

# RUP HOTEL VAN DER VALK BEVEREN

---

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ONTWERP • JULI 2024



## COLOFON

### PROJECT

RUP Hotel Van der Valk Beveren  
Projectcode. BEVVDV

### OPDRACHTGEVER



Gemeente Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon:  
Ineke Faes

### OPDRACHTHOUDER



Lamstraat 113  
9100 Sint-Niklaas

Projectteam  
Cluster ruimte • Ruimtelijke planning  
Georgie Wauters  
Gertjan Lebrun  
ruimtelijke.planning@interwaas.be  
03 500 47 20

### VERSIE

FASE		DATUM
SN	Bespreking met planteam	28/03/2022
SN	Goedkeuring CBS	02/05/2022
SN	Versie publieke raadpleging	Mei 2022
SCN	Bespreking met planteam	September 2022
SCN	Herwerking scopingnota na MOBER	December 2023
VO	Voorontwerp	Maart 2024
VV	Ontwerp	Juli 2024

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruibeke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster en Zwijndrecht.

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas  
Tel. + 32 (0)3/500 47 00 • info@interwaas.be • www.interwaas.be  
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 23/05/2022 tot en met 22/07/2022.

Er werd een participatiemoment georganiseerd op 15/06/2022.



Jo Van Duyse  
de algemeen directeur

Marc Van de Vijver  
de burgemeester

zegel der gemeente

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 03/09/2024.



Jo Van Duyse  
de algemeen directeur

Veerle Vincke  
de voorzitter van de  
gemeenteraad

zegel der gemeente

Het college burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van Klik of tik om een datum in te voeren tot en met Klik of tik om een datum in te voeren.

Jo Van Duyse  
de algemeen directeur

Marc Van de Vijver  
de burgemeester

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van Klik of tik om een datum in te voeren.

Jo Van Duyse  
de algemeen directeur

Veerle Vincke  
de voorzitter van de  
gemeenteraad

zegel der gemeente

Verantwoordelijke ruimtelijk planners



voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas).

Bart Casier

Georgie Wauters

Directeur Interwaas

Gertjan Lebrun



---

## INHOUDSOPGAVE

<b>0. LEESWIJZER .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>	<b>6</b>
TERMINOLOGIE.....	7
<b>2. BIJZONDERE BEPALINGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTIKEL 1. ZONE VOOR HOTEL EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTIKEL 2. ZONE VOOR GROENBUFFER .....</b>	<b>14</b>
<b>ARTIKEL 3. OVERDRUK VOOR ONDERHOUDSSTROOK WATERLOOP .....</b>	<b>15</b>
<b>ARTIKEL 4. OVERDRUK VOOR BOUWVRIJE ZONE SPOORLIJN.....</b>	<b>16</b>
<b>ARTIKEL 5. INDICATIEVE OVERDRUK ONTSLUITING .....</b>	<b>17</b>

# 0. LEESWIJZER

Iedereen die binnen de contour van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wenst te bouwen of te verbouwen en hiervoor een omgevingsvergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard.

Elke vergunningsaanvraag moet in de eerste plaats voldoen aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In tweede orde moeten vergunningsaanvragen ook rekening houden met verschillende specifieke regels die in Beveren van toepassing zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gezien worden met andere (sectorale) regelgeving o.a. brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving...

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren'.

De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De stedenbouwkundige voorschriften worden opgebouwd rond een algemene bepalingen en bijzondere bepalingen.

- het algemeen luik bestaat uit algemene voorschriften en een terminologielijst en
- het specifiek luik bevat bijzondere bepalingen.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (linkerkolom) hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften (rechterkolom) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

# 1. ALGEMENE BEPALINGEN

# TERMINOLOGIE

---

**BEBOUWINGSINDEX:** de verhouding van de grondoppervlakte van het geheel van gebouwen, bijgebouwen en overdekte constructies ten opzichte van de totale oppervlakte van het afgebakend plangebied RUP.

**BEPLANTING:** gewas waarmee de grond is beplant, bestaande uit stengel en bladeren, zoals struiken, kruidachtigen en bomen.

**BEPLANTINGSPLAN / GROENPLAN:** een beplantingsplan of groenplan bevat de aanduiding van de inplanting van de bouwvolumes, paden, verharding, parking, waterpartijen... met maten en materiaalaanduiding evenals de aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon...met afmetingen en plantennamen.

**BESTEMMING:** de bestemming duidt aan waarvoor de verschillende zones die in het grafisch plan vastgelegd zijn, bestemd worden.

**BIJGEBOUWEN:** vrijstaande of aansluitend op het hoofdgebouw opgerichte ondergeschikte volumes, gelegen op hetzelfde bouwperceel.

**BOUWHOOGTE:** hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid of vermeld, moet worden gemeten van het grondpeil ( maaiveld ) tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

**BOUWLAAG:** een bouwlaag is het horizontaal gedeelte van een gebouw tussen twee vloerniveaus (de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag) of tussen een vloer en het dak. De gelijkvloerse verdieping is de eerste bouwlaag, de eerste verdieping wordt de tweede bouwlaag genoemd. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 2,00m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

**BOUWVOLUME:** het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

**BRUTO VLOEROPPERVLAKTE:** is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw (excl. de terrassen).

**CONSTRUCTIE:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds. Mobiele installaties, zoals o.a. containers en vrachtwagens worden hieronder niet verstaan.

**DAKUITBOUWEN:** uit het dakvlak uitspringende constructies, voorzien van een eigen dakkap.

**DUURZAME ONTWIKKELING:** duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Bij een duurzame ontwikkeling van een projectzone zijn naast duurzaam ruimtegebruik en duurzame mobiliteit ook andere aspecten van duurzaamheid belangrijk zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie ...

**EENGEZINSWONING:** gebouw dat in zijn geheel bestemd is als één wooneenheid.

**GEBOUW:** een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN:** bouwwerk of inrichting dat voor het verrichten van een dienst van algemeen belang ten behoeve van het publiek bestemd is; met name scholen, culturele, sportieve en sociale voorzieningen.



**GEMOTORISEERD VERKEER:** onder gemotoriseerd verkeer wordt een motorvoertuig verstaan en het wordt omschreven als alle gemotoriseerde voertuigen behalve bromfietsen, e-steps, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen, anders dan railvoertuigen.

**GROENDAK:** een groendak is een dak bedekt met beplanting en is opgebouwd uit een aantal lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze beplanting en de opslag van hemelwater.

**GROENRUIMTE / GROENE RUIMTE:** ruimte met wortelend groen zoals planten, struiken, bomen en grassen. Zowel vol groen als oppervlakkig groen zijn groene ruimten.

- (Half)verharding voor gemotoriseerd vervoer wordt nooit meegenomen als groene ruimte,
- (Half)verhardingen voor wandel-, fietspaden en publieke verharde trage doorsteken kunnen in regel niet worden meegeteld als groene ruimte.
- Bovengrondse infiltratievoorzieningen en wadi's waar waterinfiltratie mogelijk is, worden gezien als groene ruimte.

**GROENTERREININDEX:** de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van het afgebakend plangebied RUP.

**HARMONISCHE SAMENHANG / HARMONIE:** met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkend verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.

**KANTOOR:** ruimte voor het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

**LEVENDIG GROEN:** levendig groen of levendige beplanting is een verzamelterm voor alle soorten natuurlijke gewassen. Kunstplanten vallen niet onder de term levendig groen.

**OVERDRUK:** overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

**PARKEERVOORZIENING:** bouwwerk ten behoeve van het parkeren van elektrische voertuigen en motorvoertuigen.

**PLAT DAK:** dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.

**RECREATIEVE EN/OF SPORTVOORZIENINGEN:** inrichting of bebouwing van een terrein ten behoeve van vrijetijdsbesteding of sportbeoefening. Een speelautomatenhal of amusementshal daaronder niet inbegrepen.

**VERHARDINGEN:** kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

**WONING:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting.

**WOONGELEGENHEID:** een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen).

## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN

# ARTIKEL 1. ZONE VOOR HOTEL EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN



Aanduiding op het grafisch plan.

Deze bestemming valt onder de categorieën van gebiedsaanduiding 'wonen'.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

### Artikel 1.1 BESTEMMING

#### ARTIKEL 1.1.1. HOOFDBESTEMMING

§1. Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten:

- Verblijfsrecreatie: enkel voor hotel die kamergebonden logies aanbiedt;
- Dancing, restaurant en café: enkel voor feestzalen, restaurants, café en tearoom;
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: enkel voor vergaderzalen, congres- en seminarievoorzieningen en expositieruimte;
- Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- Parkeervoorzieningen.

§2. Minimum 70% van de totale bruto vloeroppervlakte dient voorbehouden te worden voor de hoofdfunctie.

#### ARTIKEL 1.1.2. NEVENBESTEMMING

§1. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten in functie van uitbating van de hoofdfuncties:

- Dagrecreatie, met inbegrip van sport: enkel voor speelpleinen, een zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, wellnessvoorzieningen i.f.v. uitbating van het hotel
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen : enkel voor kantoorruimten i.f.v. uitbating van het hotel en de vergaderzalen, de congres- en seminarievoorzieningen;
- Woonfunctie i.f.v. uitbating van het hotel;
- Tuinen en park.

#### ARTIKEL 1.1.3. NIET TOEGELATEN FUNCTIES

§1. Niet toegelaten functies zijn:

- Verblijfsrecreatie: terreingebonden logies en jeugdverblijven;
- Dagrecreatie, met inbegrip van sport: grootschalige recreatie zoals pret- of themaparken, bowling, en carting;

De verschillende groepen van functies zijn gebaseerd op het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (14/04/2000) en zijn vervolgens verder gespecificeerd in deze voorschriften.

Woonfunctie: het betreft de woning van de uitbater, de eigenaar of de conciërge van het hotel.

De nevenfuncties, die extra verkeer genereren, mogen enkel uitbreiden in oppervlakte, indien een oplossing wordt aangereikt voor de parkeerproblematiek.

- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: autonome kantoren;
- Dancing: discotheek.

## Artikel 1.2 INRICHTING EN BEHEER

### ARTIKEL 1.2.4. CAPACITEIT

- §1. Verblijfsrecreatie: hotel met maximum 243 hotelkamers.
- §2. Woonfunctie: maximum 1 woongelegenheden.
- §3. Parkeervoorzieningen: minimum 184 tot maximum 368 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

### ARTIKEL 1.2.5. RELIËFWIJZIGINGEN

- §1. Reliëfwijzigingen: ondergrondse bouwlagen mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

### ARTIKEL 1.2.6. BEBOUWDE RUIMTE

- §1. De bebouwing dient maximaal geconcentreerd te worden. Een zuinig en compact ruimtegebruik moet worden aangetoond in de aanvraag tot omgevingsvergunning. De bebouwingsindex bedraagt maximum 30%.
- §2. Bouwlagen - bouwhoogte:
  - Gebouwen mogen maximum 7 bovengrondse bouwlagen bevatten.
  - De nodige hoogte voor technische vereisten voor feestzaal, vergader- en congreszaal is toegelaten.
  - Maximum 2 ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
  - In de ondergrondse bouwlagen zijn, naast het parkeren, de vermelde hoofdfuncties en aanverwante nevenfuncties toegelaten.
- §3. Dakvorm:
  - De dakvorm is vrij te kiezen.
  - Indien gekozen wordt voor een plat dak, dient dit maximaal als groendak, daktuin of met zonnepanelen- of boilers afgewerkt te worden.
  - Binnen het gehele dakvolume kunnen hotelkamers worden ingericht.
  - Dakuitbouwen zijn toegelaten.
- §4. Technische installaties:
  - Voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie en andere technische installaties op het dak zijn toegelaten. Bij voorkeur worden de installaties zodanig geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf

Er is een groeimarge van 20% bijgeteld op het aantal van 202 hotelkamers anno 2023.

De capaciteit van de andere functies wordt via de mobiliteitstoets (Art. 0.1) onderzocht en bepaald. Op basis hiervan oordeelt de vergunningverlenende overheid wat ruimtelijk aanvaardbaar is en welke voorwaarden opgelegd kunnen worden.

het openbaar domein. Indien deze installaties niet op het dak worden voorzien worden ze geïntegreerd in het bouwvolume of in de bodem.

- §5. Opslag van materialen, plaatsen en/of stockeren van containers, afval en bergingen mogen niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg.

### ARTIKEL 1.2.7. GROENRUIMTE

- §1. Groenterreinindex: minimaal 30% moet met levendig groen worden ingericht. Afwijkingen op vlak van de groenterreinindex zijn uitdrukkelijk verboden. Bovengrondse infiltratievoorzieningen en wadi's kunnen hierbij ook als groenruimte aanschouwd worden.
- §2. De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor bebouwing en/of verharding dient te worden aangelegd als levend groene ruimte en moet als dusdanig worden gehandhaafd.
- §3. Als er perceelsafsluitingen nodig zijn, moeten deze bestaan uit een levende haag van inheems en/of streekeigen groen. In combinatie met een levende haag kunnen draadafsluitingen of hekwerk in metaal of hout toegestaan worden.
- §4. De bestaande bomen dienen behouden te blijven. Het rooien van deze bomen kan enkel toegestaan worden indien de bomen een gevaar vormen. Rooien in functie van parkeerplaatsen is niet toegestaan. Indien rooien toch noodzakelijk is dient er een heraanplanting te gebeuren.

### ARTIKEL 1.2.8. VERHARDINGEN

- §1. Verhardingen op het terrein moeten beperkt blijven en zijn toegestaan voor:
- Terrassen;
  - Toegangen en paden;
  - Interne wegen;
  - Nodige parkeerplaatsen op het maaiveld;
  - Opslag van materialen, plaatsen en/of stockeren van containers en afval;
  - Niet overdekte recreatieve en/of sportvoorzieningen (vb. zwembad, sportterrein, speelterrein en bijhorende infrastructuur).

### ARTIKEL 1.2.9. PARKEERVOORZIENINGEN

- §1. Autoparkeerplaatsen: minimum 184 tot maximum 368 autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

Het moet gaan om levendig groen. Inrichtingen met schors, steenslag, etc. worden meegerekend bij de verharde oppervlakte.

Een minimale groenterreinindex wordt vooropgesteld om de biodiversiteit, de beeld- en leefkwaliteit van het plangebied te verhogen en om een duurzame waterhuishouding te garanderen.

Bij de keuze en hoogte van de afsluitingen ter hoogte van de Gentseweg en Grote Heidestraat moet rekening gehouden worden met een goede zichtbaarheid van de trage weggebruikers ter hoogte van de verschillende ontsluitingen of toegangen naar het hotel.

Bij vergunningsaanvragen die een impact hebben op de groenruimte is het wenselijk om een beplantings- of groenplan toe te voegen die volgende zaken verduidelijkt: een berekening van de groenterreinindex, een plan dat aangeeft welke ruimte als groenruimte, bovengrondse infiltratievoorzieningen, wadi's zijn en/of worden ingericht, welke boom- en plantsoorten aanwezig zijn en/of aangeplant worden.

Bij nieuwe functies en/of uitbreiding van bestaande functies dient de parkeerbehoefte afgestemd te worden met de gewenste modal shift (zie ook MOBER in de scopingsnota). Duurzame vervoersmodi worden

- Minimum 184 autoparkeerplaatsen worden geïncorporeerd in het gebouwvolume. Van het minimum aantal autoparkeerplaatsen mag afgeweken worden, indien aangetoond kan worden dat er minder autoparkeerplaatsen nodig zijn.
- §2. Fietsparkeerplaatsen: minimum 100 fietsparkeerplaatsen.
- §3. Er kan een aparte parking voor bussen op het maaiveld aangelegd worden.
- §4. Het bovengronds parkeren dient landschappelijk te worden ingekleed en compact te worden ingeplant.
- §5. Fietsparkeerplaatsen:
- Worden bij voorkeur in de gebouwen voorzien of worden overdekt en beveiligd zo dicht mogelijk bij de gebouwen ingeplant.
  - Er wordt voorzien in voldoende, al dan niet overdekte fietsenstallingen, vlot bereikbaar, voorzien met oplaadpunt voor elektrische fietsen.
  - Ingeval ondergronds worden de fietsparkeerplaatsen toegankelijk gemaakt via een comfortabele fietshelling met een minimumbreedte van 1,20 m.

gestimuleerd om het aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein te reduceren in functie van vergroening van het plangebied.

Bij vergunningsaanvragen die een impact hebben op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie is het wenselijk om aan de hand van een mobiliteitstoets de effecten te evalueren en deze terug te koppelen met de MOBER die is toegevoegd als bijlage in de scopingsnota van dit RUP. De terugkoppeling heeft als doel de mobiliteitseffecten, de gewenste en de noodzakelijke modal shift, de vooropgestelde maatregelen te evalueren en bij te sturen.

## ARTIKEL 2. ZONE VOOR GROENBUFFER



Aanduiding op het grafisch plan.

Deze bestemming valt onder de categorieën van gebiedsaanduiding 'overig groen'.

### VERORDENEND GEDEELTE

### TOELICHTEND GEDEELTE

#### Artikel 2.1 BESTEMMING

§1. De zone voor groenbuffer is integraal als groene ruimte te behouden of in te richten. De groenbuffer zorgt voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.

#### Artikel 2.2 INRICHTING EN BEHEER

- §1. De groenbuffer dient om een visuele en akoestische buffer te realiseren ten opzichte van de omgeving.
- De beplanting is deels groenblijvend zodat tijdens de wintermaanden de groenbuffer een visueel scheidend vermogen heeft.
  - Indien noodzakelijk kan de groenbuffer gecombineerd worden met geluidsschermen.
- §2. De groenbuffer bestaat uit hoogstammige bomen, bosgoed en struiken die een voldoende dichte groenstructuur creëren. Minimum 50% van de aan te planten bomen, bosgoed en heesters is streekeigen. Beplanting die afsterft dient steeds te worden vervangen.
- §3. Bij de aanleg van de groenbuffer dient men maximaal rekening te houden met bestaande waardevolle bomen.
- §4. Nieuwe of uitbreidingen van gebouwen, constructies, verhardingen en/of het stapelen van materialen zijn niet toegelaten in deze zone, met uitzondering van constructies en verhardingen in functie van openbaar nut of algemeen belang en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het plangebied.
- §5. Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart) na de realisatie van werken, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.

Voorbeelden van toegelaten constructies en verhardingen: infiltratievoorzieningen, strikt noodzakelijke toegangen of standplaatsen voor hulpdiensten of brandweer, doorsteken in functie van onderhoud van waterlopen of grachten.

## ARTIKEL 3. OVERDRUK VOOR ONDERHOUDSSTROOK WATERLOOP



Aanduiding op het grafisch plan.

Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

### VERORDENEND GEDEELTE

### TOELICHTEND GEDEELTE

#### Artikel 3.1 INRICHTING EN BEHEER

- §1. Deze zone voorziet een onderhoudsstrook van 5m breed, te rekenen vanaf de kruin van de waterloop. De beheerstrook wordt voorzien in functie van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van waterlopen. Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige installaties in functie van de waterloop.
- §2. Toegangen, verharde paden en fietspaden in de overdrukzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde overdrukzone een graszone aanwezig voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De toegang moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton.
- §3. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan.
- §4. Er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m.
- §5. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort.
- §6. Bomen zijn toegelaten in de overdrukzone maar moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek en op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant.



## ARTIKEL 4. OVERDRUK VOOR BOUWVRIJE ZONE SPOORLIJN



Aanduiding op het grafisch plan

Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

### VERORDENEND GEDEELTE

#### Artikel 4.1 INRICHTING EN BEHEER

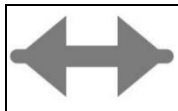
- §1. De overdrukzone wordt voorzien in functie van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de spoorlijn. Het oprichten van gebouwen en constructies, het stapelen van goederen of materiaal is niet toegelaten met uitzondering spoorgebonden constructies of inrichtingen mogen opgetrokken worden.
- §2. Waterlopen mogen overweld worden in functie van exploitatie van de spoorlijn.
- §3. De overdrukzone mag ingericht worden als groenruimte.

### TOELICHTEND GEDEELTE

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn 59 tussen Antwerpen en Gent. Gelet op de aanwezigheid van de fietssnelweg, om veiligheidsredenen en een latere mogelijke uitbreiding van spoorlijn 59 dient een strook van 15m vanaf het talud van de spoorlijn bouwvrij te blijven.

Spoorgebonden constructies of inrichtingen: seinketen, GSM-masten, sectioneerposten, langwegen,....

## ARTIKEL 5. INDICATIEVE OVERDRUK ONTSLUITING



Aanduiding op het grafisch plan

Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

### VERORDENEND GEDEELTE

#### Artikel 5.1 INRICHTING EN BEHEER

- §1. De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan.
- §2. Deze overdruk is voorzien voor de ontsluiting van gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer i.f.v. het hotel en aanverwante activiteiten. Een aparte ontsluiting i.f.v. logistiek, leveringen en personeel is toegelaten.
- §3. De ontsluiting(en) worden op een verkeersveilige manier aangelegd rekening houdend met de fietssnelweg langs de spoorlijn.
- §4. Andere toegangen i.f.v. hulpdiensten en brandweer zijn toegelaten.

### TOELICHTEND GEDEELTE

De overdruk 'toegangen gemotoriseerd verkeer' geeft indicatief de toegangen weer van het plangebied naar de openbare weg. Om de conflicten met het doorgaand gemotoriseerd en fietsverkeer langs de Gentseweg te beperken, wordt het aantal toegangen naar het plangebied beperkt.