaande toestand gelden volgende beperkingen:

- minimale voorgevelbreedte van 6 meter
- de bouwdiepte bedraagt:
 - o op de gelijkvloerse verdieping: minimum 9 meter, maximum 18 meter inclusief veranda's.
 - o op de verdieping: maximaal 12 meter diep; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Kroonlijsthoogte: max. 7 meter
Max. twee volle bouwlagen, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.
- De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte maximaal 11 meter; gebogen daken worden gerealiseerd binnen de maximale dakhelling en nokhoogte.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.
- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig



binnen het bouwprofiel voorzien met een maximum van 1/3 van de gevelbreedte.

- Ondergrondse constructies voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan deze normen kunnen steeds instandhoudingwerken en verbouwingwerken uitgevoerd worden voor zover dit niet gepaard gaat met een volume-uitbreiding. Bij nieuwbouw of herbouw dient men zich te richten tot de hogere bepalingen.

Bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 2 meter van de perceelsgrens.
- De bijgebouwen dienen steeds naast of achter het hoofdgebouw geplaatst worden.
- De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3 m. Onder een hoek van 30° mag de nokhoogte opklimmen tot maximaal 4 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.

Welstand van de gebouwen:

Gabarit

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer, mits akkoord van de aanpalende eigenaar, het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel water- en winddicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Gevels

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2 m.

Dakoversteken komen maximum 0,40 m voorbij de bouwzone Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te

worden geïntegreerd in het dakvolume.

De daken van (aangebouwde) bijgebouwen worden uitgevoerd als plat, lichthellende of lichtgebogen daken. De helling bedraagt maximum 30°.

Hernieuwbare energie

Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.

§2.2. Verhardingen en terreininrichting

Verhardingen

De voortuinen die palen aan een woning mogen tot maximaal 50 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.

De voortuinen die palen aan een bestaande handelsactiviteit of een complementaire dienstenfunctie kunnen verhard worden in functie van de aanleg van parkings.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Niet-verharde delen

De delen van het perceel die niet bebouwd of verhard worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen...

Afsluitingen

De afscheidingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen zijn verboden.

In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.

**ART 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting bij verordenend voorschrift

Art 4.01 Algemene bepalingen**§1. Bestemming**

De hoofdbestemming van deze zone is wonen inclusief de bijhorende bijgebouwen.

Het wonen heeft, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften, enkel betrekking op ééngezinswoningen.

Complementaire functies zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en hebben een max. oppervlakte van 100 m². Onder complementaire functies worden verstaan vrije beroepen en diensten.

Bestaande vergunde of vergund geachte handel, horeca en bedrijvigheid inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen kunnen behouden blijven. Deze activiteiten mogen niet meer uitbreiden in oppervlakte. Het oprichten van nieuwe handelsactiviteiten, horeca of bedrijvigheid wordt niet toegelaten.

Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...

§2. Inrichting**§2.1. Bebouwing en constructies****Type bebouwing**

Behoudens bestaande toestand is de zone bestemd voor het oprichten van open bebouwing.

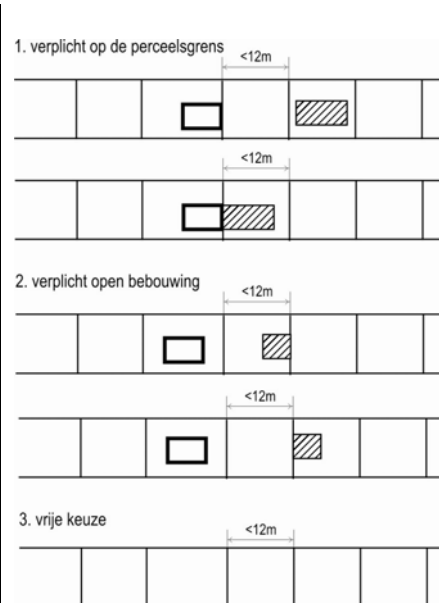
Halfopen bebouwing is enkel mogelijk op percelen die kleiner dan 12 meter breed zijn en de percelen die hieraan grenzen. Indien er niet kan aangesloten worden op een wachtgevel dan dient de buitengevel op een esthetische manier lucht en waterdicht afgewerkt te worden.

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting van het gebouw onder volgende voorwaarden, tenzij anders vermeld bij de specifieke voorschriften:

- Indien het perceel grenst aan een perceel dat kleiner is dan 12 meter breed dan:
 - dient op de perceelsgrens gebouwen worden indien al een wachtgevel aanwezig is of indien er op het volgende perceel als een open bebouwing aanwezig is
 - kan op de perceelsgrens gebouwd worden indien op de aanpalende percelen nog geen bebouwing aanwezig is

- In alle andere gevallen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 3 meter.
- De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 5 meter.
- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 meter.



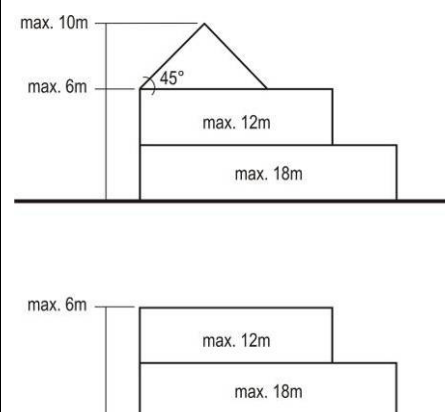
Onder de voorste perceelsgrens wordt de perceelsgrens verstaan die aansluit op de zone voor wegenis. In geval dat deze niet aanwezig is op het verordend grafisch plan, dan wordt als de voorste perceelsgrens die grens beschouwd naar waar de voordeur van de woning gericht is.

Afmeting van de gebouwen

Hoofdgebouw

Naast de specifieke voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.02 t.e.m. 4.05 en behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:

- Vorgevel: minimaal 6 meter breed
- Bouwdiepte:
 - o Gelijkvloers: maximaal 18 meter vanaf de vorgevel, inclusief veranda's
 - o Verdieping: maximaal 12 meter; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Grondoppervlakte: maximaal 250 m²
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6 meter
Max. twee volle bouwlagen, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.
- De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte: 10 meter, gebogen daken worden gerealiseerd binnen de maximale dakhelling en nokhoogte.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De



afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.

- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien met een maximum van 1/3 van de gevelbreedte.

Bijgebouwen

Het is verboden om binnen deze zone vrijstaande bijgebouwen op te richten. Deze gebouwen dienen allen geïntegreerd te worden in de woning of aangebouwd worden zodat ze ruimtelijk één aangesloten geheel vormen.

Welstand van de gebouwen

Gevels

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2 m.

Dakoversteken komen maximum 0,40 m voorbij de bouwzone

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Hernieuwbare energie

Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.

§2.2. Verhardingen en terreininrichting

Verhardingen

De voortuinen, dit is de zone tussen de woning en de weg, mogen tot maximaal 50 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende

Onder bijgebouwen worden verstaan:
garages, tuinbergingen, sauna's...

Het oprichten van (tuin)constructies is wel mogelijk. Hieronder wordt verstaan:
zwembad, prieel...

materialen aangelegd te worden.

Niet-verharde delen

De delen van het perceel die niet bebouwd worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen...

Afsluitingen

De afscheidingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen zijn verboden.

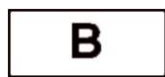
In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.



(in overdruk)

Art 4.02 Type A – F. Broeckaertlaan

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Inrichting</p> <p>§1.1. Percelering</p> <p>Een verdere opdeling van de percelen is enkel toegelaten in functie van de ontwikkeling van het achterliggende woongebied tussen de Kempenbeek en de Brielstraat.</p> <p>§1.2. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Naast de algemene voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.01, gelden volgende specifieke bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">– 8 meter ten aanzien van de rooilijn van de Dendermondsesteenweg.	



(in overdruk)

Art 4.03 Type B - Donkoever

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>In deze zone kunnen, aanvullend op de algemene voorschriften zoals vastgelegd onder art. 4.01, eveneens meergezinswoningen opgericht worden.</p> <p>Op het gelijkvloerse moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en) in het geval van meergezinswoningen.</p>	

§2. Inrichting

§2.1. Percelering

Bestaande percelen kunnen verder opgedeeld worden voor woningbouw. Ze hebben een minimale oppervlakte van 1.000 m².

§2.2. Bebouwing en constructies

Plaatsing van de gebouwen

Naast de algemene voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.01, gelden volgende specifieke bepalingen:

- Behoudens bestaande toestand bedraagt de afstand tot het Donkmeer minimum 10 meter.
- Behoudens bestaande toestand bedraagt de afstand tot de Donklaan minimum 8 meter.
- Ondergrondse constructies voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Afmeting van de gebouwen

Hoofdgebouw

Afwijkend van de algemene bepalingen gelden volgende specifieke bepalingen:

- Voor het oprichten van meergezinswoningen bedraagt de bouwdiepte op de verdieping maximaal 15 meter.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9 meter voor gebouwen met platte daken.

Aantal wooneenheden

Per meergezinswoningen kunnen er maximaal 6 wooneenheden gerealiseerd worden met een maximale dichtheid van 30 wooneenheden per ha.

§2.3. Verhardingen en terreininrichting

Inrichting van de oever van het Donkmeer

De oevers van het Donkmeer dienen als een groene oever ingericht te worden.

Het inrichten van steigers, in eender welke materialen, en het inrichten van boothellingen is verboden.



Voorbeeldprofielen zijn terug te vinden in het typebestek Natuurvriendelijke oevers.

**Art 4.04 Type C - Donklaan**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Inrichting</p> <p>§1.1. Percelering</p> <p>Bestaande percelen kunnen verder opgedeeld worden voor woningbouw. De percelen dienen minimaal 25 meter breed te zijn.</p> <p>§1.2. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Naast de algemene voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.01, gelden volgende specifieke bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Afwijkend van de algemene bepalingen kunnen de woningen binnen deze zone op de rooilijn gebouwd worden.– Behoudens bestaande toestand, bedraagt de <u>afstand tot het Donkmeer</u> minimum 3 meter.– Het <u>referentiepijl</u> voor het oprichten van de woningen is de pas van de Donklaan. De terreinen mogen niet opgehoogd worden; de natuurlijke terreinhelling tussen de Donklaan en het Donkmeer dient behouden te blijven. <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>Het maximaal bouwvolume van de woning op het perceel 381b is beperkt tot 1.000 m³.</p> <p><i>Bijgebouwen</i></p> <p>Naast de algemene voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.01, kan er in de bouwvrije zone van 3 m ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens een open carport opgericht worden. Onder een open carport wordt een carport verstaan met drie open zijden.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>De gebouwen dienen hoofdzakelijk afgewerkt te worden met een lichte gevelafwerking. Het materiaalgebruik voor deze afwerking is vrij.</p> <p>§1.3. Verhardingen en terreininrichting</p> <p>Inrichting van de oever van het Donkmeer</p> <p>De oevers van het Donkmeer dienen als een groene oever ingericht te worden.</p> <p>Het inrichten van steigers, in eender welke materialen, en het inrichten van boothellingen is verboden.</p>	<p>Onder een lichte gevelafwerking wordt verstaan witte, beige of gelijkaardige kleuren.</p> <p>Voorbeeldprofielen zijn terug te vinden in het typebestek Natuurvriendelijke oevers.</p>



(in overdruk)

Art 4.05 Projectzone

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Behoudens bestaande toestand is deze zone bestemd voor de oprichting van woongebouwen in een open bebouwingsstructuur en dit zowel voor wat betreft ééngezins- als meergezinswoningen.</p> <p>De voorschriften zoals opgenomen in de algemene bepalingen (art. 4.01) en de specifieke voorschriften van art. 4.03 (type B) zijn van toepassing voor de inrichting van het gebied.</p> <p>Aan de bestaande bebouwing kunnen te allen tijde instandhoudings-, aanpassings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden. Het uitbreiden van deze constructies wordt niet toegelaten.</p>	

**ART 5. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING IN HET GROEN**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is <u>wonen</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen in een open bebouwingsstructuur. Het <u>wonen</u> heeft enkel betrekking op ééngezinswoningen. <u>Complementaire functies</u> zijn ondergeschikt aan de woonfunctie en hebben een max. oppervlakte van 100 m². Onder complementaire functies worden verstaan: vrije beroepen en diensten.</p> <p><u>Bestaande vergunde of vergund geachte handel, horeca en bedrijvigheid</u> inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen kunnen behouden blijven. Deze activiteiten mogen niet meer uitbreiden in oppervlakte. Het oprichten van nieuwe handelsactiviteiten, horeca of bedrijvigheid wordt niet toegelaten.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Percelering</p> <p>Bestaande percelen kunnen verder opgedeeld worden voor woningbouw. De percelen dienen minimaal 25 meter breed te zijn.</p> <p>§2.2. Bebouwing en constructies</p> <p>Type bebouwing</p> <p>Behoudens bestaande toestand is de zone bestemd voor het oprichten van open bebouwing.</p> <p>Halfopen bebouwing is enkel mogelijk op percelen die kleiner dan 12 meter breed zijn en de percelen die hieraan grenzen. Indien er niet kan aangesloten worden op een wachtgevel dan dient de buitengevel op een esthetische manier lucht en waterdicht afgewerkt te worden.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Inplanting van het gebouw, behoudens bestaande toestand, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Indien het perceel grenst aan een perceel dat kleiner is dan 12 meter breed dan:<ul style="list-style-type: none">o dient op de perceelsgrens gebouwen worden indien al een wachtgevel aanwezig is of indien er op het volgende perceel als een open bebouwing aanwezig iso kan op de perceelsgrens gebouwd worden indien op de aanpalende percelen nog geen	<p>Onder bijhorende bijgebouwen worden verstaan: garages, bergingen, washokken, veranda's...</p>

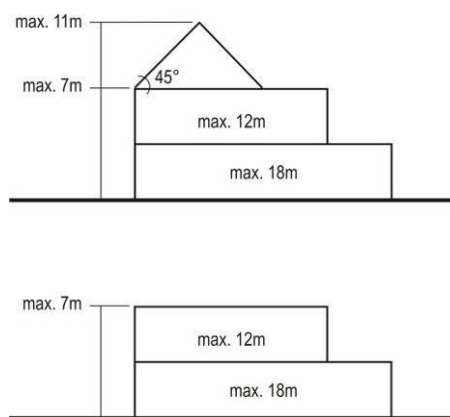
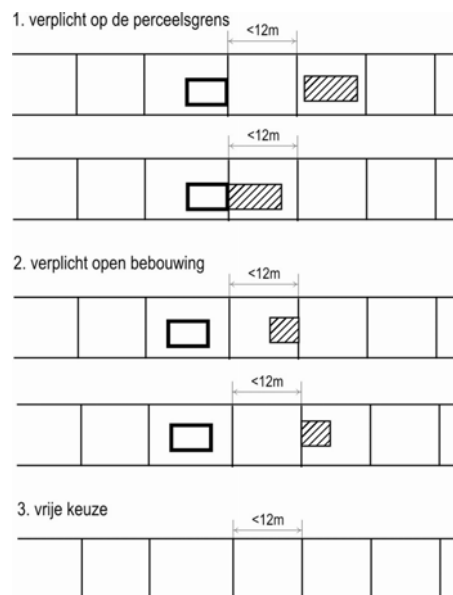
bebouwing aanwezig is

- In alle andere gevallen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 4 meter, met uitzondering van de percelen ten noorden van de Kapellebergstraat waar de afstand minimum 3 meter bedraagt
- De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimum 10 meter en maximaal 15 meter.
- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt, behoudens hoekpercelen, minimaal 8 meter. Bij hoekpercelen bedraagt de afstand minimaal 4 meter.

Afmeting van de gebouwen

Behoudens bestaande toestand worden gebouwen opgericht volgens volgende beperkingen:

- Voorgevel: minimaal 6 meter breed
- Bouwdiepte:
 - o Gelijkvloers: maximaal 18 meter vanaf de voorgevel inclusief veranda's
 - o Verdieping: maximaal 12 meter; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Grondoppervlakte: maximaal 250 m²
- Kroonlijsthoogte: maximum 7 meter
Max. twee volle bouwlagen, met –in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.
- De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte maximaal 11 meter; gebogen daken worden gerealiseerd binnen de maximale dakhelling en nokhoogte.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.
- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien met een maximum van 1/3 van de gevelbreedte.
- Ondergrondse constructies voor het inrichten van



kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- Inplanting ofwel op de perceelsgrens ofwel op minimum 2 meter van de perceelsgrens. De bijgebouwen bevinden zicht steeds naast of achter de woning.
- De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3 m. Onder een hoek van 30° mag de nokhoogte opklimmen tot maximaal 4 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.
- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5% van het bouwperceel met een maximum van 50 m² per bouwperceel.

Welstand van de gebouwen

Gevels

Het materiaalgebruik is vrij. De gevels worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink, koper of andere duurzame materialen voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zicht steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2 m.

Dakoversteken komen maximum 0,40 m voorbij de bouwzone

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

De daken van (aangebouwde) bijgebouwen worden uitgevoerd als plat, lichthellende of lichtgebogen daken. De helling bedraagt maximum 30°.

Hernieuwbare energie

Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.

§2.2. Verhardingen en terreininrichting

Verhardingen

De voortuinen, dit is de zone tussen de woning en de weg, mogen tot maximaal 50 % verhard worden in functie van de inrichting van toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen.

De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Niet-verharde delen

De delen van het perceel die niet bebouwd of verhard worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen...

Het behoud van het bestaande bomenbestand staat voorop. Er dient minimum 1 hoogstamboom per 100 m² aangeplant te worden.

Bij nieuwbouw, herbouw of grote uitbreidingen (>25%) maakt de opmaak van een bepantingsplan onderdeel uit van de vergunningsaanvraag.

Afsluitingen

De afscheidingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen zijn verboden.

In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.



ART 6. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN HET GROEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een park met ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, culturele en recreatieve infrastructuur en parkeergelegenheid.</p> <p>De voorzieningen die binnen deze zone worden ingericht moeten van die aard zijn dat ze geen bijkomende druk leggen op het aanpalende Donkmeer.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De huidige inplanting van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kan behouden blijven.</p> <p>Plaatsing van nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Minimaal 10 meter ten aanzien van de oevers van het Donkmeer;– Minimaal 5 meter ten aanzien van de perceels- of zonegrens indien palend aan een zone zoals vastgelegd onder art. 1, 2 en 4. Tevens dient de 45° regel in acht worden genomen. <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>De huidige afmetingen en volumes kunnen behouden blijven en in stand worden gehouden.</p> <p>Bij het uitbreiden van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen dienen volgende beperkingen in acht worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none">– <u>Bouwhoogte</u>: max. 10 m Max. drie volle bouwlagen, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.– De <u>dakvorm</u> is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte bedraagt maximaal 14 meter <p>De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 12,5 %.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p><i>Gevels</i></p> <p>Het materiaalgebruik is vrij. De <u>gevels</u> worden uitgevoerd in</p>	<p>Onder de 45° regel wordt verstaan dat de kroonlijsthoogte maximaal gelijk dient te zijn aan de afstand tot de perceelsgrens.</p> <p>Momenteel is al 7% bebouwd of ca. 4.250 m²; 12,5 % bedraagt ca.7.750 m².</p>

duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Daken

De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, zink of koper voor gebogen daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Verhardingen en wegenis

Binnen de zone mogen verhardingen en wegenis aangelegd worden voor:

- de ontsluiting van het gebied; wegenis bedoeld voor langzaam verkeer is minimaal 1,5 m breed en maximaal 3 m breed; wegenis bedoeld voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer en hulpdiensten dient minimaal 4 m breed te worden aangelegd en maximaal 6 m
- het inrichten van speel- en sportterreinen.

Parkeervoorzieningen

Binnen de zone kunnen eveneens parkeerterreinen worden aangelegd die als randparking/evenementenparking voor Donk dienst doen. Het maximum aantal parkeerplaatsen bedraagt 500.

Afsluitingen

De afscheidingen worden uitgevoerd in levende hagen, bestaande uit hoofdzakelijk streekeigen groen, of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen verboden.

Grachten

De bestaande grachten mogen verlegd worden in functie van een globale inrichting van het parkgebied. De waterbergingscapaciteit van de grachten dient hierbij gegarandeerd te blijven.

Beplanting

Niet-verharde en niet-bebouwde delen dienen als groen park ingericht te worden. Hierbij wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van streekeigen groen. De aard van de beplanting dient aan te sluiten bij de beplanting van het Donkmeer en zijn ruimere omgeving.



ART 7. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN RECREATIE

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de oprichting van een gebouw of terreinen voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen ter ondersteuning van recreatie of toerisme (vb. VVV-kantoor, openbaar toilet...)- Verblijfsrecreatieve voorzieningen (vb. jeugdherberg, jeugdverblijfscentrum, gebouw voor groepsverblijven, schoolklassen...)- Laagdynamische recreatieve voorzieningen, die zich voornamelijk in openlucht afspelen, ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie of het recreatief netwerk (vb. petanqueveld...) <p>Algemene gemeenschapsvoorzieningen in functie van de kern, gemeente of ruimtere regio zoals rusthuis, kliniek, brandweer, politie, administratief centrum, bibliotheek... zijn uitgesloten. Hoogdynamische of uitsluitend overdekte recreatieve voorzieningen zoals sporthal, tennis, manege, bowling, fitness, binnenspeeltuin... zijn uitgesloten.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Plaatsing van gebouwen binnen volgende voorwaarden: steeds op minimum 5 meter van de zonegrens. Tevens dient de 45° regel in acht worden genomen.</p> <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>Binnen de zone kunnen gebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Bouwhoogte</u>: max. 4,5 meter Max. anderhalve bouwlaag, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.- De <u>dakvorm</u> is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte bedraagt maximaal 7 meter <p>De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 20 %.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Het gebouw dat op deze locatie opgericht wordt heeft als doel</p>	<p>Onder de 45° regel wordt verstaan dat de kroonlijsthoogte maximaal gelijk dient te zijn aan de afstand tot de perceelsgrens.</p> <p>of ca. 852 m².</p>

om zowel naar materiaalgebruik als naar vormgeving een poortfunctie te vormen enerzijds naar de kern van Donk en anderzijds naar het recreatief netwerk rond het Donkmeer.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning zullen volgende elementen afgetoetst worden:

- Inplanting van het gebouw op het perceel
- De vormgeving van het gebouw
- Het materiaalgebruik
- De wijze waarop het gebouw toegankelijk gemaakt wordt vanuit de Brielstraat, het wandelpad langs het Donkmeer en de achterliggende campings
- De wijze waarop het gebouw mee vorm geeft aan de pleinfunctie die langs het Donkmeer gecreëerd wordt
- De duurzaamheid van het gebouw

Verhardingen

Maximaal 50% van de zone mag worden verhard voor de inrichting van pleinen, terrassen, paden, spel- en recreatievelden en parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningen

Binnen de zone kan een kleinschalig parkeerterrein worden aangelegd dat als randparking voor Donk dienst doet. Het maximum aantal parkeerplaatsen bedraagt 25.

Afsluitingen

De afscheidingen worden uitgevoerd in levende hagen, bestaande uit hoofdzakelijk streekeigen groen, of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,20 m. Alle andere afscheidingen verboden.

Beplanting

Niet-verharde en niet-bebouwde delen dienen als groene ruimte ingericht te worden. Hierbij wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van streekeigen groen. De aard van de beplanting dient aan te sluiten bij de beplanting van het Donkmeer en zijn ruimere omgeving.

**ART 8. ZONE VOOR PARKPLEIN**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd om ingericht te worden als parkplein. Onder parkplein wordt een inrichting verstaan waar zowel grote delen verhard kunnen worden en een pleinfunctie kunnen vervullen als delen die als groene ruimte gevrijwaard blijven. Binnen de zone zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische en ruimtelijk-landschappelijke draagkracht niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het inrichten van paden. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen.- Het inrichten van groenzones (gazon, plantvakken en hoogstammen) in overwegend streekeigen groen.- Het inrichten van parkeerplaatsen in functie van het parkplein en de horeca aan het Kapelleplein met een maximum van 50 plaatsen. Deze kunnen enkel als langsparkeerstroken ingericht worden aan de zijde van de Donklaan of het Kapelleplein. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen.- Het plaatsen van elementen en constructies: zijnde nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer...), straatmeubilair, constructies en gedenktekens in relatie tot de gebouwen en activiteiten. <p>Hierbij dient de bestaande grasoppervlakte maximaal behouden te blijven.</p>	<p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor deze site kan een advies gevraagd worden bij de GECORO en het agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed. Het advies is niet bindend voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

**ART 9. ZONE VOOR PARKEERHAVEN**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een parkeerhaven. In deze zone kan ondersteunende infrastructuur aangebracht worden en kleine constructies in functie van het openbaar nut. Onder ondersteunende infrastructuur wordt verstaan, voetpaden, verlichting, meubilair...</p> <p>Onder constructies in functie van het openbaar nut worden verstaan telefooncabines, sanitair, glascontainer, papiercontainer, nutsabines...</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1. Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De gebouwen worden op de zone- of perceelsgrens geplaatst of op minimaal 2 meter ervan.</p> <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>De gebouwen worden uitgevoerd in baksteen.</p> <p>§2.2. Verhardingen en terreininrichtingen</p> <p>Verhardingen</p> <p>De zone mag volledig worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone en dienen hoofdzakelijk aangeplant te worden met streekeigen groen.</p>	

**ART 10. ZONE VOOR WEGENIS**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de (her)aanleg van bestaande en nieuwe wegen met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none">– werken noodzakelijk voor het functioneren van de weg– de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen.– het aanleggen van fietspaden– de aanleg en plaatsing van groenstroken en beplanting– de plaatsing van straatmeubilair <p>De Donklaan-Blauwhofdreef wordt voorzien van een minimumprofiel van 13 meter.</p>	<p>Hierin zit een 2x1 rijweg (3,5mx2) en fietspaden (1,5mx2) en voetpaden aan weerszijden (1,5mx2) = 13m. minimaal.</p>

*(in overdruk)***Art 10.01 Overdrukzone voor plein**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone in overdruk op de wegenis wordt aangeduid voor het uitwerken van een accent op de doorgaande verbindingsweg Donklaan. De overdrukzone dient benadrukt te worden met een pleininrichting. Hieronder wordt een inrichting verstaan waar de verkeersfunctie nevensgeschikt is aan de verblijfsfunctie. Het materiaalgebruik dient zicht duidelijk te onderscheiden van de andere delen van de zone voor wegenis.</p> <p>Binnen de overdrukzone voor plein kunnen kleine constructies en elementen in functie van de pleinontwikkeling geplaatste worden zoals nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer...), straatmeubilair, constructies en gedenktekens in functie van de hoofdbestemming.</p>	

§2. Inrichting

Max. 80% van de zone mag verhard worden.

Voor de keuze van het pleinmeubilair dient in belang van de herkenbaarheid en het accentueren van het plein, een eenvormige materiaalkeuze en een eenduidige vormgeving gebruikt te worden.

In het kader van de sociale veiligheid dient er voldoende openheid en verlichting voorzien te worden.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd als groenzone.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een volledig inrichtings- en beplantingsplan voor de zone bijgevoegd.

Tot de verharde oppervlakten behoren wegenis, voetpaden, terrassen, technische constructies, toegangen, parkeerplaatsen...

Tot de groenzones behoren gazon, plantvakken, hoogstammen...

**ART 11. ZONE VOOR ONTSLUITINGSWEG**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd om achterliggende functies naar de zone voor wegenis zoals in het grafisch plan vastgelegd onder art. 10 te ontsluiten.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Het betreft een onverharde of verharde weg. Indien verhardingen worden aangebracht dan dienen deze in waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.</p> <p>De maximale breedte van de weg wordt op het grafisch plan aangegeven.</p>	



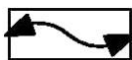
(symbolisch)

ART 12. ONTSLUITING WOONZONE

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Deze aanduiding is bestemd voor het behoud van bestaande ontsluitingswegen of de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen in functie van het behoud of de realisatie van achterliggende woonzone en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>In geval van nieuwe ontsluitingswegen is de aanduiding op het plan indicatief en geeft het een zoekzone aan waar de ontsluitingsweg dient gerealiseerd te worden.</p> <p>De ontsluitingsweg dient over een breedte van 5 meter aangelegd te worden en dient op het einde voorzien te worden van een keerpunt.</p>	

**ART 13. ZONE VOOR LANGZAAM VERKEERSVERBINDING**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de (her)aanleg van bestaande en nieuwe langzaam verkeersverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none">- werken noodzakelijk voor het functioneren van de weg- de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen.- het aanleggen van fietspaden- de aanleg en plaatsing van groenstroken en beplanting- de plaatsing van straatmeubilair <p>De breedte van de langzaam verkeersverbinding wordt op het grafisch plan aangegeven.</p>	



(symbolisch)


ART 14. TE REALISEREN VOET- EN FIETSWEGEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Deze aanduiding is bestemd voor de aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>De aanduiding op het plan is indicatief en geeft een zoekzone aan waar de voet- en fietsverbinding dient gerealiseerd te worden.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none">– werken noodzakelijk voor het functioneren van de weg– de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen.– het aanleggen van fietspaden– de aanleg en plaatsing van groenstroken en beplanting– de plaatsing van straatmeubilair <p>De te realiseren voet- en fietswegen zijn minimaal 3 en maximaal 5 meter breed.</p>	



(in overdruk)

ART 15. TE BEHOUDEN MARKANT GEBOUW

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Woningen en gebouwen aangeduid met  worden gekenmerkt door een bijzondere waarde. Het behoud van de architecturale en beeldwaarde van deze woningen en gebouwen wordt vooropgesteld.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Aan deze gebouwen kunnen <u>verbouwingswerken</u> uitgevoerd worden. De verbouwingswerken dienen rekening te houden met de bestaande architecturale en beeldwaarde van het gebouw.</p> <p>De gebouwen mogen <u>uitgebreid</u> worden. De uitbreidingen dienen zo voorzien te worden dat ze de huidige architecturale en beeldwaarde van het gebouw niet schaden.</p> <p>Indien het bouwfysisch niet meer mogelijk is om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen in stand te houden door ze te verbouwen en uit te breiden dan mogen deze gebouwen <u>herbouwd</u> worden. De herbouw moet maximaal op dezelfde locatie opgericht worden. Het is niet verplicht om het nieuwe gebouw in dezelfde stijl op te richten als het oude gebouw. Wel dient het gebouw opnieuw een architecturale en beeldwaarde te vervullen voor de omgeving.</p> <p>De architecturale beeldwaarde van gebouwen dient op volgende wijze aangetoond te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">– De vormgeving van het gebouw onderscheid zich van deze van zijn onmiddellijke omgeving– Het gebouw vormt een meerwaarde voor de omgeving en vervult een bakenfunctie binnen zijn onmiddellijke omgeving. <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p><u>Nieuwbouw</u> is mogelijk volgens de geldende voorschriften</p>	<p>De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) en het agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed kunnen om advies gevraagd worden bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en nieuwbouw en kan de ontwerpers begeleiden. Zij kunnen voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren. Deze adviezen zijn niet bindend voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p>



van de hoofdbestemming.

Welstand van de gebouwen:

Bij verbouw of uitbreidingen dient het gebruikte gevelmateriaal in overeenstemming te zijn met de huidige architecturale en beeldwaarde.

Bij nieuwbouw is het materiaalgebruik vrij.



(in overdruk)

ART 16. TE BEHOUDEN MARKANTE SITE

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>Het betreft een overdruk waarbij gebouwen en hun bijhorende kavels worden aangeduid die een beeldbepalend karakter hebben voor de dorpskern. Het behoud van de architecturale en beeldwaarde van deze sites wordt vooropgesteld.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Aan de gebouwen die binnen de site zijn gelegen kunnen <u>verbouwingswerken</u> uitgevoerd worden. De verbouwingswerken dienen rekening te houden met de bestaande architecturale en beeldwaarde van het gebouw.</p> <p>De gebouwen mogen <u>uitgebreid</u> worden. De uitbreidingen dienen zo voorzien te worden dat ze de huidige architecturale en beeldwaarde van het gebouw niet schaden.</p> <p>Indien het bouwfysisch niet meer mogelijk is om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen in stand te houden door ze te verbouwen en uit te breiden dan mogen deze gebouwen <u>herbouwd</u> worden. De herbouw moet maximaal op dezelfde locatie opgericht worden. Het is niet verplicht om het nieuwe gebouw in dezelfde stijl op te richten als het oude gebouw. Wel dient het gebouw opnieuw een architecturale en beeldwaarde te vervullen voor de omgeving.</p> <p>De architecturale beeldwaarde van gebouwen dient op volgende wijze aangetoond te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- De vormgeving van het gebouw onderscheid zich van deze van zijn onmiddellijke omgeving- Het gebouw vormt een meerwaarde voor de omgeving en vervult een bakenfunctie binnen zijn onmiddellijke	<p>De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) en het agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed kunnen om een niet bindend advies gevraagd worden bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen), voor nieuwbouw en voor ingrijpende wijzigingen aan de inrichting van de site (wijzigen van verhardingen, groenaanplantingen...) en kan de ontwerpers begeleiden. Zij kunnen voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, groenaanplantingen, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde van de site en de gebouwen zo veel mogelijk te respecteren. Deze adviezen zijn niet bindend voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

omgeving.

Afmeting van de gebouwen

Bij verbouw en uitbreidingen geldt het huidige gabarit als maximum.

Nieuwbouw is mogelijk volgens de geldende voorschriften van de hoofdbestemming.

Welstand van de gebouwen:

Bij verbouw of uitbreidingen dient het gebruikte gevelmateriaal in overeenstemming te zijn met de huidige architecturale en beeldwaarde.

Bij nieuwbouw is het materiaalgebruik vrij.

Perceel/kavel/omgeving

De omgeving dient in oorspronkelijke staat bewaard te blijven. De erfgoedwaarde van de omgeving primeert.

Voor het Pachthof dienen volgende elementen als een deel van de merkwaardige site bewaard te blijven: de hoeve, de omwalling (zijnde rondgracht/waterloop) en de dreef naar de hoeve.

Voor de omgeving van de Donkkapel dienen volgende elementen als deel van de merkwaardige site bewaard te blijven: de Donkkapel, de Mariagrot, de calvarieberg, de ommegang, de wegkapellen en de heiligenbeelden. Ook het reliëf is een deel van de site.

Pachthof: Oude Dreef nr. 3

Kappelleplein (zonder nummer)



(symbolisch)

ART 17. TE VRIJWAREN ZICHT-AS

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>De lijn geeft op symbolische wijze de locatie aan van de te vrijwaren zicht as tussen de Donkkapel en het Erfgoedmuseum. De bestaande zichtrelatie dient gevrijwaard te blijven. Het plaatsen van bebouwing en constructies binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen, zoals vastgelegd in art. 5, en de zone voor parkplein, zoals vastgelegd in art. 8, die het ruimtelijk zicht binnen deze zicht as wegnemen of belemmeren is verboden.</p>	

**ART 18. ZONE VOOR WATERLOOP**

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud van de waterloop Kempenbeek en voor de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan deze waterloop.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>De waterloop dient in een open bedding behouden te blijven. Bestaande overwelvingen binnen de zone voor centrumvoorzieningen, zoals in het grafisch plan vastgelegd in art. 1, kunnen behouden blijven om de functionaliteit van bestaande handelsvestigingen te garanderen.</p> <p>Er zijn, met uitzondering van de zone voor centrumvoorzieningen, zoals in het grafisch plan vastgelegd in art. 1, geen gebouwen en constructies toegelaten op of over de waterloop.</p> <p>§3. Beheer</p> <p>Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning op het perceel zal de gemeente als voorwaarde opleggen dat eerst alle bestaande overwelvingen over de waterloop dienen verwijderd te worden alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.</p>	



(in overdruk)

ART 19. BOUWVRIJE STROOK LANGS WATERLOOP

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>§1. Bestemming</p> <p>De overdrukzone geeft de zone aan waarbinnen de ruimings- en onderhoudswerken aan de waterloop Kempenbeek moeten kunnen uitgevoerd worden.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>Binnen deze zone mogen geen constructies en gebouwen opgericht worden.</p> <p>De zone dient te allen tijde bereikbaar te zijn door de beheerder van de waterweg.</p> <p>Afsluitingen mogen enkel op de zijdelingse perceelsgrenzen opgetrokken worden en moeten voorzien worden van niet afgesloten poorten.</p> <p>In de zone zijn alle werken toegelaten noodzakelijk voor het onderhoud van de waterloop.</p> <p>Binnen de zone worden ook constructies toegelaten in functie van de inrichting (hermeandering, ontwikkeling van natuurlijke oeverzones...) de veiligheid, het beheer en de afvoer en buffering van hemelwater.</p>	<p>De bouwvrije strook langs de waterloop dient zodanig ingericht te worden dat de waterloop ten allen tijde kan geruimd worden. Hierbij wordt een machinale ruiming door de waterbeheerder vooropgesteld.</p>