

PROVINCIE: OOST - VLAANDEREN

GEMEENTE: NAZARETH

**GRUP NAZARETH-DORP
HERZIENING BPA NAZARETH-DORP**

MEMORIE VAN TOELICHTING

44048-GRUP01

DATUM	ONTWERPFASE	OPGEMAAKT DOOR
11/02/02	Opmaak	K. De Meester
17/04/02	Aanp. na advies administraties	K. De Meester
13/12/02	Aanpassingen	K. De Meester
11/03/03	Aanpassingen	K. De Meester
08/04/03	Aanp. naar GRUP	K. De Meester
22/05/03	Aanpassingen	K. De Meester
24/11/03	Aanpassingen	K. De Meester

DE RUIMTELIJKE PLANNERS

FRANK VERMEERSCH / KOEN DE MEESTER

PROVINCIE: OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE: NAZARETH

GRUP NAZARETH-DORP

MEMORIE VAN TOELICHTING

INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING.....	1
2. SITUERING	1
2.1 RUIMTELIJKE SITUERING	1
2.2 JURIDISCHE SITUERING.....	3
3. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	6
3.1 WIJZIGINGEN VAN HET BPA.....	6
3.2 BESTAANDE TOESTAND	7
3.2.1 INLEIDING	7
3.2.2 MORFOLOGISCH	8
3.2.3 FUNCTIONEEL	8
3.3 VISIE.....	11
3.4 BESTEMMINGEN.....	13
4. VERANTWOORDING	14
5. BIJLAGE	15

1

1. INLEIDING

Het GRUP Nazareth-dorp is een herziening van een goedgekeurd BPA. Het bijzonder plan van aanleg Nazareth-dorp werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 13 oktober 1992 en is aldus reeds bijna 8 jaar van kracht.

Belangrijke doelstellingen van dit GRUP werden reeds gerealiseerd en het blijft voorlopig het ruimtelijk toetsingskader vormen voor de vernieuwing en ontwikkeling van het betrokken plangebied. Om verschillende redenen die betrekking hebben op meerdere, verspreide delen van het bestemmingsplan en op de stedenbouwkundige voorschriften en om eventuele bijkomende redenen die kunnen aan het licht komen bij verder onderzoek, wordt een herziening van het bijzonder plan van aanleg Nazareth-dorp noodzakelijk geacht.

Gezien het binnen de huidige wetgeving niet meer noodzakelijk is om een in herziening-stelling aan te vragen bij de bevoegde minister, werd er gestart met de opmaak van een voorontwerp.

2. SITUERING

2.1 RUIMTELIJKE SITUERING

De gemeente Nazareth is gelegen in het zuidwestelijk gedeelte van Oost-Vlaanderen. Het is omgeven door de buurgemeentes Deinze, Sint-Martens-Latem, De Pinte, Gavere, Zingem en Kruishoutem.

Het GRUP Nazareth-dorp is gelegen in het centrum van de deelgemeente Nazareth. Het GRUP heeft een oppervlakte van ca. 17,2 ha en wordt in het noorden door de Steinstraat en in het zuiden door de N452 (Dorp-Drapstraat) begrensd. Het GRUP is verder in het westen door de 's Gravenstraat en in het oosten door de Stropstraat begrensd.

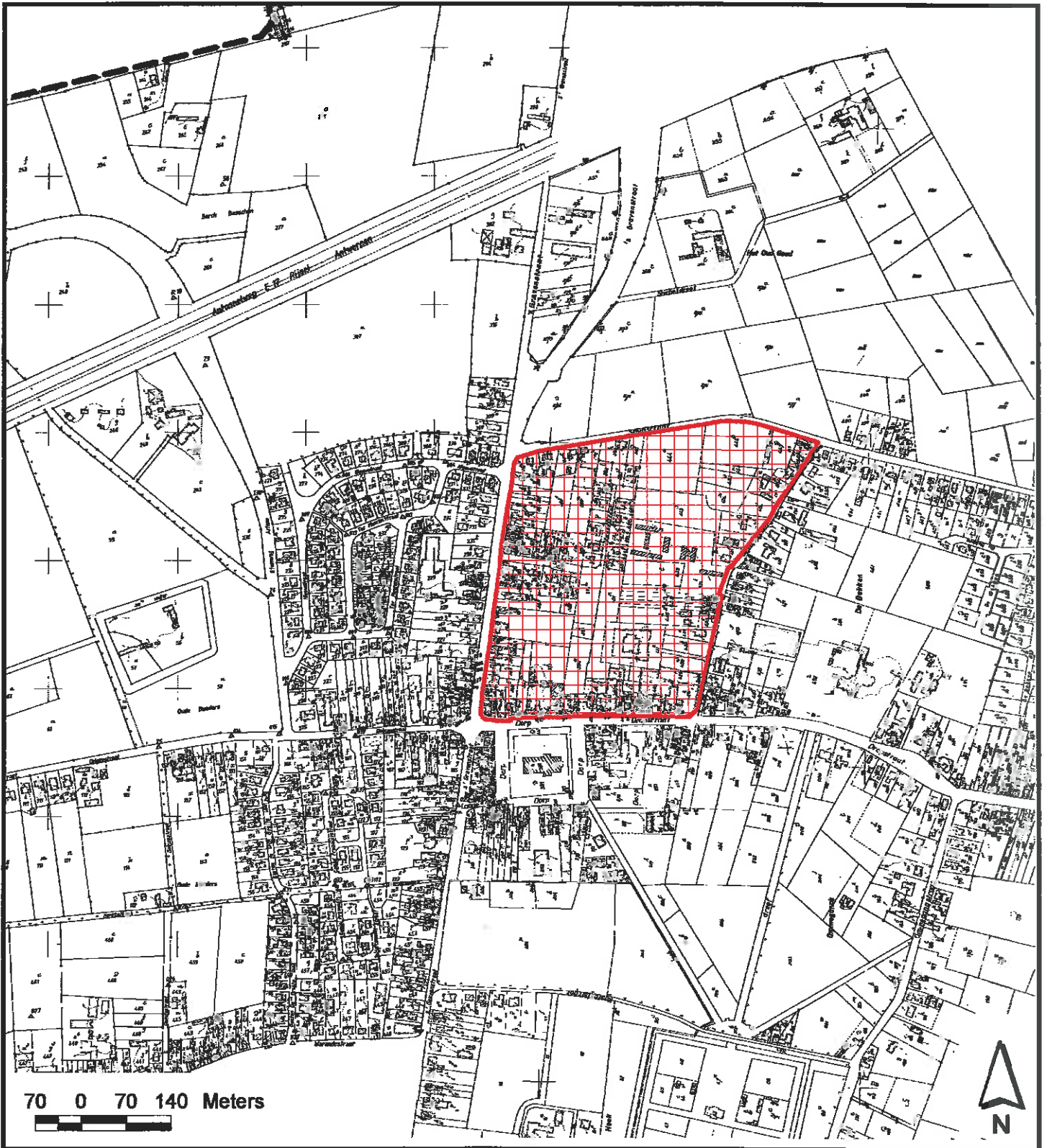
In de onmiddellijke nabijheid van het GRUP bevindt zich de autosnelweg E17 Rijsel-Antwerpen.

Zie ook bijgevoegde kaart.

KAART: Situering GRUP Nazareth-dorp

SITUERING

GRUP Nazareth-dorp



LEGENDE

 GEMEENTEGRENS

 LIGGING GRUP NAZARETH-DORP

2.2 JURIDISCHE SITUERING

- Gewestplan: - Gewestplan Oudenaarde. Kaartbladen 21/8 en 22/5.
Goedgekeurd bij MB van 24 februari 1977.
 - Bestemmingen: Binnen de grenzen van het GRUP zijn volgende bestemmingen (volgens het gewestplan) aanwezig: - Woongebied.
- Woonuitbreidingsgebied.Zie ook bijgevoegde kaart.

- BPA: - Goedgekeurd bij MB van 13 oktober 1992, na 8 jaar is een herziening van het BPA noodzakelijk.
 - Bestemmingen: zie bijgevoegde kaart.

- Gewestplanwijziging: Binnen de grenzen van het GRUP werden geen herzieningen vastgesteld.

Er zijn geen goedgekeurde BPA's die aan het GRUP Nazareth-dorp grenzen.

- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

Het gebied zou zowel morfologisch als functioneel tot de dorpskern Nazareth moeten behoren. Aan de basis van de gewenste ruimtelijke uitbouw van de kern Nazareth liggen een aantal doelstellingen:

- Stimuleren van het wonen in de kernen. Inbreidingsprojecten in de dorpskern verdienen prioriteit ten opzichte van nieuwe excentrische verkavelingen.
 - De gemeenschapsuitrusting, als een belangrijk onderdeel van de woonomgeving, moet worden verbeterd. Zij moet worden uitgebouwd in functie van de lokale behoeften.
 - Het openbaar domein moet op een kwaliteitsvolle manier worden heringericht op schaal van de kern.
 - De aanwezige milieuwaarden en landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig, geherwaardeerd.
 - Voor de centrale assen Dorp-Drapstraat en 's Gravenstraat moet de nadruk gelegd worden op het dorpsgezicht d.m.v. stedenbouwkundige aanpassingen in de bouwvolumes, herprofilering van het wegdek (meer ruimte voor de zwakke weggebruiker) en het strategisch aanbrengen van groenelementen.
-

KAART: Uittreksel gewestplan Oudenaarde

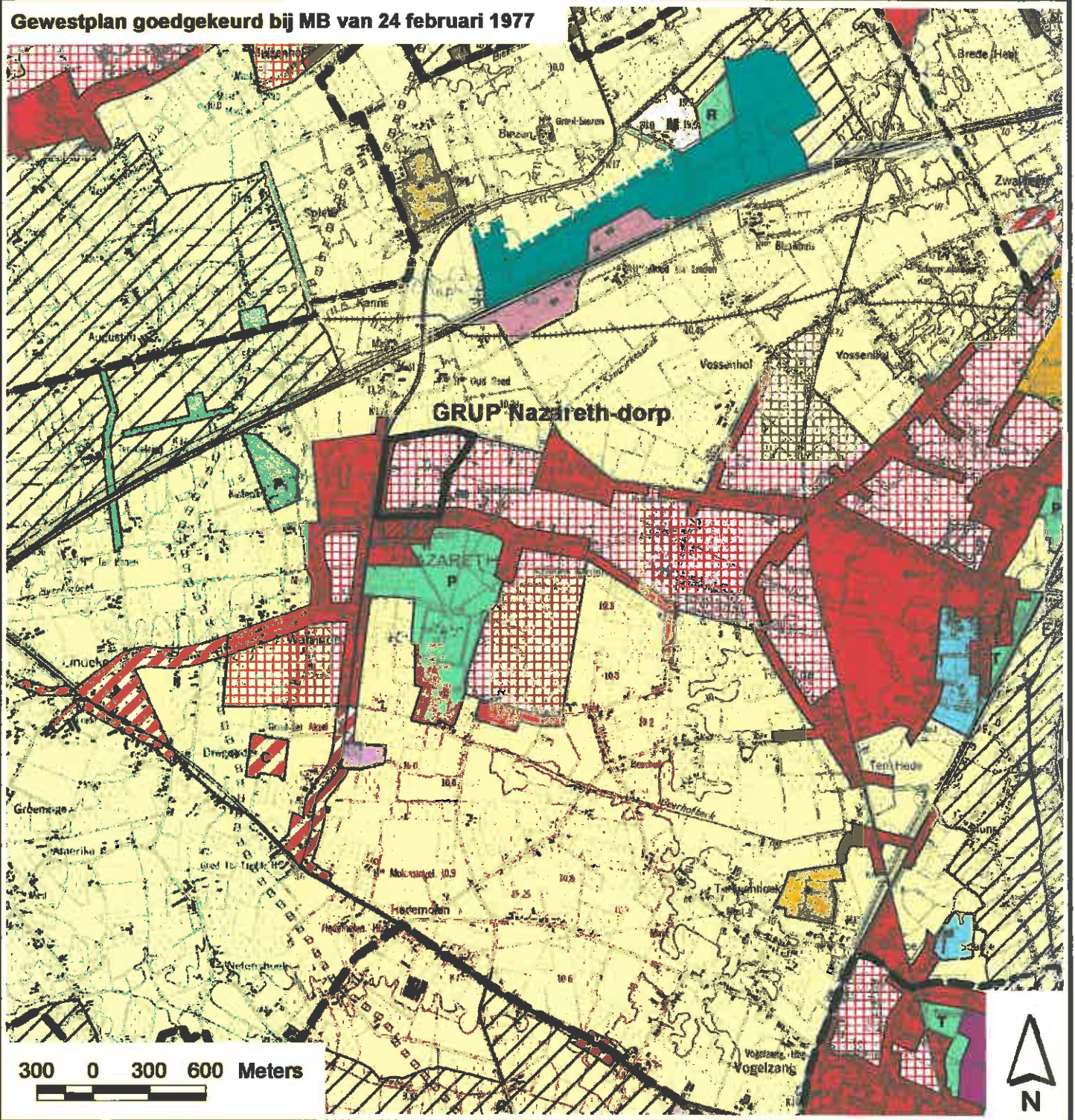
KAART: Huidige bestemming GRUP Nazareth-dorp

GEWESTPLAN NAZARETH

Gewestplan OUDENAARDE

Kaartbladen 21/8 en 22/5

Gewestplan goedgekeurd bij MB van 24 februari 1977



LEGENDE

-  grens van het GRUP
-  gemeentegrens

Zonerings

-  woongebied
-  woonuitbreidingsgebied

















HUIDIGE BESTEMMING

BPA Nazareth-dorp

LEGENDE

-  grens van het bpa
-  zonegrens

Zoneringsen

-  gesloten bebouwing type A
-  gesloten bebouwing type B
-  half-open bebouwing
-  open bebouwing
-  openbaar nut: OCMW-rusthuis
-  openbaar nut: andere dan OCMW-rusthuis
-  niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven
-  zone voor koeren en tuinen
-  zone voor hovingen beplant met hoogstammige bomen
-  zone voor voortuinen
-  zone voor schermgroen
-  zone voor openbaar groen
-  zone voor wegen
-  zone voor wandelwegen
-  zone voor overbouwde wandelweg
-  zone voor weg met beperkte verkeers- en parkeerfunctie



- Provinciaal ruimtelijk structuurplan:

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bevindt zich momenteel in de fase van het ontwerp (in maart 2003 voorlopig aanvaard door de provincieraad). Dit ontwerp bestaat uit een informatief deel, richtinggevend deel en bindend deel (bindende bepalingen). In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden twee categorieën bepaald die elk voor een bepaald ontwikkelingsperspectief staan, vooral voor (al dan niet) bijkomende woongelegenheden en bijkomende bedrijventerreinen: woonkern en hoofddorp. Concreet zou de kern Nazareth geselecteerd worden als woonkern. Voor de geselecteerde woonkernen geldt volgende taakstelling: het opvangen van de eigen groei inzake wonen. Bijkomende lokale bedrijventerreinen zijn niet toegelaten. Nieuwe lokale bedrijven zijn wel mogelijk, indien ze verweven zijn in het woongebied.

- Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997.

Binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt vanuit het streven naar openheid én stedelijkheid de ruimte opgedeeld in delen met een stedelijk karakter (*stedelijk gebied*) en delen met een buitengebied karakter (*buitengebied*), waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt vooropgesteld. De gemeente Nazareth behoort volledig tot het buitengebied. Voor het buitengebied gelden volgende ontwikkelingsperspectieven: het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Voor de kernen van het buitengebied wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare.

3. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

3.1 WIJZIGINGEN VAN HET BPA

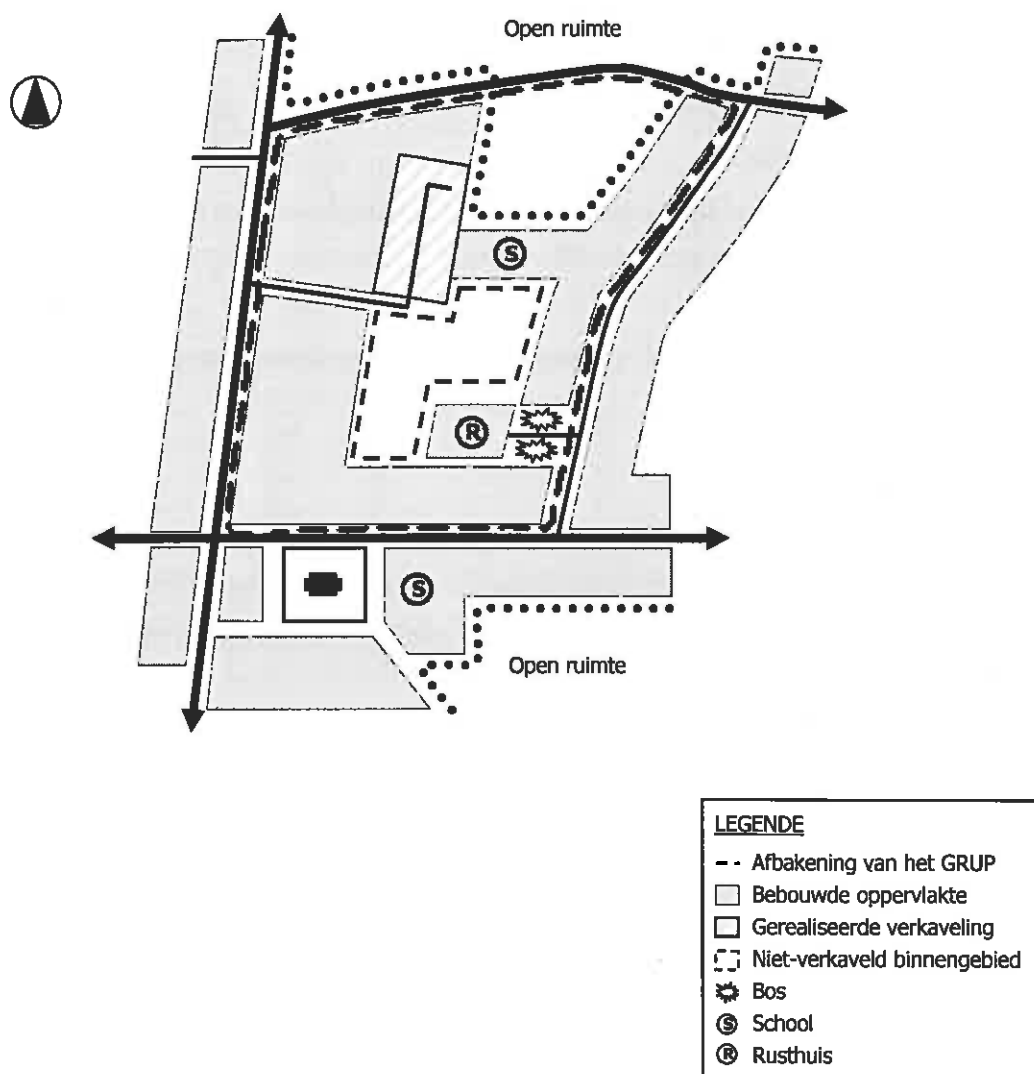
De herziening van het BPA Nazareth-dorp betreft voornamelijk de volgende punten:

- De meeste van de woonzones zijn reeds ontwikkeld maar men stelt vast dat de voorschriften van het huidige BPA in sommige gevallen niet toelaten het gewenste wooncomfort te realiseren en dat zo ook een aantal recente ontwikkelingen ter verbetering van het leefcomfort in de oudere wijken niet mogelijk zijn. Met de herziening van het BPA wil het gemeentebestuur dan ook deze voorschriften ruimer opvatten zonder daarbij de goede ruimtelijke ordening, het goede nabuurschap en de draagkracht van het gebied uit het oog te verliezen.
 - Het bedrijf Vincent wenst uit te breiden. Door het huidige bestemmingsplan werd de zone waarin het bedrijf Vincent gelegen is als koeren en tuinen bestemd. Dit betekent dat deze zone geen nieuwe inplantingen van gebouwen toelaat. D.m.v. een herziening van het BPA wordt een goede integratie van het bedrijf op de huidige locatie vooropgesteld waarbij een beperkte uitbreiding, kaderend binnen een goede ruimtelijke ordening, moet mogelijk gemaakt worden.
 - De voorschriften van de centraal gelegen gemeenschapsvoorziening 'Wielkine' (rusthuis) dienen gewijzigd te worden zodat de mogelijkheid bestaat deze ruimte gedeeltelijk te bebouwen met kantoren en/of sociaal-medische voorzieningen. Bovendien dient een uitbreiding van de bestaande zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (aansluitend bij het rusthuis) tegemoet te treden aan de toenemende vraag naar serviceflats voor bejaarden dicht bij de kern.
 - Grachten en beken moeten op het nieuwe bestemmingsplan aangeduid worden teneinde een aantal elementen van de aanwezige natuurlijke structuur naar de toekomst toe te bestendigen.
-

3.2 BESTAANDE TOESTAND

3.2.1 INLEIDING

Schematisch kan het betrokken gebied als volgt voorgesteld worden (niet op schaal):



Als bepalende elementen voor deze omgeving kunnen we volgende belangrijke vaststellingen doen:

Binnen de grenzen van het GRUP is de overwegende bestemming wonen, met bebouwing geconcentreerd langs de 's Gravenstraat, Steinstraat, Stropstraat, Drapstraat, Dorp en Zwanestraat. Opvallend binnen de grenzen van het GRUP is het rusthuis 'Wielkine', omgeven door een groene buffer.

Opgemerkt dient bovendien dat de open ruimte in het noorden van het gebied (binnen de grenzen van het GRUP) grotendeels zal ingenomen worden door nieuwe verkavelingen (inbreiding). Tevens bevat het gebied centraal een niet-verkaveld binnengebied dat binnenkort wordt verkaveld.

Grenzend aan het GRUP langs Dorp bevindt zich de kerk met een begraafplaats. Een aantal gemeenschapsvoorzieningen, waaronder een school langs de Stropstraat en een school grenzend aan het GRUP langs de Drapstraat, komen voor in het gebied.

3.2.2 MORFOLOGISCH

- Bouwhoogtes:

Binnen de grenzen van het GRUP merken we voornamelijk volgende types op:

- De recente woningen bestaan voornamelijk uit een open tot halfopen bebouwing met bijna uitsluitend 1 bouwlaag.
- In de oudere gedeelten binnen de grenzen van het GRUP waar het merendeel van de woningen van het type halfopen tot gesloten bebouwing is, bestaat de woning veelal uit een hoofdgebouw van 2 bouwlagen.
- Langs de Drapstraat-Dorp is er hoofdzakelijk een gesloten bebouwing met 2 bouwlagen aanwezig.

- Dakvorm:

Met uitzondering van de achtergebouwen en garages, is het aandeel van de gebouwen met een zadeldak het grootst. Op deze eerst genoemden is meestal een plat dak voorzien.

3.2.3 FUNCTIONEEL

Binnen de grenzen van het GRUP is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. De woonfunctie kan onderverdeeld worden in twee verschillende vormen: recente woningen (hoofdzakelijk gelegen langs de Zwanestraat en Stropstraat) en oudere gedeelten (hoofdzakelijk gelegen langs de 's Gravenstraat en Dorp-Drapstraat).

In de omgeving van de kerk (centrum van Nazareth) en langs de Drapstraat-Dorp treft men vooral kleinhandel en dienstverlening aan. Ondermeer de politie, het gemeentehuis en de bibliotheek zijn hier gevestigd.

Langs de Stropstraat bevindt zich het rusthuis 'Wielkine' en de Basisschool van het gemeenschapsonderwijs. Het niet-bebouwde gedeelte (gedeelte dat nog niet verkaveld is) bestaat hoofdzakelijk uit akkers of weiden. Opgemerkt dient hierbij te worden dat de braakliggende grond ten westen van het rusthuis 'Wielkine' (centraal in het gebied) binnenkort wordt verkaveld.

Op de hoek van de Drapstraat-Stropstraat treft men enkele bedrijfsgebouwen en kantoren (o.a. het bedrijf 'Callier') aan.

Langs de Steinstraat is het loonwerkersbedrijf Vincent gevestigd. Het bedrijf Vincent is een aannemersbedrijf in grond- en landbouwwerken. Het bedrijf is opgestart in 1954 als maalterij (granen). Sinds de vestiging op de huidige locatie (1961) heeft het bedrijf inzake tewerkstelling een stijging van 1 persoon (1980) naar een huidig aantal van 5 personen, waarvan het overgrote deel

woont op minder dan 10 km van het bedrijf, gekend. Verder realiseerde het bedrijf in 2002 een omzet van ca. 490.000 EUR.

Het bedrijf krijgt sporadisch toelieferingen ten belope van 15 ton per week. Het bedrijf beschikt over een uitgebreid machinepark, welke omvat tractoren, pikdorsers, kranen, e.d. .

Momenteel wordt in beperkte mate hinder (lawaai, stof, ...) veroorzaakt naar de omgeving toe. Verder beschikt het bedrijf over een milieuvergunning (klasse 2) voor de periode 25/8/1992 – 25/8/2012. Wel ondervond het bedrijf in het verleden wat problemen betreffende de bouwvergunningen (regularisatie-aanvraag voor een bergplaats daterend van 5/8/1991).

Het bedrijf wenst op de huidige locatie te blijven aangezien het daar historisch is gegroeid. Bovendien kan men spreken van een beleidszekerheid en –continuïteit aangezien het bedrijf beschikt over enerzijds de nodige vergunningen en anderzijds een bedrijfsopvolger.

Er is omgevingsgroen in de omgeving van de Basisschool. Tenslotte is een opvallend element binnen de grenzen van het GRUP een champignonkwekerij gelegen langs de Stropstraat. De champignonkwekerij 'Van Belle' is een eenmanszaak die sinds 1989 werkzaam is op de huidige locatie. Het bedrijf 'Van Belle' doet enerzijds teelt van shiitakezwam en anderzijds productie van entstof van diverse zwamsoorten (sedert 2001). Het wagen- en machinepark van het bedrijf omhelst één lichte vrachtwagen, autoklaaf en zaagmachine.

Het bedrijf beschikt over een bouwvergunning voor teeltruimte, afgeleverd op 28/11/1989. Het bedrijf krijgt toelieferingen ten belope van 10 ton hout (3 maal per jaar). Het bedrijf produceert ca. 20 ton afval per jaar. Binnen het bedrijf worden volgende zaken gerecycleerd: houtafval. Verder brengt het bedrijf geen noemenswaardige lawaai, reuk- of stofhinder met zich mee.

Volgende tabel moet een duidelijker overzicht geven betreffende de oppervlaktes van de verschillende functies:

BESTAANDE TOESTAND	OPP. IN M²	OPP. IN HA
Woning en bijgebouwen	11263	1,13
Handelsgebouw	1448	0,14
Gebouw voor openbare dienstverlening	5423	0,54
Gebouw voor private dienstverlening	1290	0,13
KMO-gebouw	7397	0,74
Landbouw gebouw	378	0,04
KMO	5778	0,58
Openbare dienstverlening	16221	1,62
Weiland	22819	2,28
Akker	9226	0,92
Braak – ruigte	11979	1,20
Koeren, tuinen en hovingen	64845	6,48
Verharde weg	8874	0,89
Openbare parking	1727	0,17
Bos	3252	0,33
Totaal	171920	17,19

Uit deze cijfers blijkt dat:

- De woonfunctie in grote mate aanwezig is binnen de grenzen van het GRUP (meer dan 2/5 van de totale oppervlakte van het GRUP).
- Er momenteel ook een vrij groot aandeel wordt ingenomen door de landbouwfunctie binnen de grenzen van het GRUP, namelijk 3,2 ha (0,92 ha akker en 2,28 ha weide), dit is ca. 1/5 van de totale oppervlakte van het GRUP.
- Er een belangrijk aandeel wordt ingenomen door openbare dienstverlening, waaronder een school, bibliotheek, gemeentehuis, ...
- Het aandeel braakliggende grond ook opmerkelijk is, dit valt te verklaren door de nog te realiseren verkavelingen centraal in het gebied.
- Het aandeel dat wordt ingenomen door bedrijvigheid en natuur binnen de grenzen van het GRUP vrij klein is.

3.3 VISIE

Door het gemeentebestuur werden een aantal uitgangspunten (zie §3.1 'Wijzigingen van het BPA') geformuleerd dewelke in het bestemmingsplan dienen uitgevoerd. Deze uitgangspunten kwamen tot stand door de ervaringen en problemen die het gemeentebestuur de laatste jaren ondervonden heeft met de bestemmingen en voorschriften van het huidige BPA. Het huidige BPA, met zijn stedenbouwkundige voorschriften, is immers verouderd (goedgekeurd bij MB van 13 oktober 1992). Om de continuïteit niet te verstoren worden er zo weinig mogelijk wijzigingen aangebracht. Volgende concrete wijzigingen werden betreffende dit gebied doorgevoerd:

- Uitbreiding gemeenschapsvoorzieningen:

De geldende ordening belet de uitvoering van werken van openbaar nut, zoals de realisering van serviceflats voor bejaarden onmiddellijk aansluitend bij en in directe verbinding met het OCMW-rusthuis, sociale woonegelegenheden, Een uitbreiding in noordelijke richting van de huidige zone van openbaar nut kan hieraan tegemoet treden. Door de vergrijzing van de bevolking is er immers nood aan alternatieve wooneenheden voor de oudere bevolking. Bovendien dient de woonomgeving voor ouderen zo dicht mogelijk bij de kern aan te sluiten.

Op deze wijze wordt er voorzien in een gedifferentieerd woonprogramma in het dorp, aangezien hiermee ook gevolg kan gegeven worden aan de nood aan kleinere en/of sociale woonegelegenheden. Deze zone sluit immers aan bij de in ontwikkeling zijnde sociale verkaveling (14 nieuwe woningen, type halfopen bebouwing) ten westen van het rusthuis.

Deze uitbreiding van het rusthuis wordt deels als nabestemming gezoneerd om een toekomstvisie te geven en toch een bestaande para – agrarische bedrijvigheid (champignonkwekerij) te vrijwaren, zolang het bedrijf actief is.

- Uitbreiding bedrijf Vincent:

Het bedrijf Vincent is beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. De huidige planologische context laat deze uitbreiding niet toe. Gezien de kleinschaligheid en het een bestaande toestand betreft, is een bestemmingswijziging van koeren en tuinen naar niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven aangewezen. De realisatie van een buffer, die op een deskundige wijze van voldoende beplanting wordt voorzien, is hierbij essentieel. Deze draagt tevens bij tot een betere ruimtelijke inpassing van het bedrijf. Hierbij is het de bedoeling om enkel bestaande bedrijvigheid en herstellingen van het eigen machinepark toe te laten. Verder is een uitbreiding noodzakelijk voor het bestaande machinepark. Door een uitbreiding van de bestaande gebouwen kunnen immers storende activiteiten (bijv. het herstellen van machines, ...) in een gesloten omgeving plaatsvinden, waardoor er een minimale overlast is voor de burelen. Tevens zullen er in de voorschriften bepalingen voorzien worden omtrent het gebruik van geluidsisolerende materialen. In de voorschriften zal bepaald worden dat er door de gemeente lasten zullen opgelegd worden om ervoor te zorgen dat er geluidsisolerende materialen gebruikt worden.

▪ Bestemmen champignonkwekerij 'Van Belle':

Zoals reeds hiervoor vermeld is het GRUP Nazareth-dorp een herziening van een goedgekeurd BPA. Het BPA Nazareth-dorp is goedgekeurd bij MB van 13 oktober 1992. Niettegenstaande de champignonkwekerij 'Van Belle' reeds sinds 1989 werkzaam is op de huidige locatie, is het bedrijf destijds niet opgenomen in het BPA Nazareth-dorp. Gezien de kleinschaligheid en het een bestaande toestand betreft, is een bestemming als 'zone voor para-agrarische bedrijven' aangewezen. Om een toekomstvisie te geven en toch een bestaande para-agrarische bedrijvigheid (champignonkwekerij) te vrijwaren, wordt aan deze zonering tevens een nabestemming gegeven (ten behoeve uitbreiding van het rusthuis).

▪ Afstemming GRUP en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

Bij de herziening van het BPA werd er bekeken, in welke mate de voorschriften overeenstemmen met de huidige visie en behoefte om dit gebied verder te ontwikkelen.

Hierbij werd voornamelijk een aanpassing gedaan van de voorschriften in functie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de visie van de centrale assen Dorp-Drapstraat en 's Gravenstraat duidelijk naar voor komt. Dit vertaalt zich in:

- In de twee assen (Dorp-Drapstraat en 's Gravenstraat) zijn detailhandel en horeca wel toegelaten.
- Maximale bouwdiepte op verdieping tot 14 m (i.p.v. 12 m). Opgemerkt dient hierbij te worden dat in het verleden reeds twee afwijkingen zijn toegestaan op de toegelaten maximale bouwdiepte. Zo werd voor KBC en Ronny Brochez een bouwdiepte op verdieping van 14 m toegestaan.
- De gezamenlijke breedte van balkons, loggia's en standvensters is beperkt tot 2/3 (i.p.v. 1/3) van de gevelbreedte.

Ook betreft het een aanpassing van de voorschriften van diensten van openbaar nut. Hierbij wordt naargelang de functie (gemeentelijke diensten, rusthuis, school) een duidelijk onderscheid gemaakt. Gezien de functie die gemeentelijke diensten en een rusthuis hebben en de noodzaak tot het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, mag een hoger percentage van de oppervlakte binnen de zone verhard worden (max. 80%). In de totale zonering wordt wel 20% opgelegd als beplanting en bezaaiing.

Verder wordt de zone voor hovingen beplant met hoogstammige bomen behouden. Op die manier wordt het behoud van de bestaande bomenpartij achter het gemeentehuis verzekerd.

Bij de voorschriften van de zone voor achtergebouwen wordt uitdrukkelijk gesteld dat de achtergebouwen duidelijk gekoppeld moeten zijn aan het voorliggende gebouw.

Een aantal gebouwen beantwoorden niet aan de voorschriften van onderhavig GRUP (veelal gelegen in zone voor koeren en tuinen). Aangezien het gaat om bestaande vergunde gebouwen blijven, mits stedenbouwkundige vergunning, verbouwingswerken en/of verbeteringswerken toegelaten binnen het bestaande bouwvolume.

Tenslotte wil men het bestaande dreven effect van de Steinstraat behouden en waar mogelijk versterken. Het eventueel kappen of rooien van bomen moet binnen deze context bekeken worden, zodanig dat heraanplantingen verplicht zijn.

3.4 BESTEMMINGEN

Rekening houdend met de uitgangspunten zoals hierboven beschreven, werd een bestemmingsplan opgemaakt.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de nieuwe bestemmingen:

BESTEMMING	OPP. IN M²	OPP. IN HA
Zone voor gesloten bebouwing	9155	0,91
Zone voor open en half-open bebouwing	25759	2,58
Zone voor open bebouwing	9280	0,93
Zone voor openbaar nut	24085	2,41
Zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven	4330	0,43
Zone voor para-agrarische bedrijven met nabestemming zone voor openbaar nut	1635	0,16
Zone voor para-agrarische bedrijven met nabestemming zone voor schermgroen	72	0,01
Zone voor para-agrarische bedrijven met nabestemming zone voor koeren en tuinen	1412	0,14
Zone voor voortuinen	14261	1,43
Zone voor koeren en tuinen	48725	4,87
Zone voor hovingen beplant met hoogstammige bomen	2953	0,30
Zone voor openbaar groen	3005	0,30
Zone voor schermgroen	4771	0,48
Zone voor grachten en beken	613	0,06
Zone voor wegen	7790	0,78
Zone voor achtergebouwen	6506	0,65
Zone voor wandelwegen	345	0,03
Woonerf	2922	0,29
Zone voor wegen met dreven karakter	4301	0,43
Totaal	171920	17,19

4. VERANTWOORDING

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Nazareth is recent goedgekeurd. Deze herziening kadert volledig binnen de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij voornamelijk aandacht gaat naar:

Een verdere invulling van het woonlob ten noorden van de Drapstraat d.m.v. kleinschalige inbreidingsprojecten. Hiervoor worden een aantal nieuwbouwzones op het bestemmingsplan bestendigd. Tevens wordt hierbij openbaar groen voorzien teneinde de kwaliteit in een woonomgeving te verbeteren.

Het bestendigen en versterken van kerngebonden functies op en rond het dorpsplein.

Verder is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) een herziening van een bestaand BPA, dat op zich reeds een verdere detaillering was van het voorziene woongebied – woonuitbreidingsgebied (gewestplan goedgekeurd bij MB van 24 februari 1977).

Tevens kadert deze herziening volledig binnen de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, waarbij voornamelijk aandacht gaat naar:

Het combineren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied (*verweving*). De behoefte aan bijkomende ruimte voor serviceflats, sportinfrastructuur, kleinhandel of andere vormen van lokale economie wordt het best opgevangen in de woonkernen.

Het vermijden van een verdere inname van open (groene) ruimte door nieuwe woonbebouwing. Dit gebeurt door het concentreren van woongelegenheden in de kernen van het buitengebied. Op die manier bekomt een morfologische verdichting van het bebouwde weefsel (*verdichting*).

Teneinde het woonerf ten noorden van de Basisschool van het gemeenschapsonderwijs in één fase te kunnen realiseren is tenslotte een onteigeningsplan voor het betrokken gebied opgemaakt. Volgens het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (en de verschillende wijzigingsdecreten van 28/9/1999, 22/12/1999, 26/4/2000, 8/12/2000, 13/7/2001, 1/3/2002, 8/3/2002, 19/7/2002 en 4/6/2003) kunnen de volgende instanties als onteigende instanties optreden ter verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen: het gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare instellingen en ook de organen die door de Vlaamse regering gemachtigd zijn om te onteigenen ten algemene nutte.

Verder dient opgemerkt dat tussen de verschillende eigenaars onderlinge afspraken kunnen gemaakt worden en de lasten dienen verdeeld te worden. Hierbij wordt gesteld dat er pas beroep wordt gedaan op het onteigeningsplan wanneer de verschillende eigenaars niet tot een onderlinge overeenkomst komen.

5. BIJLAGE

Door het studie bureau 'H. De Moor' is een studie met betrekking tot de waterhuishouding in het gebied opgemaakt. Deze studie moet een definitieve en duurzame oplossing geven met betrekking tot de waterhuishouding en problematiek.

Opgemerkt dient dat de gemeente lasten én voorwaarden kan verbinden aan het verkrijgen van vergunningen met het oog op realisatie van natuurlijke wateropvang (zie stedenbouwkundige voorschriften, § 1.7 'Natuurlijke wateropvang').

Op bijgevoegde bladen is het advies van het studie bureau met betrekking tot de waterhuishouding in het gebied weergegeven (daterend van 17 april 2001).

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

17 april 2001

Aan het Schepencollege van Nazareth

Dorp 1

9810 NAZARETH

00S013.08.doc
EC

Betreft: NAZARETH - Project Volkshaard
Wegen- en rioleringswerken op de wijk "Nazareth-dorp"
Artikel 80 van de Huisvestingscode - WS.44048.003.002

Geacht College

In aansluiting op de plenaire vergadering gehouden ten gemeentehuize van Nazareth op 21 november 2000, hebben wij de problematiek van de waterafvoer ter plaatse verder onderzocht zoals gevraagd werd door uw College.

Vraag was of het regenwaterdebiet van de binnengronden achter het gemeentehuis niet zouden kunnen afgekoppeld worden t.h.v. het schooldomein en dit ter ontlasting van het pompstation in de Stropstraat.

Wij hebben daartoe waterpassingsmetingen gedaan van het waterlopenstelsel noordwaarts de Steinstraat en dit tot aan waterloop S.221. Het resultaat van onze opmetingen staan weergegeven op bijgevoegde schetsplannen, zijnde opmetingsplan op schaal 1/1250 en uittreksel kadastraal plan met opgave van peilhoogten.

In het project Volkshaard is een gescheiden rioolstelsel voorzien. De RW riool loost in de gracht t.h.v. trapveldje op ontworpen BOK 8.04. Vanaf dit lozingspunt zal het RW debiet afstromen in de zuidelijke scheidsgracht van het schooldomein, met verbinding naar het rioolstelsel van de Stropkaai.

Gelet de opgemeten bodempeilen van het grachtstelsel noordwaarts de Steinstraat zal het in de toekomst mogelijk zijn het RW debiet af te voeren via tracé A-B-C-D-F-G-H naar de waterloop S.221 met opgemeten bodempeil 7.67. Tussen de punten C-D zou deze verbindinggracht moeten uitgesifoneerd worden, onder de bestaande riolering van de Steinstraat.

Het aanleggen van deze omleidingsgracht vergt enkele grondinnemingen tussen de punten A-B en C (opgelet: tracé B-C valt in een goedgekeurde verkaveling). Het is aan de gemeente te beslissen of zij al dan niet tot de realisatie van deze omleidingsgracht wenst over te gaan.

De opdracht voor het opmaken van het ontwerp kan hiervoor eventueel rekening houdend met de wet op de overheidsopdrachten onderhands worden toevertrouwd aan ons bureau. Gezien het ereloonbedrag hier kan begrensd worden tot maximum 200.000 Bef.

Inmiddels groeten wij u met de meeste hoogachting,

de zaakvoerder

ir. Thierry Delveaux

Bijlage: plannen waterpassing
ontwerp woonwijk C.V. Volkshaard

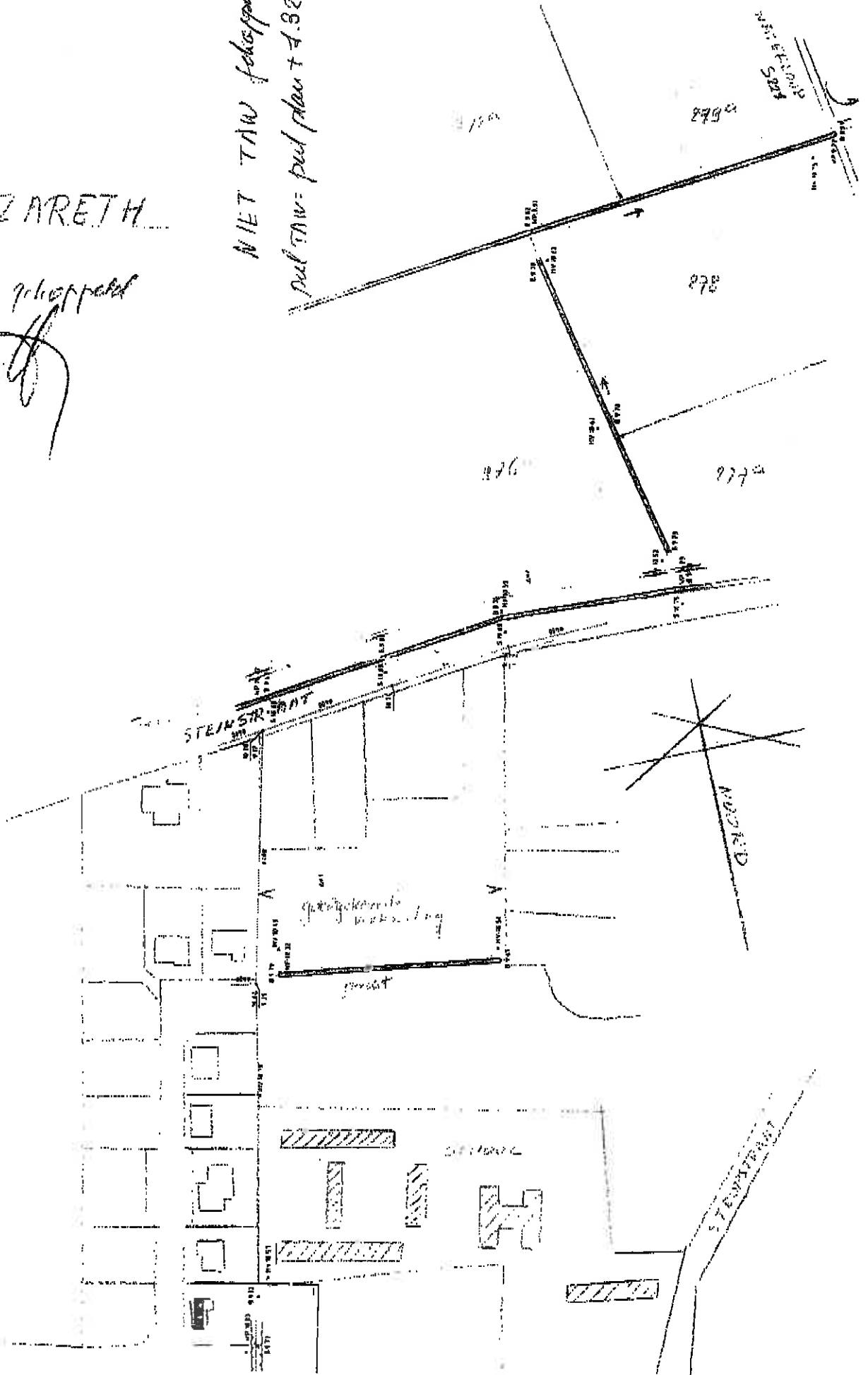
cc. dhr. ir. Gillebert, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
dhr. ir. Timbremont, C.V. Volkshaard

NAZARETH

TAW fchoppeld



NIE TAW fchoppeld
pud TAW = pud plan + 4.82



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van NAZARETH
in zitting van

op bevel:

De gemeentesecretaris

De Burgemeester

Mevr. P. Dhondt

Dhr. W. Maebe

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NAZARETH bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van tot

op bevel:

De gemeentesecretaris

De Burgemeester

Mevr. P. Dhondt

Dhr. W. Maebe

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van NAZARETH
in zitting van

op bevel:

De gemeentesecretaris

De Burgemeester

Mevr. P. Dhondt

Dhr. W. Maebe

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

op bevel:

De gemeentesecretaris

De Burgemeester

Mevr. P. Dhondt

Dhr. W. Maebe

Opgemaakt te Destelbergen op door:

BVP

Dendermondesteenweg 563

9070 DESTELBERGEN

Tel. 09/232.40.98 - Fax 09/211.02.08

De ruimtelijke planners

Frank VERMEERSCH / Koen DE MEESTER
