

Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlinten in woonuitbreidingsgebied

In opdracht van : gemeentebestuur Nazareth

Deel 1 : Toelichtingsnota

Studiebureau Vansteelandt

Stationsstraat 3A

9810 Eke – Nazareth

09/243 81 10

office@vansteelandt.be

Ruimtelijke planners: Bart Willaert

Imine Vermandere

INHOUD

1	<u>INLEIDING</u>	1
2	<u>BELEIDSKADER</u>	8
2.1	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	8
2.1.1	RICHTINGGEVEND GEDEELTE	8
2.2	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	9
2.2.1	RICHTINGGEVEND GEDEELTE	9
2.2.2	BINDEND GEDEELTE	11
2.3	WATERTOETS	11
2.4	KWETSBAARHEIDSZONE VOOR GRONDWATER	12
3	<u>INVENTARIS</u>	14
4	<u>MULTICRITERIA-ANALYSE</u>	15
4.1	STAP 1: AFWEGING RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT OMGEVING	15
4.2	STAP 2: AFWEGING TOV GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	16
4.2.1	LIGGING TOV DE AGRARISCHE STRUCTUUR	17
4.2.2	LIGGING TOV DE NATUURLIJKE STRUCTUUR	17
4.2.3	LIGGING TOV DE NEDERZETTINGSTRUCTUUR	18
4.3	TOEPASSING STAP 1 EN STAP 2	20
4.4	STAP 3: BEOORDELING	21
5	<u>EVALUATIE EN VOORSTEL</u>	22
5.1	ZONE 14	22
5.1.1	FICHE	22
5.1.2	TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	23
5.1.3	VOORSTEL	23
5.2	ZONE 15	24
5.2.1	FICHE	24
5.2.2	TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	24
5.2.3	VOORSTEL	25
5.3	ZONE 16	26
5.3.1	FICHE	26
5.3.2	TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	27

5.3.3 VOORSTEL	27
5.4 ZONE 17	28
5.4.1 FICHE	28
5.4.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	28
5.4.3 VOORSTEL	29
5.5 ZONE 18	30
5.5.1 FICHE	30
5.5.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	31
5.5.3 VOORSTEL	31
5.6 ZONE 19	32
5.6.1 FICHE	32
5.6.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	33
5.6.3 VOORSTEL	33
5.7 ZONE 22	35
5.7.1 FICHE	35
5.7.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	36
5.7.3 VOORSTEL	36
5.8 ZONE 23	37
5.8.1 FICHE	37
5.8.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	38
5.8.3 VOORSTEL	38
5.9 ZONE 24	39
5.9.1 FICHE	39
5.9.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	39
5.9.3 VOORSTEL	40
5.10 ZONE 25	41
5.10.1 FICHE	41
5.10.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	42
5.10.3 VOORSTEL	42
5.11 ZONE 26	43
5.11.1 FICHE	43
5.11.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	43
5.11.3 VOORSTEL	44
5.12 ZONE 27	45
5.12.1 FICHE	45
5.12.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	45
5.12.3 VOORSTEL	46
5.13 ZONE 28	47
5.13.1 FICHE	47
5.13.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	47
5.13.3 VOORSTEL	48
5.14 ZONE 30	49
5.14.1 FICHE	49
5.14.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	49
5.14.3 VOORSTEL	50
5.15 ZONE 31	51
5.15.1 FICHE	51
5.15.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	51
5.15.3 VOORSTEL	52
5.16 ZONE 33	53

5.16.1 FICHE	53
5.16.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	54
5.16.3 VOORSTEL	54
5.17 ZONE 34	55
5.17.1 FICHE	55
5.17.2 TOETSING AAN HET BEOORDELINGSKADER	55
5.17.3 VOORSTEL	56

6 VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN OPGEHEVEN WORDEN **57**

7 BIJLAGEN **58**

1 INLEIDING

DOEL VAN HET RUP

Deze opdracht kadert in de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, definitief goedgekeurd op 1 april 2003 door de Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening.

Doordat de gemeente beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de opmaak van dit RUP effectief een aangelegenheid die op het gemeentelijk niveau geregeld kan worden.

Het RUP 'Woonlinten in woonuitbreidingsgebied' heeft als doel het structureren van de woonlinten, aansluitend bij de kernen. Een inventaris van het aantal bouwgronden langs uitgeruste wegen gelegen volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied geeft te kennen dat het doorgaans over kleine stroken gaat. Deze kleine opvullingen kunnen beschouwd worden als ruimtelijk verantwoorde opvullingen die de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengen.

MOTIVATIE

Allereerst is de opmaak van dit RUP een uitvoering van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth. In het richtinggevend en bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is deze doelstelling opgenomen (p. 6 bindend gedeelte). Daarin wordt vermeld dat woonlinten als uitlopers van de kernen en niet opgenomen in het RUP Robert Orlentvijver, worden gestructureerd via een RUP. Met structurering wordt bedoeld dat perceel per perceel wordt nagegaan waar en hoe bijkomende bewoning kan en onder welke randvoorwaarden (ontsluiting, zijdelingse stroken enz.), rekening houdend met de beleidsopties omtrent de gewenste natuurlijke structuur, agrarische structuur, verkeersstructuur en globale gewenste structuur. Bij de goedkeuring van het GRS Nazareth (1 april 2003) werden nooit enige opmerkingen gemaakt bij deze doelstelling.

Daarenboven heeft de gemachtigd ambtenaar reeds een aantal maal verwezen naar de opmaak ervan bij het adviseren van verkavelingsaanvragen. Het gaat om de verkavelingsaanvraag door Matexi nv in de Leegzakstraat (sectie F, 132c,d en 129c) en door Algimo nv in de Bosstraat (sectie D, 554b). Men stelde telkenmale dat de gemeente een RUP diende op te maken voor onafgewerkte bebouwingslinten zoals vermeld in het GRS (p. 36-37, richtinggevend gedeelte, p. 6, bindend gedeelte). Bij deze verkavelingsaanvragen deed de gemeente beroep op punt 2.1.1.5 van de omzendbrief RO/2002/03 (omzendbrief in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie). Deze omzendbrief kwam er nadat de gemeente reeds de opmaak van dit RUP had voorzien in haar structuurplan. Volgens punt 2.1.1.5 van deze omzendbrief kan men restpercelen of percelen gelegen langs een voldoende uitgeruste weg aansnijden op voorwaarde dat de groepswoningbouw de

ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt. Het schepencollege stelde in haar advies telkenmale dat de aanvraag vergunbaar was onder toepassing van dit punt. Dit standpunt werd echter niet bijgetreden door de gemachtigd ambtenaar gezien het feit dat de gemeente reeds een beschikte over een woonbehoeftestudie en gezien het feit dat de gemeente de opmaak van dit RUP had voorzien in haar richtinggevend en bindend gedeelte.

PROCESVERLOOP

Na de plenaire vergadering d.d. 10.09.2004 bleek dat zowel de provincie Oost-Vlaanderen als de afdeling Ruimtelijke Ordening van mening waren dat een aantal zones niet opgenomen konden worden in dit RUP (zie bijlage 1 en 2). Deze zones zijn namelijk allemaal gelegen in de nabije omgeving van de Robert Orlentvijver en dienen bijgevolg, volgens het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Nazareth (MB 01.04.2003) behandeld te worden in het RUP 'Robert Orlentvijver'. Deze zones werden dus uit het RUP gelaten. De gemeente is reeds gestart met de opmaak van het RUP 'Robert Orlentvijver'.

Tevens bleek dat de gemeente en de provincie Oost-Vlaanderen er een verschillende interpretatie op na hielden i.v.m. het aansnijden van bepaalde zones in woonuitbreidingsgebied. Zo was de provincie van oordeel dat enkel zones, gelegen in woonuitbreidingsgebied dat niet bevroren was, konden worden opgenomen in het RUP. De gemeente echter heeft bij het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nooit de bedoeling gehad om enkel de zones, gelegen in woonuitbreidingsgebied dat in een eerste of tweede fase wordt aangesneden, te behandelen in dit RUP. Het is wel degelijk altijd de bedoeling geweest om alle zones die als 'restgebieden' in woonuitbreidingsgebied kunnen beschouwd worden op te nemen in het RUP. Dit blijkt tevens uit het feit dat de gemeente reeds bij de opmaak van het structuurplan een inventaris had opgemaakt van de verschillende zones.

Om tot een oplossing te komen werd er een nieuwe overlegvergadering georganiseerd met de provincie Oost-Vlaanderen. Na deze vergadering stuurde de provincie haar advies omtrent bepaalde zones bij (zie bijlage 3). Daarin vermeld men het volgende:

'Gezien bij de opmaak van het GRS de problematiek van de linten in woonuitbreidingsgebieden blijkbaar nooit gelinkt werd aan de fasering van de eigenlijke woonuitbreidingsgebieden, dat voor beide, andere inhoudelijke elementen in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan werden opgenomen en er van onze instantie hieromtrent geen bemerkingen werden gemaakt, kan akkoord gegaan worden met de aansnijding van de zones die echt restpercelen zijn, en waarbij het om een afwerking in een woonlint gaat.'

Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat rekening dient gehouden te worden met relevante bepalingen uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die tot nu toe niet expliciet werden meegenomen bij de beoordeling van de diverse gebieden (open te houden linten, openruimte corridor,...) en dat de ontwikkeling van de ze restpercelen de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt. Er kan geen gunstig advies verleend worden indien het gaat om een aanvulling, of een verlenging van een bestaand lint, dat lintbebouwing in de hand werkt.'

Bijgevolg werd het RUP grondig herwerkt en werd een nieuwe plenaire vergadering gepland.

Na de tweede plenaire vergadering bleek dat zone 1 en 2 niet weerhouden konden worden.

Verder bleek ook dat de zone 25 uitgebreid diende te worden. Een deel van de aanpalende boerderij, die oorspronkelijk was opgenomen in het RUP 'Sporthal', wordt mee opgenomen in dit RUP.

Bij een tweede inventarisatie bleek dat er nog een zone in aanmerking kwam langsheen de Drapstraat (zone 31). Het gaat hier om een zone waar twee verkrotte woningen staan die de eigenaar zo snel mogelijk wenst af te breken. Ook voor deze zone kan men spreken van een restperceel in woonuitbreidingsgebied.

Bij het herwerken van het dossier werd er nog een zone opgenomen in het RUP (zone 33). Het gaat hier om een verkaveling in woonuitbreidingsgebied die volgens het decreet d.d. 18 mei 2005 vervallen is sinds 1 mei 2005. De gemeente wenst dan ook haar beleid ten opzichte van 'restgebieden' in bestaande woonlinten consequent door te trekken. Bij de opmaak van het GRS Nazareth werd de betrokken zone niet mee opgenomen in de lijst met restpercelen aangezien er op dat moment nog een goedgekeurde verkaveling geldig was voor deze percelen. Op dit moment echter is dit verkavelingsakkoord vervallen en gaat het hier terug om een restperceel in een bestaand woonlint. Om deze reden wordt deze zone dan ook bijkomend opgenomen.

Oorspronkelijk was ook zone 32 om bovenstaande redenen mee opgenomen in dit RUP. Echter, uit documenten d.d. 27.05.2005 blijkt nu dat de verkaveling toch niet vervallen is en dat er voldaan is aan de opgelegde voorwaarden.

AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend. Daarvan werden er twee weerhouden. Het betreft volgende aanpassingen:

- In zone 16 langsheen de Oudenaardseheerweg voorziet men de mogelijkheid om zowel halfopen als gesloten bebouwing toe te laten.
- Er wordt een zone toegevoegd aan het dossier. Het betreft een deel van het perceel, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie E, nr. 236 langsheen de Bekaertstraat. Het volledige perceel kan niet als een restperceel in woonuitbreidingsgebied beschouwd worden. Echter, de GECORO adviseert om het deel van het perceel gelegen aan de Bekaertstraat op te nemen. Dit bepaalt de breedte van het perceel (15m). De gemeenteraad wenst deze breedte te brengen tussen 15 à 20m. De diepte van het perceel wordt bepaald door de diepte van het aanpalend rechtse perceel (37m). De GECORO adviseert op dit perceel een alleenstaande eengezinswoning met dezelfde typologie als de woningen in de Bekaertstraat.

Naast de binnengekomen bezwaren werd er ook advies gegeven door de provincie en door de Vlaamse Regering. Op basis van deze adviezen werden volgende aanpassingen aangebracht:

- De juridische toestand omtrent zone 33 werd uitgeklaard en aangepast
- In zone 28 werd een groenas voorzien langsheen de Akselbeek

- Er dient een extra motivatie opgenomen worden voor de opname van zones 31 en 33 in het dossier
- Er dient een extra motivatie opgenomen te worden in het geval men afwijkt van het richtinggevend gedeelte van het GRS. Het betreft hier de zones 14, 15, 28 en 33.
- Naar aanleiding van het advies betreffende een bijkomende motivatie voor de opname van zone 33, bestudeerde de gemeenteraad deze zone nog eens extra en vergeleek deze met de andere zones langsheen de Drapstraat (zones 22, 23, 24 en 31). Daarbij werd vastgesteld dat voor drie van deze zones geopteerd werd voor meergezinswoningen (zones 23, 31 en 33). De andere zones werden ingevuld met eengezinswoningen (open bebouwing). Gezien hun gezamenlijke ligging langsheen de centrale woonas wenst de gemeente in deze zones een gelijk beleid te voeren en de mogelijkheid te voorzien voor zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.

AANVULLENDE MOTIVATIE BETREFFENDE AFWIJINGEN VAN HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE VAN HET GRS

Het betreft hier dan de zones 14, 15 en 28 die volgens kaart 2.03 uit het richtinggevend gedeelte van het GRS niet gelegen zijn in een woonlint. En zone 33 die, volgens diezelfde kaart, in een open te houden lint gelegen is. Het kan, volgens de adviserende instanties, niet de bedoeling zijn verlinting verder in de hand te werken. Het RUP voorziet in de ontwikkeling van woonlinten weke niet aangegeven zijn als te ontwikkelen of af te werken in het goedgekeurd GRS-plan. Er dient dus een extra motivatie toegevoegd te worden om af te wijken van het richtinggevend gedeelte.

Betreffende zones 14, 15 en 28

Volgens kaart 2.03 van het GRS i.v.m. de gewenste woonstructuur behoren deze zones niet tot een woonlint.

Echter, in het richtinggevend gedeelte van het GRS stelt men dat er bij de opmaak van het GRS reeds een inventaris werd opgemaakt van onbebouwde gebieden langs uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebied. Uit deze inventaris bleek dat het voornamelijk ging om kleine stroken en dat deze kleine opvullingen als verantwoorde beschouwd kunnen worden als die de invulling van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengen. De zones 14, 15 en 28 langsheen respectievelijk de Oudenaardseheerweg, de Vossenholstraat en de Axeldreef zijn wel degelijk opgenomen in deze inventaris. Deze inventaris werd bij het GRS gevoegd als bijlage. Door het toevoegen van deze inventaris aan het GRS gaf de gemeente duidelijk te kennen welke stroken onbebouwde percelen het voor ogen had om op te nemen in het RUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebied'. Zones die te groot waren of waarbij de invulling ervan schade zou brengen aan de open ruimte werden toen reeds uit de inventaris gelaten. Bij de goedkeuring van het GRS Nazareth werden daartegen geen opmerkingen geformuleerd.

De opname van de zones 14, 15 en 28 in het RUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebied' kan dus niet echt als 'strijdig met het GRS' gezien worden. Bij de opmaak van het GRS was al duidelijk welke gebieden de gemeente via dit RUP wenste aan te pakken.

Betreffende zone 33

Deze zone ligt volgens kaart 2.03 uit het GRS Nazareth in een open te houden lint. Echter, in realiteit kan men daar niet meer spreken van een open lint. De overkant van zone 33 is reeds volledig verkaveld en ook langs de kant van zone 33 zijn er nog met moeite open ruimten te bekennen. Daarenboven bestaat zone 33 uit drie loten van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling en twee restpercelen die tussen deze loten en een bestaande woning voorkomen. Het gaat hier dus duidelijk om het opvullen van restpercelen in woonuitbreidingsgebied. De beleidsopties uit het GRS voor deze zone kunnen in realiteit niet meer gerealiseerd worden. Vandaar de opname van deze zone in het RUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebied'.

AANVULLENDE MOTIVATIE VOOR DE OPNAME VAN DE ZONES 31 EN 33Zone 31

Zoals reeds vermeld bij het procesverloop in de toelichtingsnota, werd er na de eerste plenaire vergadering een nieuwe inventarisatie opgemaakt. Daaruit bleek dat er nog een zone langsheen de Drapstraat (zone 31) in aanmerking kwam voor opname in het RUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebied'. Het ging hier om een zone waar twee verkrotte woningen op stonden die ondertussen gesloopt waren. Daardoor konden deze twee percelen als restpercelen in woonuitbreidingsgebied gezien worden en werden ze opgenomen in het RUP. De gemeente wenst dan ook haar beleid t.o.v. restpercelen in woonuitbreidingsgebied consequent door te trekken en dus zone 31 opnemen in het RUP. De zone voldoet aan alle voorwaarden om opgenomen te worden in het RUP: het gaat hier om een restperceel in woonuitbreidingsgebied langsheen een voldoende uitgeruste weg. Daarenboven is de zone gelegen langsheen de centrale woonas.

Zone 33

Bij het herwerken van het dossier na de tweede plenaire vergadering (13.05.2005) bleek er nog een zone te zijn die in aanmerking kwam voor de opname in het RUP. Het betrof hier een verkaveling waarvan er 2 loten ervallen waren sinds 01.05.2005. Deze zone kon tot dan toe niet opgenomen worden in het RUP aangezien het tot 01.05.2005 een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling betrof. Gezien de procedure voor het RUP nog lopende was en gezien het feit de gemeente een consequent beleid wenst te voeren, werd er geopteerd om ook deze zone op te nemen in het RUP. Om tot een ruimtelijk geheel te komen werd er beslist om ook de niet-ervallen loten mee op te nemen in het RUP en de voorschriften van de verkaveling te vervangen door de voorschriften van zone 33.

Conclusie

Het gaat hier dus telkens om zones die bij de eerste inventarisatie niet in aanmerking kwamen voor de opname in het RUP. Door veranderingen (slopen woningen en ervallen verkaveling) gedurende het procesverloop van het RUP, kwamen beide zones in aanmerking voor opname. Het gaat hier telkens om zones die voldoen aan alle voorwaarden voor opname in het RUP en waarbij een invulling ruimtelijk verantwoord is.

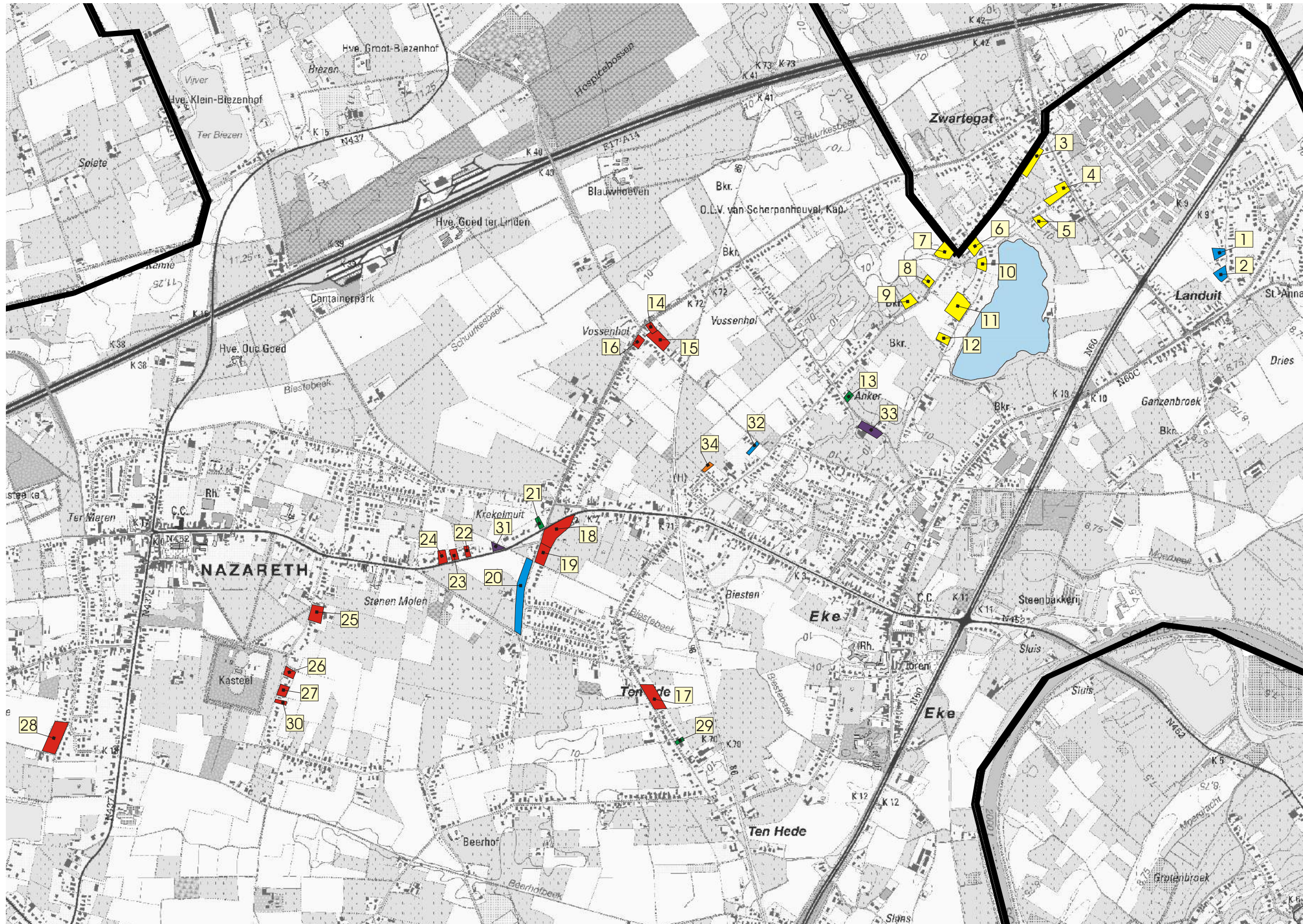
OVERZICHT VAN DE VERSCHILLENDE ZONES

Op kaart 1 wordt een overzicht gegeven van de geïnventariseerde zones die al dan niet opgenomen worden in dit RUP. Ook in onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende zones en de verdere uitwerking ervan.

Zone	1 ^{ste} inventarisatie				2 ^{de} inventarisatie		Na openbaar onderzoek
	Wordt opgenomen in dit RUP	Wordt opgenomen in RUP R. Orlentvijver	Maakt deel uit van goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling	Wordt niet opgenomen	Wordt opgenomen in dit RUP	Maakt deel uit van goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling	Wordt opgenomen in dit RUP
1				X			
2				X			
3		X					
4		X					
5		X					
6		X					
7		X					
8		X					
9		X					
10		X					
11		X					
12		X					
13			X				
14	X						
15	X						
16	X						
17	X						
18	X						
19	X						

20				X			
21			X				
22	X						
23	X						
24	X						
25	X						
26	X						
27	X						
28	X						
29			X				
30	X						
31					X		
32						X	
33					X		
34							X

Kaart 1: Overzicht verschillende zones



Legende

Zones na 1e inventarisatie:

- Worden opgenomen in dit RUP
- Worden opgenomen in het RUP Robert Orlentvijver
- Ligt in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling
- Worden niet opgenomen in dit RUP

Zones na 2e inventarisatie:

- Worden opgenomen in dit RUP
- Worden niet opgenomen in dit RUP
- Wordt opgenomen in het RUP nav het openbaar onderzoek

— Gemeentegrens

2 BELEIDSKADER

2.1 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen kadert in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. Op 10 december 2003 werd het ontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen definitief vastgesteld door de Oost-Vlaamse provincieraad. Op 18 februari 2004 werd het PRS goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het goedkeuringsbesluit is op 10 maart 2004 in het Belgisch Staatsblad verschenen. Het PRS is dus in werking getreden op 24 maart 2004 (14 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad).

2.1.1 Richtinggevend gedeelte

Nazareth behoort tot de Leieruimte. Binnen de Leieruimte worden de ontwikkelingen op het vlak van wonen gebundeld in de bestaande kernen langs de Leie.

Gewenste nederzettingsstructuur

Nazareth en Eke zijn in het provinciaal structuurplan geselecteerd als meerkernige hoofddorpen. Dit zijn woonkernen binnen eenzelfde gemeente die samen het statuut van één hoofddorp hebben. Hoofddorpen zijn kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur. Zij vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.

De provincie stelt ook een taakstelling op inzake woonbehoefte. Voor Nazareth werd deze taakstelling voor de periode 1991-2007 volgens scenario 1 ingesteld op 656 bijkomende woonegelegenheden, volgens scenario 2 op 755.

2.2 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth werd definitief goedgekeurd door de minister bevoegd voor ruimtelijke planning op 1 april 2003.

2.2.1 Richtinggevend gedeelte

In het richtinggevend gedeelte worden een aantal ruimtelijke principes voor de bebouwde ruimte opgesteld.

- Woonontwikkeling op de verdichtingspunten langs de centrale as tussen Eke en Nazareth.

De verbindingsas tussen Nazareth en Eke zal als ruggengraat fungeren voor het structureren van de gefragmenteerde bebouwde ruimte via goed gelokaliseerde nieuwbouwprojecten. Ter hoogte van de driehoek Groendreef-Oudenaardseheerweg-Drapstraat en het gebied tussen Drapstraat en Groenstraat moet een groene corridor zoveel als mogelijk nagestreefd worden. Door op deze plaats een overgangzone, met een veel lagere bebouwingsdichtheid en een hoog aandeel (bos)groen te voorzien wordt het morfologisch samensmelten van beide kernen langs deze bebouwde strook vermeden. Hierdoor wordt de attractiviteit van zowel woonzone als verbindingsas kwalitatief uitgebouwd. Voor de driehoek Groendreef-Oudenaardseheerweg-Drapstraat is momenteel een inrichtingsplan opgemaakt. Het ontwerp voorziet voor dit gebied een parkbegravingsplaats. Deze optie past binnen het ruimtelijk ontwikkelingsconcept van een 'groene-rode' corridor op de centrale as.

- Vervolledigen van de bebouwde landschappen door aanvullen van het gefragmenteerde landschap en afwerken van bouwblokken.

De gefragmenteerde bebouwde ruimte dient te worden gestructureerd door middel van het vervolledigen van de bestaande bouwblokken. Het creëren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel is hier van essentieel belang, juist omdat tot op heden meestal structuurloze en mono-functionele entiteiten werden gerealiseerd. Inbreiding en verdichting betekent dus zeker niet het zomaar volbouwen van de resterende binnengebieden. Bij het vervolledigen van de bebouwde landschappen moet voldoende aandacht gaan naar de aanwezigheid van bruikbare groene ruimte, naar verbindingen voor langzaam verkeer, enz.

Gewenste nederzettingsstructuur

In het GRS maakt men een onderscheid tussen hoofddorp, landelijke woonkern en centrale woonband.

Nazareth en Eke zijn hoofddorpen. Het versterken van de woonfunctie in relatie met kerngebonden activiteiten staat hier voorop. Nieuw te bouwen woningen zijn mogelijk voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Eke-Landuit is een landelijke woonkern. Hier ligt de nadruk op het verbeteren van de bestaande situatie. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet wenselijk.

De centrale woonband

Tenslotte is er nog de centrale woonband, gevormd door een zone langsheen de N452, de verbindingsweg tussen Nazareth en Eke. De N452 wordt de structurerende as waarop de verschillende woonentiteiten/woonlobben worden geënt. Het creëren of versterken van de centrale woonband bevordert de herkenbaarheid en structureert het gebied tussen Nazareth kern en het station. Drie deelgebieden bepalen de structuur van het tussengebied:

- een eerste deelgebied bevat de woningbouw tussen de Drapstraat, de Steinstraat en het 'voetbalstraatje'
- het tweede deel houdt de bebouwing in van de wijk Lijsterstraat-Merelstraat, de Muitstraat en de linten langs de Drapstraat tussen de Krekelmuit en het station. Momenteel wordt dit gebied gekenmerkt door een onsamenhangend geheel van verkavelingen, linten en open stukken landbouwgrond.
- Het derde deel bevat de zone tussen de eerste twee harde gebieden en bestaat uit twee groene zones en enkele woonlinten. Zodoende is dit de groene verbinding tussen beide kernen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de toekomstige ordening van deze zone is het behouden en verbeteren van de bestaande kwaliteiten. Dit betekent:

- beperken van bebouwing van de nog open ruimte tussen Groendreef, Oudenaardseheerweg en Drapstraat; aanleg parkbegravingplaats
- beperken van bebouwing van het gebied tussen Drapstraat, 'voetbalstraatje' en Groenstraat.

Het gebied tussen Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat wordt opgevat als gedeeltelijk bebost woonpark (5woningen/ha).

Het zondermeer volbouwen van deze open ruimte is uitgesloten. Wel kan dit specifiek gebied aan de randen het karakter van een bebost woonpark krijgen. De omsloten ruimte kan ingericht worden als een multifunctionele ruimte (met eenvoudige aanleg en een meervoudig gebruik) met de 'Biestenbeek' als dragen van het gebied. Langsheen de Biestenbeek wordt een voldoende grote groenzone gecreëerd. Het bestaande fietspad langs de beek in de verkanveling de Bekken wordt ook in dit gebied verder doorgetrokken.

Structureren van de woonlinten

Bij de ruimtelijke beleidselementen vermeldt men het structureren van woonlinten, aansluitend bij de kernen. De woonkernen van Eke en Nazareth zijn niet éénduidig af te bakenen. Dit komt door de aanwezigheid van lintvormige uitlopers langs verschillende wegen, hetzij historisch aanwezig, hetzij gegroeid tijdens de periode van mildere wetgeving omtrent de invulling van bouwpercelen langs uitgeruste wegen in de massaal aanwezige woonuitbreidingsgebieden. Deze linten zijn niet overal volgebouwd. Op verschillende

plekken komen gaten voor, waardoor een onafgewerkt geheel ontstaat en waarvoor een aangepast beleid zich opdringt. Een inventaris van het aantal bouwgronden langs uitgeruste wegen gelegen volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied geeft te kennen dat het doorgaans over kleine stroken gaat. Deze kleine opvullingen kunnen beschouwd worden als ruimtelijk verantwoorde opvullingen die de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengen. Voor enkele stukken betekent dit evenwel een aantasting van de open ruimte of het verder doortrekken van de woonlinten, zodat deze woonuitbreidingsgebieden langs uitgeruste wegen beter beschouwd worden als te bevriezen, net als de achterliggende niet-uitgeruste grond. Het betreft de volgende open stukken (zie ook kaart 2):

- Vossenholstraat (zuidelijk deel van de weg, langs beide kanten van de spoorweg)
- Plaanstraat (noordelijk gedeelte)
- Zagmanstraat (zuidelijk gedeelte)
- Bosstraat (het grootste open stuk langs de oostelijke zijde van de weg)
- Vijverstraat (volledig)
- Weefstraat-St-Annastraat (nabij de N60)

Het is de bedoeling dat voor de andere onafgewerkte linten die aansluiten bij de kernen een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt waarin perceel per perceel wordt nagegaan waar en hoe bewoning kan en onder welke randvoorwaarden (ontsluiting, zijdelingse stroken enz.), rekening houdend met de beleidsopties omtrent de gewenste natuurlijke structuur, agrarische structuur, verkeersstructuur en globale gewenste structuur.

2.2.2 Bindend gedeelte

In het bindend gedeelte van het GRS werd de opmaak van dit RUP opgenomen (p. 6).

De woonlinten als uitlopers van de kernen en niet opgenomen in het RUP Robert Orlentvijver, worden gestructureerd via een RUP. Met structurering wordt bedoeld dat perceel per perceel wordt nagegaan waar en hoe bijkomende bewoning kan en onder welke randvoorwaarden (ontsluiting, zijdelingse stroken enz.), rekening houdend met de beleidsopties omtrent de gewenste natuurlijke structuur, agrarische structuur, verkeersstructuur en globale gewenste structuur.

2.3 WATERTOETS

In toepassing van artikel 68.9 van de wet van 21 mei 2003 tot wijziging van de wet op de landverzekeringsovereenkomst en de wet betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen worden er door de Koning risicozones afgebakend.

Risicozones zijn plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld worden of blootgesteld kunnen worden. De Koning kan de risico's slechts uitbreiden of verkleinen in onderling overleg met de gewesten.

Het Vlaams Gewest beschikt over drie types van overstromingskaarten om de risicozones af te bakenen. Het betreft de van nature overstroombare gebieden (NOG), de recent overstroomde gebieden (ROG) en de gemodelleerde overstroomde gebieden (MOG).

Voor de verschillende zones werd er dus nagegaan of er risicozones voor overstromingen in de buurt voorkwamen. De verschillende kaarten daaromtrent vindt men in het hoofdstuk 5, waar de verschillende zones apart besproken worden. De roze gebieden op de kaarten zijn van nature overstroombare gronden (NOG-gebieden). Deze werden afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kon worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. De blauwe gebieden zijn de risicozones voor overstromingen.

Te vermelden is dat de NOG-kaart niet gebruikt wordt om risicozones af te bakenen. Deze kaart geeft immers niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weer maar is een indicatie van waar overstromingen in een bodemkundig-historisch perspectief zich hebben voorgedaan.

Indien een zone in of vlakbij een risicozone ligt dient men, teneinde het waterbergend vermogen van het plangebied door de bouw van nieuwe woningen niet te verminderen, een aantal maatregelen te nemen:

- nieuwe verhardingen dienen zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn;
- Bij de aanleg van bijkomende verharde oppervlakten moeten de normen vastgesteld in de 'Code van goede praktijk' in elk geval gehaald worden.

2.4 KWETSBAARHEIDSZONE VOOR GRONDWATER

Bij de opmaak van de grondwaterkwetsbaarheidskaart van het Vlaamse gewest werd uitgegaan van de volgende definitie : " de grondwaterkwetsbaarheidskaart is de kaart van de risicograad van verontreiniging van het grondwater in de bovenste waterlaag door stoffen, die van op de bodem in de grond dringen, enkel rekening houdend met statische parameters".

De kaart is gebaseerd op drie factoren : de watervoerende laag, de deklaag en de onverzadigde zone. Die werden dan ingedeeld in een aantal klassen, ieder met een bepaalde index, waarna de uiteindelijke kwetsbaarheidschaal opgesteld werd aan de hand van combinaties van de verschillende indices.

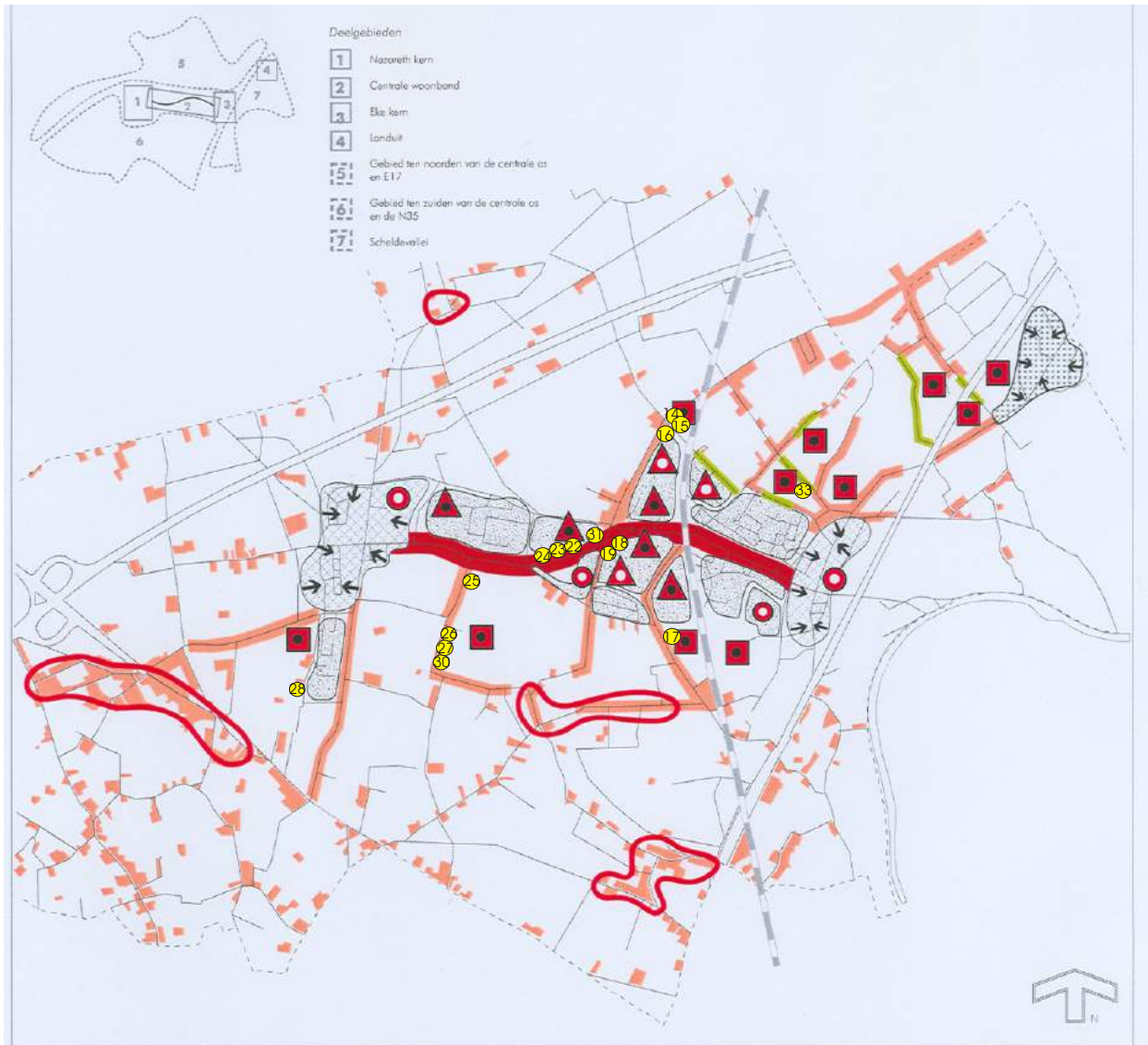
Op basis van de combinatie van bovenstaande indices kwam men tot vijf kwetsbaarheidsgraden, elk door een eigen kleur op de vermelde kaart weergegeven :

- * uiterst kwetsbaar
- * zeer kwetsbaar
- * kwetsbaar
- * matig kwetsbaar
- * weinig kwetsbaar

De huidige kaarten hebben tot doel de gebruiker een globaal beeld te verschaffen met het oog op een regionale planning. Voor de evaluatie van de ingrepen die een verontreiniging kunnen veroorzaken, gelden deze kaarten als een richtlijn voor de uitvoering van de nodige studies terzake.

Deze kaart is dus vooral opgesteld in het kader van de bedreiging van puntbronnen. Mazoutketels, olievaten kunnen daarvan een voorbeeld zijn. Het grootste gedeelte van de gemeente Nazareth is opgenomen in een zone die zeer kwetsbaar is (zie kaart 3). Het is dus van het grootste belang dat men bij het realiseren van nieuwe woningen rekening houdt met de bestaande wetgeving omtrent het gebruik en onderhoud van mogelijke vervuilende puntbronnen zoals bijvoorbeeld mazoutketels.

Kaart 2: gewenste woonstructuur Nazareth



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

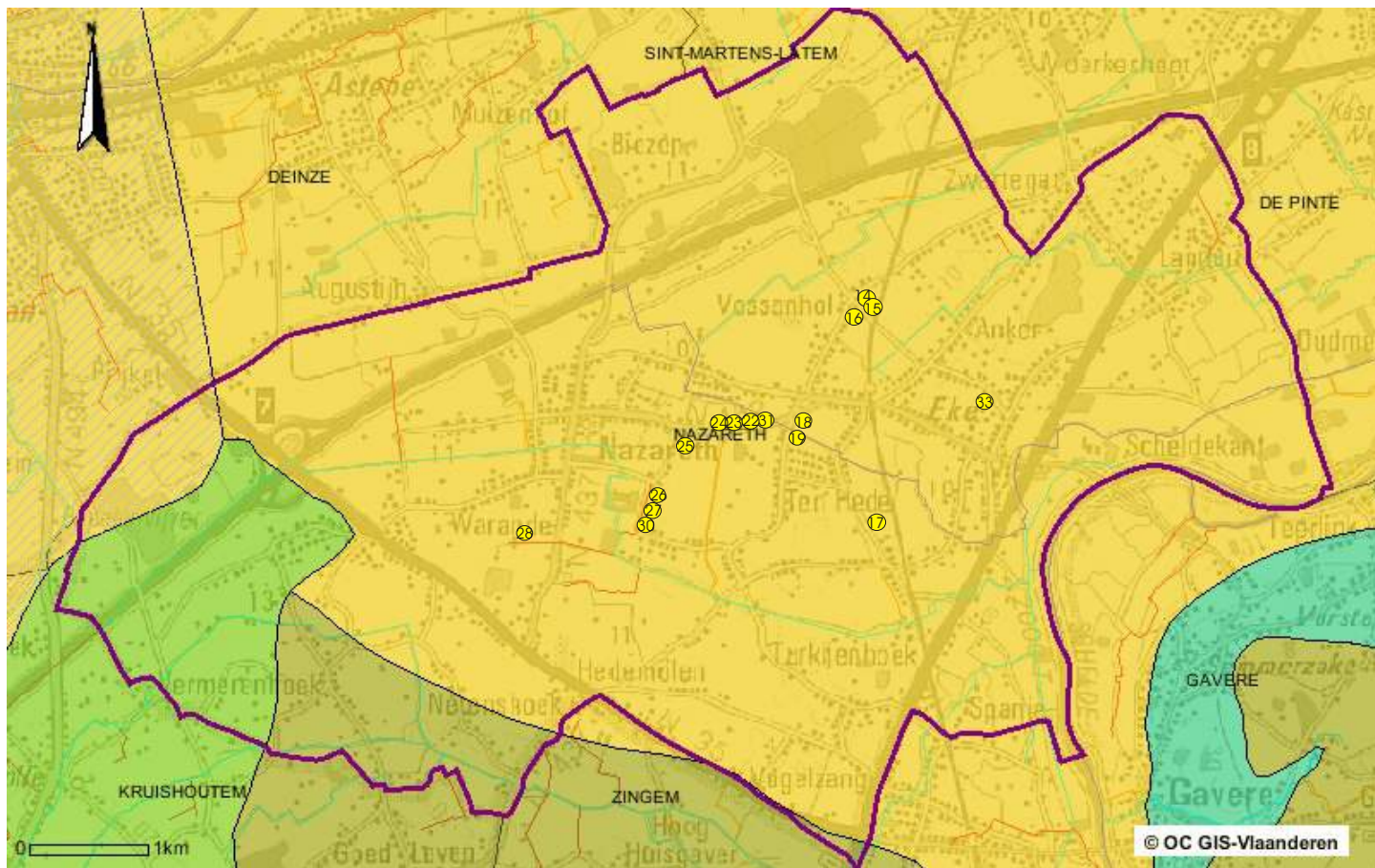
Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth



RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Nazareth

Kaart 3: kwetsbaarheidszones voor grondwater



RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Nazareth

Legende

-  Zeer kwetsbaar
-  Weinig kwetsbaar
-  Matig kwetsbaar
-  Zeer kwetsbaar/matig kwetsbaar
-  Zone

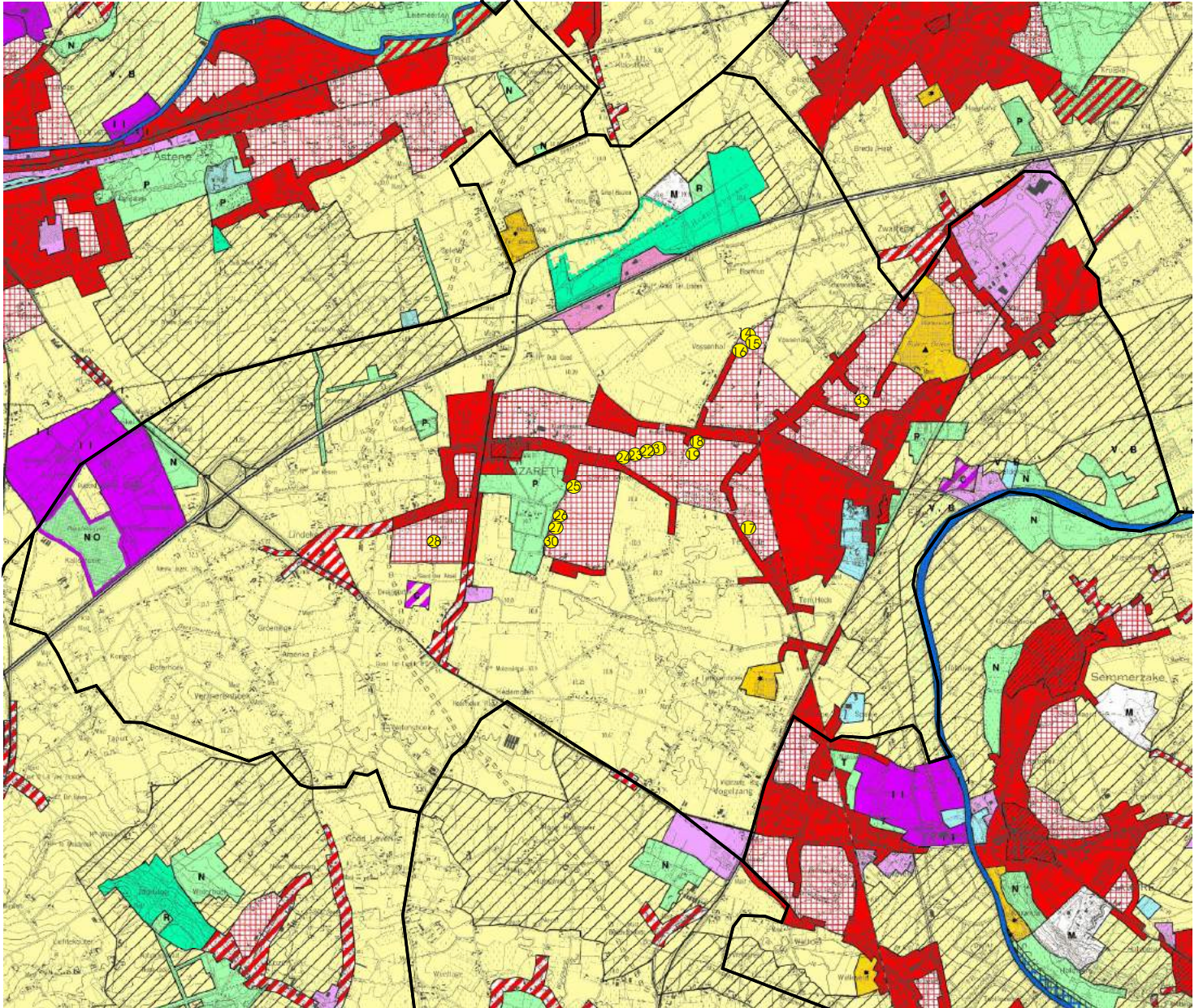
3 INVENTARIS

De gemeente had bij de opmaak van haar ruimtelijk structuurplan reeds een inventaris opgemaakt van onbebouwd woonuitbreidingsgebied langs uitgeruste wegen. Daaruit bleek dat er 3747 meter onbebouwd woonuitbreidingsgebied gelegen was langs uitgeruste wegen. De gemeente heeft toen zelf een reeds enkele gebieden uitgesloten omwille van de aantasting van de open ruimte (zie kaart 2). Het gaat om 2203 meter. Na een update van de inventarisatie van de gemeente en een eigen onderzoek bleef er nog ongeveer 1030 meter over langs uitgeruste wegen. Een eerste schifting is dus reeds gebeurd door de gemeente zelf.

Na de plenaire vergadering bleek echter dat een aantal van die zones beter zouden opgenomen worden in het RUP 'Robert Orlentvijver' (zie ook kaart 1).

Op kaart 4 wordt een overzicht gegeven van de zones op het gewestplan.

Kaart 4 : Gewestplan



RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Nazareth

Legende

● Zone

4 MULTICRITERIA-ANALYSE

Per zone wordt een evaluatie gemaakt in twee stappen. In een eerste stap wordt gekeken naar een aantal criteria die te maken hebben met de aanwezige infrastructuur en gebiedsspecifieke kenmerken. In een tweede stap gebeurt er een toetsing aan de verschillende beleidsopties van de gewenste structuren in het GRS.

Uiteindelijk zal men de verschillende zones in twee categorieën kunnen indelen.

- Categorie 1: ruimtelijk gezien vormt de invulling van de zone geen probleem.
- Categorie 2: het invullen van de zone is mogelijk, mits enkele voorwaarden.

Voor het beoordelen van de zones wordt gewerkt met + of -. Een + betekent dat er wat betreft het criterium geen problemen zijn, een – duidt op het feit dat er extra aandacht moet gaan naar bepaald criterium.

Aangezien het een enkel om percelen gaat langs uitgeruste wegen, worden geen criteria voorzien ivm nutsvoorzieningen en verhardingen. Alle zones liggen immers aan een uitgeruste, verharde weg.

Enkel die zones die na de plenaire vergadering en de tweede inventarisatie worden opgenomen in het RUP worden onderworpen aan een multicriteria-analyse.

4.1 STAP 1: AFWEGING RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT OMGEVING

A. CRITERIA IN VERBAND MET DE AANLIGGENDE WEG: RIOLERING

Met dit criterium wordt nagegaan of de eventueel nieuwe woningen kunnen aangesloten worden op de riolering.

Aansluiting op de riolering is niet mogelijk	-
Aansluiting op de riolering mogelijk	+

B. WATERTOETS

Met dit criterium wordt nagegaan of de zones die in aanmerking komen om te bebouwen de watertoets doorstaan (zie ook bijgevoegde kaarten in hoofdstuk 5).

De zone doorstaat de watertoets niet	-
--------------------------------------	---

De zone doorstaat de watertoets +

Er werden nog een aantal criteria nagekeken. Echter, geen enkele zone bevond zich in een dergelijk gebied of in de buurt ervan. Het gaat om de volgende criteria:

- habitatrichtlijngebieden
- vogelrichtlijngebieden
- VEN- en IVON-gebieden
- de biologische waarderingskaart
- ankerplaatsen
- beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten
- beschermingszones voor grondwaterwinning
- oppervlaktewaterwingebieden drinkwater
- relictten traditionele landschappen

4.2 STAP 2: AFWEGING TOV GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

C. LIGGING TOV DE AGRARISCHE STRUCTUUR

Hierbij wordt rekening gehouden met de gewenste agrarische structuur voor de gemeente Nazareth.

- De zone is gelegen in in een gebied met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap of de zone is gelegen in een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen -
- geen van voorgaande +

D. LIGGING TOV DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Hierbij wordt rekening gehouden met de gewenste natuurlijke structuur voor de gemeente Nazareth.

- de zone is gelegen in een gebied met waardevolle en te versterken natuurwaarden of de zone is gelegen in een verbindingsgebied of in een zoekzone voor bosuitbreiding of in een kleinere entiteit die belangrijk is over de gemeentegrenzen heen -
- geen van voorgaande +

E. LIGGING TOV DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Hierbij wordt rekening gehouden met de gewenste nederzettingsstructuur voor de gemeente Nazareth.

- de zone behoort tot de verspreide bebouwing en bestaande woonconcentraties in landelijke gebied of open te houden linten -
- de zone komt voor in een lint of in een recente grootschalige verkaveling

of de zone ligt in een hoofddorp, landelijke woonkern, op de centrale woonband of op in een woonlob geënt op de centrale woonband +

4.2.1 Ligging tov de agrarische structuur

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt het agrarisch gebied in Nazareth (de Scheldevallei buiten beschouwing gelaten) onderverdeeld in twee soorten gebieden (zie kaart 5). Er worden gebieden afgebakend waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen en er zijn gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap.

Gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen zijn multifunctionele agrarische gebieden waar zowel traditionele als meer intensieve agrarische activiteiten voorkomen, naast niet agrarische functies zoals wonen, werken. De hoofdfunctie is er landbouw. De andere functies zijn hieraan ondergeschikt. Naast het behoud en de ontwikkeling van landbouw waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal veel aandacht dienen te gaan naar het in evenwicht houden of brengen van de agrarische en niet agrarische activiteiten.

Gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap zijn min of meer goed gestructureerde gebieden. Deze gebieden hebben een belangrijke economisch-functionele kwaliteit voor de landbouw. De gemiddelde lage bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd.

4.2.2 Ligging tov de natuurlijke structuur

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden de natuurlijke gebieden opgedeeld in gebiedsgerichte beleidscategorieën (zie ook kaart 5).

Allereerst onderscheidt men gebieden met waardevolle en te versterken natuurwaarden. Dit zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden voor de natuur. Deze gebieden genieten prioritaire aandacht. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie minstens nevensgeschikt is aan de andere functies of natuur als hoofdgebruiker voorkomt, of waar dit op termijn gewenst is. Het gaat om de volgende gebieden:

- De Scheldevallei
- Hospicebossen

In deze gebieden wil de gemeente dan ook een beleid voeren dat gericht is op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde.

Ten tweede onderscheidt men kleinere entiteiten die belangrijk zijn over de gemeentegrenzen heen. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de E17.

Ten derde onderscheidt men verbindingengebieden. Deze gebieden zijn belangrijk op gemeentelijk niveau voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee natuurlijke gebieden. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een netwerk van natuurgebieden. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- De Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen
- Verschillende beekdepressies
- De kleinere natuur- en boscomplexen die deel uitmaken van de ecologische infrastructuur
- Het bestaande drevenpatroon

Tenslotte onderscheidt men nog gebieden die als zoekzone aangeduid worden voor bosuitbreiding. Het gaat hier om:

- De omgeving van de Hospicebossen
- De schermbossen langs de E17 en de N60
- De kleinschalige speelbossen aan scholen en jeugdlokalen

4.2.3 Ligging tov de nederzettingstructuur

In het informatief gedeelte van het GRS worden vier types van woonbebouwing onderscheiden: kernen, recente verkavelingen, lintbebouwing en verspreide bebouwing. In het richtinggevend gedeelte van het GRS onderscheidt men verschillende categorieën. Zo zijn er de hoofddorpen Nazareth en Eke, de landelijke woonkern Landuit en de centrale woonband. De overige gebieden worden onderverdeeld in woonlobben geënt op de centrale woonband, woonlinten en verspreide bebouwing (zie ook kaart 2).

De centrale woonband wordt gevormd door de zone langsheen de N452, de verbindingsweg tussen Nazareth en Eke. De N452 wordt de structurerende as waarop de verschillende woonentiteiten worden geënt.

Als gevolg van de suburbanisatie ontwikkelden zich nieuwe wijken. Zij situeren zich zowel rond de kernen van Nazareth, Eke en Landuit als tussen de kernen. Het betreft in hoofdzaak verkavelingen met open bebouwing. De gemiddelde kavelgrootte van de percelen in de verkavelingen bedraagt ongeveer 800m². Het gaat over de volgende verkavelingen:

- Ter meerenwijk
- Sterrenbosstraat-Steinstraat
- Verkaveling Axeldreef-Draverstraat-Renbaanstraat
- Verkaveling Gaston de Grootelaan-C. Fremaultstraat
- Verkaveling Lijsterstraat-Merelstraat-Eeckhoutsdreef
- Lakenmeersstraat
- De Biesten
- Parkwijk
- Brouwershoflaan-Ijselaars-Hemptinnelaan
- G. Delmeirelaan-A. Claeysstraat-I. Van Kerrebroeckstraat

Net zoals in de omliggende gemeenten komt ook in Nazareth lintbebouwing voor. Lintbebouwing is een typisch gevolg van suburbanisatie van de gemeente. De lintbebouwing in Nazareth manifesteert zich vooral langs de volgende straten:

- Warandestraat
- Ommegangstraat-Leegzakstraat
- 's Gravenstraat
- Deinsestraat
- Oudenaardseheerweg
- Schraaijenstraat
- Ten Edestraat
- Steenweg Deinze
- Oud gedeelte v/d Steenweg Deinze
- Huisepontweg

- Schoolstraat
- Kloosterbosstraat
- Krekelstraat
- Snepstraat
- Stoofstraat
- Gaversepontweg
- Eikenstraat en Sint-Pieterslaan
- Vossenholstraat
- Zagmanstraat
- Groendreef
- Kortrijkseheerweg
- Bosstraat
- Zandstraat
- Nederbosstraat

Verder vindt men nog in het agrarisch gebied nog verspreide bebouwing, al dan niet gegroeid vanuit stopgezette landbouwactiviteiten.

Tenslotte vermeldt men ook nog een aantal linten die men wenst open te houden.

4.3 TOEPASSING STAP 1 EN STAP 2

Zone	A	B	C	D	E
14	+	+	+	+	+
15	-	+	+	+	+
16	+	+	+	+	+
17	+	+	+	+	+
18	+	+	+	+	+
19	+	+	+	-	+
22	+	+	+	+	+
23	+	+	+	+	+
24	+	+	+	+	+
25	+	+	+	+	+
26	+	+	+	+	+
27	+	+	+	+	+
28	-	+	+	+	+
30	+	+	+	+	+
31	+	+	+	+	+
32	-	+	+	+	-
33	-	+	+	+	-
34	-	+	+	+	+

4.4 STAP 3: BEOORDELING

De confrontatie van stap 1 en 2 leidt tot een uitspraak over het al dan niet formuleren van extra voorwaarden bij het invullen van de zone.

Zones die 1 of minder dan 1 keer een – krijgen, behoren tot groep A.

Als een zone bij de multi-criteria analyse meer dan 1 keer – krijgt, wordt de zone onder groep B geplaatst.

Groep A: deze zones kunnen ingevuld worden zonder extra voorwaarden er aan te koppelen.

Groep B: deze zones kunnen ingevuld worden maar er dienen aan een aantal voorwaarden aan gekoppeld te worden.

Groep A	
Zone 14	Zone 25
Zone 16	Zone 26
Zone 17	Zone 27
Zone 18	Zone 30
Zone 22	Zone 31
Zone 23	Zone 34
Zone 24	

Groep B	
Zone 15	Zone 32
Zone 19	Zone 33
Zone 28	

Kaart 5 : Gewenste natuurlijke en agrarische structuur



RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Nazareth

Legende

-  Gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen
-  Gebieden met een belangrijke landbouw-functie in waardevol landschap
-  Zone voor glastuinbouw (in waardevol landschap)
-  Grondgebonden landbouw met hoog ecologisch en landschappelijk belang in Scheldevallei
-  Overgangsgebied
-  Open-ruimte corridor ('landbouwecologisch' verbindingsgebied)
-  Beekdepressies als (continue) groene lijnen doorheen bebouwing en open ruimte (ecologische verbindingsgebieden)
-  Gewenste bosuitbreiding vanuit bestaande boskern Hospicebossen (na vrijkomen van gronden)
-  Verspreide bebouwing in open ruimte
-  Vijvers ontwikkelen in functie van natuur
-  Vijvers ontwikkelen in functie van natuur en recreatie
-  Mogelijkheid tot de aanleg van schermbossen
-  Zone
-  Gebied behorend tot de gewenste woonstructuur en gewenste economische structuur

GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR



5 EVALUATIE EN VOORSTEL

5.1 ZONE 14

Oudenaardseheerweg

5.1.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 14
Perceelsnummer	:667
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: weide
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 14 is gelegen langs de Oudenaardseheerweg. De Oudenaardseheerweg is een uitgeruste weg (betonverharding en alle nutsleidingen).

De zone is gelegen in het historisch gehucht Vossenhol. Aan de overkant van de Oudenaardseheerweg vindt men overigens nog heel wat bebouwing terug die nog heel wat historische elementen bevat. De invulling van de zone kan dan ook gezien worden als het afwerken van een historisch, gegroeide kern.

Deze zone wordt momenteel gebruikt als weide. Links van zone 14 bevindt zich het kleuterschooltje van Vossenhol. Langs dezelfde kant van de Oudenaardseheerweg vindt men in de omgeving van zone 14 voornamelijk grote, alleenstaande huizen. De meeste woningen in de omgeving bestaan uit 2 bouwlagen of 1 bouwlaag en een volledige bouwlaag in het dak. Aan de overkant vindt men eerder langwerpige woningen in hoevestijl. Op het perceel waar de zone deel van uitmaakt staat ook een oude schuur.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 14 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Vossenholstraat en de spoorweg Gent-Oudenaarde-Ronse. Een deel ervan wordt als akker gebruikt, een ander deel (naar de spoorweg toe) als weide. Het woonuitbreidingsgebied is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevroren.

De strook langsheen de Oudenaardseheerweg is reeds volgebouwd. Bijgevolg kan de ontsluiting van het gebied enkel langsheen de Vossenholstraat (met zone 15) gebeuren of langsheen zone 14.

5.1.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 14 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren.

De zone is gelegen langsheen de Oudenaardseheerweg, een straat die zich uitstrekt vanaf de centrale woonas (Drapstraat) tot aan de gemeentegrens met De Pinte. Zoals duidelijk wordt op de kaart met de gewenste woonstructuur (kaart 2) kan men op gemeentelijk niveau de gehele Oudenaardseheerweg als een woonlint gaan beschouwen. De Oudenaardseheerweg wordt tevens ook vermeld als woonlint in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS, p. 50). Uit de bijgevoegde foto's blijkt ook duidelijk dat zone 14 een restzone is langsheen de Oudenaardseheerweg. Links van de zone bevindt zich de kleuterschool met aansluitend een recente verkaveling die aansluit bij de oudere bebouwing rond de spoorweg. Ook de overkant van de Oudenaardseheerweg vormt ter hoogte van zone 14 een gesloten lint.

De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Er dient echter wel een toegang voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Deze toegang kan best in zone 15 gelegd worden gezien de huidige verkeerssituatie ter hoogte van zone 14.

5.1.2.1 Watertoets

Zone 14 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie ook kaart 6).

5.1.3 Voorstel

Zone 14 is ongeveer 29 meter breed aan de straatkant. Gezien de vrij drukke bebouwingsgraad in de omgeving kan men daar opteren voor halfopen of open bebouwing.

In zone 14 kan men dus 2 kavels voorzien van 15m breed voor een halfopen bebouwing of 1 kavel voor open bebouwing.

De voorschriften zijn gebaseerd op deze van de verkaveling (goedgekeurd op 23.01.1996) naast de kleuterschool, langsheen de Oudenaardseheerweg (zie ook juridische toestand).

5.2 ZONE 15

Vossenholstraat

5.2.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 15
Perceelsnummer	:667
Categorisering volgens classificatie	: B
Huidige invulling	: weide
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 15 is gelegen langs de Vossenholstraat. De Vossenholstraat is een uitgeruste weg (betonverharding en alle nutsleidingen).

De zone is gelegen in het historisch gehucht Vossenhol. Aan de overkant van de Oudenaardseheerweg vindt men overigens nog heel wat bebouwing terug die nog heel wat historische elementen bevat. De invulling van de zone kan dan ook gezien worden als het afwerken van een historisch, gegroeide kern.

Deze zone wordt momenteel gebruikt als weide. In zone 15 bevindt zich een woning (Vossenholstraat 1). De meeste woningen in de omgeving bestaan uit 2 bouwlagen of 1 bouwlaag en een volledige bouwlaag in het dak. Op het perceel waar de zone deel van uitmaakt staat ook een oude schuur.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 15 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Vossenholstraat en de spoorweg Gent-Oudenaarde-Ronse. Een deel ervan wordt als akker gebruikt, een ander deel (naar de spoorweg toe) als weide. Het woonuitbreidingsgebied waar zone 15 deel van uitmaakt is in het GRS bevroren.

De strook langsheen de Oudenaardseheerweg is reeds volgebouwd. Bijgevolg kan de ontsluiting van het gebied enkel langsheen de Vossenholstraat (met zone 15) gebeuren of langsheen zone 14.

5.2.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 15 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk

verantwoord. Het enige minpunt is dat de nieuwe bebouwing nog niet kan aangesloten worden op de riolering.

Er dient echter wel een toegang voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Deze toegang kan best in zone 15 gelegd worden gezien de moeilijke verkeerssituatie ter hoogte van zone 14. Deze ontsluitingsweg wordt indicatief aangeduid.

De zone is gelegen langsheen de Vossenholstraat. Ook deze straat wordt vermeld als woonlint in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS, p.51). Volgens de gewenste woonstructuur wenst men enkel het deel tussen de spoorweg en de Bosstraat open te houden. Zone 15 ligt in het deel van de Vossenholstraat tussen de spoorweg en de Oudenaardseheerweg.

Daarenboven blijkt ook uit bijgevoegde foto's blijkt dat het hier opnieuw om een reststrook gaat. De zone zit ingesloten tussen de woning op de hoek van de Vossenholstraat en de Oudenaardseheerweg en de woningen in de Vossenholstraat, in de richting van de spoorweg. Tevens is ook de overkant van zone 15 in de Vossenholstraat volledig bebouwd.

5.2.2.1 Watertoets

Zone 15 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie ook kaart 6).

5.2.3 Voorstel

Zone 15 is ongeveer 110 meter breed aan de straatkant. Gezien de bebouwingsvormen in de omgeving kan men daar opteren voor open bebouwing. De percelen in de omgeving van zone 15 hebben allemaal een gemiddelde breedte tussen 15 en 30m. Er wordt geopteerd om voor een perceelsbreedte van ongeveer 20m te kiezen. Op die manier kan men maximaal 5 nieuwe woningen realiseren in zone 15, rekening houdend met een ontsluitingsweg.

De voorschriften zijn grotendeels gebaseerd op deze van de verkaveling langsheen de Oudenaardseheerweg (goedgekeurd d.d. 26.01.1996).

5.3 ZONE 16

Oudenaardseheerweg

5.3.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 16
Perceelsnummer	:218f
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: braak
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 16 is gelegen langs de Oudenaardseheerweg. De Oudenaardseheerweg is een uitgeruste weg (betonverharding en alle nutsleidingen).

De zone is gelegen in het historisch gehucht Vossenhol. Aan de overkant van de Oudenaardseheerweg vindt men overigens nog heel wat bebouwing terug die nog heel wat historische elementen bevat. De invulling van de zone kan dan ook gezien worden als het afwerken van een historisch, gegroeide kern.

Deze zone wordt momenteel niet gebruikt. Zone 16 wordt ingesloten door bebouwing. De meeste woningen in de omgeving bestaan uit 2 bouwlagen of 1 bouwlaag en een volledige bouwlaag in het dak. Er komen ook koppelwoningen voor.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 16 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Vossenholstraat, de spoorweg Gent-Oudenaarde-Ronse en de Rombaardstraat. Het woonuitbreidingsgebied wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Het gebied wordt doorsneden door de spoorweg Gent-Oudenaarde-Ronse. Het woonuitbreidingsgebied wordt in het GRS in twee delen onderverdeeld. Het noordelijke deel, waar zone 16 deel van uitmaakt, zal in tweede instantie aangesneden worden. Het zuidelijke deel in eerste instantie.

Het gebied kan niet ontsloten worden via zone 16. Een invulling van deze zone heeft dan ook geen gevolgen voor de verdere invulling van het woonuitbreidingsgebied.

5.3.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 16 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging tov andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord.

5.3.2.1 Watertoets

Zone 16 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie ook kaart 6).

5.3.3 Voorstel

Zone 16 is ongeveer 57 meter breed aan de straatkant. Gezien de bebouwingsvormen in de omgeving kan men daar opteren voor halfopen of gesloten bebouwing. De koppelwoningen in de omgeving staan op een perceel van 10 à 12 meter breed per woning. In zone 6 kan men dus 4 nieuwe halfopen woningen voorzien met een perceelsbreedte van ongeveer 14 m per woning. Indien men opteert voor gesloten bebouwing kan 5 à 6 rijwoningen voorzien.



Legende

- Zone 14, 15 en 16
- Risicozone voor overstromingen
- NOG-gebied



Zone 14



Zone 15



5.4 ZONE 17

Ten Edestraat

5.4.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 17
Perceelsnummer	:218f
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: akker
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 17 is een lange strook die als akker gebruikt wordt. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 17 zelf wordt langs beide kanten begrensd door alleenstaande huizen. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 17 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Ten Edestraat en de spoorweg Gent-Oudenaarde-Ronse. Het woonuitbreidingsgebied wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Er zijn nog drie mogelijkheden om het gebied te ontsluiten:

- via zone 17
- via zone 29, die tot een goedgekeurde verkaveling behoort (zie bijlage A)
- via de opening tussen de percelen 650l en 650k en die reeds verbonden is met het verkeersplateau.

In het GRS heeft men het woonuitbreidingsgebied, waar zone 17 deel van uitmaakt, onderverdeeld in twee gebieden. Het noordelijke deel zal in eerste instantie aangesneden worden, het zuidelijke deel wordt bevroren.

5.4.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 17 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging tov andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Daarenboven is de zone dicht gelegen bij het station van Eke wat een extra voordeel is naar mobiliteit toe.

Men dient echter wel rekening te houden met de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Er is reeds een opening voorzien in het woongebied tussen de

percelen 650I en 650 en in de verkaveling waar zone 29 deel van uitmaakt (BD d.d. 05.09.1986). Gezien de grootte van het achterliggende woonuitbreidingsgebied lijkt het aangewezen om ook een onsluiting te voorzien in zone 17. Deze wordt indicatief voorgesteld op het bestemmingsplan.

5.4.2.1 Watertoets

Zone 17 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 7).

5.4.3 Voorstel

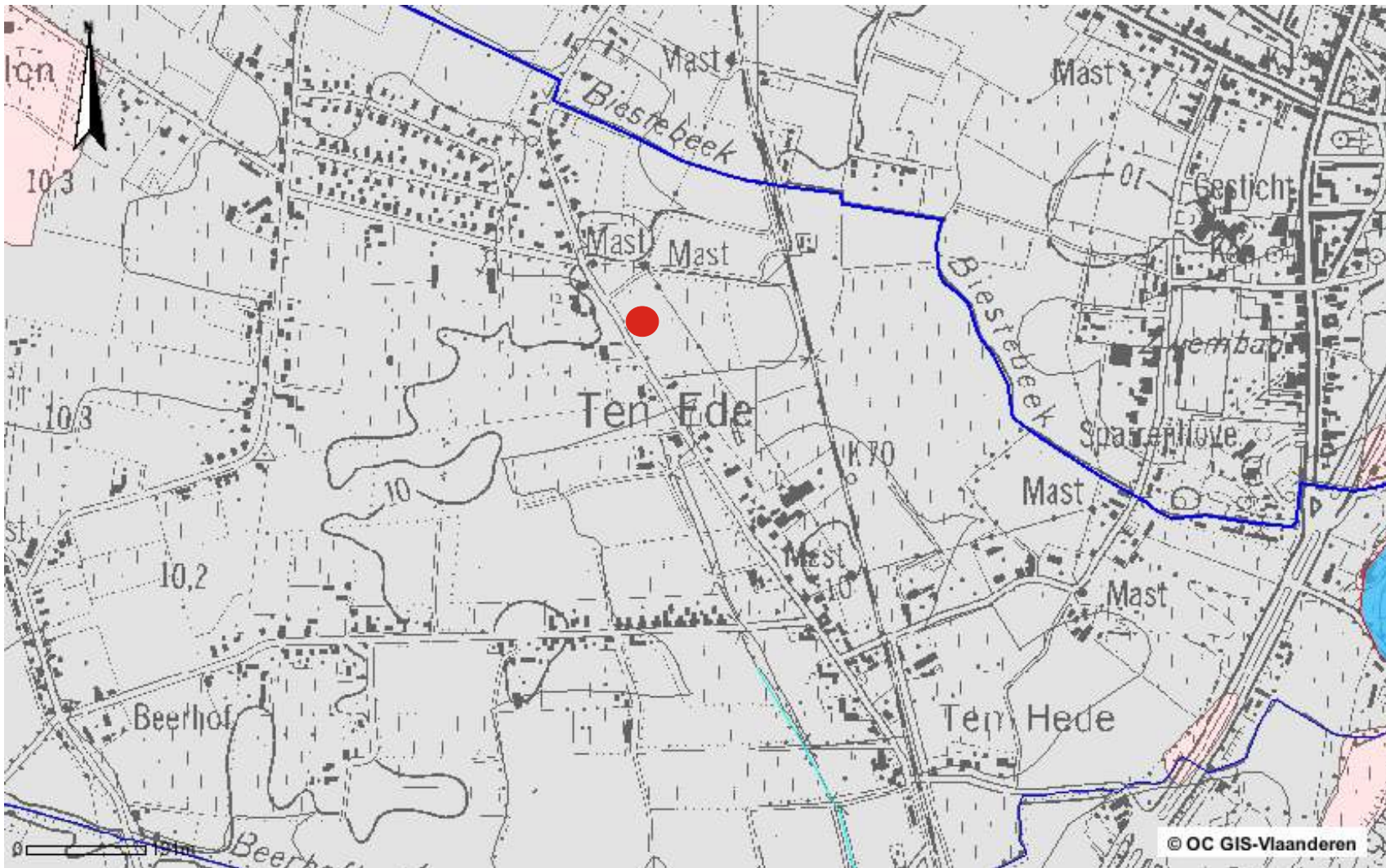
Zone 17 is ongeveer 133 meter breed aan de straatkant. Aangezien het om een echte woonwijk gaat kan men daar opteren voor halfopen of open bebouwing. De percelen in de omgeving zijn gemiddeld 20 à 25 m breed. Er wordt gekozen om percelen te voorzien van ongeveer 16 à 17 m breed in zone 17. Dit houdt in dat men 7 nieuwe woningen (open bebouwing) kan voorzien of 8 halfopen woningen.

De ontsluitingsweg is indicatief aangeduid.




Er worden op het bestemmingsplan geen bouwvrije stroken ingetekend. Daarmee wil men de toekomstige ordening van het gebied niet hypothekeren. Bij een verkavelingsaanvraag kan men dan eventueel beide aanpalende verkavelingen betrekken en wijzigen om zo tot een betere ordening te komen van het geheel.

Teneinde te komen tot een betere ordening van het geheel kunnen bestaande aanliggende bebouwde percelen mee opgenomen worden in een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

De voorschriften zijn grotendeels gebaseerd op de voorschriften van de verkaveling (BD 05.09.1986, zie ook juridische toestand).



Legende

-  Zone 17
-  Risicozone voor overstromingen
-  NOG-gebied

5.5 ZONE 18

Drapstraat

5.5.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 18
Perceelsnummer	: 747m en 751c
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: weide
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 18 is een lange strook die als weide gebruikt wordt. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 18 wordt begrensd langs de ene kant door een alleenstaand huis en langs de andere kant door zone 19. In zone 18 is een boerderij opgenomen die op termijn verdwijnt. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak. Langsheen de Drapstraat komen ook verschillende handelszaken en diensten voor.

In het kader van de herinrichting van de centrale as, zoals vermeld in het richtinggevend gedeelte van het GRS, wordt het kruispunt ter hoogte van de Drapstraat en de Oudenaardseheerweg opnieuw aangelegd (zie bijlage A). Deze nieuwe, groene inrichting sluit ook aan bij de groene omgeving die gecreëerd wordt met de aanleg van de parkbegraafplaats en kadert in de groen-rode corridor die men daar wenst te realiseren (zie kaart 8). Daarenboven wordt ook de link gemaakt met de groene verbindingfunctie die de Biestenbeek krijgt.

De belangrijkste ingreep is het verleggen van de Oudenaardseheerweg ter hoogte van de Drapstraat. Het kruispunt van de Oudenaardseheerweg en de Drapstraat wordt in westelijke richting opgeschoven. Daardoor wordt het huidige driehoekige groenpark in twee gesneden. In het linkergedeelte van het groenpark voorziet men een nieuwe fietsstrook, een fietsenstalling, een bushokje en een parkeerzone voor 17 wagens. In het rechtergedeelte van het groenpark wordt de bestaande beplanting grotendeels behouden. Men voorziet wel een fietsstrook en een voetpad. Het stuk Oudenaardseheerweg dat zal afgesloten worden van de Drapstraat blijft wel grotendeels behouden zodat zone 18 ook ontsloten kan worden.

Verder wordt ook de Drapstraat verbreed, wordt er een middenberm aangelegd en komen er duidelijke fietsstroken langs beide zijden van de Drapstraat.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 18 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Ten Edestraat, de Eeckhoutsdreef, de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de Rombaardstraat. Het woonuitbreidingsgebied wordt als landbouwgebied gebruikt. Het gebied wordt doorsneden door de Biestbeek. Het woonuitbreidingsgebied wordt in het GRS in twee gebieden onderverdeeld. Het noordelijk deel, waarvan zone 18 deel uitmaakt, wordt in eerste instantie aangesneden. Het zuidelijke deel wordt in tweede instantie aangesneden.

Er zijn nog verschillende mogelijkheden wat betreft de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied kan nog via de Rombaardstraat, via de Ten Edestraat of via zone 18 of 19 ontsloten worden. De ontsluiting via de Rombaardstraat zou gebeuren via de weg die langsheen het bedrijf Decorit loopt. Dit bedrijf is opgenomen in het sectoraal BPA. Op het bestemmingsplan heeft de private weg 'openbare weg' als nabestemming gekregen.

5.5.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 18 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging tov andere deelstructuren. Daarenboven is de zone gelegen langs de centrale woonband van de gemeente die als drager van de woonstructuur dient. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Men dient echter wel rekening te houden met de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Er wordt geopteerd om de ontsluiting te voorzien in zone 19 gezien de moeilijke verkeerssituatie die men anders creëert ter hoogte van zone 18, rekening houdend met de nieuwe inrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg - Drapstraat.

5.5.2.1 Watertoets

Zone 18 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 9).

5.5.3 Voorstel

Zone 18 is ongeveer 190 meter breed aan de straatkant. Aangezien de zone gelegen is langsheen de centrale woonas kan men hier opteren voor halfopen bebouwing met eerder smalle bouwrijke stroken van 3m. Er wordt gekozen voor percelen van ongeveer 12m breed. Op die manier kan men 16 nieuwe woningen (halfopen bebouwing) voorzien in deze zone.

Er wordt voor vrij smalle bouwrijke stroken geopteerd gezien men hier langs de centrale woonas zit, in een woongebied dat geënt wordt op de woonas (zie ook kaart 8). In dit gebied ligt het dan ook voor de hand om voor een dichtere bebouwingsgraad te opteren.

5.6 ZONE 19

Oudenaardseheerweg

5.6.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 19
Perceelsnummer	:759b
Categorisering volgens classificatie	: B
Huidige invulling	: weide
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 19 is een lange strook die als weide gebruikt wordt. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 19 wordt begrensd langs de ene kant door de Biestebeek en een alleenstaand huis en langs de andere kant door zone 18. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

In het kader van de herinrichting van de centrale as, zoals vermeld in het richtinggevend gedeelte van het GRS, wordt het kruispunt ter hoogte van de Drapstraat en de Oudenaardseheerweg opnieuw aangelegd (zie bijlage A, zone 18). Deze nieuwe, groene inrichting sluit ook aan bij de groene omgeving die gecreëerd wordt met de aanleg van de parkbegraafplaats en kadert in de groen-rode corridor die men daar wenst te realiseren (zie kaart 8). Daarenboven wordt ook de link gemaakt met de groene verbindingfunctie die de Biestebeek krijgt.

De belangrijkste ingreep is het verleggen van de Oudenaardseheerweg ter hoogte van de Drapstraat. Het kruispunt van de Oudenaardseheerweg en de Drapstraat wordt in westelijke richting opgeschoven. Daardoor wordt het huidige driehoekige groenpark in twee gesneden. In het linkergedeelte van het groenpark voorziet men een nieuwe fietsstrook, een fietsenstalling, een bushokje en een parkeerzone voor 17 wagens. In het rechtergedeelte van het groenpark wordt de bestaande beplanting grotendeels behouden. Men voorziet wel een fietsstrook en een voetpad. Het stuk Oudenaardseheerweg dat zal afgesloten worden van de Drapstraat blijft wel grotendeels behouden zodat zone 18 ook ontsloten kan worden.

Verder wordt ook de Drapstraat verbreed, wordt er een middenberm aangelegd en komen er duidelijke fietsstroken langs beide zijden van de Drapstraat.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 19 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Ten Edestraat, de Eeckhoutsdreef, de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de

Rombaardstraat. Het woonuitbreidingsgebied wordt als landbouwgebied gebruikt. Het gebied wordt doorsneden door de Biestebeek. Het woonuitbreidingsgebied wordt in het GRS in twee gebieden onderverdeeld. Het noordelijk deel, waarvan zone 19 deel uitmaakt, wordt in eerste instantie aangesneden. Het zuidelijke deel wordt in tweede instantie aangesneden.

Er zijn nog verschillende mogelijkheden wat betreft de ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied kan nog via de Rombaardstraat, via de Ten Edestraat of via zone 18 of 19 ontsloten worden. De ontsluiting via de Rombaardstraat zou gebeuren via de weg die langsheen het bedrijf Decorit loopt. Dit bedrijf is opgenomen in het sectoraal BPA. Op het bestemmingsplan heeft de private weg 'openbare weg' als nabestemming gekregen.

5.6.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 19 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. Bovendien ligt de zone langsheen de centrale woonas. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Men dient echter wel rekening te houden met de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Er wordt geopteerd om de ontsluiting te voorzien in zone 19 gezien de moeilijke verkeerssituatie die men anders creëert ter hoogte van zone 18, rekening houdend met de nieuwe inrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg - Drapstraat.

Men dient echter wel rekening te houden met de nabijheid van de Biestebeek. De beekvalleien zijn in het GRS geselecteerd als verbindingsgebieden. Deze gebieden zijn belangrijk op gemeentelijk niveau voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee andere natuurlijke gebieden.

In een eerste voorontwerp van het RUP 'Natuurontwikkeling' wenst men de Biestebeek als een 'beek in het dorp' ontwikkelen. Dit houdt in dat de beek hoofdzakelijk door een bebouwd landschap stroomt. Om de beek landschappelijk en natuurlijk te versterken kan men groene, recreatieve stroken langsheen de beek aanleggen.

5.6.2.1 Watertoets

Zone 19 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 9).

5.6.3 Voorstel

Zone 19 is ongeveer 93 meter breed aan de straatkant. Gezien de bebouwingsvormen in de omgeving kan men daar opteren voor halfopen of open bebouwing. De percelen in de verkaveling naast zone 19 zijn gemiddeld 18 meter breed. Er wordt gekozen voor percelen van ongeveer 18 meter breed. Op die manier kan men 4 nieuwe woningen voorzien in deze zone.

Ook de bouwrijpe stroken zijn iets breder dan in zone 18. Zone 19 vormt dan ook als het ware een overgangszone tussen de Drapstraat, die als centrale woonas fungeert, en de lagere bebouwingsgraad in de Oudenaardseheerweg.

Naast de beek wordt een zone non-aedificandi voorzien van 8m (zoals voorgesteld in het RUP 'Natuurontwikkeling' en komt er een ontsluitingsweg, die indicatief wordt aangeduid. De inrichting van de zone non-aedificandi met betrekking tot de landschappelijke en recreatieve functie van de beek, zal verder bepaald worden in het RUP 'Natuurontwikkeling'.

Kaart 8: gewenste structuur gebied tussen Nazareth-kern en station



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth

Oprichtgever: Gemeentebestuur van Nazareth






RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Oprichtgever : Gemeentebestuur van Nazareth



Legende

-  Zone 18 en 19
-  Risicozone voor overstromingen
-  NOG-gebied

5.7 ZONE 22

Drapstraat

5.7.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 22
Perceelsnummer	: 721w
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: akker
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 22 is een strook die braak ligt langsheen de Drapstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 22 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs de ene kant en langs de andere kant door een café. De huizen hebben praktisch allemaal 2 à 3 bouwlagen en een zadeldak. Langsheen de Drapstraat komen ook verschillende handelszaken en diensten voor.

Zone 22 maakt deel uit van een verkaveling die geweigerd werd op 16 juni 1998. Het gaat om een verkaveling van 101 loten en deze verkaveling omvat het gehele woonuitbreidingsgebied tussen de Groenstraat, Oudenaardseheerweg, Drapstraat en de voetweg 132. Het gaat enkel om alleenstaande woningen. De ontsluiting werd voorzien via de Groenstraat (opening die voorzien was in verkaveling dd. 29 september 1982) en via de Drapstraat (deel van zone 23). De vergunning werd echter geweigerd op basis van een ongunstig geadviseerde aan te leggen wegenis.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 22 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de Groenstraat en loopt door tot aan de 's Gravenstraat. Het deel van het woonuitbreidingsgebied achter zone 22 wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Het gebied wordt doorsneden door de Biestbeek. Het woonuitbreidingsgebied waarvan de zone deel uitmaakt zal in eerste instantie aangesneden worden.

De ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied in de nabije omgeving van zone 22 is nog mogelijk via de zone 22, 23, 24 en 31, de Groenstraat en het voetbalstraatje.

5.7.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 22 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. Daarenboven is de zone gelegen langsheen de centrale woonas en in de groen-rode corridor (zie kaart 8). Door de aanleg van de parkbegravingplaats en de herinrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg – Drapstraat, wordt een groot deel van deze groen-rode corridor reeds gerealiseerd. In het achterliggende open gebied wordt er een groenzone met fietspad voorzien langsheen de Biestenbeek.

Belangrijk is dat de bebouwing beperkt gehouden wordt en er duidelijk groene accenten gelegd worden in dit gebied. De gemeente wenst dan ook het binnengebied tussen de Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat als een multifunctionele ruimte in te richten (eenvoudige aanleg, meervoudig gebruik). Aan de randen van dit binnengebied wenst men eerder het karakter te verkrijgen van een bebost woonpark.

Tegelijkertijd liggen de zones 22-23-24 en 31 langsheen de centrale woonas.

Een combinatie van beide opties uit het GRS Nazareth (centrale woonas, groen-rode corridor) leidt ertoe om te opteren voor de invulling van de zones 22-23-24 en 31 met woningen, maar dan wel in combinatie met groenvoorzieningen. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas kan men ook in bepaalde gevallen opteren voor extra verdichting zonder daarom afbreuk te doen aan de groen-rode corridor door middel van meergezinswoningen. Op die manier kan men perfect de twee opties uit het GRS Nazareth combineren. Eéngesinswoningen met brede groene, bouwvrije stroken passen om dezelfde redenen langsheen deze woonas.

5.7.2.1 Watertoets

Zone 22 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 10).

5.7.3 Voorstel

Zone 22 is ongeveer 20 meter breed aan de straatkant. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas en de groen-rode corrido, gezien de bebouwingvormen in de omgeving en omwille van de beperkte breedte van het perceel wordt er geopteerd om voor open bebouwing te kiezen. Er kan in de zone geopteerd worden voor eengezinswoningen of meergezinswoningen. Verder worden er percentages opgelegd wat betreft de groenvoorzieningen.

Er worden geen ontsluitingsmogelijkheden voorzien aangezien er nog mogelijkheden zijn via de Groenstraat en het Voetbalstraatje. Daarenboven maakt het woonuitbreidingsgebied deel uit van de groen-rode corridor waar men een dichtheid van maximaal 5ha hanteert. Volgens de regel '1 ontsluitingsweg per 25 loten' is in dit geval dus geen extra ontsluiting nodig.

5.8 ZONE 23

Drapstraat

5.8.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 23
Perceelsnummer	: 724g
Categorisering volgens classificatie	: AC
Huidige invulling	: braak
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 23 is een strook die braak ligt langs de Drapstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 23 wordt begrensd door een alleenstaande woning langs de ene kant en langs de andere kant door een café. De huizen hebben praktisch allemaal 2 à 3 bouwlagen en een zadeldak. Langs de Drapstraat komen ook verschillende handelszaken en diensten voor.

Zone 23 maakt deel uit van een verkaveling die geweigerd werd op 16 juni 1998. Het gaat om een verkaveling van 101 loten en deze verkaveling omvat het gehele woonuitbreidingsgebied tussen de Groenstraat, Oudenaardseheerweg, Drapstraat en de voetweg 132. Het gaat enkel om alleenstaande woningen. De ontsluiting werd voorzien via de Groenstraat (opening die voorzien was in verkaveling dd. 29 september 1982) en via de Drapstraat (deel van zone 23). De vergunning werd echter geweigerd op basis van een ongunstig geadviseerde aan te leggen wegenis.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 23 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de Groenstraat en loopt door tot aan de 's Gravenstraat. Het deel van het woonuitbreidingsgebied achter zone 23 wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Het gebied wordt doorsneden door de Biestbeek. Het woonuitbreidingsgebied waarvan de zone deel uitmaakt zal in eerste instantie aangesneden worden.

De ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied in de nabije omgeving van zone 23 is nog mogelijk via de zone 22, 23, 24 en 31, de Groenstraat en het voetbalstraatje.

5.8.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 23 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. Daarenboven is de zone gelegen langsheen de centrale woonas in het gebied waar men een groen-rode corridor wil realiseren (zie kaart 8). Door de aanleg van de parkbegravingplaats en de herinrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg – Drapstraat, wordt een groot deel van deze groen-rode corridor reeds gerealiseerd. In het achterliggende open gebied wordt er een groenzone met fietspad voorzien langsheen de Biestenbeek.

Belangrijk is dat de bebouwing beperkt gehouden wordt en er duidelijk groene accenten gelegd worden in dit gebied. De gemeente wenst dan ook het binnengebied tussen de Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat als een multifunctionele ruimte in te richten (eenvoudige aanleg, meervoudig gebruik). Aan de randen van dit binnengebied wenst men eerder het karakter te verkrijgen van een bebost woonpark.

Tegelijkertijd liggen de zones 22-23-24 en 31 langsheen de centrale woonas.

Een combinatie van beide opties uit het GRS Nazareth (centrale woonas, groen-rode corridor) leidt ertoe om te opteren voor de invulling van de zones 22-23-24 en 31 met woningen, maar dan wel in combinatie met groenvoorzieningen. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas kan men ook in bepaalde gevallen opteren voor extra verdichting zonder daarom afbreuk te doen aan de groen-rode corridor door middel van meergezinswoningen. Op die manier kan men perfect de twee opties uit het GRS Nazareth combineren. Eéngesinswoningen met brede groene, bouwvrije stroken passen om dezelfde redenen langsheen deze woonas.

5.8.2.1 Watertoets

Zone 23 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 10).

5.8.3 Voorstel

Zone 23 is ongeveer 32 meter breed aan de straatkant. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas en de groen-rode corridor en gezien de breedte van het perceel wordt er geopteerd voor meergezinswoningen of open bebouwing ingebed in een groene omgeving.

Er worden geen ontsluitingsmogelijkheden voorzien aangezien er nog mogelijkheden zijn via de Groenstraat en het Voetbalstraatje. Daarenboven maakt het woonuitbreidingsgebied deel uit van de groen-rode corridor waar men een dichtheid van maximaal 5ha hanteert. Volgens de regel '1 ontsluitingsweg per 25 loten' is in dit geval dus geen extra ontsluiting nodig.

Om de link te versterken met het achterliggende open gebied en met de Biestenbeek wordt er ook een doorgang voor fietsers en voetgangers voorzien in zone 23, die ingebed zit in een groene zone.

5.9 ZONE 24

Drapstraat

5.9.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 24
Perceelsnummer	:726k
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: braak
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 24 is een strook die ligt langsheen de Drapstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 24 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs beide kanten. De huizen hebben praktisch allemaal 2 à 3 bouwlagen en een zadeldak. Langsheen de Drapstraat komen ook verschillende handelszaken en diensten voor.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 24 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de Groenstraat en loopt door tot aan de 's Gravenstraat. Het deel van het woonuitbreidingsgebied achter zone 24 wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Het gebied wordt doorsneden door de Biestbeek. Het woonuitbreidingsgebied waarvan de zone deel uitmaakt zal in eerste instantie aangesneden worden.

De ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied in de nabije omgeving van zone 24 is nog mogelijk via de zone 22, 23, 24 en 31 de Groenstraat en het voetbalstraatje.

5.9.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 24 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. Daarenboven is de zone gelegen langsheen de centrale woonas en in de groen-rode corridor (zie kaart 8). Door de aanleg van de parkbegraafplaats en de herinrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg – Drapstraat, wordt een groot deel van deze groen-rode corridor reeds gerealiseerd. In het achterliggende open gebied wordt er een groenzone met fietspad voorzien langsheen de Biestenbeek.

Belangrijk is dat de bebouwing beperkt gehouden wordt en er duidelijk groene accenten gelegd worden in dit gebied. De gemeente wenst dan ook het binnengebied tussen de Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat als een multifunctionele ruimte in te richten (eenvoudige aanleg, meervoudig gebruik). Aan de randen van dit binnengebied wenst men eerder het karakter te verkrijgen van een bebost woonpark.

Tegelijkertijd liggen de zones 22-23-24 en 31 langsheen de centrale woonas.

Een combinatie van beide opties uit het GRS Nazareth (centrale woonas, groen-rode corridor) leidt ertoe om te opteren voor de invulling van de zones 22-23-24 en 31 met woningen, maar dan wel in combinatie met groenvoorzieningen. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas kan men ook in bepaalde gevallen opteren voor extra verdichting zonder daarom afbreuk te doen aan de groen-rode corridor door middel van meergezinswoningen. Op die manier kan men perfect de twee opties uit het GRS Nazareth combineren. Eéngesinswoningen met brede groene, bouwvrije stroken passen om dezelfde redenen langsheen deze woonas.

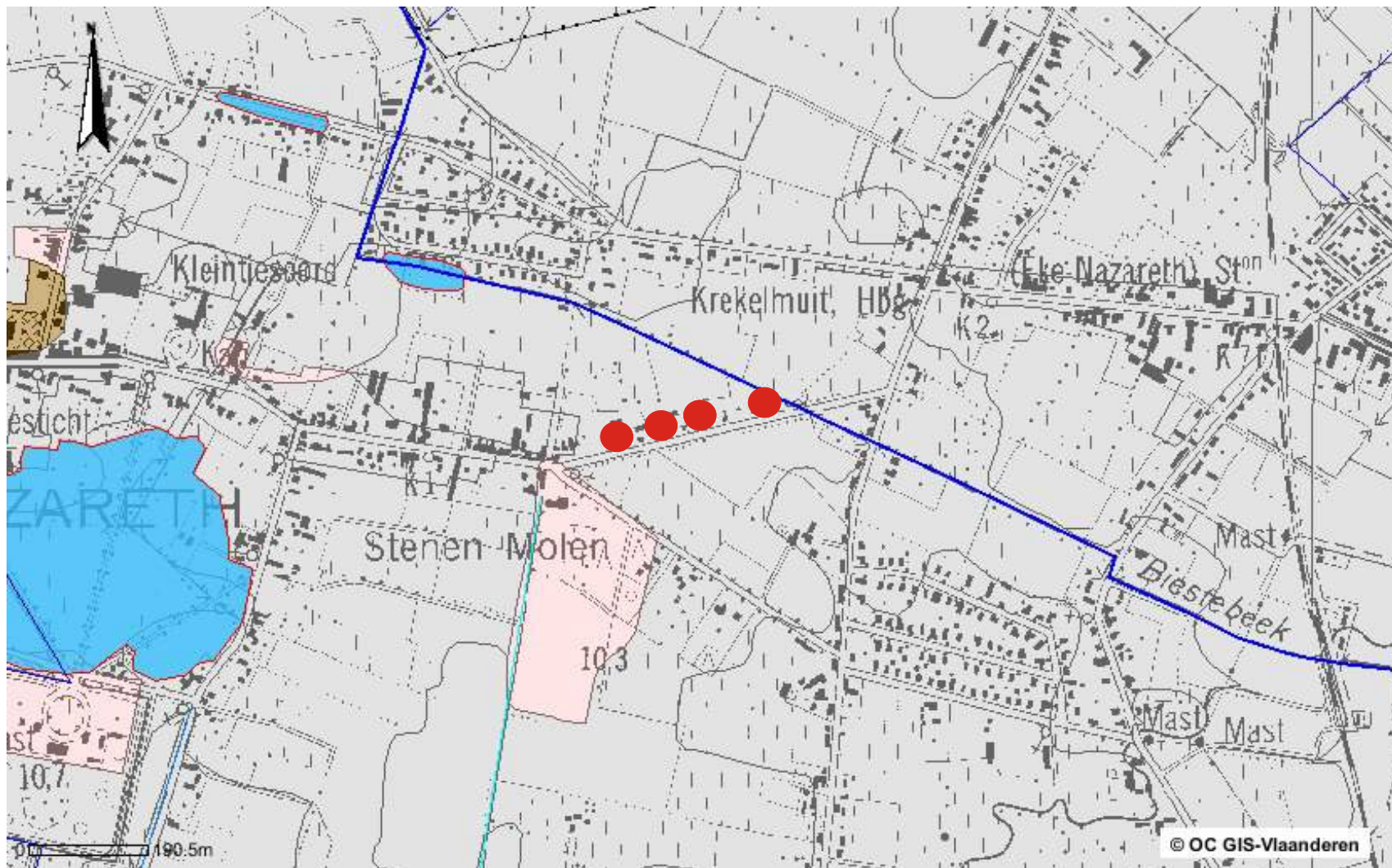
5.9.2.1 Watertoets

Zone 24 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 10).

5.9.3 Voorstel

Zone 24 is ongeveer 25 meter breed aan de straatkant. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas en de groen-rode corridor en gezien de beperkte breedte van het perceel wordt er geopteerd voor open bebouwing. Er kan in de zone geopteerd worden voor eengezinswoningen of meergezinswoningen.

Er worden geen ontsluitingsmogelijkheden voorzien aangezien er nog mogelijkheden zijn via de Groenstraat en het Voetbalstraatje. Daarenboven maakt het woonuitbreidingsgebied deel uit van de groen-rode corridor waar men een dichtheid van maximaal 5ha hanteert. Volgens de regel '1 ontsluitingsweg per 25 loten' is in dit geval dus geen extra ontsluiting nodig.



Legende

- Zone 22,23,24 en 31
- Risicozone voor overstromingen
- NOG-gebied

5.10 ZONE 25

Ommegangstraat

5.10.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 25
Perceelsnummer	: 167c
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: weide bij boerderij
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 25 bestaat uit een strook weide en een deel van een boerderij langsheen de Ommegangstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 25 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs beide kanten.

Oorspronkelijk bestond zone 25 enkel uit de weide. De boerderij ernaast was opgenomen in het RUP 'Sporthal'. Aangezien een deel van deze boerderij echter in woonuitbreidingsgebied ligt en deze de bestemming 'zone voor landbouwbedrijvigheid met nabestemming wonen' heeft gekregen in het RUP 'Sporthal', werd besloten dat het meer aangewezen was om dit stukje woonuitbreidingsgebied mee op te nemen in dit RUP en te doen aansluiten bij zone 25. Om het geheel ruimtelijk beter te kunnen ordenen wordt het gehele perceel van de boerderij mee opgenomen.

In 1989 werd reeds een verkavelingsaanvraag gedaan maar deze werd geweigerd. Er werd opnieuw een aanvraag gedaan in 1991. De zone werd in 3 loten opgedeeld. Deze verkavelingsaanvraag werd echter geweigerd door het college van burgemeester en schepenen (dd. 22 oktober 1991). Ook in beroep werd deze vergunning geweigerd door de Bestendige Deputatie (dd. 16 januari 1992) (zie bijlage A).

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 25 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Drapstraat, de Ommegangstraat, de Leegzakstraat en het landbouwgebied. Het wordt nu als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden via de zones 25, 26, 27 en 30. Naast zone 26 is er wel reeds een onverharde weg die naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied loopt. Verder is er nog een onverharde weg in de Leegzakstraat.

Het woonuitbreidingsgebied waar de zone deel van uitmaakt werd in het GRS bevroren.

5.10.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 25 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging tov andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Daarenboven is de zone nog gelegen binnen kern van Nazareth (zie kaart 11). Men kan hier dus spreken van kernversterking. Er dient echter wel een ontsluiting voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Gezien de grootte van het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt er in zone 25 een ontsluitingsweg voorzien. Daarnaast kan de onverharde weg naast zone 26 ook als een toekomstige ontsluitingsweg gezien worden.

5.10.2.1 Watertoets

Zone 25 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Aan de overkant van de straat bevindt zich wel een risicozone voor overstromingen (zie kaart 12).

5.10.3 Voorstel

Zone 25 is ongeveer 85m breed. Rekening houdend met de ontsluitingsweg (indicatief aangeduid op het bestemmingsplan) en de bebouwing in de buurt opteert men hier voor open of halfopen bebouwing. Er kunnen dus maximaal 6 nieuwe (halfopen) woningen gerealiseerd worden.

De landbouwfunctie in deze zone kan blijven bestaan. Eens de landbouwfunctie wordt stopgezet, krijgen de percelen automatisch een woonfunctie.

De voorschriften zijn gebaseerd op de eerder aangevraagde verkavelingsvergunning.

5.11 ZONE 26

Leegzakstraat

5.11.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 26
Perceelsnummer	:132c
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: akker
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 26 is een strook akker langsheen de Leegzakstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 26 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs beide kanten. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

Voor zone 26 werd in 2003 een verkavelingsaanvraag gedaan. Het betrof een verkaveling van de zones 26 en 27. In zone 26 voorzag men een koppelwoning, in zone 27 een rij van 4 woningen. Deze vergunning werd echter, op basis van een ongunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, geweigerd (dd. 25 november 2003) (zie bijlage A). Als reden werd opgegeven dat een dergelijk rij woningen niet voorkomt in het gebied. Aan deze zijde van de Leegzakstraat treft men een bebouwingslint aan met hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 26 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Drapstraat, de Ommegangstraat, de Leegzakstraat en het landbouwgebied. Het wordt nu als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden via de zones 25, 26, 27 en 30. Naast zone 26 is er wel reeds een onverharde weg die naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied loopt. Verder is er nog een onverharde weg in de Leegzakstraat.

Het woonuitbreidingsgebied waar de zone deel van uitmaakt werd in het GRS bevroren.

5.11.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 26 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk

verantwoord. Daarenboven maakt de zone nog deel uit van de kern van Nazareth, men kan dus spreken van kernversterking (zie kaart 11).

Er dient echter wel een ontsluiting voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Gezien de grootte van het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt er in zone 25 een ontsluitingsweg voorzien. Daarnaast kan de onverharde weg naast zone 26 ook als ontsluitingsweg gezien worden.

5.11.2.1 Watertoets

Zone 26 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Aan de overkant van de straat komt een risicozone voor overstromingen voor en een NOG-gebied (zie kaart 12).

5.11.3 Voorstel

Zone 26 is ongeveer 42 meter breed aan de straatkant. Gezien de bebouwingsvormen in de omgeving kan men daar opteren voor open bebouwing. In navolging van de percelen in de omgeving kan men 2 woningen voorzien in zone 26.

5.12 ZONE 27

Leegzakstraat

5.12.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 27
Perceelsnummer	: 129c
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: braak
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 27 is een strook akker langsheen de Leegzakstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 27 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs beide kanten. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

Voor zone 27 werd in 2003 een verkavelingsaanvraag gedaan. Het betrof een verkaveling van de zones 26 en 27. In zone 26 voorzag men een koppelwoning, in zone 27 een rij van 4 woningen. Deze vergunning werd echter, op basis van een ongunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, geweigerd (dd. 25 november 2003)(zie bijlage A, zone 26). Als reden werd opgegeven dat een dergelijk rij woningen niet voorkomt in het gebied. Aan deze zijde van de Leegzakstraat treft men een bebouwingslint aan met hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 27 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Drapstraat, de Ommegangstraat, de Leegzakstraat en het landbouwgebied. Het wordt nu als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden via de zones 25, 26, 27 en 30. Naast zone 26 is er wel reeds een onverharde weg die naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied loopt. Verder is er nog een onverharde weg in de Leegzakstraat.

Het woonuitbreidingsgebied waar de zone deel van uitmaakt werd in het GRS bevroren.

5.12.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 27 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk

verantwoord. Daarenboven ligt de zone nog binnen de kern van Nazareth en kan men dus spreken van kernversterking (zie kaart 11).

Er dient echter wel een ontsluiting voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Gezien de grootte van het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt er in zone 25 een ontsluitingsweg voorzien. Daarnaast kan de onverharde weg naast zone 26 ook als ontsluitingsweg gezien worden.

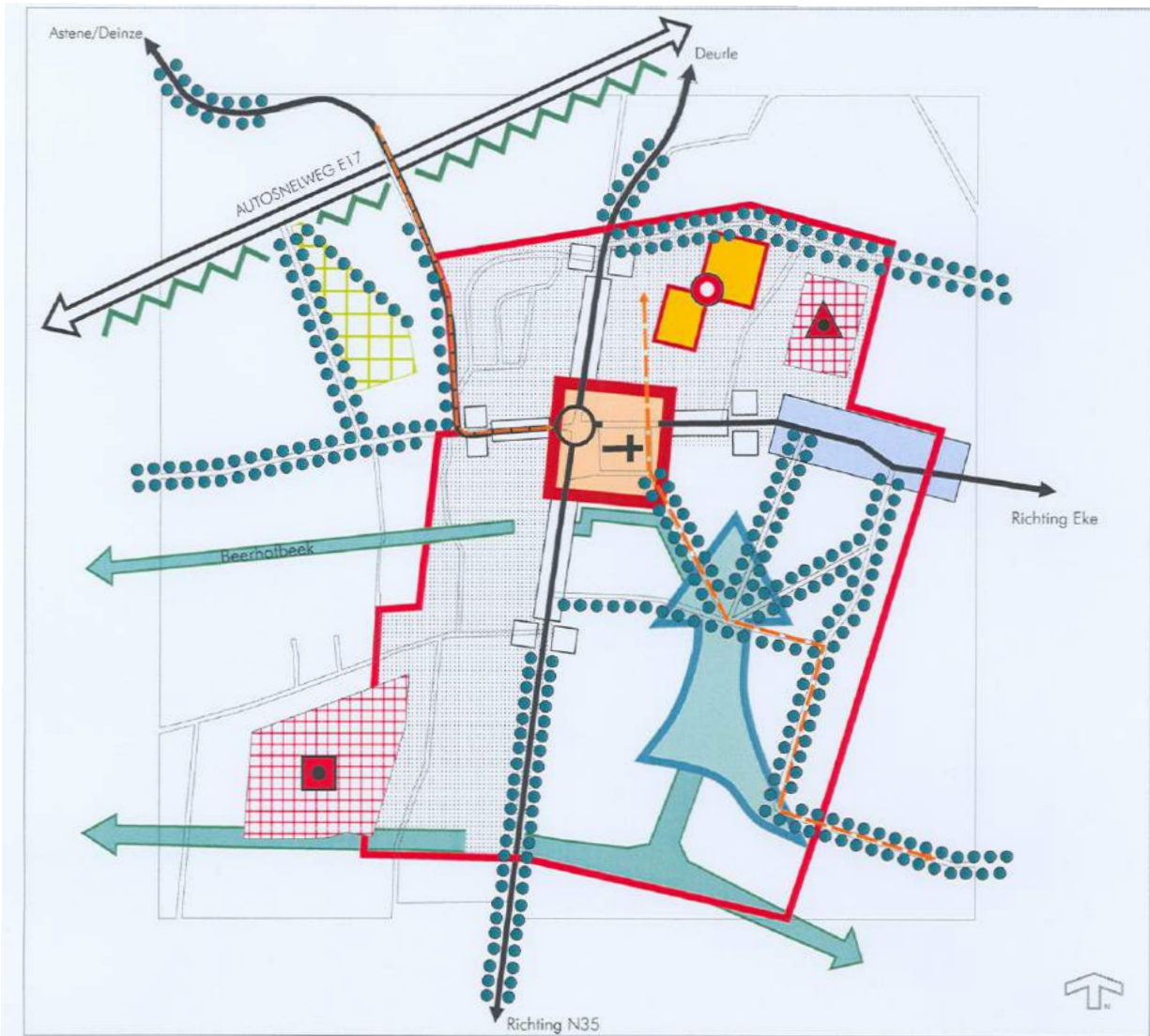
5.12.2.1 Watertoets

Zone 27 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Aan de overkant van de straat komt een NOG-gebied voor (zie kaart 12).

5.12.3 Voorstel

Zone 27 is ongeveer 47 meter breed aan de straatkant. Gezien de bebouwingsvormen in de omgeving kan men daar opteren voor open bebouwing. In navolging van de perceelsbreedte in de omgeving van deze zone kunnen er 3 nieuwe woningen voorzien worden.

Kaart 11: gewenste structuur Nazareth-kern



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth


Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Nazareth

	Ruimtelijke afbakening kerngebied Nazareth		Woonuitbreidingsgebied in secundaire orde aan te snijden
	Agrarische gebieden		Centrale as Eke-Nazareth : hard functiegebied
	Landschapspark : natuurontwikkeling en landschapsopbouw stimuleren ('groene vinger')		Bestaande parkzone
	Behouden en versterken kerngebonden functies		Mogelijkheid tot schermbos
	Dorpskern		Beken maximaal uitwerken als groene lijnen in bebouwd gebied en open ruimte
	Bevrieten woonuitbreidingsgebied		Uitwerken van een samenhangende drevenstructuur
	'Poorten' tot dorpskern		Voet- en of fietsverbindingen
	Wooninbreiding kern Nazareth : gebieden in primaire orde te ontwikkelen als woongebied (gedeeltelijk sociale woningbouw, gedeeltelijk private woningbouw)		

KAART: 2.07

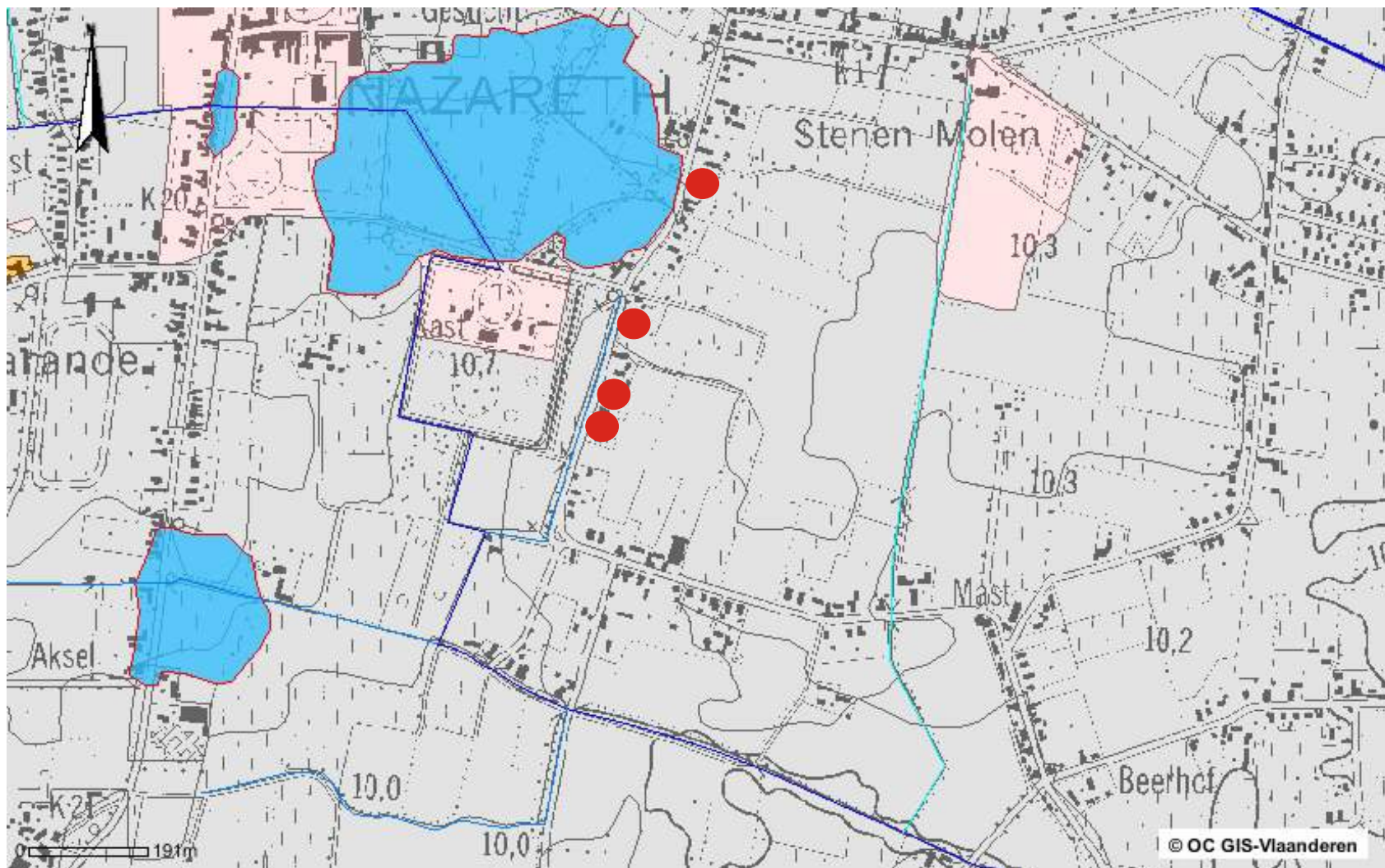
GEWENSTE STRUCTUUR NAZARETH KERN

December 2001



RUP "Woonlinten in woonuitbreidingsgebied"

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Nazareth



Legende

- Zone 25,26,27 en 30
- Risicozone voor overstromingen
- NOG-gebied

5.13 ZONE 28

Axeldreef

5.13.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 28
Perceelsnummer	:409c
Categorisering volgens classificatie	: B
Huidige invulling	: akker
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 28 is een lange strook akker langsheen de Axeldreef. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 28 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs de ene kant en een boerderij langs de andere kant. De huizen hebben praktisch allemaal 1 bouwlaag en een volwaardige bouwlaag in het dak.

Voor zone 28 werd in 1996 een verkavelingsaanvraag gedaan door Matexi nv voor het gehele woonuitbreidingsgebied. Het betrof een verkaveling van 129 loten. Deze verkaveling werd echter geweigerd door het schepencollege d.d. 14.10.1996.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 28 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Warandestraat, de 's Gravenstraat en het landbouwgebied. Het wordt nu als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden via de zone 28 en de strook naast de woning met huisnummer 3E. Bij een eventuele verkaveling van zone 28 zal men dus rekening moeten houden met de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied werd in het GRS bevroren.

5.13.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 28 scoort dus redelijk goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Daarenboven is de zone nog net gelegen in de kern van Nazareth en kan men dus spreken van kernversterking (zie kaart 11).

Op de kaart met de gewenste structuur voor de kern van Nazareth is tevens te zien dat zone 28 grenst aan de Akselbeek, een uitloper van de Beerhofbeek, die men ruimtelijk wil versterken door natuurlijke groenaanleg, rand- en oeverbeplanting. Echter, in realiteit is

deze beek slechts een klein smal stroompje, dat in de VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas) van de provincie Oost-Vlaanderen als niet gecategoriseerd staat aangeduid (zie ook foto's). Het lijkt dan ook niet realistisch om een brede, groene zone langsheen deze beek te voorzien.

Het enige minpunt is dat de eventuele nieuwe woningen nog niet kunnen aangesloten worden op de riolering.

Men dient echter wel rekening te houden met de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Er wordt een ontsluitingsweg voorzien in zone 28.

5.13.2.1 Watertoets

Zone 28 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 13).

5.13.3 Voorstel

Zone 28 is ongeveer 142 meter breed aan de straatkant. Gezien de gehele verkaveling rondom zone 28 uit open bebouwing bestaat wordt geopteerd om enkel open bebouwing toe te staan. Er wordt ook een ontsluitingsweg voorzien. Deze wordt indicatief aangeduid.

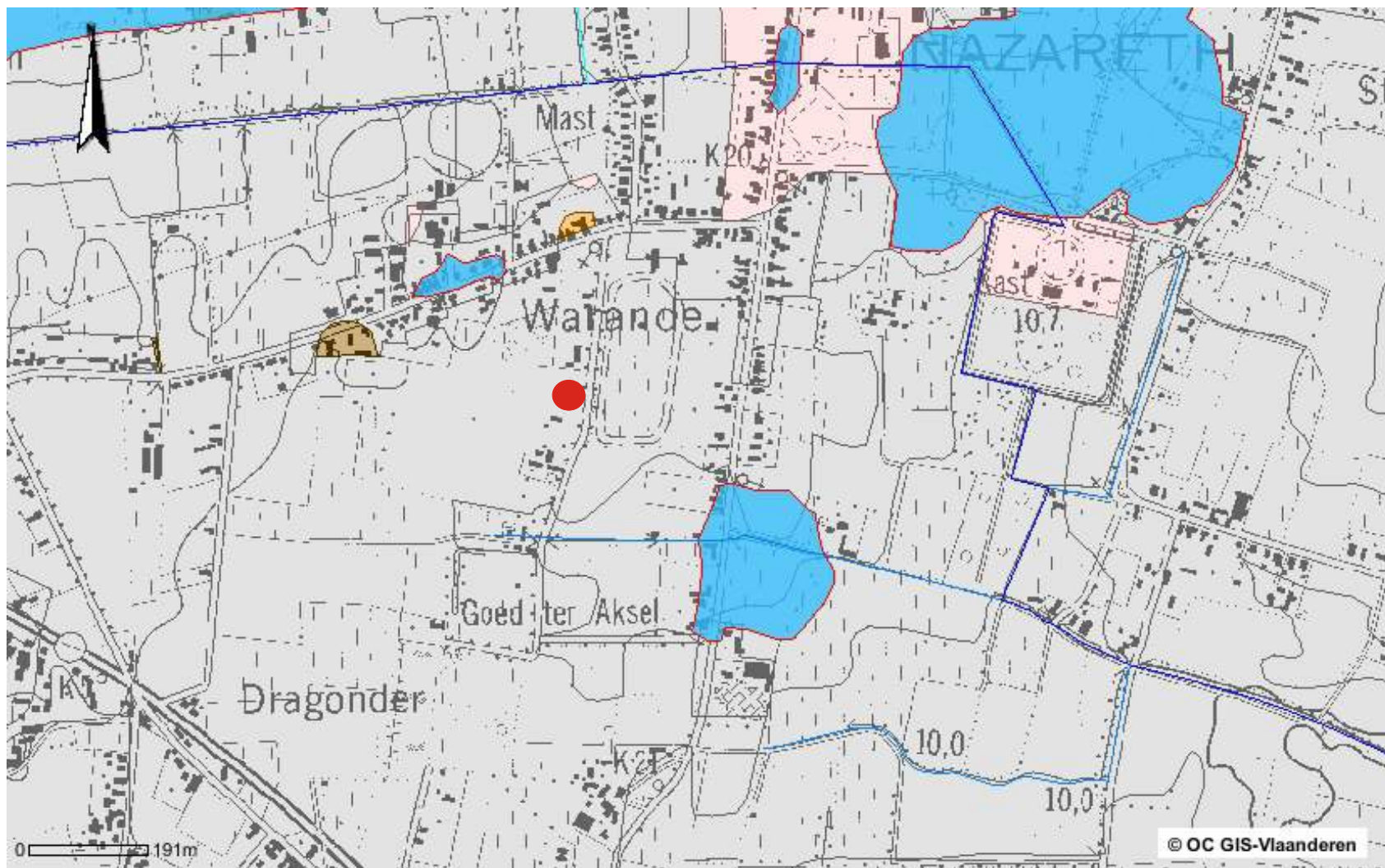
Langsheen de Akselbeek wordt een groenas voorzien van 5m breed. Langsheen de bestaande beek kan men een stimulerend beleid voeren voor het realiseren van een lineair groenscherm (ecologische verbinding). Daarbij kan streeft men naar het versterken van het bestand aan kleine landschapselementen.

Er wordt geopteerd voor percelen van ongeveer 16 meter breed. Op die manier en rekening houdend met de ontsluitingsweg kan men maximum 7 nieuwe woningen voorzien.

Er wordt op het bestemmingsplan slechts aan één kant een bouwrijpe strook ingetekend van 10m, waarvan maximaal 5m gebruikt kan worden voor het realiseren van de groenas. Aan de andere kant wordt de zone voor bebouwing doorgetrokken tot aan de zonegrens. Daarmee wil men de toekomstige ordening van het gebied tussen zone 1 en 2 niet hypothekeren. Bij een verkavelingsaanvraag kan men eventueel de aanpalende verkaveling betrekken om zo tot een betere ordening van het geheel te komen.

Teneinde te komen tot een betere ordening van het geheel kunnen bestaande aanliggende bebouwde percelen mee opgenomen worden in een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

De voorschriften zijn gebaseerd op de voorschriften van de aanpalende verkaveling (goedgekeurd d.d. 01.08.1984).



Legende

- Zone 28
- Risicozone voor overstromingen
- NOG-gebied



5.14 ZONE 30

Leegzakstraat

5.14.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 30
Perceelsnummer	: 128f
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: braak
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 30 is een strook akker langsheen de Leegzakstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 30 wordt begrensd door alleenstaande woningen langs beide kanten. De huizen hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 30 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Drapstraat, de Ommegangstraat, de Leegzakstraat en het landbouwgebied. Het wordt nu als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden via de zones 25, 26, 27 en 30. Naast zone 26 is er wel reeds een onverharde weg die naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied loopt. Verder is er nog een onverharde weg in de Leegzakstraat.

Het woonuitbreidingsgebied waar de zone deel van uitmaakt werd in het GRS bevroren.

5.14.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 30 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan is dus ruimtelijk verantwoord. Er dient echter wel een ontsluiting voorzien te worden naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Gezien de grootte van het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt er in zone 25 een ontsluitingsweg voorzien. Daarnaast kan de onverharde weg naast zone 26 ook als ontsluitingsweg gezien worden.

5.14.2.1 Watertoets

Zone 30 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Aan de overkant van de straat komt een NOG-gebied voor (zie kaart 12).

5.14.3 Voorstel

De woning op het perceel ernaast heeft een wachtgevel (Leegzakstraat 5). Er wordt dan ook geopteerd om deze gevel af te werken. In de zone wordt dus 1 halfopen bebouwing voorzien.

5.15 ZONE 31

Drapstraat

5.15.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 31
Perceelsnummer	: 721a ² en 721x
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: onbewoonbaar verklaarde woningen
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 31 is een strook die braak ligt langsheen de Drapstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen. Zone 31 bestaat uit twee bebouwde percelen. De woningen staan echter al lang leeg en zijn ook totaal verkrot. De tuin errond is totaal verwilderd.

Zone 31 wordt begrensd door een koppelwoning langs de ene kant. De Biestenbeek vormt de achterste grens van de zone. De huizen hebben praktisch allemaal 2 à 3 bouwlagen en een zadeldak. Langsheen de Drapstraat komen ook verschillende handelszaken en diensten voor.

De huidige eigenaars wensen de verkrotte woningen af te breken en er één- of meergezinswoningen voorzien.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 31 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Oudenaardseheerweg, de Drapstraat en de Groenstraat en loopt door tot aan de 's Gravenstraat. Het deel van het woonuitbreidingsgebied achter zone 31 wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk akkers). Het gebied wordt doorsneden door de Biestbeek. Het woonuitbreidingsgebied waarvan de zone deel uitmaakt zal in eerste instantie aangesneden worden.

De ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied in de nabije omgeving van zone 31 is nog mogelijk via de zone 22, 23, 24 en 31, de Groenstraat en het voetbalstraatje.

5.15.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 31 scoort dus goed wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging tov andere deelstructuren. Daarenboven is de zone gelegen langsheen

de centrale woonas in het gebied waar men een groen-rode corridor wil realiseren. Door de aanleg van de parkbegraafplaats en de herinrichting van het kruispunt Oudenaardseheerweg – Drapstraat, wordt een groot deel van deze groen-rode corridor reeds gerealiseerd. In het achterliggende open gebied wordt er een groenzone met fietspad voorzien langsheen de Biestenbeek.

Belangrijk is dat de bebouwing beperkt gehouden wordt en er duidelijk groene accenten gelegd worden in dit gebied. De gemeente wenst dan ook het binnengebied tussen de Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat als een multifunctionele ruimte in te richten (eenvoudige aanleg, meervoudig gebruik). Aan de randen van dit binnengebied wenst men eerder het karakter te verkrijgen van een bebost woonpark.

Tegelijkertijd liggen de zones 22-23-24 en 31 langsheen de centrale woonas.

Een combinatie van beide opties uit het GRS Nazareth (centrale woonas, groen-rode corridor) leidt ertoe om te opteren voor de invulling van de zones 22-23-24 en 31 met woningen, maar dan wel in combinatie met groenvoorzieningen. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas kan men ook in bepaalde gevallen opteren voor extra verdichting zonder daarom afbreuk te doen aan de groen-rode corridor door middel van meergezinswoningen. Op die manier kan men perfect de twee opties uit het GRS Nazareth combineren. Eéngesinswoningen met brede groene, bouwrijpe stroken passen om dezelfde redenen langsheen deze woonas.

5.15.2.1 Watertoets

Zone 31 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 10).

5.15.3 Voorstel

Zone 31 is ongeveer 75 meter breed aan de straatkant. Gezien de ligging langsheen de centrale woonas en in de groen-rode corridor kan hier geopteerd worden voor open ééngesinswoningen en/of meergezinswoningen ingebed in een groene omgeving. Belangrijk is wel dat men minimum 5m van de Biestenbeek blijft om de realisatie van de groene fietsstrook mogelijk te maken.

Er worden geen ontsluitingsmogelijkheden voorzien aangezien er nog mogelijkheden zijn via de Groenstraat en het Voetbalstraatje. Daarenboven maakt het woonuitbreidingsgebied deel uit van de groen-rode corridor waar men een dichtheid van maximaal 5ha hanteert. Volgens de regel '1 ontsluitingsweg per 25 loten' is in dit geval dus geen extra ontsluiting nodig.

5.16 ZONE 33

Zagmanstraat

5.16.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 33
Perceelsnummer	:543g-540f-541f-541 ^e -541g
Categorisering volgens classificatie	: B
Huidige invulling	: boerderij + erf
Gewestplan	: deels woongebied, deels woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: PC/BM/5/44048/803/1

■ Historiek en huidige toestand

Zone 33 is een strook die braak ligt langsheen de Zagmanstraat. De zone is gelegen langs een uitgeruste straat (betonverharding, nutsleidingen) met hoofdzakelijk alleenstaande huizen.

Zone 33 wordt op dit moment nog volledig ingenomen door een boerderij. Eén deel ervan is bebouwd (stallingen en woonhuis), een ander deel wordt gebruikt door de boerderij (erf rondom en weiden). Zowel links als rechts van de boerderij, en dus van de zone 33, komen alleenstaande huizen voor. Recht tegenover de zone bevindt zich ook een goedgekeurde verkaveling. De huizen in de omgeving hebben praktisch allemaal 2 bouwlagen en een zadeldak.

Zone 33 maakt deel uit van een deels vervallen verkaveling (zie bijlage A). Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 14 maart 1995.

Het hier gaat om een verkaveling van 5 loten, waarvan 1 volledig gelegen in woongebied, 1 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied en 3 volledig in woonuitbreidingsgebied. De volledige verkaveling wordt opgenomen in het RUP.

Volgens de huidige wetgeving dienen minimum 2/3 van de percelen geregistreerd te zijn voor verkoop of verhuurd te zijn voor meer dan 9 jaar of in erfpacht of opstalrecht te zijn vóór 1 mei 2005 (verkavelingen zonder wegeaanleg die goedgekeurd werden tussen 22 december 1970 en 1 mei 1995). Op 1 mei 2005 was echter niet voldaan aan bovenstaande eisen. Slechts 3 van de 5 loten voldeden aan deze eisen. Het betreft hier de loten 2, 3 en 5. Bijgevolg is de verkaveling vervallen voor de loten 1 en 4. De verkavelingvoorschriften voor de loten 2, 3 en 5 worden opgegeven en vervangen door de voorschriften voor zone 33.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 33 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de Zagmanstraat, de Bosstraat, de Plaanstraat en de Nederbosstraat. Het deel van het woonuitbreidingsgebied achter zone 33 wordt als landbouwgebied gebruikt (voornamelijk weiden). Het woonuitbreidingsgebied waarvan de zone deel uitmaakt wordt bevroren.

De ontsluiting van het woonuitbreidingsgebied is nog mogelijk langsheen de Plaanstraat en langs de Nederbosstraat. Ook in de verkaveling waar zone 33 deel van uitmaakt is een toegangsweg voorzien.

5.16.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 33 scoort dus redelijk wat betreft ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. Tot nu toe kunnen de eventueel nieuwe woningen niet aangesloten worden op de riolering.

Te vermelden is dat deze zone wel gelegen is in een volgens het GRS open te houden lint (zie kaart 2). Juridisch gezien is dit echter onmogelijk te realiseren. In dit deel van de Zagmanstraat zijn er op dit moment nog twee open stukken. Zone 33 en de weides aan de overkant van de straat, gelegen tussen de huisnummers 43 en 49. Echter, het open gebied aan de overkant van zone 33, maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 8 loten. Dit open gebied kan dus op lange termijn niet meer als 'open te houden lint' gaan functioneren. Dit wil zeggen dat enkel zone 33 nog kan worden open gehouden. De bestemming van 'open te houden lint' die in het richtinggevend gedeelte van het GRS aan de Zagmanstraat gegeven werd is dus reeds voorbijgestreefd.

Het open houden van zone 33 kan dus onmogelijk nog als een noodzaak gezien worden in het kader van het 'open te houden lint'. Men kan hier dus beter spreken van een restgebied dat ingesloten zit tussen het woongebied en de woning nr. 52 in het woonuitbreidingsgebied.

Men kan dus besluiten dat, ondanks het feit de zone gelegen is in een open te houden lint, de invulling ervan ruimtelijk verantwoord is aangezien het hier wel degelijk om een reststrook gaat die ingesloten zit tussen de bestaande bebouwing.

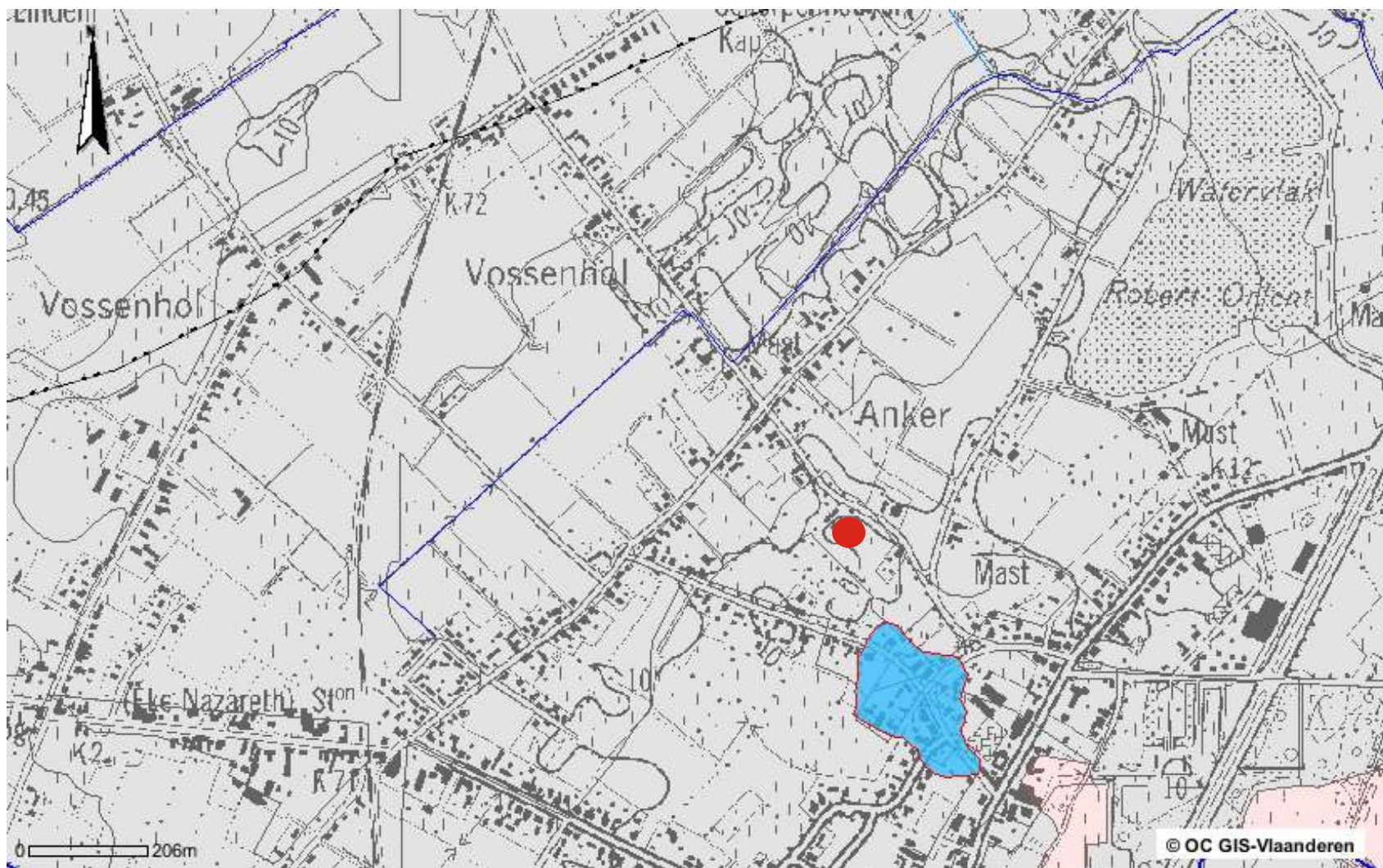
5.16.2.1 Watertoets

Zone 33 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 14).

5.16.3 Voorstel

Voor deze zone worden de voorschriften van de bestaande verkaveling grotendeels overgenomen.

Er kunnen maximaal 5 eengezinswoningen voorzien worden in deze zone.



Legende

-  Zone 33
-  Risicozone voor overstromingen
-  NOG-gebied

5.17 ZONE 34

Bekaertstraat

5.17.1 Fiche

■ Algemene gegevens

Inventarisnummer	: 34
Perceelsnummer	:236
Categorisering volgens classificatie	: A
Huidige invulling	: weide
Gewestplan	: woonuitbreidingsgebied
Stedenbouwkundige vergunning	: geen
Verkaveling	: geen

■ Historiek en huidige toestand

Zone 34 werd aan het dossier toegevoegd na het openbaar onderzoek. Daarbij werd gevolg gegeven aan een bezwaarschrift van de familie De Schepper – De Coster waarbij men stelde dat deze zone ook voldeed aan de voorwaarden om opgenomen te worden in dit RUP. Zowel de GECORO als de gemeenteraad konden zich akkoord verklaren met dit bezwaarschrift en beslisten dan ook dat deze zone diende opgenomen te worden in het RUP. Daarbij stelde men dat het perceel ongeveer 20m breed diende te zijn en 37m diep. De bebouwingmogelijkheden dienden gebaseerd te worden op deze van de aanpalende woningen.

Zone 34 is een smalle strook langsheen de Bekaertstraat. Het betreft eigenlijk een klein deel van een groter perceel dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied. De zone grenst aan een wijk met alleenstaande huizen, waarvan het grootste deel ook in het woonuitbreidingsgebied is gelegen.

■ Situatie volledig woonuitbreidingsgebied

Zone 34 maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat begrensd wordt door de spoorweg Gent-Oudenaarde, de Bosstraat en de Vossenholstraat. Het wordt nu grotendeels als landbouwgebied gebruikt. Wat betreft de ontsluiting zijn er nog mogelijkheden langsheen de Vossenholstraat en in het verlengde van de Bekaertstraat. De invulling van de zone vormt dus geen bedreiging voor de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied wordt in bij de gewenste nederzettingsstructuur geselecteerd als aan te snijden in tweede instantie.

5.17.2 Toetsing aan het beoordelingskader

Zone 34 scoort zeer goed wat betreft de ruimtelijk draagkracht van de omgeving en de ruimtelijke afweging t.o.v. andere deelstructuren. De invulling ervan kan gezien worden als een afwerking van de huidige wijk en is dus ruimtelijk verantwoord. Daarenboven blijkt ook

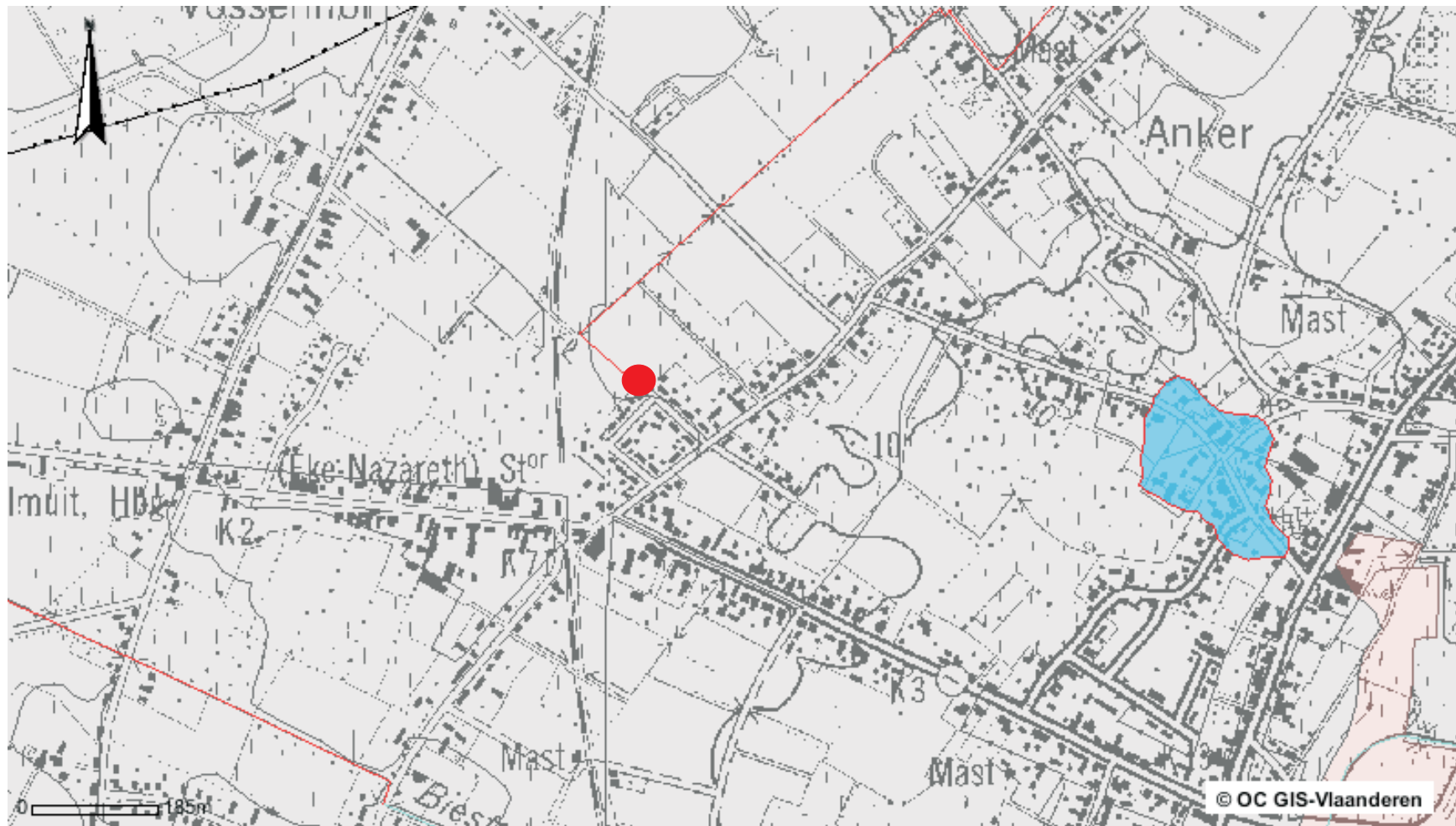
uit kaart 2.08 uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (zie kaart 8) dat de zone nog net gelegen is binnen de afbakening van de woonentiteiten geënt op de centrale woonband.

5.17.2.1 Watertoets

Zone 34 ligt niet in een risicogebied voor overstromingen of in een NOG-gebied. Ook in de nabije omgeving komen geen risicogebieden voor overstromingen of NOG-gebieden voor (zie kaart 15).

5.17.3 Voorstel

Voor deze zone wordt er geopteerd voor 1 open bebouwing. De voorschriften zijn grotendeels gebaseerd op deze van de aanpalende verkaveling.



Legende

- Zone 34
- Risicozone voor overstromingen
- NOG-gebied

6 VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN OPGEHEVEN WORDEN

Door de opmaak van dit RUP wordt het voorschrift voor de woonuitbreidingsgebieden vastgelegd in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in de verschillende zones opgeheven. Het gaat om het volgende voorschrift:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenissen is aangegaan door de promotor.

Het voorschrift wordt vervangen door de voorschriften van dit RUP.

Ook de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling in de Zagmanstraat (CBS d.d. 14.03.1995) geldig voor loten 2, 3 en 5 worden opgeheven. Deze voorschriften worden vervangen door de voorschriften voor zone 33 van dit RUP.

7 BIJLAGEN

Bijlage 1: Advies provincie Oost-Vlaanderen n.a.v. de plenaire vergadering d.d. 10.09.2004

Bijlage 2: Advies AROHM n.a.v. de plenaire vergadering d.d. 10.09.2004

Bijlage 3: Advies provincie Oost-Vlaanderen n.a.v. de overlegvergadering d.d. 10.12.2004