

GEMEENTELIJK RUP NOORD-WEST E17



Dorp 1, 9810 Nazareth
Tel.: (09)382.82.82 Fax: (09)382.82.99

GEMEENTE NAZARETH Provincie Oost-Vlaanderen

DEEL I : TOELICHTINGSNOTA

oktober 2008



ARCADIS Gedas nv
Kortrijksesteenweg 302
9000 GENT

Tel.: +32 (0)9 242 44 44
Fax: +32 (0)9 242 44 45





Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Noord-west E17

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Nazareth

Verordenend Grafisch Plan (in bijlage)

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

De ruimtelijk planner,

Bert Van Rijckeghem

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van: **19 mei 2008**

De secretaris,
Patricia Dhondt

De voorzitter,
Martin Lamont

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **16 juni 2008** tot en met **14 augustus 2008**.

De secretaris,
Patricia Dhondt

De burgemeester,
Danny Claeys

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **3 november 2008**.

De secretaris,
Patricia Dhondt

De voorzitter,
Martin Lamont



Inhoudsopgave

1.	Situering van het plangebied	9
2.	Beleidskader	10
2.1.	Relatie met het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	10
2.1.1.	Bindende bepalingen	10
2.1.2.	Richtinggevend deel	10
2.2.	Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	10
2.2.1.	Bindende bepalingen	10
2.2.2.	Richtinggevend deel	11
2.3.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	12
2.3.1.	Bindende bepalingen	12
2.3.2.	Richtinggevend deel	13
2.4.	Overige relevante beleidskaders	16
2.4.1.	Vlaams gewest – Landinrichting	16
2.4.2.	Vlaams Gewest – integraal waterbeheer/watertoets	16
2.4.3.	Gemeente Nazareth – Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (1995)	16
2.4.4.	Gemeente – RUP zonevreemde woonkorrels en RUP zonevreemde woningen ..	17
3.	Beschrijving bestaande juridische toestand	18
3.1.	Gewestplan	18
3.2.	Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen	19
3.3.	Overige juridische randvoorwaarden	19
3.4.	Onderzoek vergunningstoestand zonevreemde woningen	21
3.5.	Onderzoek zonevreemde activiteiten	26
3.6.	Onderzoek vergunningstoestand houten tuinhuisjes langs Biezenhofvijver	28
4.	Beschrijving bestaande ruimtelijke toestand	29
4.1.	Algemeen	29
4.2.	Onderzoek cultuurhistorische waardevolle gebouwen	30
5.	Gewenste ontwikkeling	31
5.1.	Een zone voor landbouw met mogelijkheden voor glastuinbouw	31
5.1.1.	Bestaande ruimtelijke structuur:	31
5.1.2.	Ruimtelijke afwegingscriteria	31
5.1.3.	Ontwikkelingsperspectieven	32
5.1.4.	Aandacht voor een duurzame ontwikkeling van een lokale glastuinbouwzone ..	34
5.2.	Bouwvrij gebied	35
5.3.	Bestaande nog actieve landbouwbedrijfszetels	35
5.4.	Omgeving Biezenhof	40
5.4.1.	Woonkorrel Biezenhof	40
5.4.2.	Biezenhofvijver	45
5.5.	Ontwikkelingsperspectief zonevreemde woningen buiten de woonkorrel	45
5.5.1.	Niet-geïsoleerde woningen	46



5.5.2.	Geïsoleerde woningen	46
5.5.3.	Sites met cultuurhistorische waarde	47
5.6.	Een zone non-aedificandi langs de E17.....	47
5.7.	Rekening houden met aanleg fietspad langs de Kortrijkseheerweg.....	47
6.	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften.....	49
7.	Decreet integraal waterbeheer – Watertoets.....	75
7.1.	Watertoets op planniveau	75
7.1.1.	Zonevreemde woningen en woonkorrel Biezenhof.....	75
7.1.2.	Zone voor glastuinbouw	75
7.2.	Watertoets op projectniveau	76
8.	Bijlagen	77
8.1.	Bijlage 1: moederlijst onderzoek vergunningstoestand zonevreemde woningen.....	77
8.2.	Bijlage 2: Gegevens uit metellingen 2000 m.b.t. de glastuinbouw	78
8.3.	Bijlage 3: Lijst met streekeigen beplantingen	79
8.4.	Bijlage 4: vergunningstoestand houten tuinhuisjes Biezenhofvijver	80



INLEIDING – SITUERING VAN HET RUP

In uitvoering van het gemeentelijk structuurplan

Voorliggend RUP is een uitvoering van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierin is bepaald dat voor het *gebied ten westen van de E17* (met uitzondering van de Hospicebossen en hun uitbreidingszone en de industriezone De Prijkels) een *ruimtelijk uitvoeringsplan* zal worden opgesteld waarin de glastuinbouwzone, de woonkorrel Biezenhof en de Biezenhofvijver, de agrarische zone non-aedificandi (bestaande agrarische bedrijfszetels worden niet opgenomen) en de aanwezige zonevreemde woningen en bedrijven worden opgenomen. Met betrekking tot de glastuinbouwbedrijven wordt in de bindende bepalingen ook duidelijk gesteld dat geen nieuwe vestigingen toegelaten worden met een oppervlakte groter dan 500m². Enkel de bestaande vestigingen, groter dan 500m² kunnen hun exploitatie verder zetten en uitbreiden. Tevens stelde de gemeente in de bindende bepalingen van haar GRS een agrarische differentiatie te willen doorvoeren.

In het goedkeuringsbesluit van het GRS werd meegegeven dat voor elementen met betrekking tot bovenlokale planningstaken louter suggesties geformuleerd kunnen worden.

Beknopte historiek procesverloop

Op 8 januari 2004 werd opdracht gegeven aan Arcadis Gedas om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het gebied ten noord–westen van de E17. De opmaak van dit RUP werd voorbereid in de periode januari 2004 – februari 2005. In februari 2005 werd een voorontwerp van RUP overgemaakt aan en besproken met de gemeente. Op de bespreking van dit voorontwerp kwam naar voor dat er interactie was met de, eveneens in opmaak zijnde RUP's zonevreemde woningen (Groep Planning) en zonevreemde woonkorrels (*iris consulting*). Er werd beslist dat het evident was dat de voorschriften met betrekking tot de zonevreemde woningen en de zonevreemde woonkorrels geïntegreerd werden in het RUP Noord-West E17 op het moment dat er consensus was over deze voorschriften. Het RUP werd tijdelijk stilgelegd in afwachting van de RUP's zonevreemde woningen en het RUP zonevreemde woonkorrels. Op 7 september 2006 werd het RUP zonevreemde woningen door de Bestendige Deputatie goedgekeurd. Het RUP zonevreemde woonkorrels werd op 21 september 2006 goedgekeurd. Met de goedkeuring van deze beide RUP's kon het RUP Noord–West E17 heropgestart worden en werden de voorschriften afgestemd op deze van de goedgekeurde RUP's zonevreemde woningen en zonevreemde woonkorrels. Vervolgens werd een voorontwerp opgestuurd naar de verschillende adviserende instanties voor het organiseren van een plenaire vergadering. Deze vond plaats op 18 december 2006.

Tijdens de plenaire vergadering werd door het agentschap RWO echter gesteld dat volgens het RSV de afbakening van de agrarische structuur toebedeeld is aan het Vlaamse Gewest en niet aan de gemeente (bindend gedeelte RSV, p. 583). Concreet betekent dit dat de delen bestemd als agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied op het gewestplan en gelegen binnen het gemeentelijk RUP sterk zullen interfereren met het bovenlokale planningsproces van het Vlaamse Gewest betreffende de afbakening van de agrarische structuur. Dit bovenlokale planningsproces (planningsproces Leiestreek) ging van start op 15 maart 2006.

Om te vermijden dat tegenstrijdige planopties door verschillende planniveaus naar voor worden geschoven werd op de plenaire vergadering voorgesteld om de differentiatie van het landbouwgebied zoals opgenomen in voorontwerp gemeentelijk RUP (zone voor landbouw type I en zone voor landbouw type II) niet verder mee te nemen in het gemeentelijk planningsproces maar eerder als suggestie te formuleren bij het planningsproces van de Leiestreek.



Op basis van de conclusies van de plenaire vergadering heeft de gemeente op 1 februari 2007 een bijkomend overleg gehad met het Agentschap RWO. Op deze vergadering werd overeen gekomen dat het gemeentelijk RUP noord-west E17 kon worden verder gezet met uitzondering van de bestemmingen zone voor landbouw type I en zone voor landbouw type II, aangezien dit geen gemeentelijke bevoegdheid is. Wel kan de gemeente volgens de omzendbrief R0/2005/01 een differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau doorvoeren. De gemeentelijke planningsinitiatieven mogen evenwel geen afbreuk doen aan de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

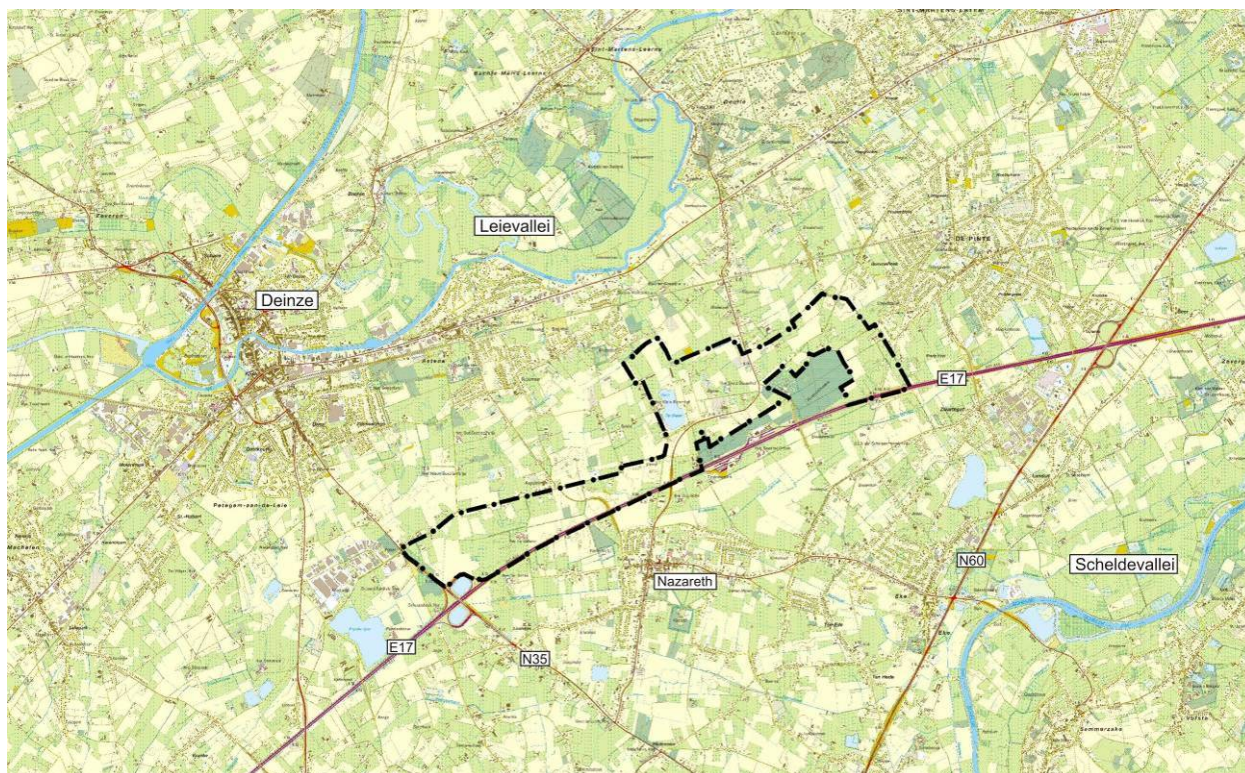
Dit wil zeggen dat het RUP voor het gebied ten Noord-Westen van de E17 dus beperkt zal blijven tot die elementen die behoren tot het lokale niveau met name:

- de afbakening van de woonkorrel Biezenhof en de Biezenhofvijver;
- de zonevreemde woningen.
- de glastuinbouwzone;
- een differentiatie van het agrarisch gebied i.f.v. bebouwingsmogelijkheden – bouwvrij gebied.

1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Nazareth. Het betreft het deel van Nazareth gelegen ten noorden van de E17 en ten oosten van de N35. Het wordt begrensd door de gemeenten Deinze (Astene), Sint-Martens-Latem en De Pinte. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 442 ha.

Het plangebied ligt op 8 km van Deinze en op een kleine 20 km van Gent.



Figuur 1: situering van het plangebied

2. BELEIDSKADER

2.1. Relatie met het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen¹

2.1.1. Bindende bepalingen

Nazareth wordt in de bindende bepalingen van het RSV aanzien als ‘een *economisch knooppunt* buiten de stedelijke gebieden’. De E17 wordt in de bindende bepalingen geselecteerd als hoofdweg.

2.1.2. Richtinggevend deel

Nazareth wordt in het RSV aanzien als een *buitengebiedgemeente*. Dit houdt in dat natuur, landbouw, bos en wonen en werken de belangrijkste structuurbepalende elementen zijn.

Nazareth wordt aanzien als een *specifiek economisch knooppunt*. De gemeente vervult immers een belangrijke rol binnen de economische structuur van Vlaanderen. De gemeente heeft een grote impact in de werkgelegenheid: zij draagt bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de subregio.

De E17 werd geselecteerd als *hoofdweg* en maakt deel uit van “Trans European Networks (TEN)”, het Europese netwerk van transportassen. Als ontwikkelingsperspectief voor het hoofdwegenet wordt vooropgesteld dat het verkeer dient gebundeld te worden op een goed uitgerust hoofdwegenet.

Het deel van de N35 vanaf de aansluiting met de E17 tot kruispunt voor Petegem is geselecteerd als *primaire weg II*. Dit heeft echter een groter belang voor Deinze dan voor Nazareth (uitgezonderd voor de ontsluiting van het nieuw regionaal bedrijventerrein ‘De Prijkels’).

2.2. Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen²

2.2.1. Bindende bepalingen

De provincie selecteert Eke en Nazareth als een *meerkernig hoofddorp*.

De provincie selecteert de N35 van de N60 tot de E17 (buiten studiegebied) als *secundaire weg type I*.

Bepaalde bindende bepalingen van het GRS Nazareth zijn strijdig met het PRS Oost-Vlaanderen, nl. de in het GRS voorgestelde agrarische differentiatie, waarin gebieden voor glastuinbouw worden voor-gesteld, kunnen enkel gebieden voor glastuinbouw van lokaal belang zijn. Het PRS voorziet in ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw, waarin het in het GRS lokaal gebied voor glastuinbouw al dan niet deel kan van uitmaken.

Er zal rekening worden gehouden met de bindende bepalingen vanuit de provincie. De gemeente wenst er inzake de agrarische differentiatie op te wijzen dat het enkel zal gaan om een lokaal gebied voor glastuinbouw, waarbij het zou gaan om serrebedrijven groter dan 500m² (zie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Om de serrebedrijven van lokaal niveau te houden, zal eveneens een bovengrens worden vastgelegd. De ontwikkeling is dus niet van dien aard dat het op een hoger niveau moet geregeld worden.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997.

² Provincie Oost-Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, 2003. Goedgekeurd door Vlaamse Regering bij M.B. 18 februari 2004



2.2.2. Richtinggevend deel

Economische structuur

Nazareth krijgt als specifiek economisch knooppunt een toebedeling van 20 ha bijkomend (regionaal als lokaal) bedrijventerrein. Volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan kunnen in Nazareth in beperkte mate, rekening houdend met de draagkracht van het gebied bijkomende ontwikkelingen gesitueerd worden. Om een bandvormige ontwikkeling rond de E17 te verhinderen wordt regionale bedrijvigheid bij voorkeur gesitueerd nabij het knooppunt Deinze-Nazareth (aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein De Prijkels). Een Provinciaal RUP zal worden opgemaakt.

Open ruimte

Het ruimtelijk beleid voor de open ruimte is gericht op de bestaande open ruimtefragmenten maximaal te bewaren en het recreatief medegebruik te versterken. Het behoud van de open ruimtefragmenten is primordiaal. Ze worden toegankelijker gemaakt voor fietsers en wandelaars. In deze overgangszone worden natuurverbindingen en bosuitbreiding gerealiseerd. De bestaande natuurlijke structuur fungeert als drager.

Er bestaan mogelijkheden voor uitbreiding van glastuinbouw en voor uitbreiding van sierteelt in de open lucht.

De bestaande open ruimtecorsidors moeten gevrijwaard blijven. Er wordt een open ruimtecorsidor aangeduid tussen Deurle-Eke enerzijds en Deinze-Nazareth anderzijds.

De Hospicebossen worden door de provincie vooropgesteld als prioritaire bosuitbreidingsgebieden en als een natuuraandachtszone. De Hospicebossen worden eveneens geselecteerd als een structuurbepalend boscomplex binnen de landschappelijke structuur van Oost-Vlaanderen.

Toerisme en recreatie

Nazareth behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk 'Gent en Leiestreek'. Dit netwerk omvat vooral het uitstralingsgebied van Gent. Nazareth wordt aan dit netwerk gekoppeld door de Schelde; tevens een gebundeld netwerk. De landschappelijke waarde van de open ruimtefragmenten dienen maximaal bewaard en hersteld te worden mede in het belang van de recreatie en het toerisme. Bijkomende recreatieve infrastructuur kan in dit netwerk enkel in de steden Gent en Deinze.

Agrarische structuur

Binnen het ruimtelijk concept voor land- en tuinbouw valt Nazareth binnen de 'zandstreek ten noordwesten van Gent'. In het gebied komen nog belangrijke aaneengesloten landbouwgebieden voor. Ze moeten maximaal behouden blijven. Globaal genomen is dit een dynamische landbouwstreek. De rundveehouderij wordt er als ruimtelijke drager ondersteund. Door afbakening van 'ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw' wordt aan de glastuinbouw bijkomende ontwikkelingskansen gegeven. Verder moeten er begeleidende maatregelen komen voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden. De provincie zal in overleg met de Vlaamse overheid, de betrokken gemeentebesturen en de sector 'ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw' afbakenen en er ordenings- en inrichtingsprincipes vastleggen.

De ligging van de gebieden wordt getoetst aan een aantal criteria inzake landschappelijke inkadering en ontsluitingsmogelijkheden. De vestiging van nieuwe starters zou zoveel mogelijk in de ontwikkelingsgebieden gesitueerd moeten zijn.

In die gebieden wordt vanuit het ruimtelijk beleid maatregelen genomen om de concentratie glastuinbouw in die gebieden te behouden en uitspreiding naar andere gebieden te beperken. Dit



kan door het valoriseren en versterken van de aanwezige infrastructuur (gemeenschappelijke waterzuivering). Binnen de gebieden worden buffers gecreëerd tussen de individuele bedrijven en wordt glastuinbouw optimaal verweven met de grondgebonden landbouwactiviteiten.

Buiten de ontwikkelingsgebieden is slechts een beperkte ontwikkeling van de glastuinbouw mogelijk. Op basis van een lokaal aangetoonde behoefte (bvb groei van een bestaand bedrijf, herlokalisatie naar aanleiding van een bestemmingswijziging) kan een gemeente in een ruimtelijk uitvoeringsplan een lokaal glastuinbouwgebied afbakenen en inrichten. Meer dan in de concentratiegebieden voor glastuinbouw zal een ruimtelijke kwalitatieve afweging moeten gebeuren op basis van agrarische, landschappelijke en ecologische overwegingen en ontsluitingsmogelijkheden. Lokale gebieden voor glastuinbouw sluiten zoveel mogelijk aan bij de stedelijke gebieden of de grote kernen van het buitengebied.

Momenteel is de VLM in opdracht van de ALT bezig met het zoeken naar en ontwikkelen van geschikte zones voor glastuinbouw. In de omgeving van het plangebied is zo'n regionaal serrepark gelegen, meerbepaald op het grondgebied van de gemeente Kruishoutem, aansluitend bij het bedrijventerrein Prijkels.

Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leieruimte' en 'het Zuidelijk openruimtegebied'

Het beleid in de 'Leieruimte' is gericht op de relatie tussen het Westelijk en het Zuidelijk openruimtegebied en het behouden van de openruimtecorridors.

Het gebied maakt tevens deel uit van het 'Zuidelijk openruimtegebied'. Hiervoor wordt in het PRS gesteld dat het Zandig Leie-Schelde-interfluvium beschouwd wordt als overgang naar het 'Oost-Vlaams Kerngebied'. Verstedelijking moet gebufferd worden, het coulissenmeersenslandschap hersteld en de resterende openruimtecorridors tussen de dorpen moet behouden blijven. Een economische leefbare landbouw moet voldoende ontwikkelingskansen krijgen en er mogen sterke ontwikkelingskansen voor hoeve- en plattelandstoerisme gegeven worden, rekening houdend met de leefbaarheid van het platteland en de ontwikkeling van de landbouw zonder de agrarische ruimte verder te versnipperen.

2.3. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan³

2.3.1. Bindende bepalingen

Door de gemeente wordt een *agrarische differentiatie* ingevoerd via verordeningen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, eventueel in combinatie met het RUP 'natuurontwikkeling' en RUP zonevreemde woningen. Er zal een onderscheid worden gemaakt in:

- Gebieden met grondgebonden landbouw met een hoog ecologisch en landschappelijk belang o.a. de omgeving van de Hospicebossen, zoals vastgelegd in de gewestplanwijziging
- Gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap o.a het gebied ten noorden van de E17
- Gebieden voor glastuinbouw in waardevol landschap met name het gebied ten noorden van de Kortrijkseheerweg, aansluitend bij de bestaande glastuinbouwbedrijven.
- Gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen (gemengde landbouwfunctie), meerbepaald de rest van het grondgebied van de gemeente

³ Gemeente Nazareth, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, 2002. Goedgekeurd bij M.B. 1 april 2003.



Voor het *gebied ten westen van de E17* met uitzondering van de Hospicebossen en hun uitbreidingszone en de industriezone De Prijkels) wordt een *ruimtelijk uitvoeringsplan* opgesteld. Hierin wordt afgebakend:

- de glastuinbouwzone. Buiten deze zone worden geen nieuwe vestigingen toegelaten met een oppervlakte groter dan 500m². De bestaande vestigingen die groter zijn dan 500m² kunnen hun exploitatie verder zetten en uitbreiden.
- de woonkorrel Biezenhof en de Biezenhofvijver
- de agrarische zone non-aedificandi. Bestaande agrarische bedrijfszetels worden hierin niet opgenomen
- de aanwezige zonevreemde woningen en bedrijven

Het *gemeentelijk subsidiereglement* voor het herstel van het halfopen landschap werd met de beslissing door de gemaanteraad van 17 november 2003 aangepast en dit met het oog op (o.a.) het stimuleren van de aanplant van schermgroen langs de E17.

Verdere uitwerking van de fietsstructuur in een *globaal fietspadenplan* en de opmaak van een voetpaden en voetwegenplan wordt eveneens voorgesteld. Langs de N35 worden de vrijliggende fietspaden verbeterd. Tevens zal in de 's Gravenstraat (N437) een vrijliggend fietspad worden aangelegd richting Deurle. Ook langs de Steenweg Astene worden vrijliggende fietspaden voorzien. Langs de Klapstraat worden vrijliggende fietspaden voorzien die ter hoogte van de brug worden verhoogd. Specifieke projecten worden in het fietspadenplan ook opgenomen. Langs de Langedreef wordt een fietsweg aangelegd. Tevens wordt vrijliggend fietspad aan de Kortrijkseheerweg ter hoogte van het bedrijventerrein langs de E17.

De gemeente doet de volgende suggestie inzake de *categorisering van wegen*

- secundaire weg : N35 vanaf de aansluiting (op- en afrit) met de E17 tot aan de het kruispunt met de N60;
- gemeentelijke ontsluitingswegen: o.a. Steenweg Astene vanaf kruispunt met Deinzestraat en 's Gravenstraat – Kortrijkseheerweg – Klapstraat vanaf kruispunt met Steinstraat.

Het RUP is een uitvoering van voornoemde bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.3.2. Richtinggevend deel

Met betrekking tot de open ruimte

In de directe omgeving van de Hospicebossen (Vlaamse bevoegdheid) worden de bestaande bossen beschermd en beheerd volgens het multifunctionaliteitsprincipe. Het bestaande boscomplex zal worden uitgebreid en er zal een verbinding worden gecreëerd met het boscomplex van Ooidonk (stapsteenprincipe). Mogelijke aanplantingen van nieuw bos op landbouwgronden dienen in nauw overleg te gebeuren met de landbouwers. Zachte, extensieve recreatie is wenselijk in de Hospicebossen. In dit gebied is er sterke verweving van landbouw met bosbouw. De bestaande landbouwbedrijven moeten kunnen blijven bestaan. De tuinbouw onder serres en plastic moet worden beperkt. Op lange termijn wordt gestreefd naar landbouwbedrijven met als nevenfunctie bosbouw met compensaties.

Andere gebieden die in aanmerking komen voor bebossing, zijn de gebieden langs de E17, waar schermbossen kunnen worden uitgebouwd.

De bestaande dreven in het gebied worden in het structuurplan aanzien als natuurverbindinggebieden. Om de ecologische structuur te versterken zullen de

subsidie reglementen voor het aanplanten van de KLE en de aanplanting van schermgroen langs de E17 worden uitgebreid.

Het gebied ten noorden van de E17 wordt aanzien als een kleinere entiteit die minder belangrijk is op gemeentelijk niveau, maar wel over de gemeentegrenzen heen. Samen met Deinze zal hier een beleid gevoerd worden ten aanzien van kleine landschapselementen. In het gebied tussen de E17 en de grens met Deinze is plaats voor grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten. Herstel van het drevenpatroon zal gebeuren (landschapsherstel).

Van essentieel belang is het behouden en versterken van de groene open ruimtecorridor van de Biezenhofvijver naar de Leievallei. Dit betekent dat de nog resterende open ruimten moeten worden gevrijwaard van bebouwing.

De Biezenhofvijver zal landschappelijk worden geïntegreerd in de bosstructuur. De bestaande waterplas wordt ontwikkeld in functie van recreatie en natuur.

Met betrekking tot landbouw

Het gebied ten noorden van de Kortrijkseheerweg is bedoeld voor meer intensieve en minder grondbehoevende landbouwvormen vnl. grondloze teelten nl. glastuinbouw. Buiten dit gebied mogen geen serres groter dan 500m² worden opgericht. De bedrijfsgebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast door de aanplanting van bossingels. In het gebied voor glastuinbouw in waardevol landschap gelden volgende richtlijnen:

- Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen uitbreiden
- Bestaande niet-glastuinbouwbedrijven mogen zich verder ontwikkelen
- Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn mogelijk binnen de daartoe afgebakende gebieden
- Niet-agrarische bedrijven: niet toegelaten

In het gebied tussen de E17 en de grens met Deinze wordt bestemd voor grondgebonden landbouw met een flexibiliteit in teelten. Randvoorwaarde is herstel van het drevenpatroon.

In de omgeving van de Hospicebossen en in het gebied tussen de E17 en de grens met Deinze gelden volgende richtlijnen:

- Agrarische bedrijven: bestaande inplantingen kunnen enkel uitbreiden binnen een vastgelegde perimeter rond de bedrijfszetel mits landschappelijke inpassing en enkel in relatie tot grondgebonden agrarische activiteiten. Uitbreiding is enkel mogelijk als het in relatie is met de landbouwstructuur van het gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten. Vrijkomende bedrijfszetels blijven bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten. Residentiële bijkomende bebouwing kan niet. Er is de mogelijkheid tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en natuurbeheer.
- Lokale para-agrarische bedrijven. Bij bestaande inplantingen is nieuwbouw is niet toegelaten en wordt omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid niet gedoogd. Nieuwe inplantingen zijn niet toegestaan, zelfs niet bij bestaande inplantingen.
- Agrarisch verwante bedrijven. Binnen de gebouwen van een bestaand bedrijf, als de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur, als het gaat om een lokale activiteit en als het verenigbaar is met de andere functies van het gebied is een verdere ontwikkeling mogelijk. Nieuwe inplantingen zijn niet toegestaan.
- Niet-agrarische bedrijven. Bij bestaande inplantingen is een uitbreiding op het huidig bedrijfsperceel mogelijk mits landschappelijke inkleding. Nieuwe inplantingen zijn niet toegestaan.

Met betrekking tot bebouwing

Ten aanzien van de zonevreemde woningen in de gemeente, wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt in gebieden die gelegen zijn binnen gebieden die



prioritair zijn voor natuur en gebieden die erbuiten gelegen zijn. De Hospicebossen en de uitbreidingszone zijn prioritair voor natuur. Er worden enkel verbouwingswerken binnen het bestaand volume, instandhoudingswerken en stabiliteitswerken toegelaten.

Biezenhof wordt als woonkorrel afgebakend. De woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied, zonder dat er mogelijkheden worden gecreëerd voor nieuwe woningen op onbebouwde percelen. Met bestemming landelijk woongebied wordt bedoeld dat functiewijzigingen mogelijk zijn en er geen volumebeperkingen worden opgelegd. De woonfunctie staat centraal maar omwille van de leefbaarheid en het sociaal weefsel moet het mogelijk zijn om horeca en andere diensten te koppelen.

Met betrekking tot infrastructuur

De E17 wordt gecategoriseerd als een hoofdweg. De N35 ten noorden van de E17 wordt geselecteerd als een primaire weg type II. De 's Gravenstraat – Kortrijkseheerweg – Klapstraat (N437) wordt aanzien als een intergemeentelijk verbindingsweg (lokale weg). Deze wegen kunnen als dreven worden aangelegd teneinde snelheidremmend te werken en het karakter van het Scheldeveld te benadrukken.

Aan het kruispunt van de Kortrijkseheerweg met de N35 zal een rotonde worden gebouwd om de verkeersafwikkeling E17-De Prijckels te regelen.

Lokale fietsroutes en functionele fietsroutes worden uitgebouwd. De gemeente wenst veilige verbindingen te creëren met o.a. de buurgemeenten. De verbindingen naar Deinze (Deinsestraat-Steenweg Astene), naar Deurle - De Pinte – Sint-Denijs-Westrem ('s Gravenstraat – Kortrijkseheerweg) en naar Sint-Martens-Latem (Klapstraat) worden aangeduid als functionele hoofdroutes. De N35 wordt als lokale route uitgebouwd. Ook recreatieve routes kunnen worden uitgewerkt. Oude buurtwegen worden opgewaarderd voor voetgangers en fietsers.

Bij de uitwerking van het RUP Noord-West E17 zal er rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortkomen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS Nazareth.

2.4. Overige relevante beleidskaders

2.4.1. Vlaams gewest – Landinrichting

In het Belgisch Staatsblad van 24 januari 1995 verscheen het besluit van de Vlaamse Regering dd. 26 oktober 1994 betreffende de afbakening, de uitgangdoelstellingen en de te betrekken overheden in het landinrichtingsproject Leie en Schelde.

Op 30 juni 1998 keurde de Vlaamse regering het richtplan van dit landinrichtingsproject goed. Met dit richtplan is een globale visie goedgekeurd voor de inrichting van de open ruimte op het vlak van landbouw, landschap, natuur, zachte recreatie, e.d.

In het richtplan wordt onderscheid gemaakt in het concept en opties en maatregelen per deelgebied. Volgende algemene opties uit het richtplan zijn relevant:

- Gecombineerde herstructurering van landbouwactiviteiten en landschap met aandacht voor het voormalig Scheldeveldkarakter (bomen, dreven, bosjes, heiderelicten)
- Verhoging van natuur- en milieukwaliteit van de waterlopen
- Inrichting van waterplassen voor natuur- en/of waterrecreatie
- Uitbouw van voorzieningen voor zachte recreatie tussen Leie en Schelde
- Concentratie van glastuinbouwactiviteiten

Volgende doelstellingen en/of planopties die betrekking hebben op het plangebied werden naar voor gebracht:

- Behoud en herstel van drevenlandschap met voortzetting van grondgebonden landbouw;
- Uitbouw schermgroen langs E17;
- Uitbreiding Hospicebossen met aandacht voor recreatief medegebruik.

Het inrichtingsplan ‘Schermgroen E17’ is reeds uitgevoerd. Volgende maatregelen op het grondgebied van Nazareth werden voorgesteld:

- Aanvullende inrichtingsmaatregelen op het ruilverkavelingsplan Scheldekant
- Beplantingswerken langs de E17
- Inrichtingsmaatregelen verkeerswisselaar Deinze
- Beplantingswerken langs bruggen over de E17. Voor Nazareth betrof het de bruggen aan de Klapstraat, de ’s Gravenstraat en de Deinsteenweg
- Inrichtingswerken langs provinciale waterlopen

2.4.2. Vlaams Gewest – integraal waterbeheer/watertoets

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

2.4.3. Gemeente Nazareth – Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (1995)

Het gemeentelijk ruimtelijk natuurontwikkelingsplan werd opgesteld door de Stichting Omer Watez in 1995. Het eerste deel houdt een inventarisatie van de bestaande natuurwaarden en een knelpuntenanalyse. Met betrekking tot het plangebied doen zich volgende knelpunten voor:

- Verdwijnen van specifieke biotopen o.a. de heiderelicten aan de Langendreef (Hospicebossen)
- Verdwijnen van kleine landschapselementen
- Sluikstorten en zwerfvuil: Hospicebossen, Kortrijkseheerweg, Langedreef
- Recreatie: onzorgvuldige recreatie



- Verkeer, industrie en bewoning: verdwijnen van veldwegen, overlast van de E17, bedreigde gebieden o.a. de Callemoeievijver

Het tweede deel van het GNOP omvat een doelstellingennota en een actieprogramma. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de algemene maatregelen en specifieke doelstellingen.

Volgende specifieke doelstellingen zijn van belang voor de projectzone:

- Behoud en herstel van kleine landschapselementen – herstel van het halfopen landschap. Het herstel zal gebeuren door het subsidiëren van de aanplant van KLE.
- Behoud van droge en natte heideterreinen aan de Langedreef en het Hospicebos: goed beheer, inventarisatie, opnemen in bouwverordening
- Rangschikken van landschappen: Hof Ter Galeien (omwille van hoeve, poelen, omwalling, weiden met knotbomen en het relictbos) en Papelenkasteel
- Bescherming en ontwikkeling van groene linten in het landschap: opstellen van een kapplan voor dreven en lanen; ontwikkelen van nieuwe dreven en lanen
- Belang van de vijvers als landschapselement
- Herbebossen (o.a. subsidiereglement voor bebossing)

2.4.4. Gemeente – RUP zonevremde woonkorrels en RUP zonevremde woningen

Het RUP zonevremde woningen en het RUP zonevremde woonkorrels werden goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Beide RUP's behandelen enkel de zonevremde woningen die gelegen zijn ten zuiden van de E17. Dit betekent dat er voor de zonevremde woningen gelegen binnen het plangebied RUP Noord-West E17 nog geen regeling is op gemeentelijk niveau.

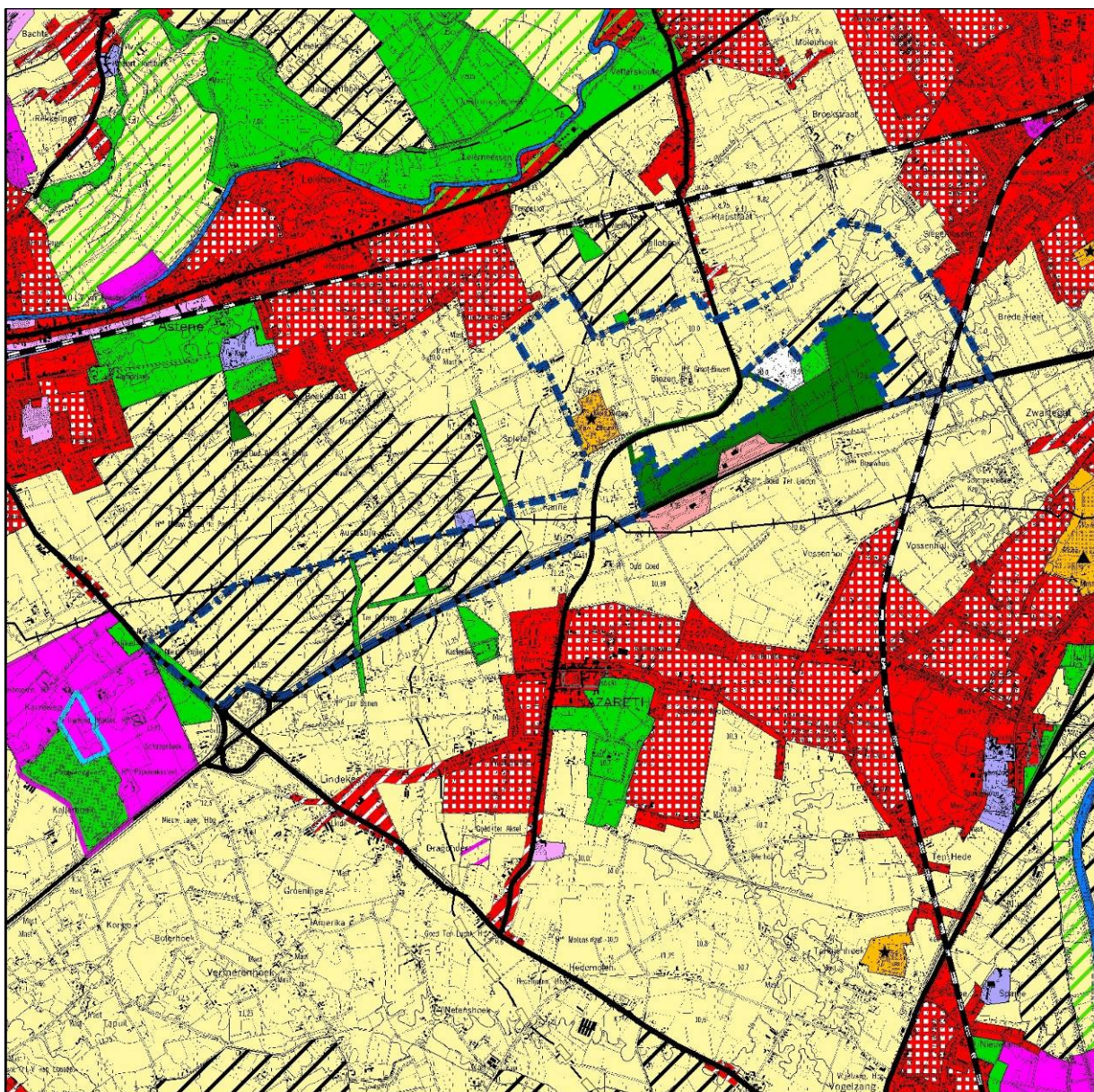
Het is de bedoeling om de voorschriften uit het RUP zonevremde woonkorrels en RUP zonevremde woningen op te nemen in de voorschriften van het RUP Noord – West E17.

3. BESCHRIJVING BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

3.1. Gewestplan

Volgende gewestplanbestemmingen vallen binnen de contouren van het RUP:

- Agrarisch gebied (*code 0900*);
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (*code 0901*);
- Gebied voor dagrecreatie (*code 0401*);
- Groengebied (*code 0700*).



Figuur 2: gewestplan

3.2. Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen



In het plangebied ligt één goedgekeurde verkaveling. Het gaat om een verkaveling voor 2 percelen (254_L en 254_K) gelegen langs de Kortrijksesteenweg 55.

De verkaveling dateert van 1976 en werd in beroep goedgekeurd door de provincie.

3.3. Overige juridische randvoorwaarden

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de overige juridische randvoorwaarden met betrekking tot dit RUP.

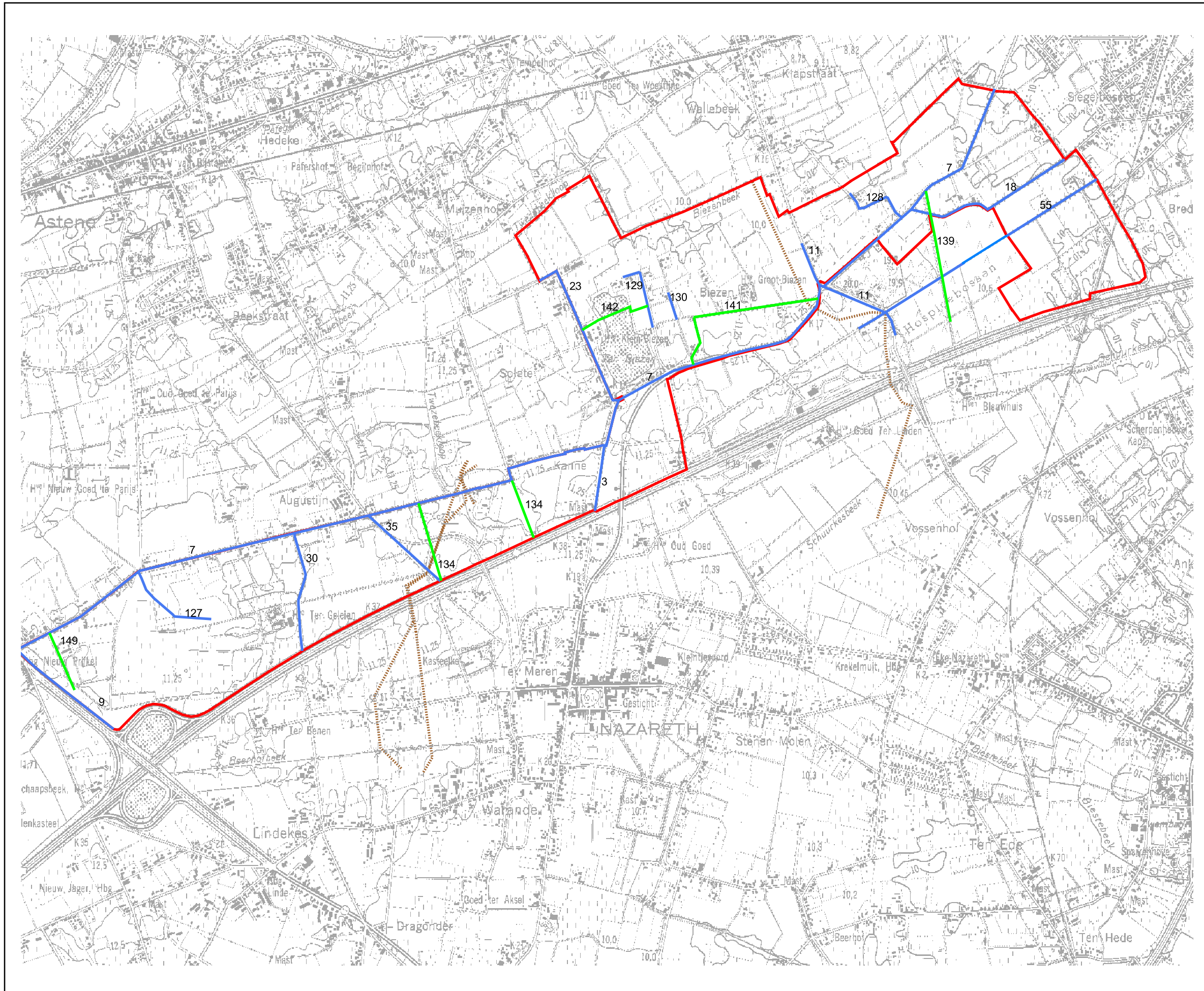
Op **Kaart 1 – overige juridische randvoorwaarden** worden deze elementen grafisch weergegeven.

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan(nen)	Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/77)	Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/77) – gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/09/77).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen
Provinciale RUP's	Geen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen	Dorp Nazareth, De Biesten, Sterrenbos, Parkbegraafplaats
Gemeentelijke RUP's	Geen	Geen
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	Landinrichtingsproject Leie en Schelde, ruilverkaveling Nazareth (afgewerkt)	Landinrichtingsproject Leie en Schelde, ruilverkaveling Scheldekant (in onderzoek, evt. als ruil voor parkbos), ruilverkaveling Nazareth (afgewerkt)
Beschermde monumenten	Geen	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen	Nieuwgoedhoeve (dd. 24/01/1985), omgeving, burgerlijk godshuis (dd. 09/06/1998), site van de schutsluis (dd. 09/11/1994), kerkplein De Pinte (dd.21/04/1994), Ooidonk (04/05/1944), kerk Nazareth (dd. 19/08/1980).
Beschermde landschappen	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen



Habitatrichtlijngebieden	Geen	Op het grondgebied van Deinze ligt het habitatrichtlijngebied 'Bossen en heiden van Zandig-Vlaanderen: oostelijk deel'.
Gebieden van het duinendecreet	Geen	Geen
Gebieden van het VEN, decreet Natuurbehoud	Geen	Vallei van de Benedenleie
Gebieden met recht van voorkoop	Nazareth valt binnen het recht van voorkoop van de ruilverkaveling	
Natuureservaten	Geen	Scheldekan
Bosreservaten	Geen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen	Geen
Onbevaarbare waterlopen Klasse	Twezebeekloop (cat. 2 en 6), Rosdambeek (cat. 6), Biezenbeek (cat. 2 en 6), Beerhofbeek (cat. 3) en deeltje Moerbeek (cat. 3)	Schuurkensbeek (cat. 2,4,6), Beerhofbeek (cat. 2,3, 6), Beeksteertbeek (cat. 2), Biestebeek (cat.2,3), Kattebeek (cat. 2,3), Twezebeekloop (cat. 2,3), Winkelbeek (cat. 3), Moerbeek (cat. 3), Berdelenbrugbeek (cat. ...)
Risicozones voor overstromingen	Ter hoogte van het kruispunt van de Kortrijkseheerweg en de Hof ter Galeienstraat en in de Hospicebossen worden recent overstromde gebieden aangeduid	Ter hoogte van de Blauwhuishoeve en hoeve ter Benen komen recent overstromde gebieden voor
Rooi- en bouwlijnen	n.v.t.	
Voet- en buurtwegen	Voetweg nr. 23, 139, 141 Buurtweg nr. 7, 11,18, 55, 61,128, 129, 130,	
Pijpleidingen	- NATO-pijpleiding - Gaspijpleidingen fluxys 3.08500, 3.04500, 3.06490, 3.41300,	

Tabel 1: Toetsingstabel bestaande juridische toestand

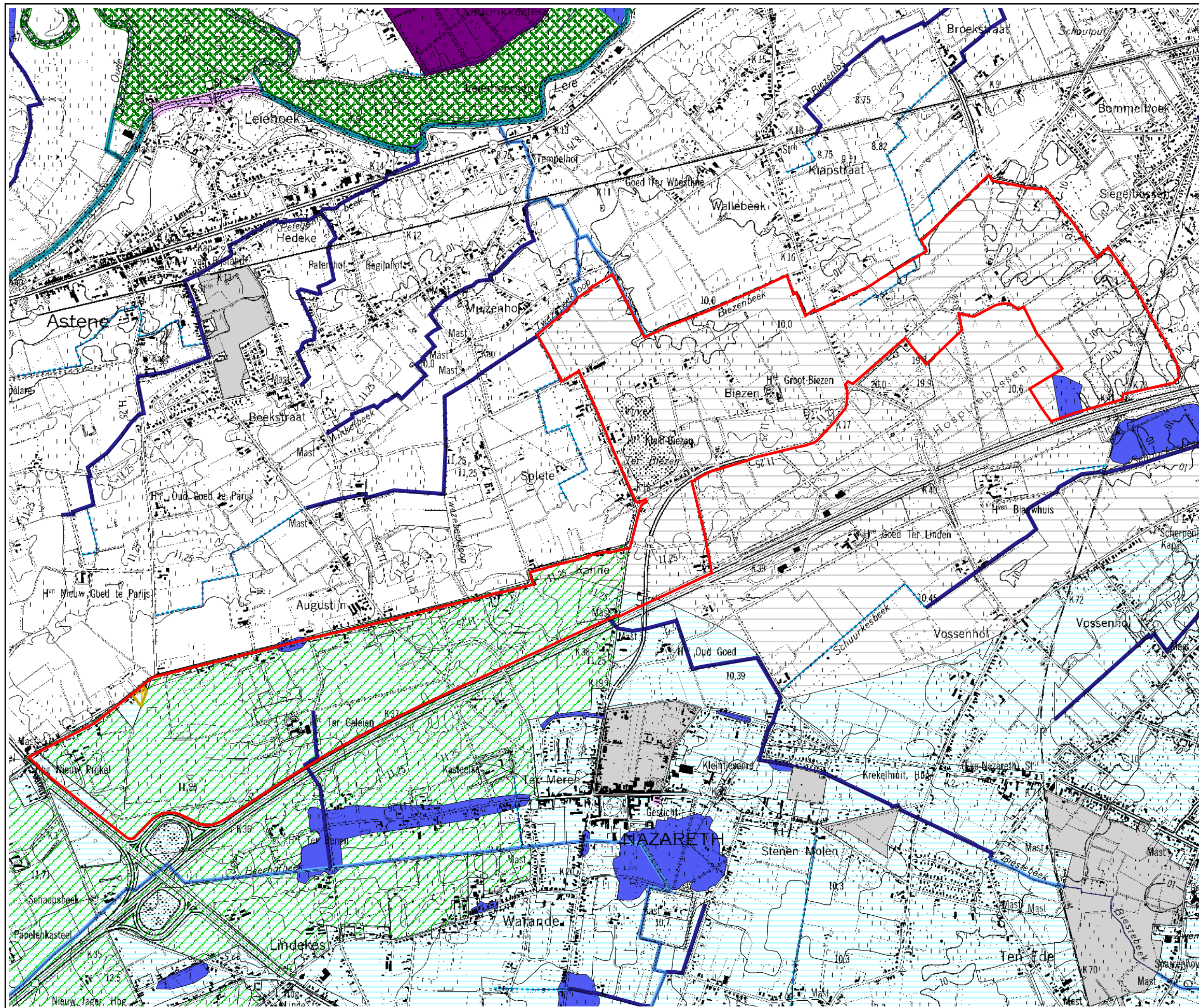


- Legende:**
- ▭ RUP grens
 - ↗ voetwegen
 - ↗ buurtwegen
 - ⋯ indicatief, pijpleidingen

**GRUP NOORD-WEST E17
GEMEENTE NAZARETH**
 Kaart: juridische toestand -
 andere beschermingen vanuit het leefmilieu
 Voet- en buurtwegen, pijpleidingen

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart

Projectwv.: Bart Broeckhove
 Ontwerper: Sofie Cattoor
 maart 2005
 Projectnr.: 07/4037
 4037-krt-021A.apr



- Legende:**
- RUP-grens
 - beschermd monument
 - beschermd dorpsgezicht
 - beschermd stadsgezicht
 - beschermd landschap
 - habitatrichtlijngebied
 - vogelrichtlijngebied
 - natuurreservaten
 - bosreservaten
 - VEN-gebieden
 - beschermingszones grondwater
 - voorkooprecht decreet natuurbehoud
 - ROG gebieden
 - NOG gebieden
 - ruilverkavelingen/ landinrichting/ natuurinrichting
 - waterlopen
 - bevaarbaar
 - 1ste categorie
 - 2de categorie
 - 3de categorie
 - niet geklasseerd
 - bijzondere plannen van aanleg
 - gebieden met recht van voorkoop
 - verkavelingsvergunningen

GRUP NOORD-WEST E17
GEMEENTE NAZARETH
 Kaart: juridische toestand -
 andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart

Projectwv.: Bart Broeckhove
 Ontwerper: Sofie Cattoor
 maart 2005
 Projectnr.: 07/4037
 4037-krt-021A.apr

0 200 400 600 800 Meters



3.4. Onderzoek vergunningstoestand zonevreemde woningen

Het is noodzakelijk een inzicht te krijgen in de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen.

In eerste instantie is vertrokken van een 'moederlijst' (zie bijlage 1). Hierin zijn alle zonevreemde woningen opgenomen. Op basis van deze 'moederlijst' werden volgend onderzoek doorgevoerd:

Stap 1: vergelijking bouwjaar, afgeleverde vergunningen en al of niet inschrijving in bevolkingsregister

De lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd na 1962 en opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente werd vergeleken met het bouwjaar zoals aangegeven in het kadasterregister en met al of niet inschrijving in het bevolkingsregister. Tevens werd nagegaan of er al dan niet een vergunning werd afgeleverd.

Er werd ook onderzoek verricht naar bouwjaar. Er werd nagegaan welke gebouwen dateren van voor 1962 volgens hetzelfde kadaster en waarvan er na 1962 geen vergunningsplichtige uitbreidingen meer zijn geweest. Deze gebouwen worden immers geacht vergund te zijn, indien ze niet verkrot zijn.

Uit het gevoerde onderzoek kwam blijkt dat voor 14 woningen de vergunningstoestand onzeker is. Het gaat om de woningen op het adres:

- Biezenstraat 11
- Kijkuitstraat 2
- Klapstraat 9
- Kortrijkseheerweg 34
- Kortrijkseheerweg 49
- Deurlestraat 8
- Kortrijkseheerweg 19A
- Langedreef 1
- Versluisstraat 6
- Versluisstraat 7
- Autosnelweg E17-Noord
- Biezenstraat 5
- Kortrijkseheerweg 20B
- Patersdreef 1

Stap 2: verder onderzoek van de 14 woningen en aanschrijven eigenaars

Voor deze 11 woningen is vervolgens verder onderzoek verricht. De vergunningstoestand van de woningen werd verder onderzocht door o.a. de eigenaars en bewoners te raadplegen en na te vragen of zij de nodige stukken konden voorleggen waaruit moet blijken dat hun woning wel degelijk vergund is of bijkomende inlichtingen in te winnen omtrent het bouwjaar. Dit onderzoek leverde voor elk van de woningen volgend resultaat op:



Adres	Kadastrale perceelsnummer en vermoedelijk bouwjaar volgens kadaster
Biezenstraat 11	<p>Sectie C, 0152_C_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: 1994.</p> <p>Deze woning werd na een weigering van het College vergund door de minister op 10 december 1994. De eigenaar kon een geldige bouwvergunning voorleggen: Bouwen van een ééngezinwoning en verbouwen bestaande schuur en stalling (ministerieel besluit)</p> <p><u>Conclusie:</u> de vergunningstoestand van deze woning is <u>in orde</u>.</p>
Kijkuitstraat 2	<p>Sectie C, 0054_L_000_00. Bouwjaar 1974.</p> <p>De woning lijkt niet overeen te komen met de vergunde toestand op plan. De woning werd vermoedelijk opgericht in 1974 (nazicht historiek kadaster). Een vergunning hiervoor is evenwel niet terug te vinden.</p> <p><u>Conclusie:</u> voor deze woning kan geen vergunning teruggevonden worden (noch bij de eigenaar, noch bij de gemeente). Daar de woning werd opgericht vòòr de goedkeuring van het definitief gewestplan is het aan de overheid om op basis van stukken aan te tonen of de woning al dan niet vergund is (<i>cfr. Toelichting bij zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied</i>). Nazicht in de gemeentelijke archieven leverde geen vergunningen of PV's op.</p> <p>Indien ook RWO of de provincie op basis van stukken niet kan aantonen dat deze woning werd opgericht en/of verbouwd waaruit moet blijken dat de woning in strijd is met de regelgeving dan wordt deze woning <u>geacht vergund te zijn</u>. Een definitieve beoordeling kan pas in een later stadium gemaakt worden.</p>
Klapstraat 9	<p>Sectie C, 0128_B_000_00. Vermoedelijk bouwjaar 1999.</p> <p>Het betreft hier een bouwbedrijf. Enkel vergund als loods voor boomkwekerij dd. 03/11/1997. Een deel van de loods werd omgevormd tot woning en dit zonder vergunning. Op het plan van de vergunde loods van 3 november 1997 staat immers geen wooneigenheid aangegeven. De eigenaar werd aangeschreven, maar kon geen nieuwe stukken voorleggen.</p> <p><u>Conclusie:</u> de woning is <u>zonder vergunning</u> gerealiseerd en dus <u>niet in orde</u>.</p>
Kortrijkseheerweg 34	<p>Sectie C, 0067_C_000_00. Bouwjaar 1974</p> <p>De woning op dit perceel is een bouwbedrijf. De eigenaar heeft al</p>

**Adres****Kadastrale perceelsnummer en vermoedelijk bouwjaar volgens kadaster**

verschillende keren getracht om deze toestand te regulariseren, maar tot op heden zonder resultaat.

Conclusie:

de woning is niet vergund.

Kortrijkseheerweg 49

Sectie A, 0191_G_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: 1988.

De eigenaar legt een bouwvergunning voor van 15 oktober 1983. De politie heeft hier onlangs een proces-verbaal opgesteld omdat destijds niet werd gebouwd volgens het plan. De woning werd 5cm langer en 40cm breder gebouwd dan voorzien. Dit bouw misdrijf is momenteel nog in handen van het parket.

Conclusie:

de woning is vergund, maar werd niet uitgevoerd volgens plan. Het bouw misdrijf werd behandeld door de politie, maar er is nog geen uitspraak van de rechtbank. Het bouw misdrijf is momenteel nog in handen van het parket.

Deurlestraat 8

Sectie D, 0429_R_002_00. Vermoedelijk bouwjaar: vòòr 1850

De woning op het adres Deurlestraat 8 staat op de gemeentelijke lijst van leegstand en verwaarlozing. Echter, vermits Nazareth geen inventarisgemeente is, ligt de beslissing over het al dan niet verkrot zijn bij de dienst wonen Oost-Vlaanderen.

Conclusie:

Daar de woning reeds dateert van vòòr 1962 wordt ze geacht vergund te zijn. Voor wat betreft het vaststellen van het al of niet verkrot zijn van de woning ligt de verantwoordelijkheid bij de dienst wonen Oost-Vlaanderen. Op dit moment kan de gemeente enkel stellen dat hierover enkel kan geoordeeld worden op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen waar moet worden aangetoond of de woning al of niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit (*cfr. Decreet zonevreemde woningen en bijhorende toelichting*). Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Dit moet effectief ter plaatse door een deskundige vastgesteld worden.

De woning wordt op dit moment geacht vergund te zijn.

Kortrijkseheerweg 19A

Sectie C, 0200_A_002_00. Vermoedelijk bouwjaar: tussen 1919 en 1930.

Op dit perceel bevinden zich 2 woningen. De woning gelegen Kortrijkseheerweg 19 werd behoorlijk vergund op 9 juli 1975. Op dat plan staat aangegeven dat het deel dat nu als woning bekend staat te Kortrijkseheerweg 19A, toen nog gekend stond als stallingen. Voor dit perceel zijn geen vergunningen terug te vinden

**Adres****Kadastrale perceelsnummer en vermoedelijk bouwjaar volgens kadaster**

voor 2 woningen. Door de eigenaar is een motivatie ingediend die een beschrijving geeft van de gebouwenhistoriek waaruit moet blijken dat de tweede woning geacht wordt vergund te zijn.

Conclusie:

het is niet duidelijk of de tweede woning effectief als vergund kan/mag beschouwd worden.

Langedreef 1

Sectie C, 0288_S_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: vòòr 1850.

Op 22/06/1998 werd een weigering voor het renoveren van een hoeve afgeleverd. De eigenares heeft de gemeente een besluit van de Bestendige Deputatie bezorgd waaruit blijkt dat de vergunning werd ingewilligd volgens het ingediend plan op 17/09/1998. Dit besluit werd echter niet ondertekend.

De gemeente heeft een e-mail verstuurd naar het provinciebestuur met de vraag of dit besluit inderdaad gunstig was.

Conclusie: de vergunningstoestand van deze woning is niet in orde.

Versluisstraat 6

Sectie C, 0079_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: vòòr 1850.

Het betreft hier een bouw misdrijf. De oorspronkelijke woning op dit perceel werd in 1997 afgebroken en op dezelfde locatie in 1998 weer opgebouwd, dit alles echter zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. De eigenaar geeft aan dat hij recent een regularisatieaanvraag heeft ingediend. Deze aanvraag is momenteel nog hangende bij de deputatie.

Conclusie:

de vergunningstoestand van deze woning staat nog ter discussie. De rechtbank van eerste aanleg besliste in zijn vonnis van 20 april 2004 dat de woning moest afgebroken worden. Momenteel is een beroep hiertegen lopende. Er werd een regularisatieaanvraag ingediend die momenteel nog hangende is bij de deputatie.

De vergunningstoestand is op dit moment niet in orde. Dit houdt in dat een definitieve beoordeling pas in een later stadium kan worden gemaakt.

Versluisstraat 7

Sectie C, 0045_A_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: vòòr 1850.

Voor dit perceel werd een regularisatiedossier ingediend. De regularisatie voor de verbouwing sloeg echter niet op de woning maar op een bijgebouwde stal. De woning blijft dus nog behoorlijk vergund

**Adres**

Kadastrale perceelsnummer en vermoedelijk bouwjaar volgens kadaster

Conclusie:de vergunningstoestand van deze woning is in orde.

Autosnelweg E17 – Noord

Sectie E, 0018_B_002_00. Vermoedelijk bouwjaar: 1974.

Op 2 maart 1987 werd een regularisatie voor de verbouwing van deze woning geweigerd. Door de eigenares werd een plan aan de gemeente bezorgd van de regularisatie voor de verbouwing van het wegrestaurant. De woning staat daar inderdaad op het inplantingsplan maar maakt geen deel uit van de regularisatieaanvraag.

Conclusie:de vergunningstoestand van deze woning is niet in orde.

Biezenstraat 5

Sectie C, 0091_L_000_00. Vermoedelijk bouwjaar 1966.

De eigenaar heeft een aankoopakte voorgelegd waarin staat beschreven dat deze woning openbaar werd verkocht op 1 maart 1965. Op dat moment was er dus al sprake van een woning. Tevens kregen we de adresgegevens van een persoon (Vermaerke Rene) die verklaart dat hij op 30 april 1931 geboren is in die woning. Bij nazicht in de bevolkingsgegevens zien we dat er al mensen ingeschreven stonden in deze woning van voor het jaar 1962.

Conclusie:de vergunningstoestand van deze woning wordt geacht vergund te zijn.

Kortrijkseheerweg 20B

Sectie C, 0163_E_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: 1997.

Een deel van de loods werd omgevormd tot woning, maar dit zonder vergunning. De eigenaar bevestigt dit maar voegt eraan toe dat dit zo is, in afwachting van een nieuw te bouwen woning op het perceel van dit actief tuinbouwbedrijf. Hij heeft ondertussen al een architect aangesproken om een dossier op te maken om deze toestand te regulariseren.

Conclusie:

de vergunningstoestand van deze woning is niet in orde. De eigenaar heeft te kennen gegeven dat hij een regularisatiedossier wenst in te dienen.

Patersdreef 1

Sectie B, 0253_G_000_00. Vermoedelijk bouwjaar: 1980.

Het betreft hier een gebouw dat vergund werd als paardenstal.

**Adres****Kadastrale perceelsnummer en vermoedelijk bouwjaar volgens kadaster**

Later werd de paardenstal omgevormd tot woning en dit zonder vergunning. Dit bouw misdrijf werd vastgesteld en de eigenaar heeft een meerwaarde betaald. Het betalen van de meerwaarde betekent echter niet dat de woning geregulariseerd is. Het bouw misdrijf blijft bestaan maar wordt enkel gedoogd.

Conclusie:

de vergunningstoestand van deze woning is niet in orde.

CONCLUSIE:

Na het uitvoeren van de stappen 1 en 2 blijven er 10 woningen over, waarvan na onderzoek niet éénduidig kan gesteld worden dat de vergunningstoestand in orde is. Het gaat om:

- Kijkuitstraat 2
- Klapstraat 9
- Kortrijkseheerweg 34
- Kortrijkseheerweg 49
- Kortrijkseheerweg 19A
- Langedreef 1
- Versluisstraat 6
- Autosnelweg E17-Noord
- Kortrijkseheerweg 20B
- Patersdreef 1

In het kader van de opmaak van dit RUP heeft bovenstaande inventaris vooral als doel om aan te geven waar zich problemen voordoen inzake vergunningstoestand. Het betekent niet dat deze woningen niet worden opgenomen in het RUP. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn immers specifieke voorwaarden opgenomen op het moment van een eventuele vergunningsaanvraag.

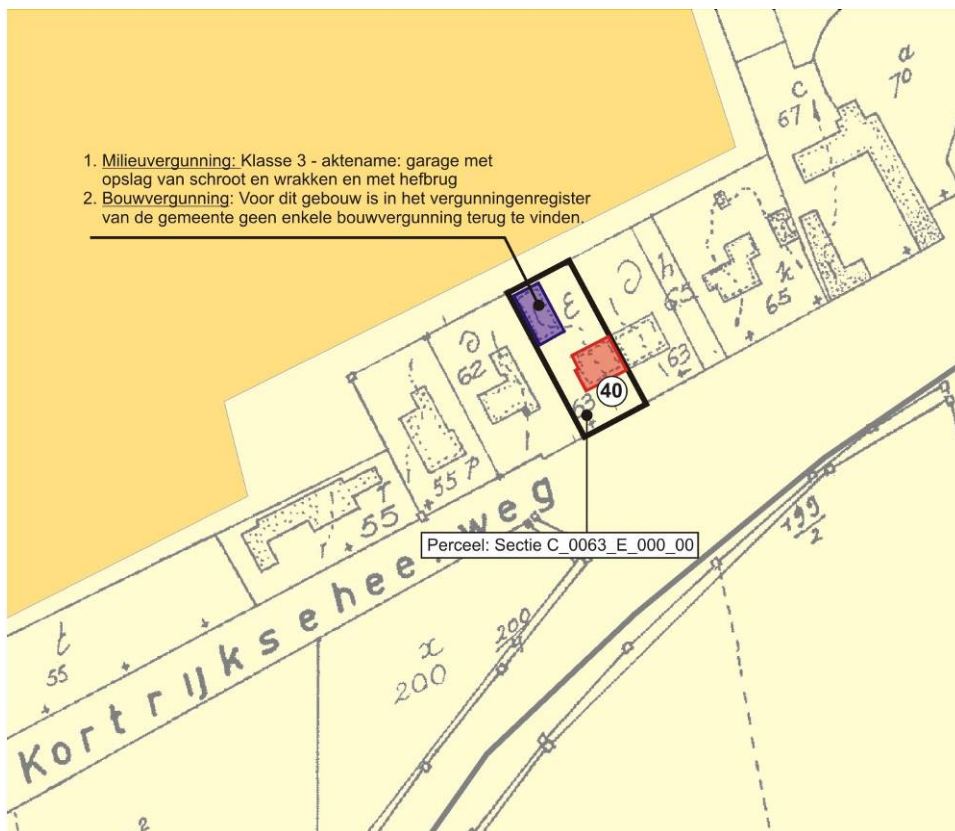
3.5. Onderzoek zonevreemde activiteiten**■ De Vos Gaston/Couvent – handel in tweedehandswagens, Kortrijkseheerweg 40.**

Binnen het plangebied is één zonevreemde activiteit aanwezig. Het gaat om een kleinschalige autogarage in de woonkorrel Biezenhof op het perceel kadastraal bekend onder het nummer C_0063_E_000_00.

Vergunningstoestand:

- De activiteit beschikt over een milieuvergunning klasse 3 (aktenaam): garage met opslag van schroot en met een hefbrug.
- Voor het gebouw waarin de autogarage haar activiteiten uitoefent (zie figuur 3) is in het vergunningenregister geen bouwvergunning terug te vinden. De bouwvergunningstoestand van het garagegebouw is dus niet in orde.

- De woning op het perceel staat vermoedelijk leeg en bestaat reeds van vòòr 1962. Daarom wordt de woning geacht vergund te zijn. De bouwvergunningstoestand van de woning is in orde.
- Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
- De tuin wordt aangewend als stapelplaats voor autowrakken in open lucht.



Figuur 3: zonevremde activiteit in de woonkorrel

Relatie met het Sectoraal RUP zonevremde bedrijven – (Georges Ertzinger & WES – 2002)

Het bedrijf werd mee opgenomen in de inventaris die is opgemaakt naar aanleiding van het sectoraal RUP zonevremde bedrijven (2001-2002). Uit deze inventaris bleek dat de bedrijfsleider geen uitbreidingswens had en ook niet wenste opgenomen te worden in het sectoraal RUP.

Het bedrijf werd ondergebracht onder categorie 2:

“ Bedrijven waarvan de huidig in gebruik zijnde bedrijfsoppervlakte niet mag uitbreiden. Verbouwingen worden toegestaan. Beperkte uitbreidingen van gebouwen of van verharding kan enkel op de bestaande bedrijfsterreinen. Bij stopzetting van de activiteit kunnen soortgelijke activiteiten opgestart worden. Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft”



3.6. Onderzoek vergunningstoestand houten tuinhuisjes langs Biezenhofvijver

Langs de oevers van de Biezenhofvijver zijn in het verleden een aantal houten tuinhuisjes gebouwd. Deze tuinhuisjes werden na een beroepsprocedure toch als vergund beschouwd (zie bijlage 4).



4. BESCHRIJVING BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

4.1. Algemeen

In en vlak buiten het plangebied overwegen de open ruimte-elementen. Net buiten het plangebied zijn de Hospicebossen (62 ha) gelegen, het belangrijkste groengebied van Nazareth. Het boscomplex wordt begrensd door de E17, de Kortrijkseheerweg, de Lijkstraat en de Klapstraat. De natuurwaarde van de Hospicebossen is sterk gedifferentieerd (van zeer waardevol tot weinig waardevolle stukken die meer gericht zijn op de houtproductie). Het boscomplex heeft een multifunctioneel karakter, gedifferentieerd naar de verschillende zones. Een deel van het gebied (4 ha), aansluitend bij het militair domein (8 ha), is als reservaatgebied afgebakend. Bovendien is in de omgeving van het bos 25 ha bosuitbreidingsgebied op het gewestplan afgebakend. Aan de autosnelweg is een dienstverleningsgebied van ongeveer 6 ha gelegen. Het gebied wordt ingenomen door een parking en een wegrestaurant. Deze gebieden worden buiten het plangebied gelaten. De Hospicebossen, het dienstverleningsgebied en het militair domein zijn immers Vlaamse bevoegdheden.

Rondom de Biezenhofvijver zijn verschillende woningen gelegen. De Biezenhofvijver zelf is ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de autosnelweg E17. Het is een belangrijke broed- en pleisterplaats voor vogels. De zone (10 ha) is bestemd voor dagrecreatie. Het recreatieve aspect van deze waterplas beperkt zich tot recreatief hengelen en wandelen. Langs de oevers van de vijver staan een aantal houten chalets/tuinhuizen. De waterplas is in privé-eigendom. Tussen de Kijkuitstraat en de Biezenhofvijver staat nog een oude hoeve nl. Hoeve Klein Biezenhof. Deze hoeve is niet beschermd maar is wel opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De hoeve is wel beschreven in het boek 'Bouwen door de eeuwen heen'. Niettegenstaande zijn de oude hoevegebouwen nog steeds intact en is ook de opstelling van de gebouwen typerend.

Doorheen het gebied loopt een aardgasleiding van Fluxys en een NAVO-pijpleiding. De overige gronden (ongeveer 400 ha) zijn ingenomen door de landbouw.

Een deel van het gebied (182 ha) wordt aanzien als landschappelijk waardevol. De meeste bedrijven zijn stabiel georiënteerd op rundvee met een nevenproductie in de veredeling, akkerbouw of tuinbouw. Er is een kleine concentratie van serregebouwen ten noordwesten van de Hospicebossen (Biezen). Het betreft hier voornamelijk serres in een open agrarisch gebied, los van de andere bebouwing en van recente datum. Ruimtelijk gezien heeft de teelt in serres en onder glas een verstedelijkend effect op het landelijk gebied. Er is relatief weinig grond nodig, zodat in verhouding veel oppervlakte is bebouwd voor serres, hangars, woningen, etc. In de zone Biezen (76 ha) zijn 14 gebruikers actief, waarvan er 8 in het gebied zelf wonen⁴. Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt door jonge bedrijfsleiders (< 40 jaar). Op deze bedrijven wordt een hoge productieomvang gerealiseerd, met andere woorden het gaat om grote, toekomstgerichte bedrijven. De bedrijven hebben samen 68 ha van het gebied in gebruik. Er zijn slechts 2 uitbollende bedrijven actief in het gebied. Ze hebben 7,5 ha grond in handen. De percelen bij deze gepensioneerde bedrijfsleiders zijn gelegen langs de Kortrijkseheerweg en de Klapstraat.

⁴ Bron: Vlaamse Landmaatschappij



4.2. Onderzoek cultuurhistorische waardevolle gebouwen

In het plangebied situeren zich een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het gaat voornamelijk over oude hoeves en boerenhuisjes. Een aantal van deze gebouwen zijn terug te vinden op de Ferrariskaart (eind 18^e eeuw). Andere werden later gebouwd en zijn terug te vinden in de Atlas van de Buurtwegen. Geen enkele van deze gebouwen is opgenomen als beschermd monument of dorpsgezicht. De gebouwen zijn wel opgenomen in de ‘Inventaris van het bouwkundig Erfgoed’ van het beleidsdomein RWO (<http://www.onroenderfgoed.be/nl/index.cgi?id=39&nav=true>).

- Het gaat om de woningen/hoeves op volgende adressen:
- Biezenstraat 1 : hoeve met losse bestanddelen
- Biezenstraat 11: Boerenhuis
- Biezenstraat 15: Z.g. “Goed ter Biezen” of “Groot Biezenhof”, hoeve
- Deurlestraat 6: Hoeve met losse bestanddelen
- Hof ter Galeienstraat 1: Z.g. “Hof ter Galeien”
- Kijkuitstraat 4: Hoeve z.g. “Klein Biezenhof
- Kortrijkseheerweg 11: Hoevetje
- Kortrijkseheerweg 29-31: Boerenarbeidershuizen
- Kortrijkseheerweg 32: Vml. Molenaarshuis
- Kortrijkseheerweg 34: Voormalige hoeve en molenaarshuis, thans restaurant
- Kortrijkseheerweg 38: Boerenhuisje
- Kortrijkseheerweg 47: Hoeve met losse bestanddelen
- Kortrijkseheerweg 59: Z.g. “Goed ten Hoghen gate”, hoeve
- Langedreef 3: Hoeve
- Versluisstraat 5: Hoeve met losse bestanddelen
- Versluisstraat 7: Hoeve met losse bestanddelen

Een controle van de bovenstaande gegevens uit de inventaris met de actuele feitelijke toestand maakte duidelijk dat de inventaris voor minstens één gebouw achterhaald is. Het gaat om de woning op het adres Biezenstraat 11.

In de inventaris is deze woning als “boerenhuis” opgenomen met volgende beschrijving:

‘Achterin gelegen boerenhuis van zes trav. en één bouwl. onder zadeldak (pannen, n // straat), uit XIX a. Verankerde gewitte gevel op grijsgecementeerde plint, afgelijnd door getrapte daklijst. Licht getoogde vensters met duimen en dito centrale deur. Recente zijaanbouwsels onder lessenaarsdak.’

Thans is deze woning volledig omgevormd tot een ruime villa.

5. GEWENSTE ONTWIKKELING

5.1. Een zone voor landbouw met mogelijkheden voor glastuinbouw

Het gebied aansluitend bij de Klapstraat-Kortrijkseheerweg wordt gereserveerd als een zone voor landbouw met mogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven met een glasopstand groter dan 500m² en kleiner dan 15.000m². De zone aangeduid op het grafisch plan is in totaal een 33-tal ha groot. Hiervan is anno mei 2008 ongeveer 40200 m² of een 4-tal ha effectief ingenomen door serres (zowel plastic- als glasserres)

De zone is afgebakend op basis van de van de bestaande ruimtelijke structuur en enkele ruimtelijke afwegingscriteria.

Buiten deze zone worden geen glastuinbouwbedrijven toegelaten.

5.1.1. Bestaande ruimtelijke structuur:

Langs de Klapstraat in de richting van Deurle en tussen de Biezenstraat en de Kortrijkseheerweg bevindt zich een opmerkelijke concentratie recent gebouwde glastuinbouwbedrijven. Er is één bedrijf met een glasopstand van ongeveer 24.00 m². De andere glastuinbouwbedrijven zijn kleiner en hebben een glasopstand tussen de 3.000 m² en de 6.000m². Eén tuinbouwbedrijf heeft naast een glazen serreconstructie ook een plastic serre. Deze plastic serre is noodzakelijk voor de specifieke teelttechniek van hoog kwalitatieve aardbeien.

In dit gebied liggen niet enkel glastuinbouwbedrijven, maar zijn er ook klassieke landbouwbedrijven gevestigd (gemengd bedrijf, pluimveebedrijf, ...).



Op basis van gegevens van de Vlaamse Landmaatschappij kan worden aangetoond dat het in deze zone waarschijnlijk is dat er gronden zullen vrijkomen (uitbollende landbouwers vs. goed gestructureerde en toekomstgerichte bedrijven in de rest van het gebied).

5.1.2. Ruimtelijke afwegingscriteria

Tabel 1: toetsingskader vestiging glastuinbouwbedrijven

Bestemming gewestplan	De zoekzone is gelegen in agrarisch gebied.
Afstandsregels	Gezien er in de omgeving geen andere dan woongebieden met landelijk karakter werden afgebakend, dient geen rekening te worden gehouden met de afstandsnormen van 100m en 300m.
Andere regelgeving	Binnen de zoekzone zijn geen vogel- of habitatrictlijngebieden gelegen. Het dichtst bijzijnde rictlijngebied is in Ooidonk (op 2 km) Op de biologische waarderingskaart staat de zoekzone niet als waardevol gebied ingekleurd. Ook zijn er geen GEN en GENO's afgebakend. Indien toch zou blijken dat er waardevolle natuurelementen aanwezig zijn, zal een overleg met en een advies van afdeling Natuur worden aangevraagd. Ten oosten van de Biezenhofvijver wordt een zone afgebakend waarbinnen de aanplant van kleine landschapselementen wordt gestimuleerd door het subsidiereglement aan te passen. Dit om eventuele lichthinder afkomstig van de serrezone op te vangen. Deze zone rond de waterplas wordt afgebakend als een gebied met verhoogde prioriteit voor kleine



	<p>landschapselementen.</p> <p>De percelen in het gebied zijn niet bebost en vallen als dusdanig niet onder het bosdecreet.</p> <p>De zoekzone is niet gelegen binnen een beschermd landschap.</p> <p>De bouwvergunning is gekoppeld aan de milieuvergunning. Indien een milieuvergunning wordt geweigerd, kan dit dus ook een uitsluitingsgrond betekenen.</p> <p>Watertoets: binnen de zoekzone zijn geen recent overstromde gebieden en natuurlijke overstromingsgebieden gelegen. De zoekzone ligt niet in een risicozone voor overstromingen.</p>
Ruimtelijke afweging – ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied	<p>In de onmiddellijke omgeving van de zoekzone komen verschillende activiteiten en functies voor. Eveneens vinden we een mengeling van gebouwen of volumes (gaande van grote villa's tot bebouwingsconcentraties, serres, pluimveebedrijven en militaire installaties) zowel wat hun omvang en typologie betreft. Langs de zoekzone ligt een belangrijke lijninfrastructuur, meer bepaald de N437 en op 500m ligt de E17. Uit dit alles kunnen we afleiden dat het gebied versnipperd en structureel aangetast is en de inplanting van bijkomende serres mits enkele randvoorwaarden geen bezwaar kan zijn.</p> <p>In de zoekzone zijn reeds een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen alsook een intensieve pluimveehouderij. Ook op het grondgebied van Sint-Martens-Latem, aansluitend bij de zoekzone, vinden we enkele glastuinbouwbedrijven. Door de reeds aanwezige constructies, zal de impact van een nieuw op te richten bedrijf op de omgeving verkleinen.</p> <p>Wat betreft de ontwikkelingsstendensen in het betrokken gebied dient gesteld te worden dat rondom het gebied nog een aantal jonge landbouwers actief zijn die een goed gestructureerd areaal hebben binnen de zoekzone. De gemeente wenst de bedrijfsvoering van deze ondernemers niet te hypothekeren. De bestaande landbouwbedrijven moeten nog kunnen uitbreiden. Daarom zal ze het gebied niet actief gaan ontwikkelen, maar eerder een organische groei laten kennen. Een verweving van glastuinbouw met grondgebonden vormen van landbouw wordt nagestreefd. Dit betekent dat er op korte termijn slechts plaats zal zijn voor een beperkt aantal serrebedrijven. De zoekzone is niet gelegen binnen een waterwingebied.</p>
Ruimtelijke afweging – ontsluiting zowel voor verkeer als voor nutsvoorzieningen	<p>Glastuinbouw brengt een vrij grote verkeersdynamiek met zich mee. De voorliggende weg is een gewestweg die voldoende voorzien is op vrachtverkeer.</p> <p>De E17 ligt vlakbij. De zoekzone ligt vrij centraal tussen 2 op- en afritcomplexen (op < 4 km).</p> <p>De zoekzone is vrij dicht bij het stedelijk gebied Gent gelegen en het kleinstedelijk gebied Deinze, waardoor afzet van producten gegarandeerd kan worden.</p> <p>Er dient rekening te worden gehouden met de ligging van de NAVO-pijpleiding.</p>
Ruimtelijke afweging – de directe omgeving en de inplanting op het perceel	<p>De zoekzone is gelegen aan een goed uitgeruste weg. Nieuwe serrebedrijven worden zoveel mogelijk aan de uitgeruste weg ingeplant om een diepe indringing van de open ruimte te vermijden.</p>

5.1.3. Ontwikkelingsperspectieven

Vanuit ruimtelijk oogpunt is clustering van meerdere glastuinbouwbedrijven efficiënter, grotere stukken niet bebouwd agrarisch landschap kunnen zo behouden blijven. Inzake de ontwikkelingsperspectieven voor de glastuinbouwzone wordt uitgegaan van de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit houdt in dat:

- Bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen uitbreiden
- Bestaande niet-glastuinbouwbedrijven mogen zich verder ontwikkelen
- Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn mogelijk binnen het daartoe afgebakend gebied
- Nieuwe agrarische bedrijfszetels, andere dan serrebedrijven, kunnen niet worden opgericht.
- Niet-agrarische bedrijven zijn niet toegelaten.

In de glastuinbouwzone wordt de mogelijkheid aangereikt voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Op de huiskavel mag eveneens 1 bedrijfswoning worden geplaatst. Voor het oprichten van glastuinbouwbedrijven mogen verschillende kavels worden samengevoegd tot een maximale grootte van 2,5 ha en een maximale lengte langs de weg van 150m (voor de gronden tussen de Kortrijkseheerweg en de Biezenstraat) en 200m langs de Klapstraat (dit omdat de diepte van de percelen daar beperkt is door de ligging van de NAVO-pijpleiding). Een eventuele

bedrijfswooning moet opgericht worden tussen de serre en de voorliggende weg om latere afsplitsingen te voorkomen. Bovendien mag een bedrijfswooning pas worden opgericht als blijkt dat serre in gebruik is genomen als een zelfstandig volwaardig tuinbouwbedrijf. Dit om zonevremd ruimtegebruik niet in de hand te werken. De bedrijfswooning heeft een maximum volume van 1.000 m³, of 1.250m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De woning dient op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden opgericht. Het oprichten van een carport, garage en andere bijgebouwen is toegelaten. Indien geen bedrijfswooning wordt opgericht, kunnen de kassen op minimaal 10m van de weg worden opgericht. De maximale pothoogte van een serre bedraagt 5 meter, dit is de standaardhoogte van de serres in het gebied. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook voorzien die minimaal gelijk is aan de hoogte van de serre + 1m (voor de landschappelijke inkleding, zie verder).

Technische installaties (verwarming en hemelwaterputten) en een loods kunnen eveneens in de bouwzone worden opgericht of worden geïntegreerd in de serre. Voor het gietwater wordt standaard uitgegaan van 3.500m³/ha. Bovendien dient rekening te worden gehouden met het Besluit van de Vlaamse Regering inzake het opvangen van regenwater. De regenwatertanks mogen een maximale diameter hebben van 15m en mogen maximaal 2,5m boven het maaiveld uitsteken. Rondom de regenwatertank dient een beplanting te worden aangebracht om deze landschappelijk in te kleden.

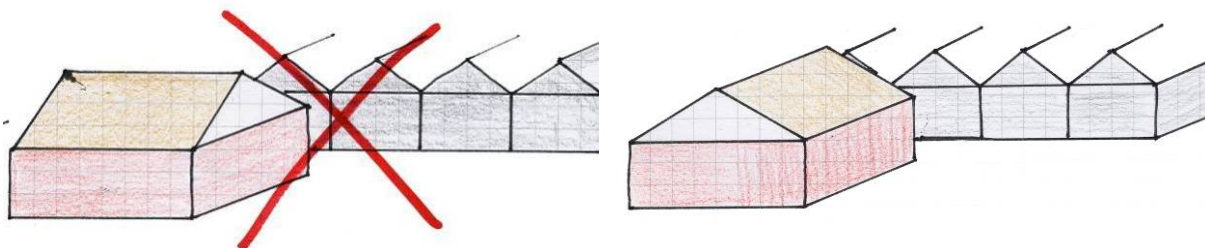
Een eventuele loods voor de verwerking van de geteelde producten mag maximaal 6m hoog zijn.

De glastuinbouwzone wordt landschappelijk gebufferd door het aanplanten van groensingels rondom de individuele glastuinbouwbedrijven. Hierdoor wordt de glastuinbouwzone landschappelijk ingepast in het geheel van de bosstructuur van de Hospicebossen en wordt de lichthinder naar de omgeving beperkt. Vooral richting de Biezenhofvijver is dit van belang, gezien dit een belangrijke broedplaats is voor vogels.

Door het voorzien van een groensingel en het beperken van de lengte van de kavels langs de weg tot 150m tot 200m wordt gepoogd een soort rasterlandschap te creëren die aansluit bij de bosstructuur van de Hospicebossen. Hierdoor wordt het landschapsbeeld in deze zone versterkt en worden op kleine schaal natuurverbindingen gecreëerd, meer bepaald wordt het gebied van de Hospicebossen verbonden met de Biezenhofvijver en op grotere schaal met de bossen van Latem, het boscomplex van Ooidonk en de Leievallei. Aan deze lineaire beplantingen kan eventueel ook zacht-recreatieve infrastructuur worden gekoppeld.

Om het landschapsbeeld nog verder te versterken dienen de nokrichtingen van de verschillende constructies (serre, loods, woning) allen parallel te verlopen.

Figuur 4: nokrichtingen parallel versterken landschapsbeeld



In het gebied komen naast de serre-bedrijven ook niet serre-bedrijven voor. Deze landbouwbedrijven kunnen blijven bestaan en mogen zich verder als niet-serrebedrijf blijven ontwikkelen.



5.1.4. Aandacht voor een duurzame ontwikkeling van een lokale glastuinbouwzone

Aandacht voor duurzaam ruimtegebruik

Uit de literatuur betreffende de *optimale schaalgrootte* van glastuinbouwbedrijven leren wij dat 2 ha het minimum is om in de toekomst een rendabel bedrijf te hebben. Verder moet worden opgemerkt dat er dan nog voldoende plaats moet vrij zijn om het bedrijf verder te laten uitgroeien. Samen met ruimte voor gebouwen, waterbassins moet uitgegaan worden van een grondoppervlakte van minstens twee tot driemaal de oppervlakte glasopstand, m.a.w. 6 ha. Binnen de huidige afgebakende zone zou dit betekenen dat er plaats is voor een viertal bedrijven.

Uit de cijfers van de metingen van 2000 (NIS) leren we echter dat het overgrote deel van de telers werken met minder dan 1 ha glasopstand. In bepaalde teelten merken we echter dat de meerderheid van de telers werken met meer dan een 0,5 ha. Bij glasgroenteteelt werken nog veel telers met een grotere oppervlakte.

Aandacht voor ontsluiting

Een aantal inrichtingsprincipes voor de infrastructuur zijn:

- Rekening houden met een eventuele uitbreiding
- Aansluiten op interregionale infrastructuur
- Doorgaand verkeer en transportverkeer scheiden van andere functies
- Cluster ten minste ontsluiten naar de hoofdinfrastructuur.
- Kavel ten minste ontsluiten op secundaire structuur
- Samenhang met andere functies

Aandacht voor milieu-aspecten

Een aantal aspecten die betrekking hebben op het milieubeleid kunnen worden vastgelegd in een instrument van de ruimtelijke ordening. Andere aspecten zullen via andere instrumenten en kanalen moeten geregeld worden (vb. milieuvergunning...) Hieronder wordt ingegaan op de milieuaspecten die kunnen vastgelegd worden via het instrument van de ruimtelijke ordening.

Lichthinder

Serrecomplexen kunnen heel wat lichthinder veroorzaken in de omgeving. Vandaar dat het van belang is dat de serrezone goed wordt gebufferd.

Bovendien wordt in het structuurplan van de gemeente gesteld dat de Biezenhofvijver een belangrijke broed- en pleisterplaats is voor vogels. De vraag kan gesteld worden of een concentratie aan serres geen gevolgen zal hebben voor de vogelpopulatie.

Energie en CO₂

Het energieverbruik is terug te dringen door gemeenschappelijke voorzieningen en door besparingen op teelt en bedrijfsniveau. Voor collectieve warmtevoorziening zijn korte transportlijnen belangrijk. De uitdaging is in nieuwe gebieden een zoveel mogelijk voordeel te halen uit gemeenschappelijke voorziening van energie, water en logistiek.

Water

Voor een milieuvriendelijke glastuinbouwproductie is water van gewenste kwaliteit noodzakelijk. Regenwater voldoet hieraan. Regenwater individueel of collectief opvangen kan voldoen in de basisbehoefte. Afvoer van schoon water kan plaatsvinden naar oppervlakte- of grondwater. Verontreinigd water moet afgevoerd worden naar de riool of een collectieve waterzuivering. Een glastuinbouwgebied moet voldoen aan een milieuvriendelijke gesloten



waterinfrastructuur met een maximale benutting van collectieve regenwateropvang en waterzuivering.

Afvalstromen

De afvalstromen worden duurzaam verwerkt. Hierbij wordt zoveel mogelijk aan volgende uitgangspunten vastgehouden:

- Centrale verwerking
- Verwerking tot nieuwe producten, energie en/of voor de gewasproductie te gebruiken CO₂
- Afzet van verwerkingsproducten binnen de regio.

Aandacht voor visuele inbuffering en ecologische inkleding

In het gebied vinden we een oude hoeve die geselecteerd werd als een puntrelict in de gemeente. Deze moet worden gebufferd.

Tevens zou de woonkorrel Biezenhof hinder kunnen ondervinden van de zone voor glastuinbouw. Het is van belang dat de zone voldoende gebufferd wordt van de omgeving

5.2. Bouwvrij gebied

Gezien het landschappelijk waardevol karakter van het gebied wordt een overdruk 'Bouwvrij gebied' toegevoegd. Doel van deze overdruk is om het open-ruimte karakter van de landbouwzone ten noorden van de E17 te vrijwaren. Er wordt geen wijziging van de bestemming van het gewestplan doorgevoerd. Het RUP beperkt zich tot het aangeven van beperkingen inzake het oprichten van gebouwen. Alle andere mogelijkheden inzake de bestemming agrarisch gebied die beschreven staan in het KB van 28 december 1972 art. 4.1 en 4.6.1 blijven aldus behouden.

Enkel bij bestaande actieve landbouwbedrijfszetels die op het moment van definitieve goedkeuring van voorliggend RUP ook over een vergunde bedrijfswoning beschikken is het toegelaten om bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen op te richten in functie van de bedrijfsvoering. De actieve landbouwbedrijfszetels zijn aangeduid op het grafisch plan. Deze gebouwen moeten in de onmiddellijke omgeving van het bestaand actief landbouwbedrijf worden opgericht en het mag niet gaan om het oprichten van serres. Met onmiddellijke nabijheid wordt een afstand bedoeld van 60,00 tot 80,00 van de bedrijfswoning.

Voor de bestaande landbouwbedrijfszetels worden specifieke bestemmingsvoorschriften opgemaakt zodanig dat hun bedrijfsvoering niet beperkt wordt (zie 5.3. – Bestaande nog actieve landbouwzetels). Kleine serres kunnen niet buiten de huiskavel worden opgericht.

5.3. Bestaande nog actieve landbouwbedrijfszetels

Gezien de huidige tendensen (afnemend belang van de landbouw, met toenemend aantal leegstaande landbouwbedrijven tot gevolg) is het van belang dat een aantal randvoorwaarden voor de agrarische bebouwing worden opgenomen en dat de mogelijkheden voor leegkomende landbouwbedrijven worden vastgelegd.

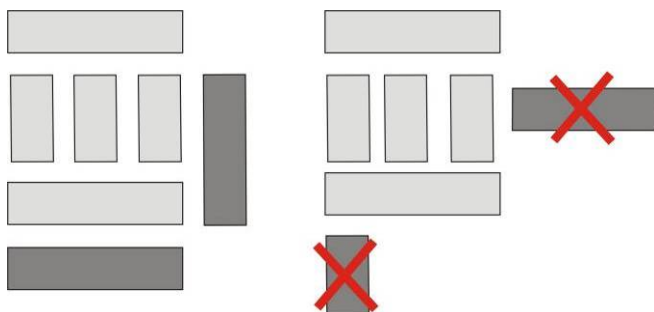
In het gebied zijn nog een 17-tal land- en tuinbouwbedrijven actief (waarvan een 5-tal serrebedrijven). Conform de bepalingen in het structuurplan van de gemeente, kunnen de **bestaande landbouwbedrijfszetels** verder ontwikkelen. Enkel gebouwen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie en het beheer van het landbouwbedrijf zijn toegelaten. Verder worden volgende richtinggevende bepalingen uit het GRS in acht genomen:

- Bestaande landbouwbedrijven kunnen enkel uitbreiden binnen een bepaalde perimeter rond de bedrijfszetel, mits integratie in het landschap en enkel in relatie tot grondgebonden agrarische activiteiten. Uitbreiding is enkel mogelijk indien dit verenigbaar is met de landbouwstructuur van het gebied.
- Nieuwe agrarische, para-agrarische, agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven zijn niet mogelijk.
- Vrijgekomen bedrijfszetels blijven bestemd voor (agrarische) grondgebonden activiteiten. Residentiële bijkomende bewoning kan niet. Een eventuele koppel- of generatiewoning moet echter mogelijk blijven (opvolging).
- Bij bestaande para-agrarische bedrijven is nieuwbouw niet toegelaten. Ook een omschakeling naar een niet-agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd.
- Bestaande agrarisch verwante bedrijven (= in toeristisch-recreatieve sfeer) kunnen verder ontwikkelen binnen de bestaande gebouwen en wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur, lokaal van activiteit is en verenigbaar is met de nieuwe functies van het gebied.

De **bedrijfswoning** kan worden uitgebreid tot een maximum volume van 1.000 m³, of 1.250m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. Deze uitbreiding dient op de huiskavel te gebeuren. Herbouw is eveneens mogelijk. Herbouw moet op dezelfde plaats gebeuren, indien het gebouw niet getroffen is door een rooilijn. Indien het gebouw getroffen is door een rooilijn, kan herbouw op een gewijzigde plaats. Het is dan van belang dat de afstand van de gevel tot aan de weg in overeenstemming is met die van de andere erven. Immers, de kavelindeling van het erf en de open ruimte op en rondom het erf vormt in de bestaande situatie een sterke beelddrager voor beleving van het landschap en het landschap wordt grotendeels van op de openbare weg beleefd.

Bij **vervangende nieuwbouw** is het van belang dat de bestaande ontsluitingsweg behouden blijft. Zo kan worden voorkomen dat een bijkomende versnippering van het landbouwgebied optreedt

Nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen op een bestaande bedrijfszetel kan buiten de huiskavel worden opgericht. Ze dienen op een afstand die maximaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het gebouw worden geplaatst, tenzij dit omwille van andere wetgevingen onmogelijk is. De nieuwbouw dient qua massa en schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De nieuwe en oude bedrijfsgebouwen dienen ruimtelijk als één complex te worden ervaren.



Figuur 5: compacte versus niet-compacte uitbreiding

Erfordening is belangrijk, gezien het economisch rendabel is en landschappelijk meer geïntegreerd. Er worden een aantal vorm- en kleursuggesties meegegeven waardoor

landschappelijke inkadering van bedrijfsgebouwen kan worden bewerkstelligd. Inzake materiaal- en kleurgebruik dient samenhang te worden gecreëerd.

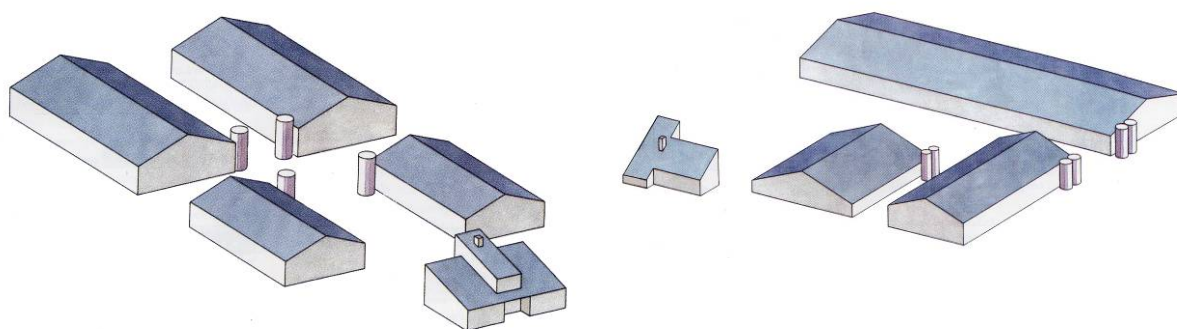
Gezien de huidige boerderijen bijna allen in bakstenen zijn gezet en een zadeldak in dakpannen hebben, dient dit in de toekomst eveneens zo te gebeuren. Stallen, loodsen en dergelijke meer worden in materialen gezet die aansluiten bij de andere constructies. Het gebruik van geprofileerde staalplaten is toegestaan, maar de richting wordt vastgelegd.

Vormsuggesties bij plaatsing nieuwe volumes⁵

Symmetrie of asymmetrie:

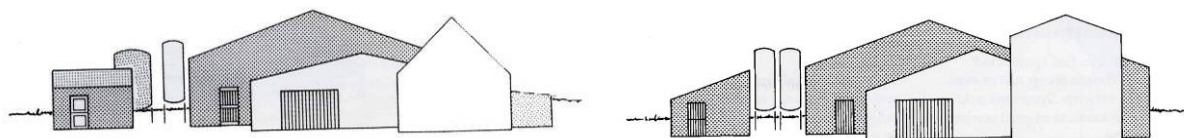
Symmetrie: brengt rust en evenwicht, trekt de aandacht, is imponerend

Asymmetrie: is minder gedwongen, minder plechtig, beter om accenten te leggen, beter om aan te sluiten bij een helling of bomenrij.



Figuur 6: symmetrische versus asymmetrische plaatsing van gebouwen

Gelijkvormigheid: Gelijkvormigheid brengt rust, eenheid en harmonie. Het kan hierbij gaan om gelijkvormigheid in dakvormen, dakhelling, grootte van de gebouwen, materiaalgebruik en in erfbeplanting. De integratie van woning en bedrijfsgebouwen is meestal een probleem van gelijkvormigheid.



Figuur 7: verschillen in de vormen van volumes vs. gelijkvormigheid

⁵ Uit: Provincie West-Vlaanderen, Boeren en tuinders werken aan het landschap – wenken en tips voor landschapsintegratie van land- en tuinbouwbedrijven, 1998.

Herhaling:

Indien een te ontwerpen gebouw in de omgeving van een traditionele hoeve dient te komen, kan men interessante resultaten bekomen bij herhaling van vormen (herhaling met betrekking tot inplanting, detaillering).

Ritme:

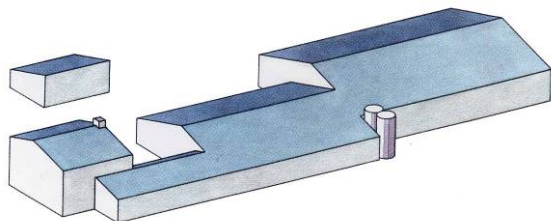
Ritme kan rust brengen in grote geveloppervlakken. Overdreven ritme kan leiden tot saaiheid en eentonigheid.

Proportie:

Het is belangrijk een mooie verhouding te hebben tussen volumes, gevelgeleding, deuren, ramen, ...

Verspringen:

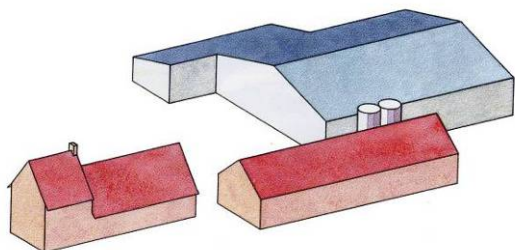
Door gebouwen te laten verspringen kan men een boeiend perspectief bekomen. Het dakenspel wordt mooier en er ontstaan hoeken die het erf meer geslotenheid geven.



Figuur 8: verspringende volumes

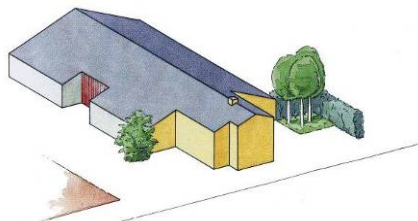
Breking: Inzake breking is erfbepanting een grote troef. Struiken en bomen kunnen langere gevels of lange daken visueel korter maken, harde contouren fraaier doen ogen en eentonige vlakken laten opfleuren. Bij serres kan een haag of plantengroepen de eentonigheid van de glaswanden doorbreken.

Grootschaligheid beperken: Grote volumes vallen op als er in de buurt losse woonhuizen staan. Een groot volume opsplitsen in verschillende kleinere volumes



Figuur 9: koppeling van oude en hedendaagse volumes

Niet-monotoon: Eenzijdig gebruik van materialen leidt snel tot een monotoon geheel. Systeembouw en prefabelementen werken dit in de hand. Dit kan vermeden worden door volumes te breken of te laten verspringen.



Figuur 10: niet-monotoon

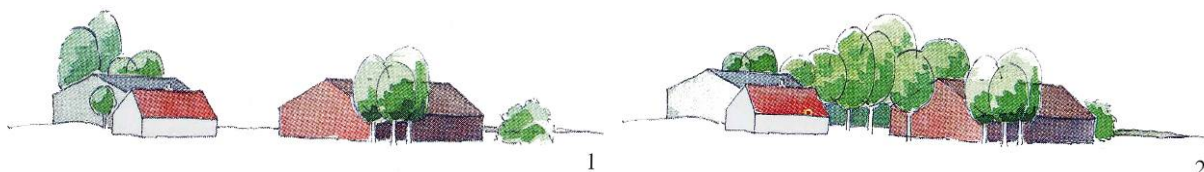
Kleursuggesties voor plaatsing nieuwe gebouwen bij bestaande bedrijfszetels

1. Wit heeft een vergrotend effect
2. Zwart heeft een verkleinend effect (donkere daken maken het bouwvolume optisch kleiner, contrast tussen dak en gevel benadrukt het bouwvolume)
3. Gebruik complementaire kleuren (om bvb de deur te benadrukken in een stal, bvb rood-groen, blauw-oranje)
4. Creëer harmonie (een fraaie harmonie bekom je door te werken met complementaire kleuren)
5. Gebruik tinten van grijs in plaats van grote grijze vlakken (grote grijze vlakken zijn saai, gebruik felle kleuren voor schrijnwerk of andere kleinere vlakken)
6. Micro-macro (detaillering vs geheel; felle kleuren op details, voor grote oppervlakken best integratie in omgeving)
7. Imitatie (bestaande kleuren imiteren is niet gemakkelijk, betere resultaten bekomt men door een contrasterende harmonie met bestaande kleuren).

Erfbeplanting creëert eenheid en bindt gehelen

Ook **erfbeplanting** is een belangrijk aspect. Deze dient in overeenstemming te zijn met de gebruikelijke structuur in het landschap en streekeigen te zijn. Bestaande beeldbepalende groenelementen dienen te worden bewaard, ook bij nieuwbouw.

Door middel van goed geplaatste erfbeplanting kan eenheid worden gebracht in de verschillende gehelen. Tevens kan men via erfbeplantingen het erf binden in het landschap.



Figuur 11: eenheid versus ontbreken van eenheid



Figuur 12: erf losstaand in het landschap versus ingebed in het landschap



5.4. Omgeving Biezenhof

De omgeving Biezenhof wordt aanzien als het gebied rond de Biezenhofvijver, gelegen tussen de Kijkuitstraat, de Biezenstraat en de Kortrijkseheerweg.

In dit gebied bevinden zich een 35-tal zonevremde woningen, waarvan er 12 worden opgenomen in een woonkorrel. Daarnaast bevindt zich in het gebied een grote waterplas – Biezenhofvijver – gelegen in recreatiegebied.

5.4.1. Woonkorrel Biezenhof

■ Methodiek afbakening woonkorrel.

Voor het bepalen van de buitenste grens van de woonkorrel wordt een gelijkaardige methodiek gehanteerd zoals uitgewerkt door *iris consulting* in het reeds goedgekeurde RUP woonkorrels⁶. Deze methodiek is als volgt:

- In eerste instantie is – conform het gemeentelijk structuurplan voor het bepalen van de buitenste grens van de woonkorrel – het criterium van 70,00 meter open ruimte tussen twee woningen (die niet gelegen zijn in woongebied) toegepast. Deze afstand is te rekenen tussen het midden van de twee woningen (hoofdgebouw)
- In tweede instantie zijn – op basis van een gerichte terreininventarisatie – correcties aangebracht. Op een aantal plaatsen is een lichte afwijking toegepast vanuit ruimtelijk-morfologische overwegingen. Deze woningen liggen weliswaar op (iets) minder dan 70,00 meter afstand van de laatste woningen in de woonkorrel maar maken er op basis van ruimtelijk-morfologisch evalueatie van de bestaande feitelijke toestand geen deel van uit. Dergelijke woningen worden niet opgenomen in de woonkorrel maar worden beschouwd als een solitaire zonevremde woning.
- Het al of niet gelegen zijn van de woning langs de historische verbindingsweg – waarlangs de woonkorrel is ontstaan – wordt eveneens mee in overweging genomen.
- Als laatste element bij het bepalen van de buitenste grens is steeds uitgegaan van het zoeken naar een logische grens van het bebouwd patrimonium en de direct eraan gerelateerde gronden. Met de eraan gerelateerde gronden wordt de eigendom bedoeld waarop het gebouw staat en er zowel ruimtelijk als functioneel aan gerelateerd is en er aldus één geheel mee uitmaakt (vb. tuin, boomgaard bij een woning, het gronddeel waar een schuur, stal of loods staat dat bij het landhuis hoort, ...)

Het is bovendien enkel de bedoeling om de bestaande woningen op te nemen in de woonkorrel. Nog niet bebouwde tussenliggende percelen kunnen niet bebouwd worden.

■ Selectie/afbakening

Enkel het deel langs de Kortrijkseheerweg (gelegen in agrarisch gebied) en twee woningen langs de Kijkuitstraat (gelegen in zone voor dagrecreatie) worden opgenomen in de woonkorrel. Vanuit de evaluatie van de bestaande toestand bij de opmaak van het RUP is geoordeeld dat het logisch lijkt om de woning Kortrijkseheerweg 50 op te nemen in de woonkorrel. De woning ligt langsheen de historische verbindingsweg Kortrijkseheerweg. Zoals eerder aangehaald wordt steeds gezocht naar een logische grens. Het zoeken naar een logische grens in combinatie met de ruimtelijk-morfologische afweging en de ligging langs de historische verbindingsweg maakt dat deze woning deel uitmaakt van de woonkorrel.

⁶ Bron: *iris consulting*, Gemeentelijk RUP woonkorrels.

Om dezelfde ruimtelijk-morfologische overwegingen én om voor beide woningen een oplossing te bieden op planologisch vlak zijn ook de woningen Kijkuitsraat nr. 1 en Kijkuitsraat nr. 2 opgenomen. Beide woningen zijn vandaag immers gelegen in zone voor dagrecreatie.

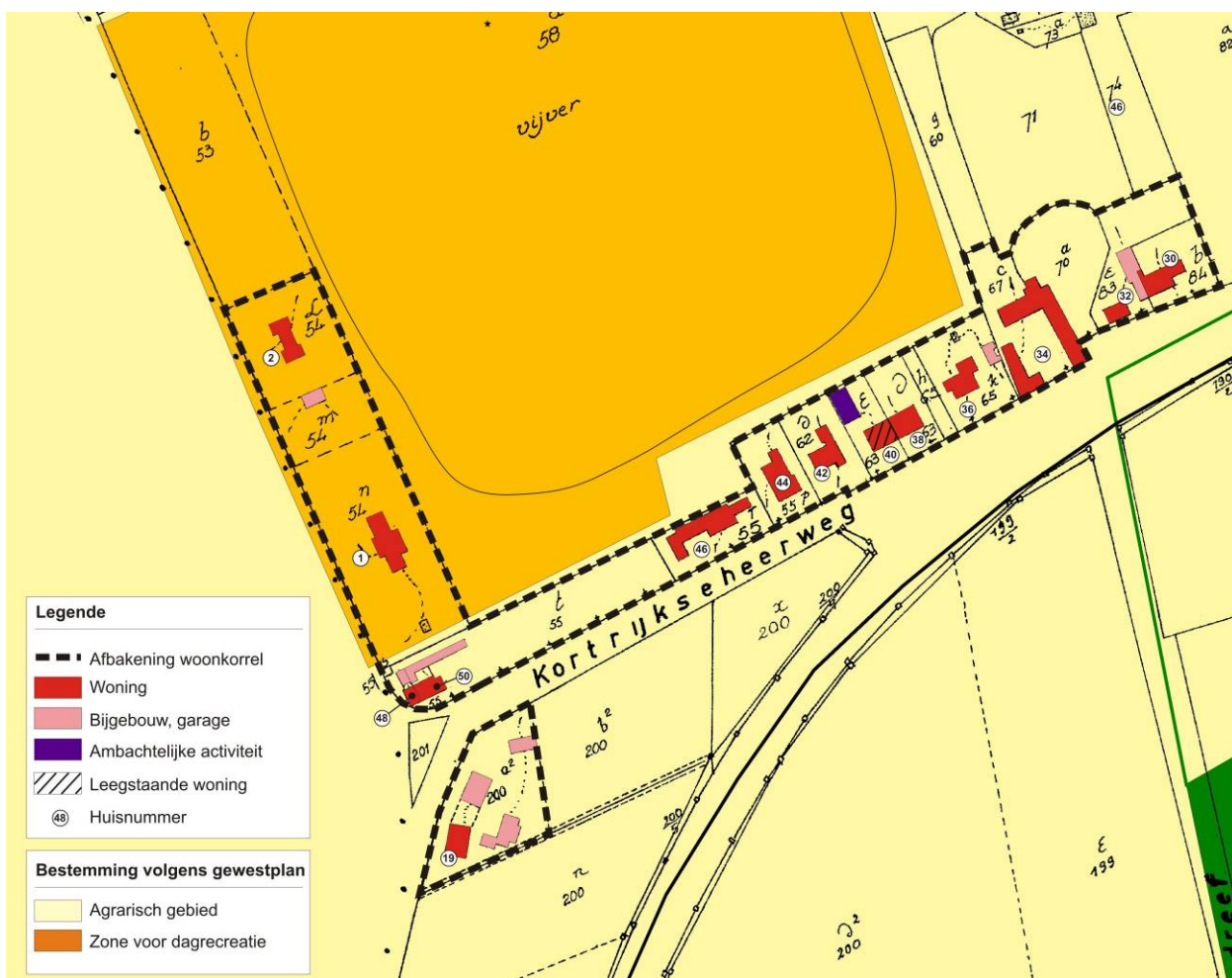
De overige woningen in de Biezenstraat, Versluisstraat en de Kijkuitstraat blijven aanzien als zonevreemde woningen.

De woonkorrel wordt aanzien als een type woongebied met landelijk karakter (cfr. Reeds goedgekeurd RUP woonkorrels Lindekens, Beerhof en Turkeyenhoek). We wensen immers te verhinderen dat de landbouwbedrijven beperkingen zouden ondervinden van de selectie van een woonkorrel. Voornamelijk op het vlak van het verkrijgen van vergunningen zouden de landbouwbedrijven hinder kunnen ondervinden.





Figuur 13: afbakening van de woonkorrel met foto's van de opgenomen woningen



Figuur 14: bestaande toestand van de woningen in de woonkorrel



■ Ontwikkelingsperspectieven woonkorrel Biezenhof

Het richtinggevend gedeelte van het structuurplan Nazareth stelt dat de woonfunctie in de woonkorrels centraal staat, maar dat omwille van de leefbaarheid en het sociale weefsel het mogelijk is om aan de woonfunctie horeca en andere diensten te koppelen (slager, bakker, kruidenier, ...).

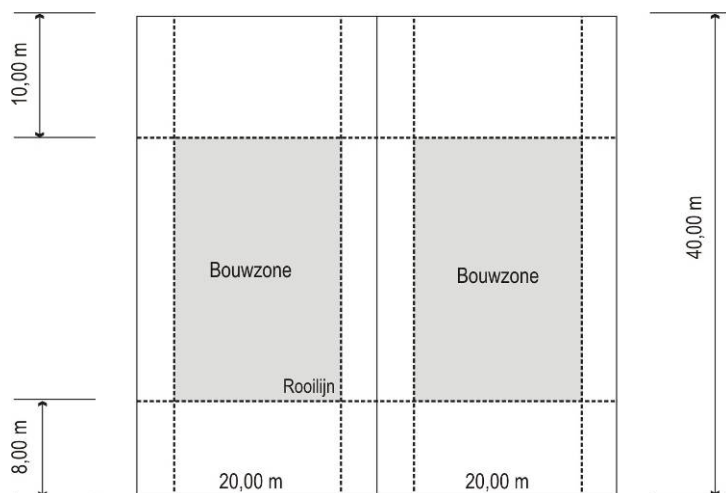
Conform de voorschriften van de goedgekeurde gemeentelijke RUP's voor de woonkorrels 'De Lindekens, Beerhof en Turkeyenhoek (B.D. 21/09/2006) wil de gemeente ook een aantal nevenfuncties toelaten die gekoppeld zijn aan het wonen zoals een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak, ruimte voor een vrij beroep, ... De gemeente wenst hierbij dezelfde voorschriften te volgen van de '*zone voor wonen in agrarische omgeving type 1*' zoals in de reeds goedgekeurde RUP's voor de woonkorrels met uitzondering van het toelaten van een winkel, commerciële dienstverlening of handelszaak als nieuwe activiteit. Uitgaande van de bestaande toestand kan het in deze woonkorrel immers niet de bedoeling zijn een hogere dynamiek te genereren. Dergelijke functies overstijgen het huidige niveau van de woonkorrel en zouden de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van de woonkorrel en de omgeving in het gedrang brengen. De zone wordt hoofdzakelijk bestemd voor residentieel wonen. Kleinschalige functiewijzigingen zijn mogelijk. Naast de vergunningsvrije functiewijzigingen van max. 100m² kan een kleinschalige verblijfsrecreatieve functie (bed-and-breakfast, max. 8 kamers⁷) worden.

Dit wordt toegestaan gezien de sterk recreatieve functie van dit deel van de gemeente (Hospicebossen, kruispunt van verschillende fietsroutes,...) en de centrale ligging van de gemeente tussen (kunst)steden (Gent, Kortrijk, Deinze, Oudenaarde).

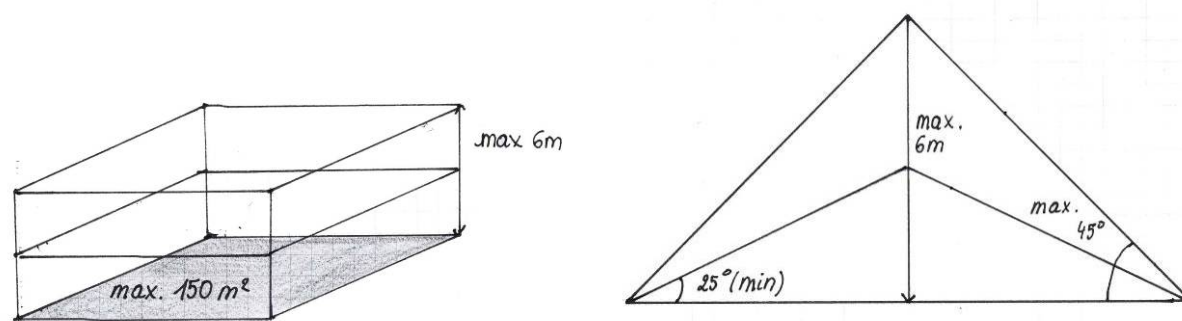
Herverkavelen is niet toegestaan. We wensen hier immers geen woonverdichting na te streven, maar echter de zichten naar de achterliggende open ruimte (waterplas) open te houden. De perceelsdiepte wordt gesteld op 40m. Dit komt overeen met de huidige diepte van de verschillende percelen. Een bouwvrije afstand van 10m vanaf de achterkavelgrens wordt vastgelegd, teneinde 'wonen aan het water' te verhinderen en de bewoners geen hinder te laten ondervinden van de recreanten.

Bijgebouwen dienen worden opgericht op 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Zodoende hebben we tussen 2 woningen steevast een bouwvrije ruimte van minimaal 6m, met doorkijk naar de achterliggende Biezenhofvijver.

⁷ Conform Art. 4, 1^e lid van het uitvoeringsbesluit betreffende bepaling van toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone van 28 november 2003 en latere wijzigingen.



Figuur 15: bouwzone



Figuur 16: grondoppervlakte - dakvorm en dakhelling

■ Ontwikkelingsperspectief activiteit 'Handel in tweedehandswagens, Kortrijkseheerweg 40'

- Gelet op :
- de ligging van de activiteit in agrarisch gebied
 - de opname in de woonkorrel Biezenhof
 - de afgeleverde milieuvergunning
 - het feit dat het niet duidelijk is of het garagegebouw behoorlijk waar de activiteit wordt uitgeoefend behoorlijk en rechtmatig vergund is

- En overwegende dat:
- de activiteit kleinschalig en lokaal van aard is
 - de activiteit gelegen is binnen de woonkorrel Biezenhof
 - er door de activiteit geen open ruimte structuren worden aangetast of belemmerd
 - er geen uitbreidingswensen zijn
 - de activiteit in zijn huidige vorm verenigbaar is met de omgeving
 - er geen verhoging van milieubelasting mag zijn
 - herlocalisatie op termijn evenwel gewenst is

- wordt besloten dat :
- de activiteit in zijn huidige vorm kan voortgezet worden mits steeds voldoende rekening wordt gehouden met de leefbaarheid van de

omwonenden

- uitbreiden niet wenselijk is omwille van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- het aangewezen is om de activiteit op termijn af te bouwen en op het perceel enkel wonen met beperkte nevenactiviteiten toe te laten
- er geen nieuwe ambachtelijke activiteit mag worden opgestart na stopzetting van de huidige activiteit

5.4.2. Biezenhofvijver

Voor de Biezenhofvijver (ca. 10 ha) wordt eveneens een visie uitgewerkt. Conform het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de waterplas ontwikkeld in functie van natuur en recreatie. De waterplas is privaat en is momenteel ontoegankelijk voor andere recreanten. Bovendien geven verschillende tuinen erop uit. In overleg met de eigenaar en de aangelanden kan worden nagegaan of een beperkt traject rond de waterplas kan worden ingeschakeld in de recreatieve structuur.

De plas is momenteel niet ingericht ten behoeve van natuurbehoud. Het is een zeer diep water. Deze diepe putten bezitten weinig tot geen plantengroei. Hij is nochtans strategisch gelegen tussen de Hospicebossen en de bossen van Ooidonk en is hierdoor een belangrijke stapsteen. Er werd reeds aangehaald dat het de bedoeling is om tussen beide boscomplexen een natuurverbinding te voorzien. Naast de aanplant van kleine landschapselementen langs lineaire elementen kan dit gebeuren door inrichting van de plas in functie van natuurbehoud. De oevers dienen ingericht te worden volgens het typebestek 'natuurvriendelijke oevers' en de waterplas moet landschappelijk geïntegreerd worden in de bosstructuur. Bovendien wordt voorgesteld een verbindingszone voor natuur en recreatie uit te werken.

Hierbij kan rekening worden gehouden met een aantal inrichtingsprincipes:

- Overleg met natuurverenigingen is aanwezig.
- De recreatie moet zich beperken tot de aanwezige vormen van recreatie zoals recreatief vissen, wandelen en het gebruik van de bestaande chalets. Actieve vormen van waterrecreatie zijn niet toegelaten. Eventuele paden worden zoveel mogelijk onverhard aangelegd (of in semi-verharde materialen). Bijkomende visplatforms zijn niet wenselijk. Het aantal chalets mag niet toenemen.
- De belevings-, gebruiks- en attractiewaarde dient voldoende hoog te zijn. Ter verhoging van de belevings-, gebruiks- en attractiewaarde kan een kijkhut worden geplaatst. Op een plaats waar een vrij doorkijk over de waterplas is, kan een rustbank worden geplaatst. Eventueel dient de toegang tot het gebied te worden beperkt tot buiten het broedseizoen van de vogels.
- Omheen de waterplas wordt een beplanting aangebracht zodat het pad ook onder minder gunstige weersomstandigheden aantrekkelijk is. Aan de noordwestzijde wordt aangeraden een wintergroene beplanting te gebruiken en aan de zuidzijde een loofhoutbeplanting.

5.5. Ontwikkelingsperspectief zonevremde woningen buiten de woonkorrel

Voor de zonevremde woningen wordt dezelfde methodiek gebruikt zoals die is toegepast in het reeds goedgekeurde RUP zonevremde woningen (B.D. 21 september 2006).

Er wordt geen wijziging van de bestemming van het gewestplan doorgevoerd. Het RUP beperkt zich tot voorschriften voor bestaande én behoorlijk vergunde zonevremde woningen. Alle mogelijkheden inzake de bestemming agrarisch gebied die beschreven staan in het KB van 28 december 1972 art. 4.1 en 4.6.1 blijven aldus behouden.



Er wordt een onderscheid gemaakt in volgende categorieën:

- niet-geïsoleerde woningen
- geïsoleerde woningen
- sites met cultuurhistorische waarde

5.5.1. Niet-geïsoleerde woningen.

Afbakening/selectiemethodiek: De niet-geïsoleerde woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd met het kadasterplan als onderligger. De woningen opgenomen in de categorie van de 'niet-geïsoleerde woningen' zijn die woningen waar zich binnen een straal van 70,00 meter (gemeten van gevel tot gevel) ook nog een andere woning (al dan niet zonevreemd, maar geen landbouwbedrijfswoning) bevindt en die gelegen is aan dezelfde straat.

Mogelijkheden: De als niet-geïsoleerde geselecteerde woningen krijgen de huidige decretale mogelijkheden van zonevreemde woningen, evenwel zonder de beperking van de maximaal 100% uitbreiding.

Motivatie afwijking GRS: Het GRS verwijst naar de decretale mogelijkheden die bestonden op het moment van de goedkeuring van het GRS (decreet 13 juli 2001). Het decreet van 13 juli 2001 is echter na de goedkeuring van het GRS licht gewijzigd. Zo zijn er thans meer mogelijkheden voor bijgebouwen en voor nevenfuncties, vervanging van de 850m³ netto volume-norm door een nieuwe 1000 m³ bruto volume-norm.

Aangezien het niet de bedoeling kan zijn van de gemeente om strenger te zijn dan de Vlaamse overheid en omwille van het gelijkheidsprincipe, wordt hier uitgegaan van de huidige mogelijkheden van art. 145 en 145bis (decreet van 21 november 2003).

5.5.2. Geïsoleerde woningen.

Afbakening/selectiemethodiek: De niet-geïsoleerde woningen zijn die woningen waar zich binnen een straal van 70,00 meter (van gevel tot gevel) **geen enkele andere woning** (al dan niet zonevreemd verschillend van een landbouwbedrijfswoning) bevindt en die gelegen is langs dezelfde straat gelegen.

Mogelijkheden: De als geïsoleerde geselecteerde woningen krijgen de huidige decretale mogelijkheden van zonevreemde woningen.

Motivatie afwijking GRS: Het GRS verwijst naar de decretale mogelijkheden die bestonden op het moment van de goedkeuring van het GRS (decreet 13 juli 2001). Het decreet van 13 juli 2001 is echter



na de goedkeuring van het GRS licht gewijzigd. Zo zijn er thans meer mogelijkheden voor bijgebouwen en voor nevenfuncties, vervanging van de 850m³ netto volume-norm door een nieuwe 1000 m³ bruto volume-norm.

Aangezien het niet de bedoeling kan zijn van de gemeente om strenger te zijn dan de Vlaamse overheid en omwille van het gelijkheidsprincipe, wordt hier uitgegaan van de huidige mogelijkheden van art. 145 en 145bis (decreet van 21 november 2003).

5.5.3. Sites met cultuurhistorische waarde

Bij de bepaling van deze sites werd uitgegaan van de gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Voor deze sites zal een niet-bindend advies van de gewestelijke dienst bevoegd voor monumenten en landschappen worden gevraagd, indien een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, dit om de cultuurhistorische waarde van de sites en het landschap zo veel mogelijk te vrijwaren. Bovendien worden geen volumebeperkingen opgelegd in geval van herbouw en zijn meerdere nevenbestemmingen mogelijk in functie het behoud van de waardevolle gebouwen.

5.6. Een zone non-aedificandi langs de E17

Langs de zuidelijke zijde van de E17 is – in het reeds goedgekeurde RUP “Zonevreemde woningen” – over de volledige lengte van de E17 op het grondgebied van de gemeente reeds een zone non-aedificandi van 100 meter aangeduid. Conform dit RUP wordt ook aan de noordelijke zijde van de E17 een dergelijke zone aangeduid.

Dit is ondermeer een gevolg van de uitwerking van het Structuurplan Vlaanderen. Hierin wordt gesteld dat langs wegen van Vlaams niveau, met name de hoofdwegen en primaire wegen een bouw- en gebruiksvrije strook van 100 meter als erfdiensbaarheid wordt opgelegd. Eveneens volgens het RSV betekent de erfdiensbaarheid dat alle huidige functies en activiteiten die vandaag in deze strook reeds aanwezig zijn blijven functioneren en bestaan zolang zij de aanleg van met hoofd- en primaire wegen gebundelde infrastructuur niet hinderen. Er wordt evenwel een bouwverbod ingesteld. Bij de vaststelling van de bouw- en gebruiksvrije stroken moet echter rekening gehouden worden met de historische legale bebouwing en moet de uitbreiding van bestaande bedrijven zonder economisch verantwoord alternatief mogelijk blijven, mits afstand van meerwaarde. Het instellen van dergelijke bouw- en gebruiksvrije strook kan slechts worden geregeld via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarom wordt in het RUP NW E17 eveneens een zone non-aedificandi van 100 meter opgenomen.

5.7. Rekening houden met aanleg fietspad langs de Kortrijkseheerweg

Ter uitvoering van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk wordt in de toekomst mogelijks een tweezijdig enkelrichtingsfietspad of een dubbelrichtingsfietspad aangelegd langs de Kortrijkseheerweg vanaf de dorpskern Nazareth over de brug van de autosnelweg E17 richting Deurle.



Het RUP mag de aanleg van toekomstige openbare wegenis niet hypothekeken.

**6. VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN**

INHOUDELIJKE ELEMENTEN	AANZET TOT VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN
Agrarische zone met mogelijkheden voor glastuinbouw		
<p>De zone is bestemd voor agrarische activiteiten in de ruime zin met specifieke mogelijkheden voor glastuinbouw. Volgende inhoudelijke elementen dienen waar mogelijk verwerkt te worden in de verordende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <p>Met betrekking tot de bestemming van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling van een glastuinbouwzone aansluitend op een bestaande concentratie van glastuinbouwbedrijven in Nazareth en op het grondgebied van Sint-Martens-Latem, waar voornamelijk ruimte wordt geschapen voor de vestiging van grotere glastuinbouwbedrijven (glasopstand van 500m² - 15.000m²).• Op het perceel mag een bedrijfswoning worden opgericht als blijkt dat het bedrijf in gebruik is genomen als een volwaardig land- en tuinbouwbedrijf.• Rond de glastuinbouwbedrijven wordt vanwege de hinder ruimte voorzien voor een buffer. Deze past eveneens binnen de landschappelijke visie (inpassen van de serres in de bosstructuur van de Hospicebossen)• Bestaande land- en tuinbouwbedrijven die in het gebied gelegen zijn, dienen de nodige ontwikkelingskansen krijgen.• Niet-agrarische bedrijven en para-agrarische bedrijven zijn niet toegelaten. Serres kunnen daarom ook niet ingericht worden als verkoopsruimte.	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p><u>§1: Hoofdbestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor agrarische activiteiten in de ruime zin met specifieke mogelijkheden voor glastuinbouw voor de beroepstuinbouw. Bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en ruimtegebruiken, anders dan glastuinbouw kunnen behouden blijven en krijgen eveneens de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p><u>§2: Nevenbestemming</u></p> <p>De toegelaten nevenbestemmingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- bedrijfswoning- loods- technische installaties (hemelwaterput, verwarming).- bedrijfsgebonden infrastructuur ten behoeve van de uitoefening als glastuinbouwbedrijf	<p>KB betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.</p> <p>Gewestplan Oudenaarde (KB 24/02/77)</p> <ul style="list-style-type: none">- Agrarische gebieden



<p>Met betrekking tot de inrichting van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vooreerst dient opgemerkt te worden dat voor bijkomende gebouwen aan de N437 de eigenaars zich dienen te houden aan de bijkomende voorwaarden van AWV Oost-Vlaanderen en aan de bepalingen van de Vierde Belgische NAVO-pijpleidingen.• De zone voor glastuinbouw dient met aandacht voor intensief ruimtegebruik te worden ingericht.• De breedte van de percelen wordt beperkt om ruimtelijk het serregebied te kunnen integreren in de bosstructuur. Om de 150m wordt alzo een bossingel voorzien. In de Klapstraat wordt de breedte groter gemaakt gezien de lengte van de percelen daar beperkt wordt door de aanwezigheid van de NAVO- pijpleiding.• Bedrijfswoningen dienen te worden opgericht tussen de weg en de serre om latere afsplitsingen te voorkomen.• De zijdelingse bouwvrije strook wordt minimaal vastgesteld op de hoogte van de serre (om bezonning mogelijk te maken) + 1 meter (om in te richten als bossingel).	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>§1: minimale en maximale toegelaten glasopstand</u></p> <p>Vanaf de inwerkingtreding van dit RUP zijn volgende voorschriften van kracht met betrekking tot de toegelaten oppervlaktes voor glas- en plasticserres:</p> <ul style="list-style-type: none">– De minimale opstand voor een glas en/of plasticserre per bedrijfszetel bedraagt 500m²; de maximum opstand 15.000m².– Voor de glastuinbouwbedrijven die op het moment van de inwerkintreding van dit RUP reeds een vergunde glas- en/of plasticopstand hadden groter dan 15.000 m² worden geen vergunningen meer afgeleverd voor het oprichten van bijkomende serres.– Voor de glastuinbouwbedrijven met een glas- en/of plasticopstand kleiner dan 15.000 m² op het moment van de inwerkintreding van dit RUP kunnen vergunningen voor bijkomende serres afgeleverd worden indien het maximum van 15.000 m² per bedrijfszetel niet overschreden wordt.– Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening gehouden worden met de reeds bestaande oppervlakte aan serres. <p><u>§2: Plaatsing en afmeting van gebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Bedrijfswoningen geïntegreerd in bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.– Wordt een bedrijfswoning opgericht losstaand van de bedrijfsgebouwen dan gelden volgende inplantingsvoorwaarden:– Een bedrijfswoning wordt opgericht tussen de aanliggende weg en de serre. De vrijstaande zijgevels staan op minimaal 5,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens;– De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter. De nok ligt nooit hoger dan 6,00m boven de onderkant van de	
--	---	--

Figuur 17: voorbeeld gefaseerde ontwikkeling



de groen ingekleurde terreinen zijn bestaande serrecomplexen. In het geel worden de meest waarschijnlijke uitbreidingen en

kroonlijst;

- In geval van een hellend dak moet de nokrichting van het dak parallel zijn met de nokrichting van de serres.
- De bedrijfswoning heeft een maximum volume van 1.000m³, of 1.250m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin

Carport, garage, bergingen en andere bijgebouwen

Het plaatsen van een carport, garage of andere bijgebouwen nabij de woning is toegelaten. Ze worden geplaatst op minimaal 5m van de zijdelingse perceelsgrens en op minimaal 2,00m van het hoofdgebouw. Garages en carports kunnen eventueel ook aan de woning worden gebouwd. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00m.

Carports of garages kunnen een maximale oppervlakte hebben van 21,00m². Andere bergingen en bijgebouwen kunnen een maximale oppervlakte hebben van 50,00m².

Serres

Indien geen bedrijfswoning wordt opgericht, kunnen de kassen op minimaal 10m van de weg worden opgericht. Langs de zijdelingse en achterwaartse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook voorzien die minimaal gelijk is aan de hoogte van de serre + 1,00m. Deze meter dient te worden ingericht als bossingel.

De poothoogte van de serres bedraagt maximaal 5,00 meter. De serres hebben een oppervlakte glasopstand van minimaal 500m² en maximaal 15.000m².

Technische installaties en loodsen (andere bedrijfsgebouwen dan serres)

De technische installaties (verwarming) en loodsen kunnen vrij in de bouwzone te worden geplaatst of worden geïntegreerd in de serre.

De kroonlijsthoogte van de loodsen en eventuele andere



<p>invullingen van percelen weergegeven. De rode invulling is minder waarschijnlijk (in gebruik door veetelers in het gebied). De paarse invulling geeft de derde fase van uitbreiding van de zone voor glastuinbouw weer. Indien men deze wenst te realiseren zal de aanleg van een nieuwe ontsluiting noodzakelijk zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bij de inrichting van de glastuinbouwzone dient er voldoende aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit ervan. Specifieke aandacht kan gaan naar:<ul style="list-style-type: none">– de groenaanleg rond de serres (perceel)– het materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering– kavelindeling en bebouwingsstructuur.	<p>technische installaties bedraagt maximaal 6,00m. De regenwatertank heeft een maximale diameter van 15,00 meter en steekt maximaal 2,50m boven het maaiveld uit.</p> <p>§3: Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm</p> <p>Dakhelling van de bedrijfswoning en afzonderlijke bijgebouwen: tussen de 25° en 45°. Dakvorm van de bedrijfswoning en afzonderlijke bijgebouwen: zadeldak, waarvan de nok parallel loopt aan de nok van de serres.</p> <p>Materialen</p> <p>De bedrijfswoning wordt uitgevoerd in materialen die positief contrasteren met het glas van de serres bvb. gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.</p> <p>De voorgevel van de serre wordt uitgevoerd in gehard glas. Plastieken serres zijn niet toegelaten.</p> <p>Technische installaties (verwarmingsinstallaties, regenwatertank) worden uitgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Carports dienen volledig in hout te worden opgetrokken met drie open zijden op de gesloten berging na. Garages worden opgetrokken in materialen die harmoniëren met de woning.</p> <p>De dakbedekking van de bedrijfswoning en afzonderlijke constructies wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien,...</p> <p>Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.</p> <p>Voorschriften m.b.t. terreinaanleg en –inrichting</p> <p>§1: Terreinaanleg</p> <p>De delen van het terrein die worden gebruikt voor toegangen,</p>	
---	--	--



<ul style="list-style-type: none">• Er dient voldoende aandacht te gaan naar de waterhuishouding van de glastuinbouwzone. Er dient inzake de waterhuishouding minimaal rekening te worden gehouden met het 'Besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' van 1 oktober 2004. Het maximaal volume van de regenwatertank dient te worden vastgelegd in functie van de bedrijfsgrootte.	<p>parkeerplaatsen, laad- of losplaatsen mogen worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.</p> <p>Bedrijfsopslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...)</p> <p>De bedrijfsgebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd door de aanplant van een groenbuffer van minimaal 1m breed. Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen (financiële) lasten en voorwaarden worden gekoppeld met als doel groenschermen aan te leggen. Het ontwerp van de aanplantingen zal aan het College ter goedkeuring worden voorgelegd voor de aanvang van de bouwwerken. De aanplantingen zelf dienen te gebeuren in het eerstkomende plantseizoen volgend op het einde van de bouwwerken. Bij toekenning van de vergunning dient een borgsom te worden gestort met betrekking tot het aanleggen van een groenbuffer. Eveneens de regenwatertank dient te worden afgeschermd van het zicht door middel van een beplanting.</p> <p>Ook andere niet bebouwde of verharde gedeelten van het perceel worden ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.</p> <p>§2: Ontsluiting</p> <p>De percelen ontsluiten zoveel mogelijk naar de Kortrijkseheerweg. Achterliggende terreinen kunnen eventueel ook ontsluiten naar de Biezenstraat. Aanpassingswerken nodig zijn om deze weg geschikt te maken voor zwaar verkeer zijn toegelaten.</p> <p>§3: Waterhuishouding</p> <p>Het maximaal volume van de regenwatertank dient te worden vastgelegd in functie van de bedrijfsgrootte.</p> <p>Alle werken, handelingen en constructies in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische</p>	
---	---	--



	<p>milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Voorschriften m.b.t. beheer.</p> <p>Er worden geen bepalingen inzake beheer vastgelegd.</p>	
--	--	--

**zone voor wonen in agrarische omgeving type II**

De woningen aan de Kortrijkseheerweg worden bestemd als zone voor wonen in agrarische omgeving type II. Het voorschrift heeft volgende doelstellingen:

Volgende inhoudelijke elementen dienen waar mogelijk verwerkt te worden in de verordende stedenbouwkundige voorschriften:

Met betrekking tot de bestemming van de zone

- de zone wordt hoofdzakelijk bestemd voor residentieel wonen, kleinschalige functiewijzigingen zijn mogelijk. Naast de vergunningsvrije functiewijzigingen van max. 100m² kan een kleinschalige verblijfsrecreatieve functie worden toegelaten (bed-and-breakfast). Dit wordt toegestaan gezien de sterk recreatieve functie die dit deel van de gemeente heeft en de centrale ligging ten opzichte van enkele (kunst)steden (Gent, Kortrijk, Deinze, Oudenaarde).
- om landbouwers in de omgeving van de woonkorrel niet in de problemen te brengen voor het verkrijgen van hun milieuvergunning, wordt de zone aanzien als een woongebied met landelijk karakter. Dit betekent dat er geen afstandsregels ten opzichte van het bijzonder woongebied worden opgelegd.
- Er worden geen mogelijkheden geboden voor het opstarten van ambachtelijke activiteiten. Enkel functies die een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie wonen, zoals bijvoorbeeld kapper, kinesist, dokter, zelfstandig verzekeringsagent, pedicure, horeca, ... zijn mogelijk. Bij elke aanvraag voor een nieuwe nevenfunctie zal de gemeente erop toezien dat het wonen daarbij als hoofdfunctie wordt voortgezet. Dit betekent dat het omvormen van een woning tot een groepspraktijk voor bijvoorbeeld artsen, architecten,

Bestemmingsvoorschriften**§1: Hoofdbestemming**

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngezinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

§2: Nevenbestemming

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden. De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150 m². Met uitzondering van de mogelijke functiewijzigingen opgesomd onder §3: *functiewijzigingen agrarische gebouwen*, zijn enkel volgende nevenbestemmingen toegestaan:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep.

Bij elke aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning ten behoeve van een nieuwe nevenbestemming moet een **omgevingsrapport** opgemaakt worden onder de voorwaarden

KB betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Gewestplan Oudenaarde (KB 24/02/77)

- Agrarisch gebied
- Gebied voor dagrecreatie



<p>kinesisten, ... zonder woonfunctie niet kan.</p> <ul style="list-style-type: none">• het aantal woongelegenheden mag niet worden verhoogd. <p>Met betrekking tot de inrichting van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• de inrichting van de zone wordt afgestemd met de gewenste natuurlijke structuur van de gemeente. De woningen worden ingepast in de bosstructuur van de omgeving.• De inrichting van de zone wordt afgestemd met de visie inzake de Biezenhofvijver, zijnde recreatie en natuurontwikkeling. Een grote achterbouwlijn wordt daarom ingecalculerd.	<p>zoals bepaald onder §4 van dit artikel.</p> <p>§3: Functiewijzigingen agrarische gebouwen</p> <p>De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren mits:</p> <ul style="list-style-type: none">- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;- er bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op aanwezig op terrein wordt weergegeven;- er bij elke functiewijziging van het gebouw een omgevingsrapport wordt opgemaakt conform de voorwaarden zoals bepaald onder §4 van dit artikel. <p>§4: opmaken omgevingsrapport</p> <p>Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming (cfr. §2) of een functiewijziging van agrarische gebouwen (cfr. §3) is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en constructies aanwezig op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken.</p> <p>Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. De beoordeling van het omgevingsrapport gebeurt door</p>	
--	---	--



	<p>de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van de onderstaande elementen een negatieve beoordeling bekomen, zal de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.</p> <p>Volgende elementen moeten in het omgevingsrapport degelijk onderzocht en beschreven worden:</p> <p>1) <u>In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:</u></p> <ul style="list-style-type: none">◦ de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;◦ de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parekeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);◦ de relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;◦ de onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;◦ Indien het gaat over een bestaand gebouw, aantonen dat het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit. <p>2) <u>In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:</u></p> <ul style="list-style-type: none">◦ aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor een betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;◦ aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt vergund te zijn;	
--	--	--



	<ul style="list-style-type: none">◦ aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;◦ aantonen dat de invloed van de uitbreiding voor wat betreft het aantal gebruikers of bezoekers van het gebouw niet verhoogd wordt t.o.v. de bestaande situatie;◦ aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overstijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft. <p>Ambachtelijke activiteiten in deze zone zijn niet toegelaten.</p> <p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>§1: Algemeen</u></p> <p>Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, zijn volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onderhoud- en instandhoudingswerken;- Verbouwings- renovatiewerken / uitbreidingswerken- Nieuwbouw en herbouw <p>De verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.</p> <p><u>§2: Voorrangsregeling verkavelingsvergunningen</u></p> <p>Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van de zones van dit RUP.</p> <p><u>§3: Plaatsing en afmeting van de gebouwen</u></p> <p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none">- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een	
--	--	--



	<p>voorbouwlijn;</p> <p>– bij nieuwbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.</p> <p>Bouwwolume</p> <p>Het bruto-bouwwolume van de woning mag na de uitvoering van de toegelaten bouwwerken nooit groter zijn dan 1.000m². Indien het bestaande bouwwolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m³. Deze volumebeperkingen gelden niet voor gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw.</p> <p>Aantal bouwlagen</p> <p>Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p> <p>Carports, garage, bergingen en andere bijgebouwen</p> <p>Garages, carports en bijgebouwen moeten fysiek één geheel vormen met de bestaande woning. Het oprichten van nieuwe garages, carports of bijgebouwen losstaand van de woning is niet toegelaten. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p><u>§4: Welstand van de gebouwen</u></p> <p>Daken.</p> <p>De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.</p> <p>Materialen</p> <p>Voor de gevels van de woningen en bijgebouwen mag gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink.</p> <p>Hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal en geglazuurde bakstenen zijn niet toegelaten.</p>	
--	---	--



	<p>Carports dienen volledig in hout te worden opgetrokken met drie open zijden op de gesloten berging na.</p> <p>Garages worden opgetrokken in materialen die harmoniëren met de woning.</p> <p>Uithangborden ten behoeve van een nevenfunctie</p> <p>Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die gericht zijn naar de openbare weg. Er is maximum één uitgangsbord per perceel toegelaten. De oppervlakte ervan is beperkt tot maximum 1,50m².</p> <p>Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat</p> <p>Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.</p> <p>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximaal één tuinhuisje ofwel één hok voor dieren ofwel één duiventil, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50m;- maximaal één volière ofwel één serre, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50 m;- siervijvers met een maximale oppervlakte van 50,00 m²;- pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbus. <p>Indien een nieuwe nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor bezoekers en klanten op het perceel zelf ingericht worden. Hiertoe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22m² per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%.</p>	
--	--	--

**geïsoleerde ééngezinswoning**

De geïsoleerde woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd. Deze woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd. Het zijn woningen waarbij, binnen een straal van 70,00 meter geen enkele andere woning (al dan niet zonevreemd, maar geen landbouwbedrijf) is gelegen.

Deze woningen krijgen de huidige decretale mogelijkheden van zonevreemde woningen (art. 145 en 145bis; decreet van 21 november 2003).

Bestemmingsvoorschriften**§1: Hoofdbestemming**

Binnen het woningvolume is de hoofdfunctie wonen. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

§2: Nevenbestemming

Binnen het woningvolume kunnen nevenfuncties als een kleine kantoor- of werkruimte voor een zelfstandig of vrij beroep worden toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 100m² vloeroppervlakte binnen het toegelaten maximum volume. De nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

Bouwvoorschriften**§1: Algemeen**

Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen van de bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken;
- het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³, en mits deze uitbreiding de 100% volumevermeerdering niet overschrijdt. De uitbreiding moet aansluiten op en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing;



<p>Woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling zijn in principe niet zonevremd. Toch worden deze woningen ook opgenomen omdat, indien de verkaveling eventueel zou worden opgeheven (wat uiterst zelden voorkomt voor bebouwde loten) deze woningen zonevremd worden. Omdat het meestal meerdere woningen per verkaveling betreft, of het woningen betreft die binnen een afstand van 70,00 meter zijn gelegen van een niet-geïsoleerde woning, worden desbetreffende woningen bij het eventueel opheffen van de verkaveling automatisch ingedeeld bij de niet-geïsoleerde woningen. De bestaande verkavelings-</p>	<ul style="list-style-type: none">- Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving. <p>Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag</p> <p>De verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.</p> <p><u>§2: Bijkomende bepaling betreffende woning gelegen langs uitgeruste weg</u></p> <p>Indien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, is het herbouwen van de woning en de bijgebouwen bijkomend toegelaten mits rekening te houden met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- indien het bestaande bouwvolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m³.- herbouw op dezelfde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw niet getroffen wordt door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn;- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn. <p><u>§3: Voorrangsregeling verkavelingsvergunningen</u></p> <p>Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van de zones van dit RUP.</p>	
--	--	--



voorschriften blijven hoe dan ook behouden en hebben steeds voorrang op de voorschriften opgenomen in het RUP, tenzij de verkavelingsvergunning wordt opgeheven.

Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat

Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.

Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt verstaan:

- maximaal één tuinhuisje ofwel één hok voor dieren ofwel één duiventil, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50m;
- maximaal één volière ofwel één serre, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50 m;
- siervijvers met een maximale oppervlakte van 50,00 m²;
- pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbus.

**niet-geïsoleerde ééngezinswoning**

De niet-geïsoleerde woningen werden op basis van een GIS-oefening geselecteerd. Het zijn woningen waarbij, binnen een straal van 70,00 meter langs dezelfde straat, een andere woning (al dan niet zonevreemd, maar geen landbouwbedrijf) is gelegen. Deze woningen krijgen de huidige decretale mogelijkheden van zonevreemde woningen (art. 145 en 145bis; decreet van 21 november 2003), evenwel zonder de beperking van de maximaal 100% uitbreiding.

Bestemmingsvoorschriften**§1: Hoofdbestemming**

Binnen het woningvolume is de hoofdfunctie wonen. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

§2: Nevenbestemming

Binnen het woningvolume kunnen nevenfuncties als een kleine kantoor- of werkruimte voor een zelfstandig of vrij beroep worden toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 100m² vloeroppervlakte binnen het toegelaten maximum volume. De nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

Bouwvoorschriften**§1: Algemeen**

Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn en indien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen van de bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken;
- het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³. De uitbreiding moet aansluiten op en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing;



<p>Woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling zijn in principe niet zonevreemd. Toch worden deze woningen ook opgenomen omdat, indien de verkaveling eventueel zou worden opgeheven (wat uiterst zelden voorkomt voor bebouwde loten) deze woningen zonevreemd worden. Omdat het meestal meerdere woningen per verkaveling betreft, of het woningen betreft die binnen een afstand van 70,00 meter zijn gelegen van een niet-geïsoleerde woning, worden desbetreffende woningen bij het eventueel opheffen van de verkaveling automatisch ingedeeld bij de niet-geïsoleerde woningen. De bestaande verkavelingsvoorschriften blijven hoe dan ook behouden en hebben steeds</p>	<ul style="list-style-type: none">- Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving. <p>Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag</p> <p>De verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.</p> <p><u>§2: Bijkomende bepaling betreffende woning gelegen langs uitgeruste weg</u></p> <p>Indien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, is het herbouwen van de woning en de bijgebouwen bijkomend toegelaten mits rekening te houden met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- indien het bestaande bouwvolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m³ dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m³.- herbouw op dezelfde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw niet getroffen wordt door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn;- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn. <p><u>§3: Voorrangsregeling verkavelingsvergunningen</u></p> <p>Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van</p>	
--	--	--



<p>voorrang op de voorschriften opgenomen in het RUP, tenzij de verkavelingsvergunning wordt opgeheven.</p>	<p>de zones van dit RUP.</p> <p>Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat</p> <p>Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.</p> <p>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximaal één tuinhuisje ofwel één hok voor dieren ofwel één duiventil, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50m;- maximaal één volière ofwel één serre, met een maximum oppervlakte van 30,00 m² en een nokhoogte van 3,50 m;- siervijvers met een maximale oppervlakte van 50,00 m²;- pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbus.	
---	--	--

**zone voor recreatieve waterplas**

Het gebied wordt ingericht als een zone voor waterplas. Onderstaande inhoudelijke elementen dienen in de mate van het mogelijke vertaald te worden in de verordende stedenbouwkundige voorschriften:

- landschappelijk integreren van de waterplas in de bosstructuur van de Hospicebossen
- mogelijk maken van zachte vormen van recreatie zoals wandelen, recreatief hengelen en natuureducatie.

Bestemmingsvoorschriften

De Biezenhofvijver wordt bestemd als een zone voor waterplas voor natuurontwikkeling. Recreatief medegebruik van de oevers onder de vorm van wandelen en recreatief hengelen is toegelaten.

Voorschriften met betrekking tot inrichting

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen inzake het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik zijn toegelaten. Hieronder worden verstaan:

- De bestaande vergunde chalets rond de vijver mogen behouden blijven. Het oprichten van nieuwe chalets en gebouwen is niet toegelaten.
- Accommodatie aan de waterplas (steiger)
- De plaatsing van een rustbank in hout is toegelaten.
- De plaatsing van een informatiebord is toegelaten. De oppervlakte bedraagt maximaal 1,00m².
- De oprichting van één natuurobservatiehut is toegelaten. De oppervlakte bedraagt maximaal 15,00m². Het observatiehut wordt uitgevoerd in hout dat qua kleur in harmonie is met de omgeving.
- Bijkomende paden dienen te worden aangelegd in onverharde of semi-verharde, natuurlijke materialen. Het verhardingspercentage mag maximaal 15% bedragen. De aanleg van het pad mag geen onevenredige verstoring van het

KB betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Gewestplan Oudenaarde (KB 24/02/77)

- Agrarisch gebied
- Gebied voor dagrecreatie



	<p>gebied tot gevolg hebben.</p> <p>Bijkomende beplantingen dienen streekeigen te zijn. De soorten worden vermeld in bijlage. Werken, handelingen, voorzieningen, functiewijzigingen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover de technieken van de milieutechnische natuurbouw worden toegepast.</p> <p>Voorschriften m.b.t. beheer</p> <p>Er dienen maatregelen te worden genomen in functie van het (tijdelijk) openstellen van de waterplas voor recreanten (bewegwijzering wandelroutes).</p>	
--	--	--

Bouwvrij gebied (in overdruk)

<p>Om versnippering van de open ruimte van het landbouwgebied ten noorden van de E17 te vermijden wordt een overdruk bouwvrij gebied toegevoegd.</p> <p>Om bestaande landbouwbedrijfszetels niet te hinderen in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden moeten in de voorschriften wel bepalingen ingeschreven worden zodat de voortzetting van deze landbouwbedrijven mogelijk blijft.</p>	<p>Op het grafisch plan is als overdruk op het gewestplan een bouwvrij gebied aangeduid. Er wordt geen wijziging van de bestemming van het gewestplan doorgevoerd. Met de overdruk 'bouwvrij gebied' worden enkel een aantal beperkingen opgelegd inzake het oprichten van gebouwen en constructies. Deze beperkingen moeten samen gelezen worden met de voorschriften zoals bepaald onder 'artikel 9: landbouwbedrijfszetel' van dit RUP. Alle andere mogelijkheden inzake de bestemming agrarisch gebied en groengebied die beschreven staan in het KB van 28 december 1972 blijven aldus behouden.</p> <p>Volgende beperkingen worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">– Enkel bij bestaande actieve landbouwbedrijfszetels die op het moment van definitieve goedkeuring van voorliggend RUP ook over een vergunde bedrijfswoning beschikken gelegen binnen het RUP en is gesitueerd in de directe nabijheid van de landbouwbedrijfsgebouwen, is het	
--	---	--



	<p>toegelaten om nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen op te richten in functie van de bedrijfsvoering. De actieve landbouwbedrijfszetels met bijhorende bedrijfswoning zijn aangeduid op het grafisch plan met een ■-symbool (cfr. Artikel 9)</p> <ul style="list-style-type: none">- Het oprichten van serres (zowel plasticserres als glasserres) binnen het als bouwvrij aangeduide gebied is niet toegelaten.	
--	---	--

Landbouwbedrijfszetel (in overdruk)

	<p>Bestemming</p> <p><u>§1: Hoofdbestemming.</u></p> <p>bedrijfsgebouwen, exploitatiewoning, opritten, erven en toegangswegen voor de exploitatie van de bestaande landbouwbedrijfszetel.</p> <p>Enkel de noodzakelijk gebouwen (opslagloods, stallen en verstellen van bedrijfsvoertuigen, stalling voor dieren,...) voor de exploitatie en het beheer van het landbouwbedrijf zijn toegelaten. Bedrijfsgebouwen voor para-agrarische of andere activiteiten, voor de productie of voor het verwerken van landbouwproducten die hinderlijk zijn, zijn verboden. Er worden geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd (de kangoeroewoning / meer-generatiewoning blijft evenwel mogelijk).</p> <p><u>§2: Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- wonen- kleinschalige handelsactiviteiten voor thuisverkoop van hoeveproducten- toeristisch-recreatieve activiteiten- bijgebouwen: zijnde bergingen...	
--	---	--



	<ul style="list-style-type: none">- terrassen en verhardingen- groenaanplanten: zijnde boomgaard, kruidentuin, tuin...- sociale ruimten: zijnde sanitair voor personeel... <p><u>§3: Mogelijkheden voor leegkomende bedrijven</u></p> <p>Een bestaand leegstaand of leegkomend landbouwbedrijf kan ten allen tijde worden ingenomen door een nieuwe landbouwbedrijfszetel</p> <p>Een landbouwbedrijfswoning behorende tot een leegstaand landbouwbedrijf kan als ééngezinwoning gebruikt en ingericht worden mits de woning volledig wordt georganiseerd binnen de bestaande oorspronkelijke hoevewoning of binnen de bestaande constructie die geïntegreerd deel uitmaakt van de hoeve. De bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als bijgebouw.</p> <p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>§1: Plaatsing en afmeting van de gebouwen.</u></p> <p>Per perceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.</p> <p>De bestaande bouwvolumes mogen behouden blijven en opnieuw opgericht worden.</p> <p>Uitbreidingen van bedrijfswoningen dienen op de huiskavel te gebeuren. Herbouw van de bedrijfswoning dient op dezelfde plaats te gebeuren indien niet getroffen door een rooilijn. Herbouw kan op een gewijzigde plaats indien het gebouw wordt getroffen door een rooilijn.</p> <p>Nieuwe agrarische bouwvolumes kunnen buiten de huiskavel worden opgericht. Nieuwbouw kan enkel ten behoeve van de landbouwactiviteit en bvb. niet ten behoeve van handel. Ze dienen op een afstand die maximaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het bestaand bedrijfsgebouw te worden opgericht, tenzij dat dit omwille van andere wetgevingen onmogelijk is. De bestaande en</p>	
--	---	--



	<p>nieuwe bebouwing moeten een zo compact mogelijk geheel vormen.</p> <p>Elke nieuwbouw dient te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.</p> <p>De handelsoppervlakte (voor verkoop van hoeveproducten) wordt beperkt tot 50m².</p> <p>De bebouwing dient qua massa en schaal aan te sluiten op de bestaande bebouwing.</p> <p>Het aantal bouwlagen van de bedrijfswoning is beperkt tot 2.</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen die een functionele relatie hebben met de bedrijfswoning kunnen een maximale oppervlakte hebben van 50m² (tuinberging,...).</p> <p>Uitbreiding, verbouw en herbouw van agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk voor zover het een economisch leefbaar landbouwbedrijf betreft. De uitbreiding kan echter geen schaalvergroting inhouden. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn visueel opgebouwd uit 1 bouwlaag met een kap.</p> <p>De bedrijfswoning heeft een maximum volume van 1.000m³, of 1.250m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin</p> <p>§2: Welstand van de gebouwen</p> <p>Algemeen:</p> <p>Voor de bedrijfswoning dient verbouw of uitbreiding te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm (gevelindeling, massa-opbouw, architecturaal karakter en stijl) van de bestaande woning.</p> <p>Bij uitbreiding dient de typologie en morfologie van het bestaande hoevecomplex gerespecteerd te worden. Bij uitbreiding van bebouwing moet de nieuwe bebouwing harmonieus aansluiten bij het bestaande agrarische bedrijvencomplex.</p> <p>Dakvorm:</p> <p>Voor de bedrijfswoning: zadeldak, helling tussen 25° en 45°</p>	
--	---	--



	<p>Voor de bedrijfsgebouwen: zadeldak, dakhelling gelijk aan dat van de bedrijfswoning of reeds aanwezige bedrijfsgebouwen.</p> <p>De kaprichting van nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de hoofdrichting van de aanwezige kapconstructies. De dakvorm sluit eveneens aan bij de bestaande vorm.</p> <p>Materiaal:</p> <p>Voor de bedrijfswoning dient te worden aangesloten bij het materiaalgebruik dat hier van oorsprong voorkomt (bvb. hout voor ramen, bakstenen, dakpannen).</p> <p>Gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit: geprofileerde staalplaten, baksteen, gebakken of beton gevelsteen of betonplaten in sierbeton. Indien geprofileerde platen worden toegepast dient voor alle gevelvlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen die tot een cluster behoren ofwel een verticale richting ofwel een horizontale richting te worden geplaatst.</p> <p>Daken van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit dakpannen of geprofileerde staalplaten.</p> <p>Kleur:</p> <p>De hoofdkleur dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap:</p> <p>Woningen kunnen worden gewit</p> <p>Staldeuren worden bij voorkeur in groen of rood uitgevoerd.</p> <p>Gevelopbouw:</p> <p>Bij renovatie en verbouw van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.</p> <p>Zeer grote lengtes van agrarische bedrijfsgebouwen worden door kleur- en materiaalgebruik geleed.</p> <p>Detailering:</p> <p>Authentieke detailering dient bij verbouw bewaard te blijven (bvb. jaartal in dak, muurankers, siermetselwerk)</p> <p>Voorschriften m.b.t. terreinaanleg en inrichting</p> <p><u>§1: Verhardingen.</u></p>	
--	---	--



	<p>De zone mag maximaal 75% worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>De niet-verharde delen worden gebruikt om het bedrijf landschappelijk te integreren in de omgeving. Niet-verharde delen worden beplant conform de soorten vermeld in de beplantingslijst.</p> <p><u>§2: Ontsluiting</u></p> <p>De bestaande ontsluitingswegen dienen te blijven behouden.</p> <p><u>§3: Waterhuishouding</u></p> <p>Indien de woning wordt uitgebreid of herbouwd en de bestaande woning nog niet beschikt over een regenwaterput dient een regenwaterput te worden geïnstalleerd met een minimale inhoud zoals bepaald in de gewestelijke verordening. De regenwaterput dient aan het zicht te worden onttrokken.</p> <p>Voorschriften m.b.t. beheer</p> <p>Er worden geen bepalingen inzake beheer vastgelegd.</p>	
--	---	--

**site met cultuurhistorische waarde (in overdruk)**

	<p>Voorschrift</p> <p>Voor de gebouwen die op het verordenend grafisch plan zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw vervalt de volumebeperking tot 1.000 m³ bij herbouw van de woning, alsook de beperkingen inzake nevenfuncties op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het gebouw vóór de ‘herbouwsituatie’ reeds een bouwvolume had groter dan 1.000 m³;- De voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de “duurzame leefbaarheid van het gebouw (de) gebouw(en) niet kan garanderen;- De nieuwe nevenfunctie de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt;- De administratie Monumenten en Landschappen een advies uitbrengt over de stedenbouwkundig aanvraag; <p>Elke verbouwing of herbouw gebeurt met respect voor en rekening houdend met de bestaande typologie, de verhoudingen en de uitwendige verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur van het betrokken gebouw.</p>	
--	--	--

Zone non-aedificandi

<p>Conform het RSV wordt een beperking opgelegd voor woningen gelegen in de strook van respectievelijk 100 meter en 30 meter langs de E17. Deze beperking bestaat uit een afstand van meerwaarde bij herbouw, uitbreiding of verbouwen.</p>	<p>Voorschrift</p> <p>De woningen gelegen binnen de op het grafisch plan aangeduide zone non-aedificandi kunnen een vergunning tot herbouwen, verbouwen en uitbreiden verkrijgen volgens de voorschriften onder artikel 3, mits een schriftelijke verklaring van afstand tot meerwaarde te ondertekenen.</p>	
---	---	--

7. DECREET INTEGRAAL WATERBEHEER – WATERTOETS

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

7.1. Watertoets op planniveau

7.1.1. Zonevreemde woningen en woonkorrel Biezenhof

Aangezien onderhavig RUP – met uitzondering van de zone voor glastuinbouw – enkel betrekking heeft op bestaande woningen en gebouwen, is de invloed ervan op de waterhuishouding heel beperkt. Bovendien beperken de stedenbouwkundige voorschriften de verhardingsmogelijkheden en stimuleren ze het gebruik van waterdoorlatende materialen als verharding.

7.1.2. Zone voor glastuinbouw

Kaart overstromingsgevoelige gebieden

Volgens de kaart met de overstromingsgevoelige gebieden (www.agiv.be) ligt de zone voor glastuinbouw niet in een overstromingsgevoelig gebied. Er liggen ook geen delen van het plangebied in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bijgevolg dienen geen specifieke bijkomende maatregelen te worden genomen.

Ecologische impulsgebieden – Habitatrichtlijngebieden – Vogelrichtlijngebieden

Het studiegebied behoort niet tot een speciale beschermingszone die op Vlaams of Europees niveau werd vastgelegd. Veranderingen in het waterhuishoudingssysteem houden geen risico in tot versterking van waardevolle natuurgebieden. Er dienen geen bijkomende maatregelen te worden genomen.

Hemelwatersysteem

In de zone voor glastuinbouw zijn uitbreidingen mogelijk. De realisatie van de bouw- en verhardingsmogelijkheden vervat in de bestemming brengt een verhoging van de verharde oppervlakte in de omgeving met zich mee. Hierdoor wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Enerzijds kan dit gecompenseerd worden door de plaatsing van hemelwaterputten, in overeenstemming met de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening (vergunningenniveau). Zo wordt het hemelwater hergebruikt. Anderzijds bij verbouwingen of nieuwbouw/herbouw, bij het aanleggen van verhardingen (parkings, opritten, paden, ...) of het wijzigen van het reliëf moeten alle noodzakelijke maatregelen m.b.t. het bufferen en infiltreren van hemelwater worden gerealiseerd op eigen terrein. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn een aantal milderende maatregelen opgenomen zoals het verplicht gebruiken van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van toegangen, laad- en losplaatsen, ... enz.

Bij een volledige realisatie van de bebouwingsmogelijkheden voor serres – vervat in de voorschriften van het RUP – zal het nodig zijn te voorzien in een bufferbekken die het hemelwater verzameld met een vertraagde afvoer. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het mogelijk gemaakt dat dergelijke constructies kunnen vergund worden.

Indien er wordt vanuit gegaan dat de bestaande serres (dd. juni 2007) alleen uitbreiden tot het maximum van 15.000 m² zoals voorzien in de voorschriften dan betekent dit een bijkomende



oppervlakte van 32.508 m² aan bijkomende serres (en dus verharde oppervlakte) voor de volledige zone voor glastuinbouw.

7.2. Watertoets op projectniveau

Een tweede toetsing situeert zich op het inrichtings- en kavelniveau en gebeurt in een latere fase, wanneer meer nauwkeurige technische informatie beschikbaar is met betrekking tot de uitvoering van diverse bouwwerken. Dit situeert zich op het vergunningenniveau, in het kader van de aanvragen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen.

Daar de realisatie van het RUP sowieso een verhoging van de verharde oppervlakte en bijgevolg een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg heeft, wordt hierop reeds ingespeeld door in het RUP voorwaarden op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften zoals:

- de plaatsing van hemelwaterputten, in overeenstemming met de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- het voorzien van infiltratiezones voor regenwater in de groenzone;
- het voorzien van waterdoorlatende verhardingen;
- het voorzien van een gescheiden rioleringstelsel.
- ...

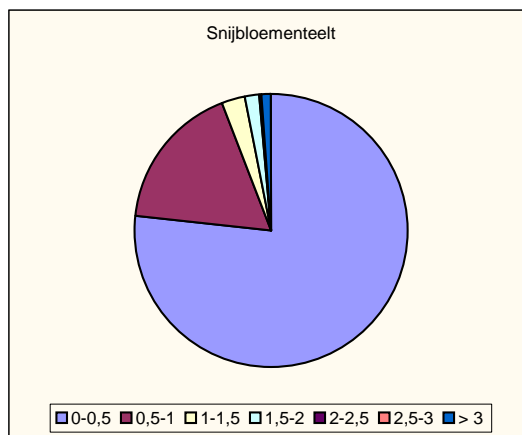
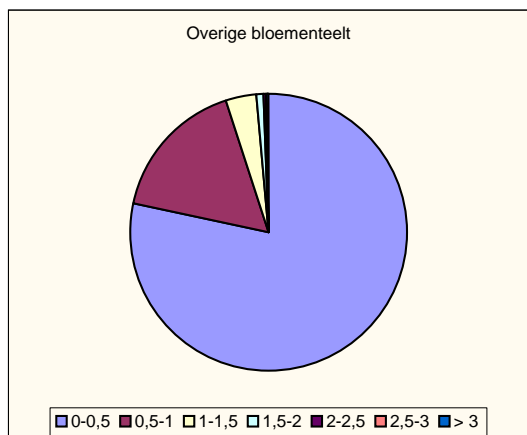
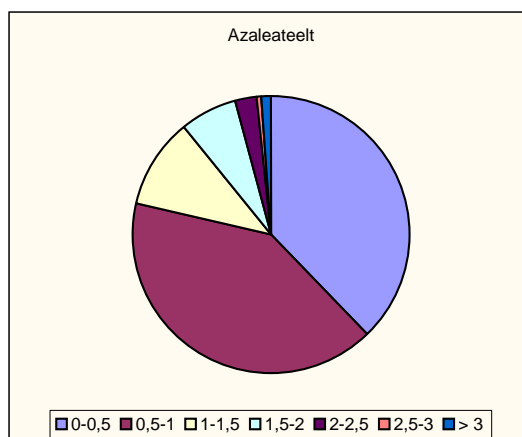
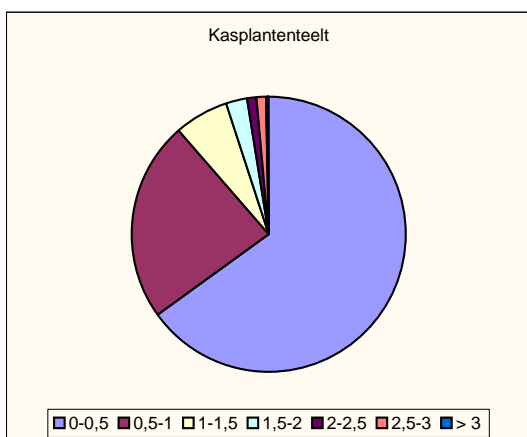
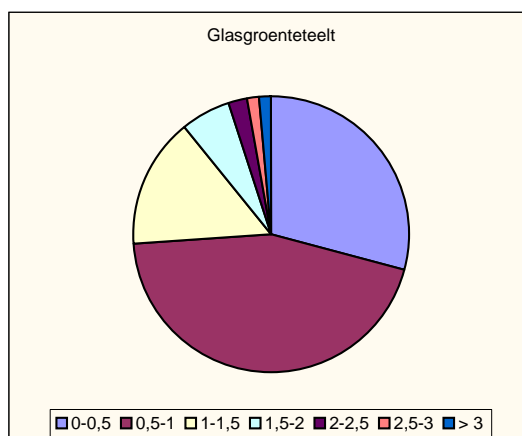
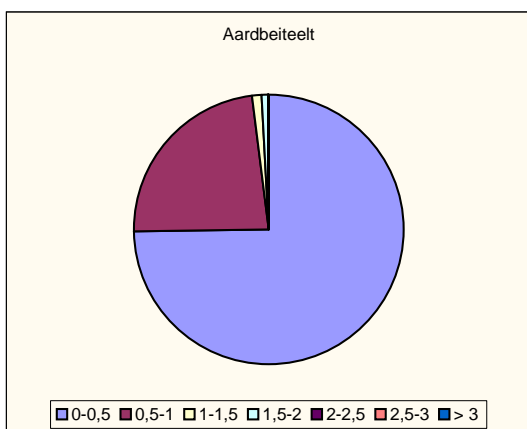


8. BIJLAGEN

8.1. Bijlage 1: moederlijst onderzoek vergunningstoestand zonevreemde woningen

8.2. Bijlage 2: Gegevens uit metellingen 2000 m.b.t. de glastuinbouw

Uit de metellingen 200 (NIS) leren we het volgende (opp. glas in ha):



Uit deze gegevens kan worden afgeleid dat de meerderheid van de glastelers een oppervlakte glas heeft < 1,5 ha.



8.3. Bijlage 3: Lijst met streekeigen beplantingen

Voor hagen en haagkanten:

- Gelderse rood
- Meidoorn
- Haagbeuk
- Rode Kornoelje
- Hondсроos
- Sleedoorn
- Hulst
- Spaanse aak
- Kardinaalsmuts
- Veldolm
- Lijsterbes
- Vlier

Voor houtwallen en houtkanten

- Es
- Veldolm
- Esdoorn
- Vlier
- Gelderse roos
- Wilg
- Hazelaar
- Zoete kers
- Hulst
- Zwarte Els
- Lijsterbes
- Beuk
- Meidoorn
- Zomereik
- Rode Kornoelje
- Haagbeuk
- Spaanse aak
- Sporkehout
- Tamme kastanje

Voor kleine bomengroep

- Berk
- Beuk
- Boskers
- Es
- Esdoorn
- Grauwe els
- Haagbeuk
- Lijsterbes
- Linde
- Olm
- Populier (niet langs wegenis)
- Wilg
- Walnoot
- Zomer- en wintereik
- Zwarte els

Hoogstammige fruitbomen (zonder professionele uitbating)

Appel-, kers-, krieke-, pere-, perzik- en pruimebomen.



8.4. Bijlage 4: vergunningstoestand houten tuinhuisjes Biezenhofvijver

PROVINCIAAL GOVERNEMENT VAN OOST-VLAANDEREN.

8ste AFDELING.

8.110.40/86-161/GDW/CN

NAZARETH

Bouwaanvraag
Beroep. ZOETER GEORGES

De Bestendige Deputatie van de Provincieraad van
Oost-Vlaanderen,

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende orga-
nisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gewijzigd
bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli
1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni
1978 en 10 augustus 1978, aangevuld met de decreten van 28
juni 1984, 27 juni 1985 en 28 juni 1985 ;

Gezien het beroep, bij aangetekend en op 5 september
1986 ter post verzonden schrijven, ingesteld door de heer
Zoeter Georges, Steenweg 68, 9731 Nazareth-Eke tegen de
beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van
Nazareth dd. 28 juli 1986 waarbij vergunning geweigerd wordt
tot het oprichten van 25 tuinhuisjes op een perceel Sie C nr.
5Ba, gelegen aan de Kijkuitstraat te Nazareth ;

Overwogen dat de beslissing van het College van
Burgemeester en Schepenen op 12 augustus 1986 werd afgegeven ;

dat het beroep ingediend werd overeenkomstig artikel
55 van voornoemde wet en aldus ontvankelijk is ;

Overwogen dat de beslissing van het College van
Burgemeester en Schepenen steunt op het advies dd. 15/07/1986
nr. PC/BM/8/44048/298/1, van de gemachtigde ambtenaar van de
Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu, dat
luidt als volgt :

"Ongunstig om volgende reden :

Gelet op de voorwaarden gesteld in het schrijven dd. 6 juni
1985 t.o.v. het bestemmingsplan voor "de Biezen" en meer be-
paald punt 2 ; gelet op het schrijven dd. 20 juni 1986 van de
gemeente waaruit blijkt dat nog steeds niet voldaan is aan de
gestelde voorwaarde in voormeld punt 2.
Besluit : de vergunning dient geweigerd."

Overwogen dat appellant tot staving van het beroep
argumenteert dat voldaan is aan de voorwaarden gestipuleerd in
het schrijven van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Or-

dening dd. 26 november 1984, en alle caravans en de grote chalet verwijderd is ;

dat het bestemmingsplan opgemaakt werd volgens de richtlijnen van de Provinciale Directie en op voorhand voorgelegd aan de Gemeenschapsminister ;

dat de inplantingen van de tuinhuisjes in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan ;

dat de reeds bestaande konstrukties voor dewelke regularisatie werd gevraagd, opgericht zijn met mondelinge toestemming van een ambtenaar van Stedebouw ;

dat in een vergadering op 17 oktober 1985, op het Kabinet van de Minister voor Ruimtelijke Ordening, in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de Provinciale Directie van Stedebouw, bevestigd werd dat alle op het plan voorkomende konstrukties uitgevoerd mochten worden van zodra de nog overblijvende caravan en de grote chalet verwijderd werden ;

dat het dossier opgevraagd werd door de huidige Minister voor Ruimtelijke Ordening ;

dat ook de Provinciale Directie verduidelijking vroeg ;

dat de gemeente het advies van de Minister niet afgewacht heeft ;

dat in de bouwweigering gedreigd werd met passende maatregelen, indien vóór 1 september 1986 geen nieuwe aanvraag werd gedaan ;

dat de bouwweigering ontvangen werd op 12 augustus 1986 en het College geen rekening houdt met het recht beroep aan te tekenen binnen de maand na ontvangst ;

dat er twijfels bestaan omtrent de geldigheid van de weigering, gezien de hoogste ambtenaar van de Prov. Directie toen in verlof was en niet tijdelijk vervangen werd door een "evenwaardige" ambtenaar ;

dat de huurders van de perceeltjes gepensioneerden, invaliden en ouders met kinderen zijn, welke om gezondheidsredenen naar "Den Biesen" willen komen, en die zodoende slachtoffer worden van een negatieve en anti-sociale houding van het Schepencollege ;

dat ter toelichting vermeld wordt dat "Den Biesen" reeds bestaat van vóór het gewestplan en in 1977 opgenomen werd in het gewestplan als zone voor dagrecreatie ;

Overwogen dat uit het onderzoek is gebleken dat de aanvraag het oprichten van 25 tuinhuisjes beoogt te Nazareth, Kijkuitstraat Sie C nr. 58a ;

dat de Kijkuitstraat verhard is met een 3 m brede K.W.S. en over water-, elektriciteitsbedeling en openbare verlichting beschikt ;

dat de betrokken eigendom, genaamd "De Biesen" gesitueerd is rond een vijver die ontstaan is door zandwinning voor het aanleggen van de E 17 (E3) ;

dat de totale oppervlakte van deze eigendom (water + gronden) 12 ha 30 a bedraagt ;

dat deze gronden, volgens het bij K.B. dd. 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde, te situeren is in een gebied voor dagrecreatie ;

dat de gebieden voor dagrecreatie volgens art. 16, par. 5.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, enkel de recreatieve en toeristische accomodatie bevatten, bij uitsluiting van alle verblijfsaccomodatie ;

dat rond de vijver talrijke tuinhuisjes en caravans werden opgericht, waarvan verschillende voor bewoning konden worden gebruikt ;

dat het Hof van Beroep te Gent, bij arrest dd. 26 september 1985 appellant veroordeelde om o.s. de plaats in de vorige staat te herstellen, binnen een termijn van 9 maanden ;

dat volgens schrijven van het gemeentebestuur, dd. 20 juni 1986, aan de A.R.O.L. gebleken is dat 5 konstrukties, waarvan sprake in het arrest van 26 september 1985, nog niet verwijderd zijn ;

dat ter plaatse vastgesteld werd dat het houten weekendhuis (8 m op 3 m) van Huylebroeck M., intussen verwijderd is geworden ;

dat een konstruktie, zijnde een gedeelte van een caravan (5 m op 2 m) en een vogelkooi, toebehorend aan de heer Covent Ivan, zich tussen de vijver en de gebouwen aan de Heirweg Kortrijk bevindt ;

dat ook nog 3 andere weekend- of tuinhuisjes, langs het water voorkomen ;

dat deze 4 konstrukties nog bestaan in strijd met het arrest van het Hof van Beroep dd. 26 september 1985 ;

dat verder ter plaatse is vastgesteld geworden dat naast deze 4 nog bestaande konstrukties, sedertdien andere konstrukties zijn opgericht zonder machtiging ;

Overwogen dat huidig ontwerp 25 tuinhuisjes met sanitair beoogt, waarvan er reeds 7 zijn opgericht, zodat het voor deze 7 in feite een vraag tot regularisatie betreft ;

dat de tuinhuisjes 3 m op 2 m groot zijn, en het sanitair afzonderlijk aangeduid is ;

dat als materialen voor de konstrukties houten wanden en zwarte of groene asbestgolfplaten als bedaking worden toegelaten ;

dat de hoogte van de wanden op maximaal 2,30 m is bepaald ;

dat de maximum oppervlakte 6 m² bedraagt ;

dat tevens regularisatie gevraagd wordt voor de inplanting van een bootgarage (bergplaats) ;

Overwogen dat de stedenbouwwet de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg veilig te stellen, en dat hiertoe op grond van de artikelen 45 en 55 de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot de weigering besloten ;

dat de overheid bij de beoordeling, zowel als de particulieren, gehouden is de aanlegplannen met bindende en verordenende kracht te eerbiedigen ;

dat het College van Burgemeester en Schepenen met schrijven dd. 9 oktober 1986 meedeelde dat in zitting van 6 oktober 1986 beslist werd om zelf een bestemmingsplan op te maken voor het domein "Den Biesen" met vastlegging van nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften ;

dat de bereidwilligheid van appellant tot medewerking dan zou blijken door het indienen van dit door de gemeente opgemaakt bestemmingsplan ;

dat een dergelijk bestemmingsplan weliswaar de ordening van het gebied niet op definitieve wijze kan vastleggen, doch dat anderzijds gelet op bovenvermelde gegevens en vaststellingen, de aanvraag niet van aard is de goede aanleg van het gebied te schaden, uiteraard voorzover zij correct wordt uitgevoerd, nl. met oppervlakken van 2 m op 3 m met streekeigen aanplantingen en enkel als berging te gebruiken ;

dat aldus het beroep voor inwilliging vatbaar is, voor de inplantingen 1 tot en met 25, doch dat inplanting 26 uitgesloten dient te worden ;

Overwogen dat appellant de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden ; dat bijgevolg alle partijen in zitting van 31.10.1986 werden uitgenodigd ;

dat de gemachtigde ambtenaar evenwel niet verschenen is ;

Gehoord de heer Zoeter G. ;

Gehoord de heer Vermeulen J., namens het schepenkollege ;

Gehoord het verslag van de heer A. Vercamer, lid van haar College ;

BESLUIT :

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de heer G. Zoeter wordt ingewilligd onder voorwaarde. Bouwvergunning wordt verleend volgens ingediend plan voor de inplantingen 1 tot en met 25 ; inplanting 26 wordt uitgesloten.

Artikel 2. Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan ;

1. De heer Zoeter, Steenweg 68, 9731 Nazareth-Eke ;
2. Het College van Burgemeester en Schepenen van Nazareth ;
3. De gemachtigde ambtenaar van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu ;
4. De Provinciale Algemene Technische Dienst.

Aldus uitgesproken in zitting van heden, waarop aanwezig waren, de heer H. BALTHAZAR, Gouverneur-Voorzitter, de heren J. VALLAEYS, J. HERREMAN, R. PERNOT, E. DE CUYPER, A. DE MOL, en A. VERCAMER, leden en L. DE WINNE, Provinciegriffier.

Gent, 7.11.1986.

Namens de Bestendige Deputatie van de Provincieraad,

De Provinciegriffier,
Get. L. DE WINNE.

De Gouverneur-Voorzitter,
Get. H. BALTHAZAR.

VLAAMSE GEMEENSCHAP



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE VERWERPING VAN HET BEROEP VAN HET
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

DE GEMEENSCHAPSMINISTER VAN BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot her-
vorming der instellingen ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie
van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw, gewijzigd bij de
wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli
1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978 en 10 augustus
1978 en bij decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985 en 28 juni
1985, inzonderheid artikel 55 ;

Gelet op het besluit van 11 december 1985 van de Vlaamse
Executieve houdende bepaling van de bevoegdheden van de leden van
de Vlaamse Executieve ;

Gelet op het besluit van 12 december 1985 van de Vlaamse
Executieve tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden
van de Vlaamse Executieve ;

Gelet op de beslissing van 7 november 1986 van de besten-
dige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN waarbij
het beroep door de Heer G. ZOETER op 5 september 1986 ingesteld
tegen de beslissing van 28 juli 1986 van het College van Burge-
meester en Schepenen van NAZARETH tot weigering van de vergunning
voor het bouwen van 25 tuinhuisjes aan de Kijkuitstraat te
NAZARETH, kadastraal bekend, sectie C nr. 58a, ingewilligd
wordt ;

Gelet op het beroep van 10 december 1986 van het College
van Burgemeester en Schepenen tegen de beslissing van de besten-
dige deputatie ;

Overwegende dat de betekening van de beslissing gebeurde
op 26 november 1986 ; dat het beroep van het College van Burge-
meester en Schepenen ingesteld werd binnen de 30 dagen na de ont-
vangst van de beslissing ; dat het dienvolgens ontvankelijk is ;

Overwegende dat het ontwerp strekt tot het oprichten van 25 tuinhuisjes ; dat de bestendige deputatie het ingestelde beroep heeft ingewilligd onder meer om reden dat de aanvraag niet van aard is om de goede aanleg van het gebied te schaden en aldus het beroep voor inwilliging vatbaar is voor de inplantingen 1 tot en met 25, doch dat inplanting 26 uitgesloten dient te worden ; dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NAZARETH tegen deze inwilligingsbeslissing hoger beroep heeft ingesteld om reden dat, volgens de geldende richtlijnen, geen constructies kunnen toegelaten worden tussen de vijver en de gebouwen en de Kortrijkseheerweg en geen bouwvergunning zal afgegeven worden zolang de vroeger geschapen onwettelijke toestand niet is hersteld en omdat nog geen volledige uitvoering is gegeven aan het arrest van het Hof van Beroep te GENT dd. 26 september 1985 ;

Overwegende dat het betrokken terrein volgens de bepalingen van het bij Koninklijk Besluit dd. 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan OUDENAARDE gelegen is in een gebied voor dagrecreatie ; dat luidens de bepalingen van artikel 16 van het Koninklijk Besluit dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de gebieden voor dagrecreatie enkel mogen bevatten de recreatieve en toeristische accommodaties, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodaties ;

Overwegende dat het ontwerp strekt tot het oprichten van 25 tuinhuisjes met een maximum oppervlakte van 15m² dat ze door deze beperkte oppervlakte bezwaarlijk voor bewoning kunnen gebruikt worden ; dat er geen redenen meer voorhanden zijn om tussen de vijver en de Heirweg Kortrijk geen gebouwtjes toe te laten temeer daar zich op de eigendom van de aanpalende eigenaars een lange scheidingmuur bevindt, zodat hoegenaamd geen hinder kan ontstaan ; dat evenwel het sanitair individueel dient opgelost te worden door het voorzien van septische putten of van scheikundige toiletten, niettegenstaande er reeds gedeeltelijk voorzien is ;

Overwegende dat in uitvoering van het arrest van het Hof van Beroep te GENT dd. 26 september 1985, alle caravans en de grote chalet verwijderd werden ; dat het bestemmingsplan opge- maakt werd volgens de richtlijnen van de Provinciale Directie en op voorhand voorgelegd werd aan de Gemeenschapsminister ; dat de inplantingen van de tuinhuisjes in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan ; dat de plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht ; dat de vergunning kan worden afgeleverd ;

B E S L U I T :

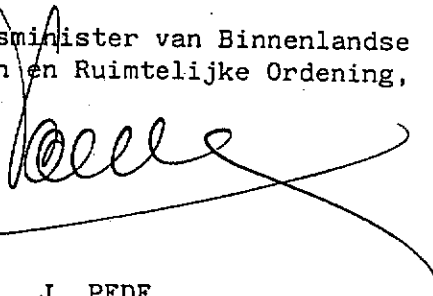
Artikel 1.- Het beroep van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NAZARETH wordt verworpen.

Derhalve herneemt de beslissing van 7 november 1986 van de bestendige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN houdende toekenning van een bouwvergunning aan de Heer G. ZOETER haar rechtskracht.

Art. 2.- Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan de Heer G. ZOETER, aan de bestendige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN, aan het bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening voor de provincie OOST-VLAANDEREN en aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NAZARETH.

Brussel, 13 APR. 1987

De Gemeenschapsminister van Binnenlandse
Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening,



J. PEDE.