

Nazareth

RUP

“Robert Orlentvijver”

Toelichtingsnota

01-09-2015



COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeentebestuur Nazareth

Dorp 1

9810 Nazareth

09/282 82 82

Dossierverloop - overlegmomenten

14-09-2012: startvergadering

15-10-2012: overleg stedenbouwkundig ambtenaar

18-02-2013: overleg stedenbouwkundig ambtenaar

07-05-2013: overleg burgemeester – stedenbouwkundig ambtenaar

06-06-2013: toelichting aan bevolking

24-10-2013: advies GECORO

06-11-2013: plenaire vergadering

14-10-2014: toelichting aan GECORO

17-06-2015: behandelen bezwaren GECORO

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- Het register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Voor Veneco ²	Ruimtelijk planner
Annelies De Clercq	

PROCEDURE

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

Lynn Van Houtte
Stafmedewerker
Plaatsvervangend gemeentesecretaris

Raf De Vos
Voorzitter

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd van
tot

Namens het College,
Op bevel,

Lynn Van Houtte
Stafmedewerker
Plaatsvervangend gemeentesecretaris

Danny Claeys
Burgemeester

Definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

Lynn Van Houtte
Stafmedewerker
Plaatsvervangend gemeentesecretaris

Raf De Vos
Voorzitter

INHOUDSTABEL

1 Situering van het RUP Robert Orlentvijver	3	10.1 Verloop	45
1.1 Aanleiding opmaak RUP	3	10.2 Samenvatting adviezen	47
1.2 Beslissing tot opmaak	3	10.3 Analyse en motivering waarom geen plan MER nodig is	53
1.3 Doelstelling	3	10.4 Relevante elementen uit de milieuscreening	53
1.4 Voorgeschiedenis	4		
1.5 Situering plangebied en omgeving	6		
2 Beleidskader	8	11 Beslissing van de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportage	55
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	8	12 Beslissing van de bevoegde administratie inzake plan MER	57
2.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	10	13 Beslissing rond delegatie	59
2.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)	11		
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth (GRS)	12		
2.5 Delegatiebevoegdheid	14		
2.6 Toetsing aan het GRS	15		
3 Bestaande ruimtelijke toestand van het plangebied	16		
4 Bestaande juridische toestand van het plangebied	22		
4.1 Gewestplan	22		
4.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen	23		
4.3 Goedgekeurde nog geldende verkavelingen	23		
4.4 Bouwvergunningstoestand van de woningen	25		
4.5 Streefbeeld N60	29		
4.6 Andere sectorale gegevens	30		
5 Watertoets	31		
6 Ruimtelijke afweging weekendverblijven	34		
6.1 Ruimtelijke afweging bestaande activiteiten	35		
7 Gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied	39		
7.1 Globale ruimtelijke visie	39		
7.2 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften	40		
8 Ruimtebalans	44		
9 Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd	44		
10 Samenvatting adviezen screeningsnota	45		

1 SITUERING VAN HET RUP ROBERT ORLENTVIJVER

Orlentvijver maximaal gevrijwaard worden van verdere bebouwing. Ook naar recreatieve bebouwing worden hier beperkingen opgelegd. De Lakenmeerbeek wordt geaccentueerd.

1.1 Aanleiding opmaak RUP

In Vlaanderen zijn veel waterplassen ontstaan ten gevolge van winningen van zand. Deze plassen variëren in afmeting, vorm, inrichting en gebruik. Veel plassen zijn ondiep, andere hebben een grotere diepte. Vele van deze plassen, waaronder de Robert Orlentvijver werden na exploitatie als recreatief water gebruikt door duikers, surfers, zeilers, hengelaars en waterskiërs. Deze plassen werden na exploitatie nooit specifiek afgewerkt voor andere doeleinden dan zandwinning. De oppervlakte van de vijver te Nazareth bedraagt ongeveer 14,5 ha. Rond de vijver is een aangenaam woonklimaat tot ontwikkeling gekomen.

De doelstelling van het RUP Robert Orlentvijver is meervoudig:

Naast het voorzien van recreatiemogelijkheden op en rond de vijver worden verder volgende problematieken behandeld:

- permanente bewoning in recreatiewoningen; in een zone voor dag- en verblijfsrecreatie volgens het gewestplan worden vele vakantiewoningen permanent bewoond. Deze permanente bewoning wordt via onderhavig RUP mogelijk gemaakt onder strikte ruimtelijke voorwaarden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen welke herbestemd worden naar woongebied en recreatiewoningen welke herbestemd worden naar woonzone met recreatief karakter.
- behoud openruimtekarakter en gerichte natuurontwikkeling rond de Robert Orlentvijver, waarbij de terreinen rond de Robert

1.2 Beslissing tot opmaak

Collegebeslissing tot goedkeuring bestek en gunningswijze verdere afhandeling RUP 'Robert Orlentvijver' van 23/04/2012.

Bij beslissing van het College van burgemeester en schepenen van 25/06/2012 werd Veneco² aangesteld als ontwerper van het RUP.

1.3 Doelstelling

PERMANENTE BEWONING TOELATEN IN RECREATIEWONINGEN

Op vandaag is er permanente bewoning aanwezig in een zone voor dag- en verblijfsrecreatie langs de vijver (Nederbosstraat en Vijverstraat). Het gaat vaak om verkavelingen die goedgekeurd zijn om weekendverblijven met beperkte oppervlakte te bouwen. In bijna alle weekendverblijven wordt permanent gewoond, wat volgens de bestemming van het gewestplan niet is toegestaan. Er is dus een planmatige onverenigbaarheid van het gebruik van het bouwwerk met het geldende bestemmingsplan. Volgens de omzendbrief van 07/10/1992 betreffende het bijhouden van het bevolkingsregister en het vreemdelingenregister is de gemeente echter verplicht elke burger in haar registers in te schrijven. Artikel 94 van diezelfde omzendbrief vermeldt bovendien ook dat deze inschrijving een voorlopig karakter verkrijgt, wanneer o.a. om redenen van urbanisme en ruimtelijke ordening de permanente bewoning in het gebouw waar de betrokkene is ingeschreven, eigenlijk niet is toegestaan. Deze voorlopige inschrijving geldt maximaal drie jaar, en de betrokken administratie moet binnen de drie maanden volgend op de inschrijving de administratieve of gerechtelijke procedure inzetten die een eind moet maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand. Dit laatste houdt in dat de bevoegde

ambtenaar van de gemeente (i.c. de gemeentelijke politie) een PV van bouwovertrekking moet gaan opstellen voor het instandhouden van een permanente woning waar dit krachtens het gewestplan of de geldende plannen van aanleg niet is toegelaten. De gemeente Nazareth heeft verschillende PV's opgemaakt (zie verder) maar deze werden telkens geseponeerd.

Het fenomeen van permanente bewoning is er dus gekomen tegen de wil van de gemeente en is het gevolg van een tegenstrijdigheid in de diverse wetgevingen.

De recreatiewoningen aan de Nederbosstraat bevinden zich tussen reguliere woningen (verkavelingsvergunningen van vóór het gewestplan) en worden permanent bewoond.

Naar aanleiding van de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur deze problematiek nader te onderzoeken en een oplossing aan te reiken.

BEHOUDEN OPENRUIMTEKARAKTER EN GERICHTE NATUURONTWIKKELING ROND DE ROBERT ORLENTVIJVER

In het gebied rond de Robert Orlentvijver wordt een sluipend verlies aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit geconstateerd. Met het opstellen van dit RUP wil de gemeente dit verlies een halt toeroepen. Het RUP 'Robert Orlentvijver' wordt gebruikt als instrument voor het behoud en het vormgeven van de nog open ruimte rond de vijver en het op gang brengen van een gerichte natuurontwikkeling. De Robert Orlentvijver is bovendien een belangrijk element van het lokaal natuurverbindsgebied tussen Scheldevallei en Hospicebossen (structuurplan Nazareth, richtinggevend gedeelte pg. 13). Doelstelling is om de terreinen van de Robert Orlentvijver te vrijwaren van verdere bebouwing en indien mogelijk in functie van bebouwing te laten ontwikkelen (GRS Nazareth, richtinggevend gedeelte pg. 13).

1.4 Voorgeschiedenis

Op 11/10/2004 werd door de gemeenteraad van Nazareth reeds beslist tot opmaak van het RUP 'Robert Orlentvijver'.

Over dit RUP werd op 22/05/2007 een plenaire vergadering gehouden.

Zowel de provincie als het departement RWO concludeerden dat een tweede plenaire vergadering aangewezen is, na bijsturing van het dossier, daar het huidige dossier op een aantal essentiële punten afwijkt van de principes van het RSV, PRS en GRS.

Volgende bijsturingen worden gevraagd:

- De invulling van enkele restpercelen binnen woonuitbreidingsgebied aan een uitgeruste weg kan niet worden bijgetreden door de provincie en het Vlaams gewest.

Niettegenstaande de hogere beleidsniveaus dit planmatig niet wensten verankerd te zien, zijn ondertussen (september 2012) voor een deel van deze restpercelen verkavelingsvergunningen verleend. Het gaat om volgende verkavelingsvergunningen, goed voor in totaal 15 loten:

- 10/9/2008 voor het verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing;
- 24/11/2008 voor het verkavelen in 3 loten voor open bebouwing;
- 24/8/2009 voor het verkavelen in 4 loten voor open bebouwing;
- 16/4/2012 voor het verkavelen in 2 loten voor halfopen bebouwing (Bosstraat)

- De optie om het 'gebied voor verblijfsrecreatie' volgens het gewestplan, met de reeds bestaande weekendverblijven, om te zetten naar 'zone voor permanent wonen'.

De problematiek van permanent wonen in weekendverblijven is een materie die op Vlaams niveau moet uitgeklaard worden. Op het moment van de plenaire vergadering was deze intentie nog steeds een intentie en waren er nog geen concrete stappen hiertoe ondernomen. Ondertussen heeft de provincie planologische oplossingen uitgewerkt voor bestaande knelpunten op het vlak van de weekendverblijven. Er wordt gewerkt met verschillende instrumenten en in verschillende stappen.

Eén van de instrumenten (eerste spoor) is de provinciale stedenbouwkundige verordening voor weekendverblijven, welke door de minister werd goedgekeurd op 4/7/2012. Deze verordening geldt in alle gebieden waar verblijfsrecreatie mogelijk is (dus ook binnen het plangebied).

Het tweede spoor is de opmaak van RUP's waarin een meer specifieke aanpak voor één bepaald gebied voor verblijfsrecreatie kan worden voorzien. Ofwel zullen via een RUP vrijliggende, onbebouwde gebieden van betekenisvolle omvang opnieuw een openruimtebestemming krijgen. Reeds ontwikkelde en bebouwde gebieden die een sterke problematiek van permanente bewoning kennen, doch die ruimtelijk gezien goed aansluiten bij woongebieden, kunnen een herbestemming naar woongebied krijgen.

De voorschriften van de verordening zijn richtinggevend bij de opmaak van de voorschriften van gebiedsspecifieke RUP's.

Concreet betekent dit dat er op vandaag een RUP kan opgemaakt worden dat permanent wonen in weekendverblijven kan toelaten.

- De bevestiging van enkele woonuitbreidingsgebieden kan niet worden bijgetreden, er wordt een herbestemming naar een openruimtebestemming gevraagd zoals voorzien in het GRS, nl. de geselecteerde openruimtecorridor. Als ontwikkelingsoptie vanuit natuurbouw en ecologie binnen het GRS stelt de provincie dat voor het gebied tussen de E17, centrale as tot aan de Robert Orientvijver, 'landschapsofbouw door aanplant van KLE's en uitwerken van drevenstructuur' voorzien wordt. Verder wordt het

realiseren van een natuurverbinding tussen de Scheldevallei en Hospicebossen aangehaald en het veilig stellen van de terreinen die cruciaal zijn voor het verbinden van natuurwaarden.

De gemeente blijft bij haar standpunt om woonuitbreidingsgebieden voorlopig te bevestigen. Enkel op deze manier blijft de gemeente gespaard van mogelijke juridische gevolgen ten gevolge van het omzetten van deze zone. Wel worden op het grafisch plan een aantal landschappelijke structuren aangeduid die dienen behouden en versterkt te worden. Hierdoor wordt de voorziene landschapsofbouw gerealiseerd. Ook de herbestemming van een deel van het gebied voor verblijfsrecreatie (deels niet meer mogelijk om te bebouwen) kadert hierin.

De gemeente wil tenslotte nog stellen dat de structuurschets in het GRS niet tot op kadasterniveau mag geïnterpreteerd worden. Het RUP blijft op dit punt ongewijzigd.

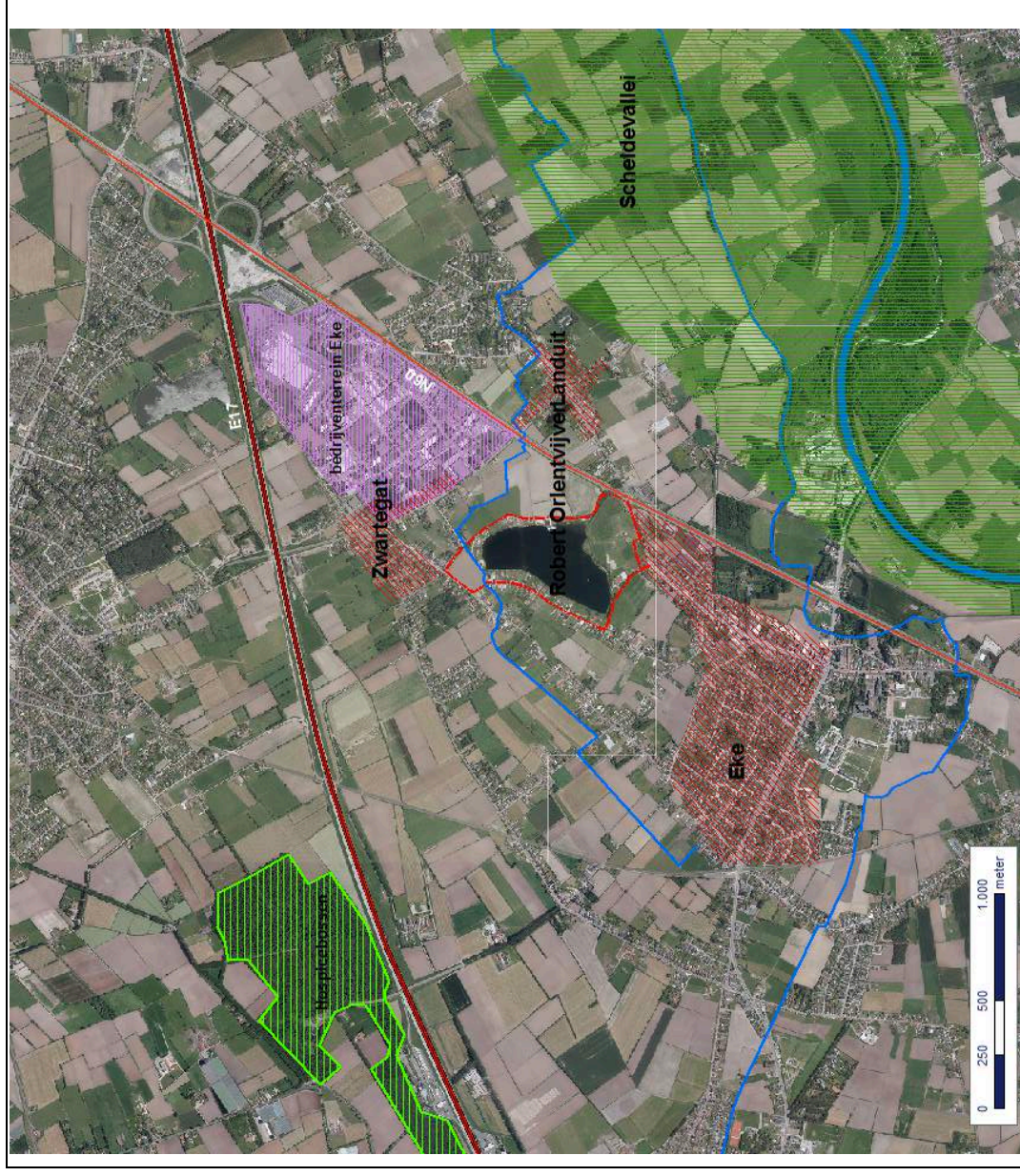
Een tweede plenaire vergadering werd gehouden op 06/11/2013. Nadien werd beslist het plangebied in te perken en enkel het recreatiegebied volgens het gewestplan (= zone begrepen tussen de Nederbosstraat en de Vijverstraat) te behouden. Het woonuitbreidingsgebied, waarover niet tot een consensus kan gekomen worden, wordt geschrapt. Hierover wordt geen uitspraak gedaan. Verschillende landschappelijke structuren welke over de zone van het woonuitbreidingsgebied gelegd waren, maken dus ook geen deel meer uit van het RUP.

1.5 Situering plangebied en omgeving

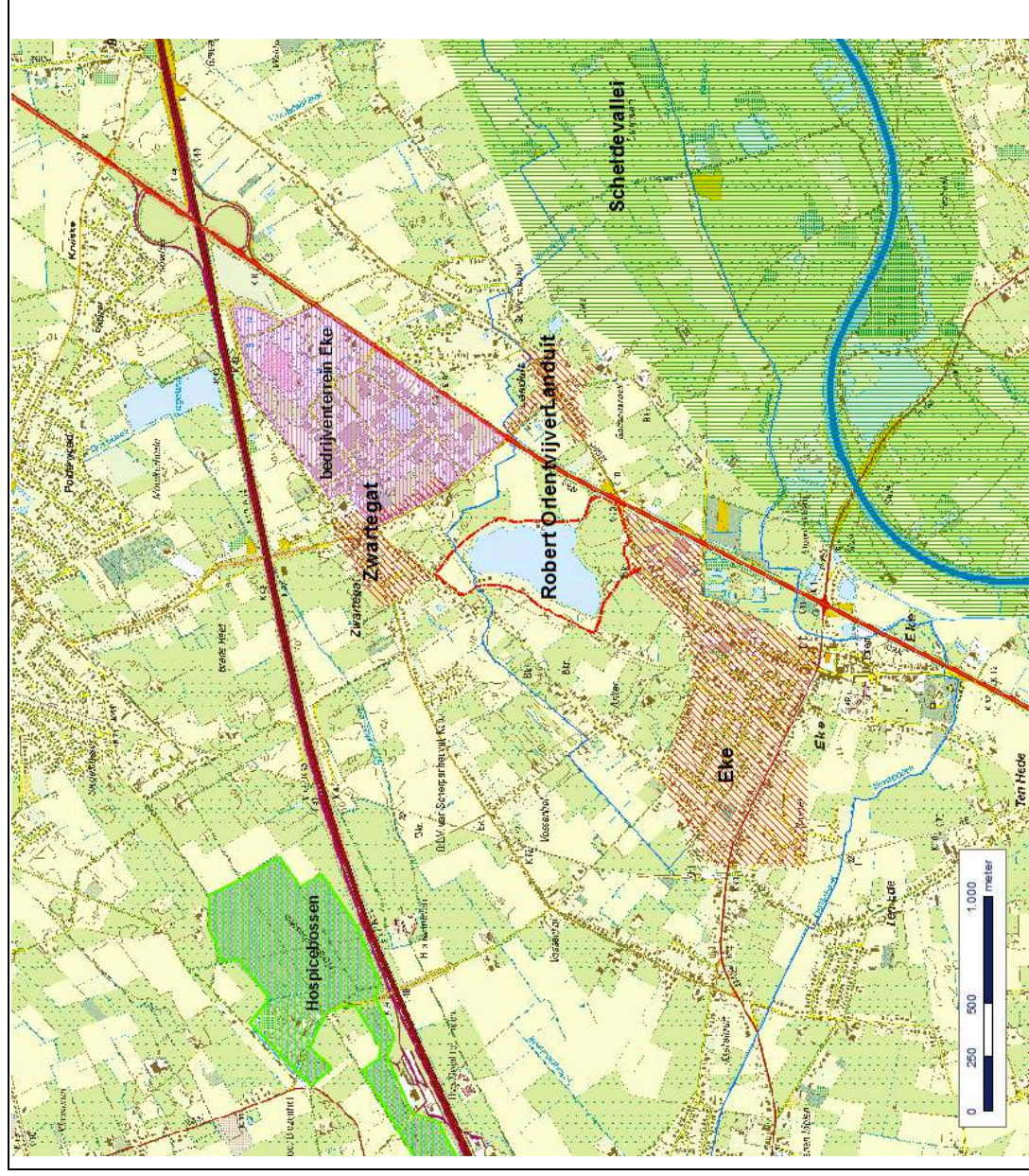
Het plangebied is gelegen in de gemeente Nazareth, in de zone tussen de E17 en de N60, op korte afstand van het op- en afrittencomplex De Pinte op de E17. De Scheldevallei strekt zich uit in het zuiden. Deze rivier vormt de ruggengraat van het ecologisch functioneren van de regio. Het vallei gebied van de Schelde, op het grondgebied van Nazareth de Scheldemeersen in Eke, maakt deel uit van een structuur die op streekniveau van belang is voor natuur. In het noordwesten, ten noorden van de E17, liggen de Hospicebossen.

Het gebied wordt in het noordoosten begrensd door de ambachtelijke zone Eke. Aan de overzijde van de N60 bevindt zich het gehucht 'Landuit'. De kern van Eke bevindt zich op enige afstand ten zuiden van het plangebied.

Door het plangebied stroomt de Lakenmeerbeek.



Afbeelding 1_Situering plangebied op orthofoto (bron: digitale versie orthofoto's opname 2006, AGIV en provincie Oost-Vlaanderen)



Abbeelding 2_Situering plangebied op topografische kaart (bron: NGI)

2 BELEIDSKADER

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en de herziening op 12 december 2003. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd resp. bij decreet van 17 december 1997 en 19 maart 2004. Een tweede herziening van het RSV trad in werking op 2 mei 2011.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Nazareth.

Nazareth is een gemeente gelegen in het **buitengebied**. Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en

versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en de basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. Andere functies van het buitengebied kunnen als hoofdfuncties voorkomen, maar zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Aan de ontwikkeling van deze functies worden vanuit de structurerende functies (landbouw, wonen, werken, bos en natuur) randvoorwaarden gesteld.

In het buitengebied is Nazareth geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**. Het RSV wil de economische activiteiten stimuleren en concentreren in de specifieke economische knooppunten en in de poorten.

Nazareth werd als specifiek economisch knooppunt aangeduid op basis van economische criteria¹, meer bepaald omwille van de belangrijke aanwezige tewerkstelling en de concentratie van economische activiteiten in de gemeente.

Naar weginfrastructuur is de N60 (vanaf E17 – De Pinte richting Ronse) geselecteerd als primaire weg l². Gezien het primieren van de gewestelijke verbindingsfunctie zullen op de primaire wegen l alle mogelijke maatregelen en ingrepen moeten worden doorgevoerd die deze functie kunnen optimaliseren (herinrichten bestaande erfontsluiting, geen nieuwe toegangen, mogelijkheid voor nieuwe tracés en omleidingen om doorstroming te optimaliseren ...).

Langs de hoofdwegen en primaire wegen wordt een bouw- en gebruiksvrije strook opgelegd met als doel een zone van erfdiensbaarheid van Vlaams belang in te stellen. Deze erfdiensbaarheid wordt opgelegd vanuit de optie van een duurzame mobiliteit om twee doelstellingen te realiseren:

¹ Voor de selectie op basis van economische criteria wordt uitgegaan van volgende criteria :

- Een totale tewerkstelling in de gemeente van meer dan 3500 personen
- Een totale industriële tewerkstelling in de gemeente van meer dan 1000 personen
- Een arbeidsbalans van meer dan 60. Dit is de verhouding tussen de totale in de gemeente werkende bevolking en de inwoners behorende tot de groep van de actieve bevolking.

² Hoofdfunctie = verbinden op Vlaams niveau, aanvullende functie = verzamelen op Vlaams niveau.

1. Het bundelen van infrastructuur teneinde een efficiënt ruimtegebruik te creëren; te verhinderen dat nieuwe lijninfrastructuur de onbebouwde ruimte verder versnipperd en te verhinderen dat het fysisch systeem en het ruimtelijk en ecologisch functioneren van nog grote aaneengesloten gebieden door bijkomende dynamiek van nieuwe infrastructuur verder wordt aangetast.
2. Het optimaal inrichten van de bestaande weg teneinde de bereikbaarheid en/of leefbaarheid te garanderen door o.a. aanpassingen en eventueel uitbreidingen van de weg.

De volgende infrastructuur moet maximaal worden gebundeld met de hoofd- en primaire wegen: (in afnemend belang) pijpleidingen, elektriciteitsleidingen (ondergronds en bovengronds), spoorinfrastructuur, openbaar vervoerlijnen (tramlijnen, busbanen, ...), lokale dienstwegen ten behoeve van ontsluiting, ontbrekende schakels in fietspaden/fietsroutes en wandelpaden/wandelroutes.

De erfdienstbaarheid betekent dat alle huidige functies en activiteiten die vandaag in deze strook aanwezig zijn (landbouw, wonen, recreatie...), blijven functioneren en bestaan zolang zij de aanleg van met hoofd- en primaire wegen gebundelde infrastructuur niet hinderen. Er wordt evenwel een bouwverbod ingesteld. Bij de vaststelling van de bouw- en gebruiksvrije stroken moet echter rekening gehouden worden met de historische legale bebouwing en moet een uitbreiding van bestaande bedrijven zonder economisch verantwoord alternatief mogelijk blijven, mits afstand van meerwaarde.

Bouw- en gebruiksvrij moet als volgt gedefinieerd worden: het is een strook langs hoofd- en primaire wegen waarop een erfdienstbaarheid rust. Het bouw- en gebruiksvrij houden van de strook betekent dat alle gebruik wat de latere inrichting en aanleg van de strook kan verhinderen, niet toegelaten is.

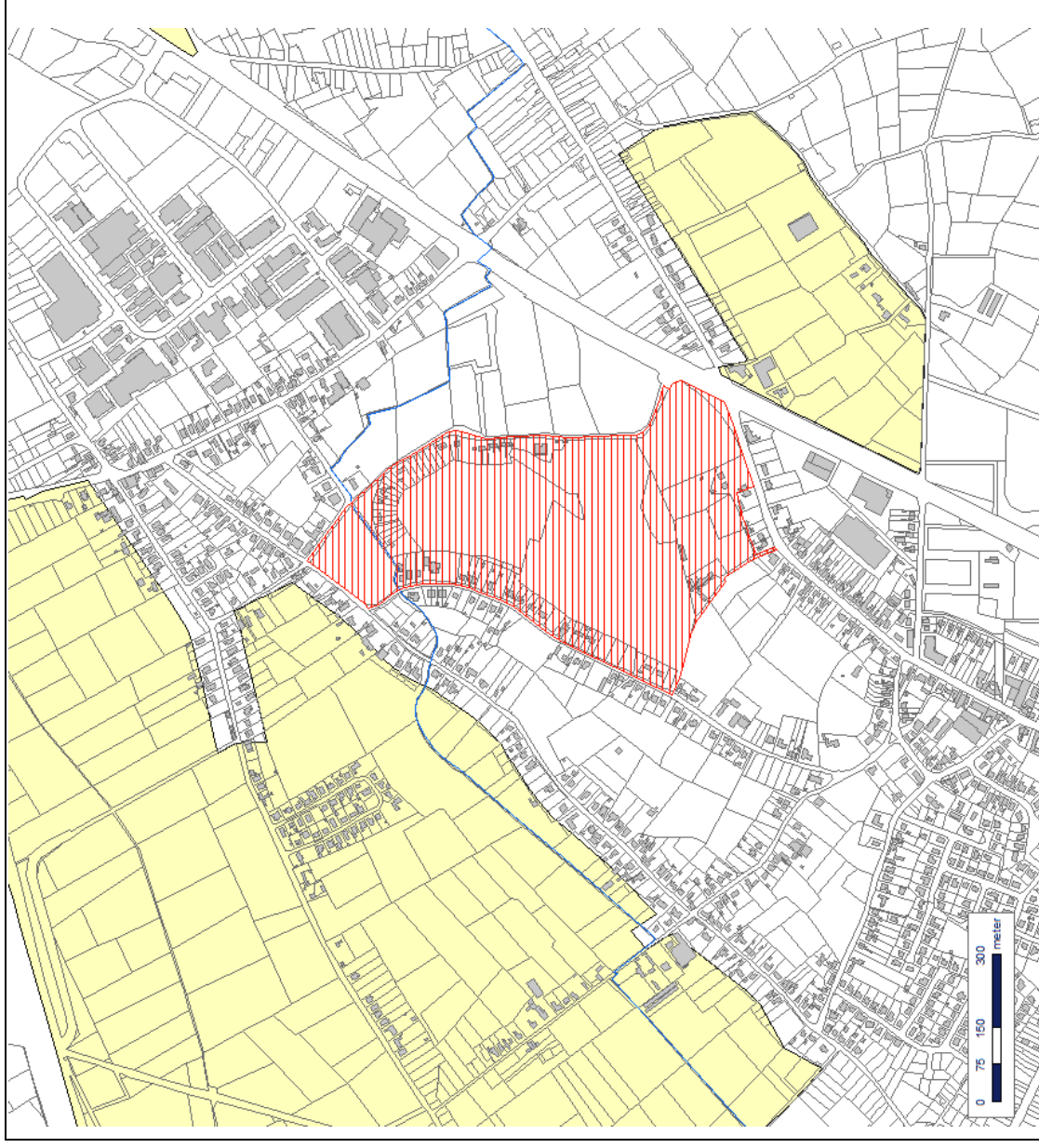
Het instellen van een bouw- en gebruiksvrije strook kan slechts worden geregeld via een ruimtelijk uitvoeringsplan. De vooropgestelde afstanden moeten zo strikt mogelijk worden nageleefd en moeten vanuit de doelstellingen inzake erfdienstbaarheid gebiedsgericht worden ingevuld.

2.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Binnen de beleidsmatige herbevestigde gebieden mogen gemeentelijke planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Het plangebied is niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied, wel aan de rand van dergelijk gebied.



Afbeelding 3 _ Situering plangebied t.o.v. herbevestigde agrarische gebieden

2.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

Het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen is bij MB van 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Een provinciaal beleidskader voor windturbines werd toegevoegd (MB 25 augustus 2009). Op 24 maart 2004 trad het in werking. Een partiële herziening werd op 18 juli 2012 door de minister goedgekeurd (BS 7 augustus 2012).

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt verder op het structuurplan Vlaanderen. De uitgangspunten en principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelden als basis en beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzettingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden verschillende deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten.

Enkel de deelstructuren en deelruimte van belang voor onderhavig GRUP komen aan bod.

DEELSTRUCTUREN

Binnen de **gewenste nederzettingsstructuur** worden Nazareth en Eke geselecteerd als **meerkernig hoofddorp**. Bij de recente herziening van het PRS werd beslist om het begrip 'meerkernig hoofddorp' te vervangen door 'meervoudig hoofddorp' in functie van een afstemming met de terminologie van het RSV. Er is sprake van een meervoudig hoofddorp als er niet één kern is met een uitrustingsgraad die het vereiste niveau bereikt,

maar wel meerdere kernen die in elkaars nabijheid gelegen zijn en die tezamen het vereiste uitrustingsniveau bereiken.

Daar de gemeente Nazareth geen uitgesproken hoofdkern heeft, zou een selectie van één hoofddorp enkel arbitrair gebeuren. De gemeente is echter te klein om meerdere hoofddorpen aan te duiden, zodat hier voor een meervoudig hoofddorp geopteerd werd. In een hoofddorp kan bijkomende juridische voorraad voor wonen of voor nieuwe bedrijven gecreëerd worden.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen heeft aan elke provincie een kwantitatieve optie toebedeeld voor het opvangen van de nood aan bijkomende woonegelegenheden voor de periode 1991-2007. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt deze kwantitatieve optie 85.725 woningen. Deze kwantitatieve optie wordt verdeeld over de verschillende gemeenten binnen de provincie. Voor de gemeente Nazareth geldt een kwantitatieve optie van 755 woningen voor de periode 1991-2007. In het addendum bij het RSV wordt een raming gemaakt van de optie voor de periode 2007-2012. In de partiële herziening van het PRS wordt uitgaande van deze raming, de kwantitatieve optie bepaald voor de periode 2007-2012 met een doorkijk naar 2020. Voor Nazareth bedraagt de kwantitatieve optie voor 2007-2012 111 woonegelegenheden, voor de periode 2007-2020 bedraagt deze kwantitatieve optie 330 woonegelegenheden.

Wat betreft de **gewenste openruimtestructuur** is de Bovenscheide geselecteerd als structuurbepalend hydrografisch element. De hospicebossen zijn geselecteerd als ander structuurbepalend landschapselement. De Scheidemeersen Gavere, gelegen ten zuiden van het plangebied, zijn geselecteerd als natuuraandachtszone.

Wat de **gewenste toeristisch-recreatieve structuur** betreft is nog geen ruimtelijk kader opgesteld voor geluidsproducerende sporten zoals waterski. Enkel volgende elementen worden opgesomd:

- Multifunctioneel gebruik moet mogelijk zijn;
- Voldoende goede ontsluiting;
- Bij voorkeur op restgronden of structureel aangetaste gronden;

- Niet storend voor het landschap (cfr. landschappelijke structuur) en met een voldoende visuele en akoestische buffer voor de omgeving;
- Parkeermogelijkheden in functie van het alledaags gebruik moeten op het terrein gerealiseerd worden en mogen niet op de nabijge omgeving afgewenteld worden;
- Bij voorkeur gebundeld met andere lawaaierige functies;
- Niet in de ruime omgeving van potentiële stiltegebieden opdat geen negatieve akoestische gevolgen voor het stiltegebied zouden ontstaan;
- Niet in gebieden van de natuurlijke structuur.

Binnen de **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** zijn er geen provinciale selecties in de omgeving van het plangebied.

DEELRUIMTE

Het plangebied is gelegen binnen het Oost-Vlaams Kerngebied. Hoewel de omgevende dorpen een sterke functionele relatie hebben met het stedelijk gebied, moet verdere uitdeining van de stedelijke functies voorkomen worden. De belangrijke rol van de open ruimte voor het stedelijk gebied moet behouden en versterkt worden. De openruimtestructuren worden ingeschakeld als verbinding tussen het stedelijk gebied en de omgevende open ruimte.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth (GRS)

Het GRS van Nazareth werd goedgekeurd op 01-04-2003.

De uitwerking van het gebied tussen de Bosstraat, Weefstraat en de N60, met inbegrip van de Robert Orlentvijver wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Nazareth in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend gedeelte als het bindend gedeelte van dit structuurplan bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

INFORMATIEF GEDEELTE

Op microniveau is het plangebied gelegen binnen de deelruimte 'Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en de Robert Orlentvijver'. Als knelpunt wordt de problematiek van permanente bewoning aangehaald in de zone voor verblijfsrecreatie langs de Orlentvijver. Ondanks de stedenbouwkundige voorschriften is de gemeente verplicht bewoners in te schrijven wanneer zij hierom verzoeken. Diverse processen verbaal van bouwvoertredingen zijn door het parket geseponeerd.

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Ruimtelijke principes

Scheldevallei en netwerk van beken als ruimtelijk structurerende elementen

'Ruimtelijk structurerend' betekent dat de huidige kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, wonen en landbouw. Hoe dit kader wordt ingezet wordt gebiedsspecifiek bepaald. Deze ruimtelijk structurerende elementen zijn van uitzonderlijk belang en moeten dan ook hard worden afgebakend. Het gaat om de Scheldevallei-Moerbeek en de verschillende depressies van de Biestebeek, Lakenmeerbeek, Schuurkensbeek, Beeksteertbeek en Beerhofbeek.

Uitbouw van openruimtecorridors tussen de belangrijkste delen van de open ruimte

Van essentieel en structureel belang zijn het behouden en versterken van de groene openruimtecorridors:

- de verbinding van de Zandstreek met de Leie- en de Scheldevallei ter hoogte van de Callemoevijver
- Biezenhofvijver naar de Leievallei en ter hoogte van de Robert Orlentvijver en Eedstraat naar de Scheldevallei.

Dit betekent dat de nog resterende open ruimte op deze plaatsen gevrijwaard moet worden van bebouwing.

Gewenste openruimtestructuur

Een beleidsvisie op de Robert Orlentvijver en omgeving is uitgewerkt. De 'Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen' wordt aangeduid als openruimteverbinding. De vijver speelt (als stapsteen) een belangrijke rol op gemeentelijk niveau voor het realiseren van de (ecologische) verbinding tussen de Scheldevallei in het oosten en de Hospicebossen in het westen. De vijver is op de kaart van de gewenste openruimtestructuur aangeduid als vijver te ontwikkelen in functie van natuur en recreatie. Het gebied rond de vijver als openruimtecorridor (landbouwecologisch verbindingsgebied/ in een waardevol landschap). Door het vrijwaren van de open ruimte ontstaat een netwerk van natuurgebieden of ecologische verbindingszones.

Landuit met inbegrip van de ambachtelijke zone Eke en Robert Orlentvijver

Omzetten van de bestemming verblijfsrecreatie op en rond de Robert Orlentvijver

De Robert Orlentvijver bezit vandaag reeds een dagrecreatieve functie. Dit zal juridisch-planologisch bevestigd worden, waardoor er mogelijkheden blijven voor noodzakelijke accommodaties voor waterski en andere watersporten. Nieuwe recreatieve (woon)verblijven worden uitgesloten, maar de reeds bestaande recreatiewoningen krijgen een permanent woonkarakter. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwing langs de Vijverstraat en de Nederbosstraat.

De verblijfsrecreatie langs de Nederbosstraat wordt omgezet in woonzone gezien dit voor een groot gedeelte reeds zo is. De woningen bevinden zich tussen reguliere woningen en worden permanent bewoond (wat stedenbouwkundig niet mag, maar de gemeente is verplicht om bewoners in te schrijven).

De verblijfsrecreatie langs de Vijverstraat (enkel verkaveld deel) is om te zetten in woonzone met recreatief karakter met dien verstande dat de bouwoppervlakte-normen tot 60 m² behouden blijven.

Deze regeling wordt opgenomen in het op te maken RUP voor de Robert Orlentvijver. Hierdoor bestaat er in de gemeente geen zone voor verblijfsrecreatie meer zodat ook geen nieuwe dergelijke woningen meer kunnen gebouwd worden. Het opheffen van louter recreatief woonkarakter zal gepaard gaan met planbaten voor de eigenaars.

BINDEND GEDEELTE

Openruimtestructuur

Er wordt een RUP opgemaakt tussen de Bosstraat, Weefstraat en de N60, met inbegrip van de Robert Orlentvijver. Hierin worden:

- de niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebieden samen met de grote onbebouwde stukken langs uitgeruste weg bevroren als woonreservegebied;
- de woonlinten langs uitgeruste wegen gestructureerd;
- de huidige bestemming van de vijver nl. verblijfsrecreatie omgezet naar een openruimtefunctie voor wat het nog niet verkavelde deel betreft;
- de gerealiseerde zone voor verblijfsrecreatie langs de Nederbosstraat omgezet naar woonzone en langs de Vijverstraat naar woonzone met recreatief karakter (niet goedgekeurd bij de definitieve goedkeuring van het GRS - MB 01/04/2003): *Deze passage werd ministerieel uit het bindend gedeelte geschrapt om reden "... dat dit slechts zeer beperkt wordt gemotiveerd in het structuurplan en pas na openbaar onderzoek werd geformuleerd, dat deze optie verder dient te worden uitgeklaard, onder meer in functie van de vergunningen-problematiek en dat het dus voorbarig is deze optie als bindende bepaling op te nemen".*
- rekening gehouden met de vereiste accommodaties voor de watersport op de vijver.

Finaal wordt het plangebied van onderhavig RUP beperkt tot de zone tussen de Nederbosstraat en de Vijverstraat, waardoor de eerste 2 opties niet van toepassing zijn.

2.5 Delegatiebevoegdheid

De opmaak van een RUP dat de problematiek van weekendverblijven aanpakt, is normaliter een provinciale bevoegdheid. Er kan echter eventueel een delegatie van bevoegdheid verleend worden door middel van een provinciebesluit aan de gemeente, waardoor de gemeente in staat kan gesteld worden een gemeentelijk RUP op te maken dat deze problematiek aanpakt.

Art. 2.2.1§2 van de Vlaamse Codex RO stelt dat delegatie van bevoegdheid mogelijk is: "Een planningsniveau kan met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden.

De instemming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Zij wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd.

Bij het verlenen van de instemming kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van de kosten verbonden met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 2° tot en met 5°.

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan."

De gemeente Nazareth heeft bij collegebeslissing van 01/10/2012 een delegatie van bevoegdheid aangevraagd bij de deputatie Oost-Vlaanderen. De bevoegdheid werd verleend op 17 januari 2013.

Volgende uitgangspunten werden vermeld in het delegatiebesluit:

- Het woonlint langs de Nederbosstraat wordt herbestemd naar woongebied, met onder meer beperkingen naar bouwvrije zijdelingse zones om doorkijken naar de achterliggende vijver toe te laten.
 - Het gebied in de Vijverstraat wordt herbestemd naar woonzone met recreatief karakter, waarbij permanente bewoning wordt toegestaan. Bestaande verkavelingen worden opgeheven. De voorschriften in deze zone richten zich naar de provinciale stedenbouwkundige verordening voor openluchtrecreatieve bedrijven.
 - De voorschriften voor de nog niet bebouwde zones binnen het gebied voor verblijfsrecreatie zouden de zones maximaal moeten vrijwaren van bebouwing.
- De opties genomen in het RUP verhouden zich tot de provinciale stedenbouwkundige verordening als volgt:
- Het woonlint langs de Nederbosstraat wordt herbestemd tot art. 2 'zone voor wonen in landelijke omgeving', het gebied in de Vijverstraat wordt herbestemd tot art. 3 'zone voor permanent recreatief wonen'.
 - Binnen art. 2 geldt:
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 4 m
 - Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten
 - Er zijn geen ondoorzichtige, dichte afsluitingen toegelaten
 - Binnen art. 3 geldt:
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 4 m
 - De grondoppervlakte van de woningen wordt beperkt tot 60 m² inclusief overdekte terrassen

- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten
- De totale verharde oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²
- Zwembaden, zwembadvis, vaste tuinconstructies zijn verboden

Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de verordening weekendverblijven.

2.6 Toetsing aan het GRS

In het GRS van de gemeente Nazareth staat vermeld in het bindend gedeelte:

“Er wordt een RUP opgemaakt tussen de Bosstraat, Weefstraat en de N60, met inbegrip van de Robert Orlentvijver. Hierin wordt de huidige bestemming van de vijver nl. verblijfsrecreatie omgezet naar een open ruimtiefunctie voor wat het nog niet verkavelde deel betreft.”

De visie van de gemeente heeft er steeds in bestaan, dus ook ten tijde van de opmaak van het GRS, om ter hoogte van de R. Orlentvijver geen bijkomende weekendverblijven meer toe te laten in de zones die tot op vandaag gevrijwaard zijn van weekendverblijven. Dit is de zone gelegen ten noorden van de vijver en de zone ten zuiden. Beide zones zijn bestemd als gebied voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan.

Het 'niet-verkavelde deel' ziet de gemeente als de zones waar zich nog geen woonlinten bevinden. Zij heeft daarbij tijdens de opmaak van het GRS evenwel niet in detail bepaald welke kavel nu wel en niet in een verkaveling (in de juridische zin van het woord) was gelegen. Met 'verkavelde' wordt, net zoals in het dagelijkse taalgebruik, het opdelen van grond in verschillende percelen bedoeld. Het onderscheid of deze grond dan ook daadwerkelijk verkaveld is volgens de juridische betekenis van het woord (= via een verkavelingsplan), of gewoon is opgedeeld in loten, wordt niet gemaakt. De volledig Bosstraat en de volledige Vijverstraat ziet de gemeente hierdoor als 'verkavelde'.

In deze zone laat het RUP toe dat er enkel nog bijkomend bebouwd wordt, indien er vóór de inwerkingtreding van het plan nog een geldige vergunning is verleend.

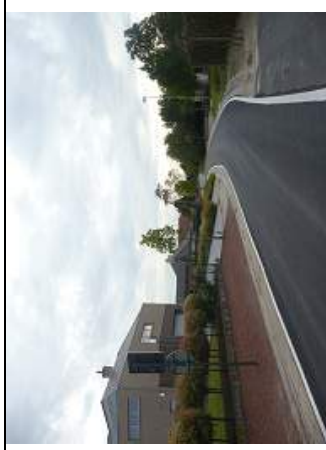
Het niet-verkavelde deel, zijnde de delen ten noorden en ten zuiden van de vijver, wil de gemeente herbestemmen als een open ruimtiefunctie. Zij interpreteert dit als het uitsluiten van weekendverblijven (het is niet de bedoeling om een vakantiepark tot ontwikkeling te laten komen rond de vijver), maar met behoud voor mogelijkheden van openluchtrecreatie gekoppeld aan beperkte bebouwing in functie van de openluchtrecreatie. Enkel en alleen voor de openluchtrecreatie worden in het RUP nog bebouwingsmogelijkheden toegelaten, dit in tegenstelling tot de huidige gewestplanbestemming die overal recreatiebebouwing toelaat, incl. weekendverblijven. Volgende mogelijkheden zijn nu volgens het RUP toegelaten:

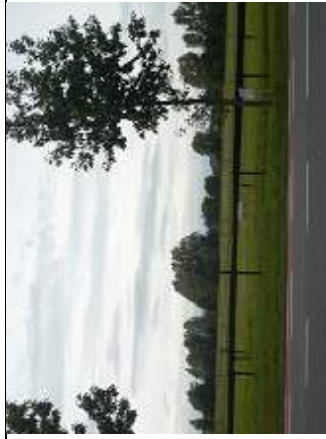
- De mogelijkheid om een clubhuis op te richten met een max. oppervlakte van 100 m² in de noordelijke zone
- Mogelijkheid om de bestaande recreatie ten oosten van de vijver uit te breiden tot max. 1500 m² en dit aansluitend op de bestaande bebouwing
- De mogelijkheid om bijkomende bebouwing op te richten in de zone gelegen ten zuiden van de vijver. De bouwperimeter in die zone beperkt zich tot de geconcentreerde zone gelegen achter de woningen aan de Steenweg. Het bouwlint langs de Steenweg wordt hierdoor niet uitgebreid. Nieuwe bebouwing wordt aan het zicht onttrokken vanaf de Steenweg door het voorliggende woonlint.

3 BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED

		Nieuwbouwwoningen ten westen van Nederbosstr. (woonuitbreidingsgebied) Onbebouwd perceel binnen zone voor verblijfsrecreatie
		Vakantiewoningen ten oosten van Nederbosstr. met achterliggend zicht op de vijver

		Vakantiewoningen in de Vijverstraat
		Landbouwgebied ten oosten van de Vijverstraat
		Zicht op Robert Orlentvijver vanaf de Vijverstraat

		Vakantiewoningen in Vijverstraat	Robert Orlentvijver
		O'Douce, recreatieoord	Toegang tot strand
		Vijverstraat, met typische houtkanten	Recente bebouwing in Bosstraat

		Ventweg naast N60	Restaurant O'Pure te bereiken vanaf Steenweg
		Gebied voor verblijfsrecreatie gelegen ten zuiden van de vijver	Gebied voor verblijfsrecreatie gelegen ten zuiden van de vijver
		Gebied voor verblijfsrecreatie gelegen ten zuiden van de vijver	Gebied voor verblijfsrecreatie gelegen ten zuiden van de vijver

	
Lakenmeerbeek	
	
Bomenrij Kleine Bosstraat	Landbouwbedrijf Weefstraat

Doorheen het plangebied loopt de Lakenmeerbeek. Deze beek loopt door de gecultiveerde landbouwgronden tussen de Weefstraat en Vijverstraat en kent een natuurlijk verloop. Langs dat deel van de Lakenmeerbeek zijn er nog een aantal houtkanten aanwezig en zijn nog enkele (natte) weilandpercelen niet omgezet in akker. Voor het gedeelte van de beek tussen de Bosstraat en de Kleine Bosstraat zijn de oevers verstevigd door beton. Vanaf de Kleine Bosstraat tot aan de N60 is de beek niet gebetonneerd. Op dit laatste stuk is wel een overstort voorzien.

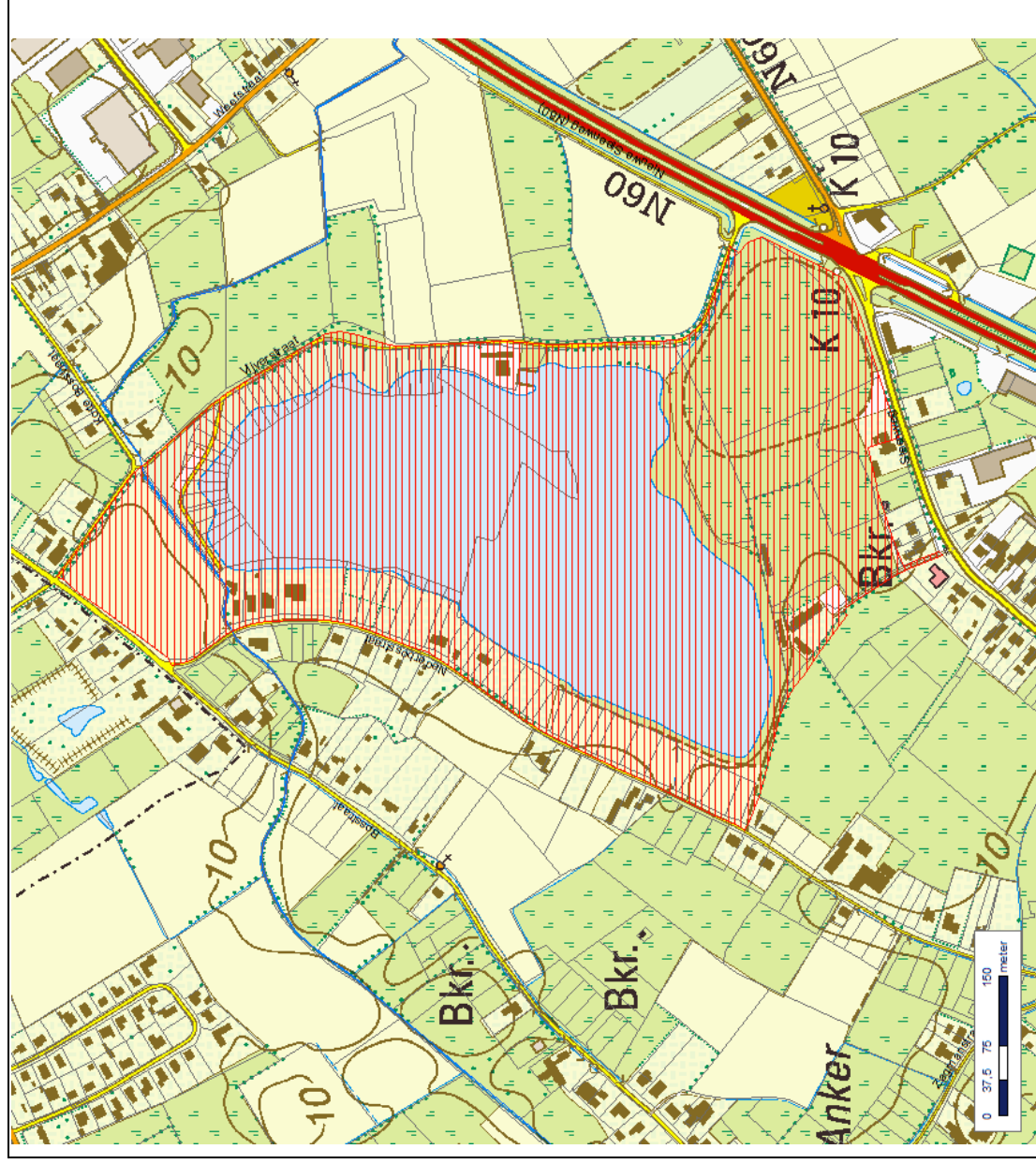
Houtkanten en knotbomenrijen komen slechts heel beperkt voor. We treffen die aan langs de Lakenmeerbeek, maar ook langs de Vijverstraat en op een aantal perceelsscheidingen in het gebied tussen Weefstraat en

Vijverstraat. Ze zijn veelal gefragmenteerd en vormen resten van oude doorgaande knotbomenrijen en houtkanten van het voormalig bulkenlandschap.

De natuurwaarde van de Robert Orlentvijver situeert zich vooral op de oevers van de put en de randbegroeiing. Delen van deze oevers werden beplant met elms, esdoorn en lijsterbes. Daar het ontstaan van de vijver nog recent is heeft de vegetatie hier nog maar weinig kans gehad om tot ontwikkeling te komen. De vijver is wel belangrijk als doortrek- en overwinteringsgebied voor watervogels en andere aan water gebonden vogelsoorten.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonlinten. De bebouwing langs de Nederbosstraat kan aanzien worden als een woonstraat, uitloper van de kern van Eke. De woonstraat bestaat overwegend uit éénsgewinswoningen en enkele vakantie-woningen.

Een deel van de éénsgewinswoningen ligt in een goedgekeurde verkaveling, daterend van vóór het gewestplan (nl. van 1968). De vakantiewoningen zijn opgetrokken na het gewestplan in gebied voor verblijfsrecreatie.



Abbeelding 4 _ Situering detail op topografische kaart (bron: NGI)

Deze vakantiewoningen zijn doorgaans gerealiseerd als koppelwoning met een grondoppervlakte van maximaal 60 m².

De percelen met ééngezinswoningen van vóór het gewestplan lopen tot tegen de vijver en zijn uitgerust met een aanlegsteiger.

De woningen aan de westzijde van de Nederbosstraat zijn allemaal gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling in woonuitbreidingsgebied. Het gaat om individuele woningen in overwegend open bebouwing.

De vakantiewoningen gelegen in de Vijverstraat maken ruimtelijk geen deel uit van een woonlint maar vormen een entiteit op zich. Deze woningen zijn gelegen in drie naast elkaar liggende goedgekeurde verkavelingen van in totaal 25 loten. Momenteel zijn 16 kavels bebouwd. Voor de resterende loten is een stedenbouwkundige vergunning verleend.

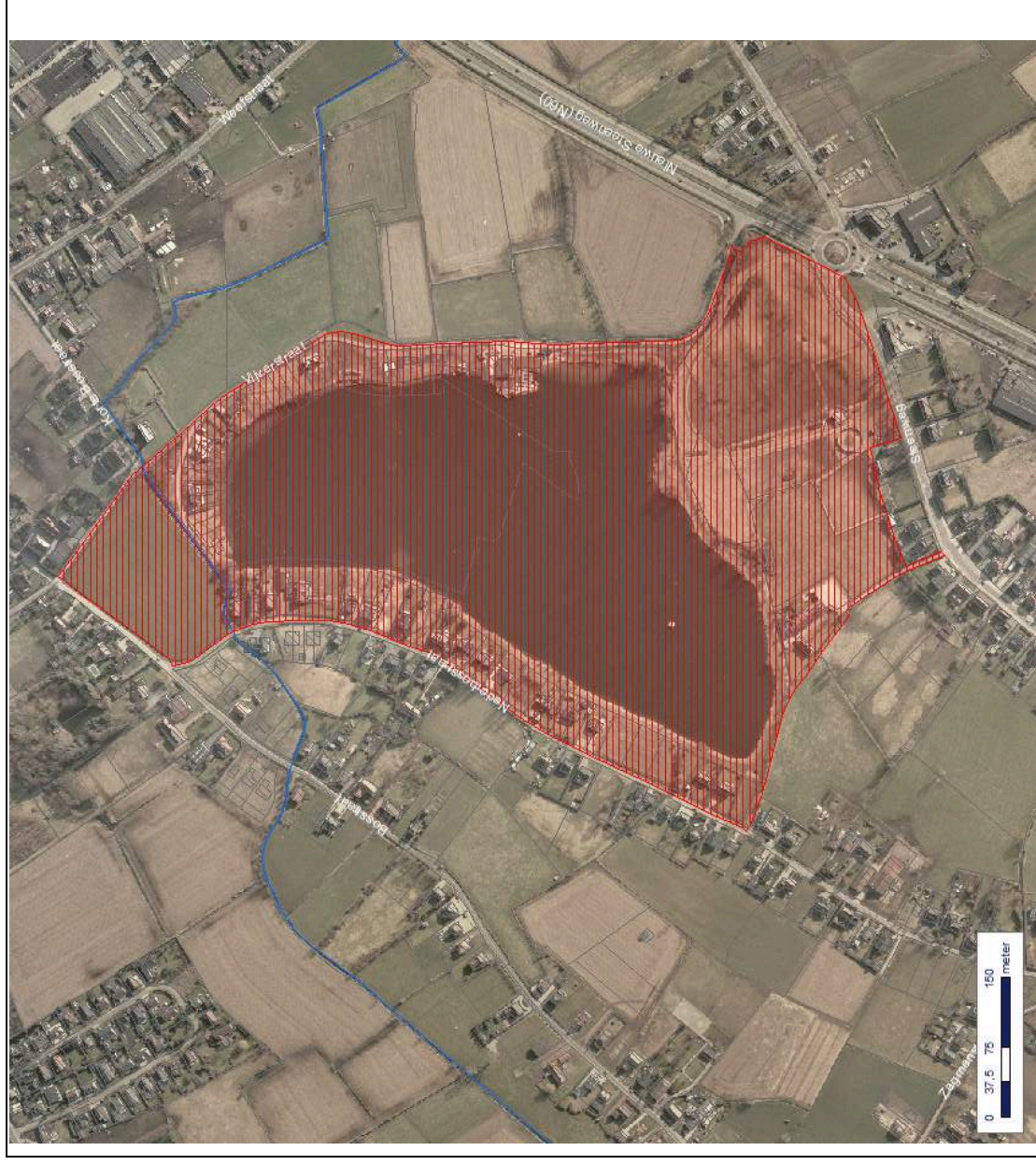
Er is geen verkrotting en leegstand aanwezig binnen het plangebied.

Een deel van de vijver werd vóór 1997 gebruikt als zwemzone, op het terrein te zien aan de structuur van de zwak hellende oevers langs de Vijverstraat. De zwemactiviteiten werden echter stopgezet wegens tekortkomingen inzake de Vlaremwetgeving. Het grondgebruik van de gronden rond de vijver betreft momenteel recreatie (waterski-clubhuis, vakantiewoningen) en landbouw (paardenweide en maisakker).

Vandaag wordt de vijver zelf gebruikt voor waterski-activiteiten en voor sportvisserij. Aan de vijver is een clubhuis (inclusief cafetaria) gelegen van de waterski-club die er gevestigd is.

De vijver wordt ontsloten via de Vijverstraat - verbinding tussen de Bosstraat en de N60 - en een insteekweg via de Nederbosstraat. Naast een recreatieve rol heeft de vijver ook een belangrijke rol als ecologische stapsteen.

Tussen de Oude Steenweg en de vijver ligt een ruitershoeve met bijhorende drafbaan en manège.



Afbeelding 5 _ Situering detail op orthofoto (bron: Agiv en provincie Oost-Vlaanderen)

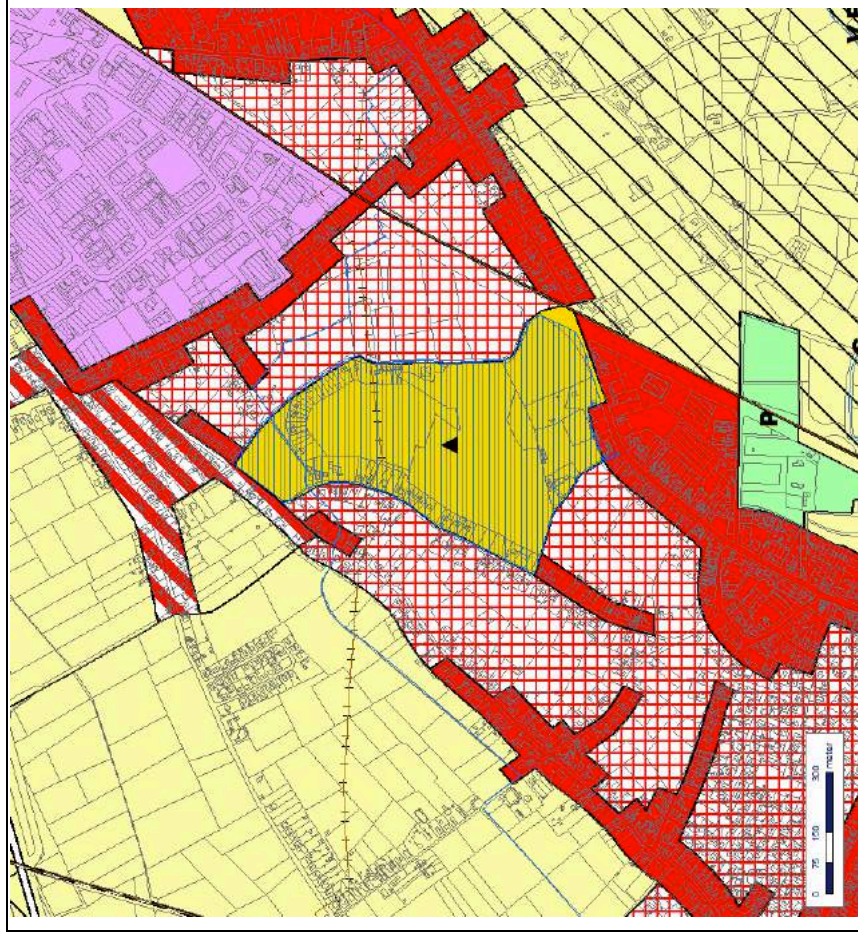
Binnen de afbakening van het RUP komen naast het wonen en recreatieve activiteiten nog volgende zaken voor:

- Een restaurant (O'Pure) in een gerestaureerd bijgebouw van een voormalige maalderij uit 1735 gelegen ten zuiden van de vijver. Het restaurant wordt ontsloten via een verharde private weg naar de Steenweg. Op het gelijkvloers wordt de zaak uitgebaat, het woongedeelte bevindt zich onder het dak. De oorspronkelijke bijhorende woning naast het gerestaureerde bijgebouw is van een andere eigenaar. Beide gebouwen hebben een bijkomende uitweg via een onverharde weg naar de Nederbosstraat die de zuidelijke rand van de vijver volgt.
- Een aardgasleiding onder hoge druk (nv Fluxys) loopt in oost-westelijke richting doorheen het gebied.

4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED

4.1 Gewestplan

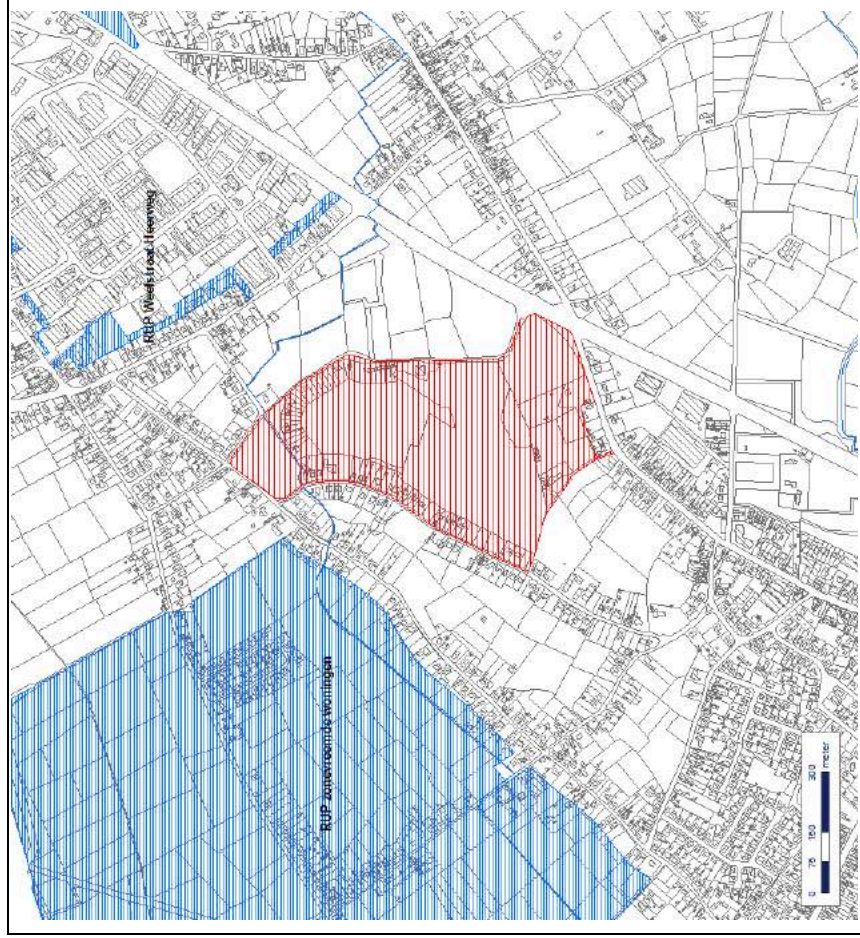
Volgens het gewestplan Oudenaarde, KB 24/02/1977, zijn de gronden gelegen in een 'gebied voor dag- en verblijfsrecreatie'.



Afbeelding 6 _ Uittreksel uit gewestplan Oudenaarde

4.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het plangebied is gelegen in de direct omgeving van een deelplan van het RUP zonevrije woningen, (goedgekeurd 07/09/2006) en aan het RUP Weefstraat-Heerweg (10/08/2006).



Afbeelding 7 _ Situering t.o.v. aanpalende RUP's

Er zijn geen gewestelijke RUP's van toepassing.

4.3 Goedgekeurde nog geldende verkavelingen

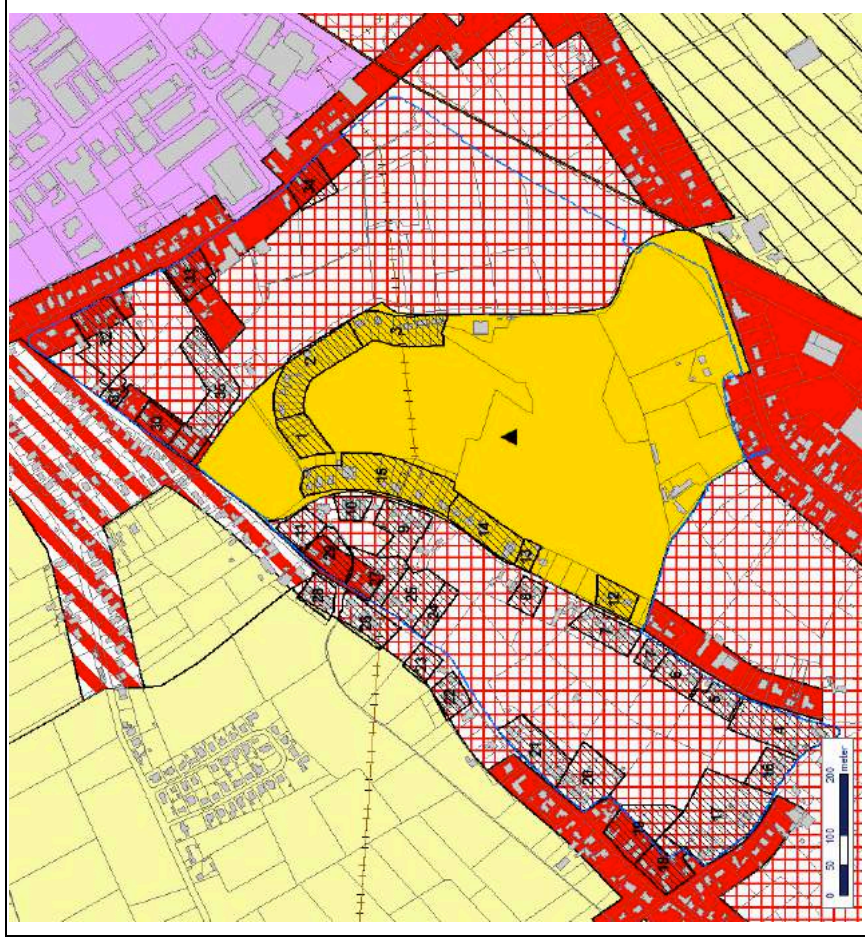
Onderstaande verkavelingen zijn gelegen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

De nummering in de eerste kolom verwijst naar de nummers op kaart. De toestand is deze van medio 2012. Een aantal verkavelingen kende later nog een wijziging (bv. opsplitsen). Deze wijzigingen zijn niet mee opgenomen.

Vijverstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
1	verblijfsrecreatie	1 op 4 gerealiseerd	11/05/2001
2	verblijfsrecreatie	7 op 15 gerealiseerd	23/06/1988
3	verblijfsrecreatie	gerealiseerd 10 loten	26/06/2000

Ondertussen zijn er nog 11 vergunningen afgeleverd voor weekendverblijven langs de Vijverstraat. Deze vergunde, maar nog niet gerealiseerde woningen staan op het grafisch plan aangeduid met een aparte symboliek.



Afbelding 8 _ Ligging goedgekeurde verkavelingen

Nederbosstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
4	woonuitbreidingsgebied	3 op 9 gerealiseerd, alles tijdig	23/09/1992

		vervreemd	
5	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 3 loten	02/09/1993
6	woonuitbreidingsgebied	2 op 3 gerealiseerd	18/03/1993
7	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 7 loten	07/04/1992
8	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 2 loten	27/10/1988
9	woonuitbreidingsgebied	3 op 4 gerealiseerd	12/03/1990
10	Woonuitbreidingsgebied	4 op 4 gerealiseerd	10/09/2008
11	woonuitbreidingsgebied	In opbouw	24/8/2009
12	verblijfsrecreatie	2 op 3 gerealiseerd	14/09/1987
13	verblijfsrecreatie	gerealiseerd 2 op2	28/08/2001
14	verblijfsrecreatie	7 op 8 gerealiseerd	14/09/1987
15	verblijfsrecreatie	10 op 12 gerealiseerd goedgekeurde verkaveling van vóór het gewestplan	12/10/1968

Zagmanstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
16	woonuitbreidingsgebied	3 op 4 gerealiseerd	09/12/1967
17	woonuitbreidingsgebied	4 op 8 gerealiseerd	08/12/1995

Bosstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
18	woongebied	Gerealiseerd 5 loten	28/06/1971
19	woongebied	Gerealiseerd 4 loten	13/05/1971
20	woonuitbreidingsgebied	Gerealiseerd 3 loten	31/07/1972
21	woonuitbreidingsgebied	5 op 6 gerealiseerd	16/02/1995
22	woonuitbreidingsgebied	3 op 3 gerealiseerd	2/5/2000
23	woonuitbreidingsgebied	0 op 4 gerealiseerd	16/04/2012
24	woonuitbreidingsgebied	1 op 2 gerealiseerd	11/05/1968
25	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 2 loten	08/06/1988
26	woonuitbreidingsgebied	3 op 4 gerealiseerd	21/12/1988
27	Woongebied/ woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 4 loten	10/06/1967
28	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd	24/11/2008
29	woongebied	2 op 4 gerealiseerd	10/01/2000
30	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 3 loten	24/10/1977
31	woonuitbreidingsgebied	gerealiseerd 2 loten	10/04/1964

Weefstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
32	woongebied	gerealiseerd 3 loten	13/06/1973
33	woongebied	gerealiseerd 7 loten	02/08/1963
34	woongebied	1 op 2 gerealiseerd	12/10/1987

Kleine Bosstraat

Nr.	gewestplanbestemming	realisatiegraad	datum goedkeuring
35	Woongebied/ woonuitbreidingsgebied	7 op 9 gerealiseerd	27/02/1989

De onbebouwde percelen in de goedgekeurd verkavelingen, zijn op vandaag nog allemaal bebouwbaar. Geen enkele van de loten zijn vervallen. Dit blijkt uit de controle van de registratie van verkoop, de verhuring van meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de kavels.

4.4 Bouwvergunningstoestand van de woningen

Het is noodzakelijk een degelijk onderzoek te voeren naar de vergunningstoestand van de woningen binnen het plangebied. Het is namelijk niet de bedoeling om niet-vergunde woningen op te nemen. De Vlaamse codex RO bepaalt immers dat enkel woningen kunnen opgenomen worden die hoofdzakelijk vergund of geacht vergund te zijn.

Voor het onderzoek naar de vergunningstoestand van de woningen in de woonkorrel is onderstaande methodiek toegepast.

Methodiek

Stap 1	Verkrotte wonigen	Aan de gemeente werd een lijst gevraagd van de verkrotte woningen binnen de afbakening van het RUP. Daarnaast werd een controle ter plaatse uitgevoerd om alle onduidelijkheden te vermijden. Resultaat: Binnen de afbakening van het RUP komen géén verkrotte woningen voor.
Stap 2	kruisreferentie van de tabel met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen na 1962 en de kadastrale percelen binnen het RUP.	Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente na maart 1962 te vergelijken met de kadastrale perceelsnummers binnen het RUP, kon een eerste lijst van al dan niet vergunde woningen opgesteld worden. Het resultaat van stap 2 was een overzicht van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor elk perceel binnen het RUP. Hieruit bleek dat vanuit deze analyse er nog een aantal woningen / gebouwen overbleven die niet beschikten over een vergunnign. Het ging overal om relatief oude woningen / gebouwen. Verder onderzoek via controle van het bouwjaar drong zich op.
Stap 3	Kadastrale controle van bouwjaar	Voor een aantal woningen, waarvan de bouwdatum teruggaat tot voor 1962 of waarvoor om eender welke reden geen vergunning in de voorgaande lijst is opgenomen, wordt uitgegaan van een vermoeden van vergund zijn, voor zover voor de betrokken woningen met zekerheid kan gezegd worden dat ze voor 1962 werden opgetrokken. Hiertoe wordt voor deze woningen het bouwjaar op de kadastrale legger onderzocht. Het resultaat van stap 3 is een volledige vergunningstoestand voor elke woning binnen de afbakening van dit RUP. Wel is er een aantal

		bouwovertrekkingen vastgesteld (zie verder).
--	--	--

Conclusie:

Na het uitvoeren van het onderzoek blijken volgende feiten:

- de stappen 1 tot en met 3 hadden als resultaat dat elke woning binnen de grenzen van het RUP vergund is of geacht wordt voldoende vergund te zijn.
- Volgende bouwmisdriften zijn vastgesteld:

Perceelnummer/adres	Datum	Voorwerp
A_0443_E, 31	2/5/1996	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_G, 27	23/9/2008	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_H, 25	16/5/2005	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_K, 23	1/3/2010	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_E2, 15	17/5/2002	Het omvormen van 2 woningen naar 1 woning + permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_W2, 7/8	22/9/2004	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten

A_0443_M2, 4A Vijverstraat	16/1/2007	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_443_N2, 3B Vijverstraat	9/01/2015	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_P2, 3A Vijverstraat	20/12/2007 30/01/2015	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0443_R2, 3 Vijverstraat	6/12/2007 en 21/6/2014 (nieuwe eigenaar)	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_443_T2, 1B Vijverstraat	8/11/2014	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0430_D, Nederbosstraat 53	17/8/1994	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0430_E, Nederbosstraat 55	13/1/1999	2 woningen omvormen tot 1 woning
A_0431_F, Nederbosstraat 67	21/6/1993	oprichten alleenstaande woning ipv koppelwoning
A_0431_G, Nederbosstraat 69	8/7/2003	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0445_R, Nederbosstraat 73	29/8/2003 15/01/2015 03/02/2015	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
	24/5/2004, 7/8/2008,	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten

A_0445_H, Nederbosstraat 79/81	5/4/2014 (andere eigenaars)	toegelaten
A_0445_M, Nederbosstraat 83	3/1/2014	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0445_D, Nederbosstraat 87	15/1/2014, 11/7/2014 (nieuwe eigenaar)	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
A_0445_L, Nederbosstraat 89	20/5/2008, 25/10/2011	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
	2/9/1994,	permanente bewoning in weekendverblijf waar dit niet is toegelaten
	23/11/1992	Niet naleven van de bouwvergunning

Conclusie: geen enkele van de functiewijziging naar permanente bewoning in de weekendverblijven is vergund.

Volgende vergunningen voor weekendverblijven werden afgeleverd. De werken zijn nog niet gestart, behalve wanneer de start van de bouwwerken is vermeld in onderstaande tabel. De vergunningen zijn 2 jaar geldig. Wanneer de vergunningen vervallen, kan geen nieuwe stedenbouwkundige vergunning meer afgeleverd worden.

A_443_F Vijverstraat	10/03/2014	Bouwen vakantieverblijf met tuinhuis (tuinthuis werd uitgesloten)
A_443_B3 Vijverstraat	24/3/2014	Heraanvraag voor weekendverblijf
A_443_C3 Vijverstraat	24/3/2014	Heraanvraag voor weekendverblijf
A_443_X Vijverstraat	8/7/2013	Bouwen halfopen woning Start 22/11/2013
A_443_Y Vijverstraat	8/7/2013	Bouwen halfopen woning Start 22/11/2013
A_443_T Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag
A_443_S Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag
A_443_R Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag
A_443_P Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag

A_443_N Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag
A_443_M Vijverstraat	21/1/2013 16/02/2015	Bouwen koppelwoning Heraanvraag
A_431_A Nederbosstraat	20/05/2015	Bouwen van een weekendverblijf
A_431_B Nederbosstraat	20/05/2015	Bouwen van een weekendverblijf
A_431_C Nederbosstraat	20/05/2015	Bouwen van een weekendverblijf
A_444_D Nederbosstraat	13/07/2015	Bouwen van een weekendverblijf

4.5 Streefbeeld N60

Het Streefbeeld N60 geeft in een visie weer hoe de N60 als primaire weg georganiseerd zal worden vanaf het op- en afrittencomplex met de E17 te De Pinte tot de aansluiting met de geplande en bestaande N60 ter hoogte van de provinciegrens ten zuiden van Ronse.

Dit volledige tracé werd opgesplitst in 17 clusters waarvan er twee van onmiddellijk belang zijn voor het bedrijventerrein, nl. (1) het traject vanaf het op-/afrittencomplex E17/N60 tot voorbij de huidige aansluiting met de Weefstraat en (2) het traject van de Weefstraat tot de Steenweg. De hoofdbedoeling is om het doorgaand verkeer zo vlot mogelijk te laten verlopen. Hiertoe wordt er voorzien in een aantal ondertunnelingen en herinrichtingen van bestaande kruispunten/rotondes.

(1) TUSSEN E17 EN WEEFSTRAAT

Op dit wegsegment wordt het regionale bedrijventerrein te Eke aangesloten met belangrijke verkeersverwekkers zoals de Makrovestiging. In deze omgeving dienen ook potentiële en/of recente ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen, zoals het distributiecentrum van Interbrew aan de Savaanstraat, de mogelijke ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein langs de E17 te Zwarte Gat (De Pinte), de ontsluiting van het gehucht Landuit (Nazareth), ...

Het regionaal bedrijventerrein te Nazareth-Eke en de (boven)regionale impact van de hypermarkt Makro verantwoorden een variante ontsluitingsstructuur. Omwille van de ruimtelijke ontwikkelingen voorzien door de gemeente De Pinte (i.c. Moerkensheide en lokaal bedrijventerrein Zwarte Gat) én het behouden van alternatieve ontsluitingsroutes in geval van calamiteiten, wordt een opwaardering van de Weefstraat tot lokale weg type II vooropgesteld. De aantakking van het gebied op de N60 zelf wordt echter beperkt tot één enkele in- en uitrit in beide richtingen: er is met andere woorden slechts één knooppunt. De linksafbewegingen van op het bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt via twee rotondes op maaiveldniveau. Op die manier wordt een dwarsende beweging mogelijk gemaakt zonder de doorgaande beweging op de N60 te hinderen.

De toegang tot het bedrijventerrein via de Savaanstraat blijft behouden in een gelijkaardige vorm zoals die de dag van vandaag bestaat, nl. als een soort uitrit van op de N60. Op deze plaats is er voor voertuigen geen toegang vanuit het terrein naar de N60 (éénrichtingsverkeer).

Vanaf hier begint de N60 te dalen om onder de rotonde thv de Begoniastraat door te lopen. Een op- en uitrit verbindt de rotonde met de N60.

Ter hoogte van de Weefstraat komt er eveneens een bovengrondse rotonde die niet rechtstreeks in verbinding staat met de N60 maar die via 2 ventwegen langs beide zijden van de N60 verbonden wordt met de rotonde Begoniastraat.

De kruispunten tussen de laterale wegen en de dwarsende straten worden aangelegd als rotondes op maaiveldniveau. Uit (stads)landschappelijke overwegingen wordt de N60 zelf onder deze rotondes doorgeleid. De rotondes worden op een plateau over de primaire weg heen vorm gegeven. De afstand tussen beide rotondes laat toe dat de primaire weg eventueel onder het maaiveldniveau blijft, al dan niet in een open sleuf.

(2) TUSSEN WEEFSTRAAT EN STEENWEG

Tussen de Vijverstraat en de Steenweg wordt een nieuwe ventweg/parallelweg voorzien. De Vijverstraat wordt omgeleid naar de Oude Steenweg via een parallelweg.

De bestaande landbouwweg langs de N60 wordt doorgetrokken tot de Weefstraat. Samen met de nieuw aan te leggen parallelweg tussen de Vijverstraat en de Oude Steenweg ontstaat op die manier een doorgaande fietsverbinding tussen Weefstraat, Oude Steenweg en autoweg N60.

Afbeelding 9 _ Streefbeeld N60

5 WATERTOETS

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, in voege vanaf 24-12-2003, bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. Het decreet werd aangepast op 25 mei 2007.

Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

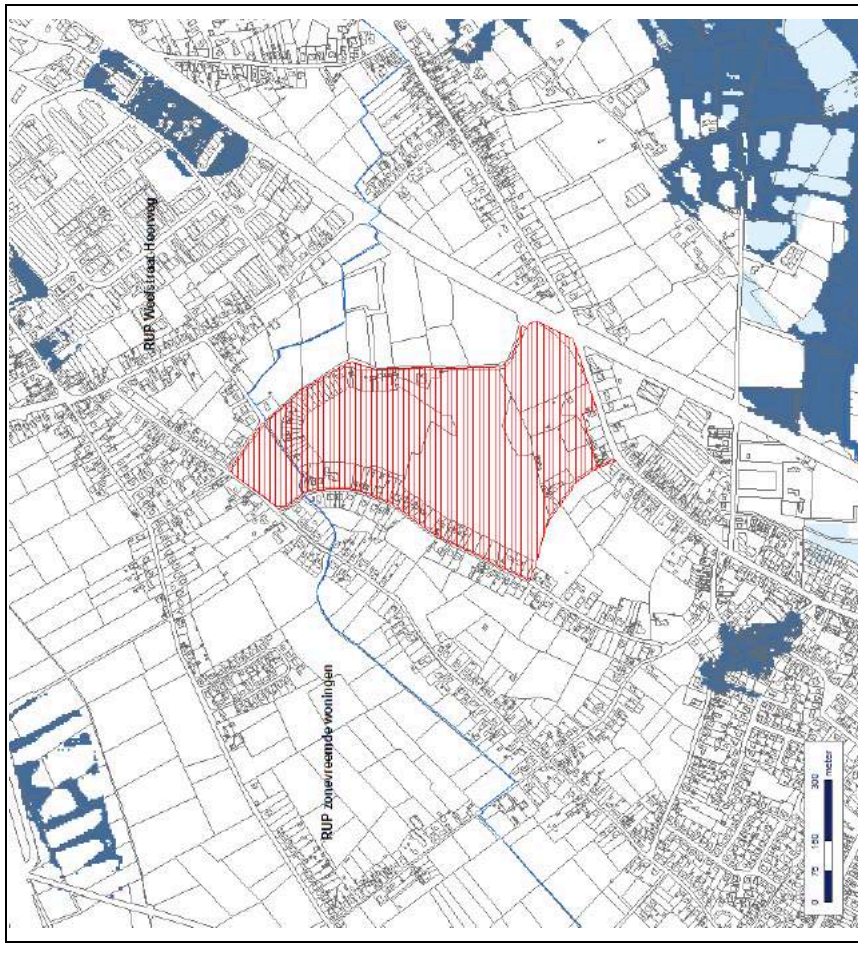
Op 1 maart 2012 trad een aangepast uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011. De bedoeling is om van de watertoets een krachtiger instrument te maken o.a. in de strijd tegen wateroverlast.

De enige kaart die behouden blijft is de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden. Deze kaart werd geactualiseerd en uitgebreid.

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden toont dat er geen risico bestaat tot overstromingen binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

De realisatie van de bouw- en verhardingsmogelijkheden vervat in de bestemmingen 'zone voor recreatie 'art.5' brengen slechts een beperkte verhoging van de verharde oppervlakte met zich mee. Door de opmaak van dit RUP worden bovendien de verhardings- en bouwmogelijkheden beperkt ten opzichte van wat in principe zou kunnen worden gerealiseerd volgens de huidige gewestplanbestemming. De invloed op het watersysteem is bijgevolg minimaal. De infiltratie van het regenwater afkomstig van verhardingen kan plaatselijk opgevangen worden door afvoer naar naastliggende niet verharde oppervlakten (beplanting) of desgevallend kan dit ook afgevoerd worden naar de Robert Orientvijver. De afvoer van het

regenwater afkomstig van dakoppervlaktes kan worden opgevangen door het voorzien van één of meerdere hemelwaterputten en verder geïnfiltreerd worden in overeenstemming met de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Zo wordt het hemelwater hergebruikt.



Afbeelding 10 _ uittreksel uit overstromingskaart 2011 (bron: Agiv.be)

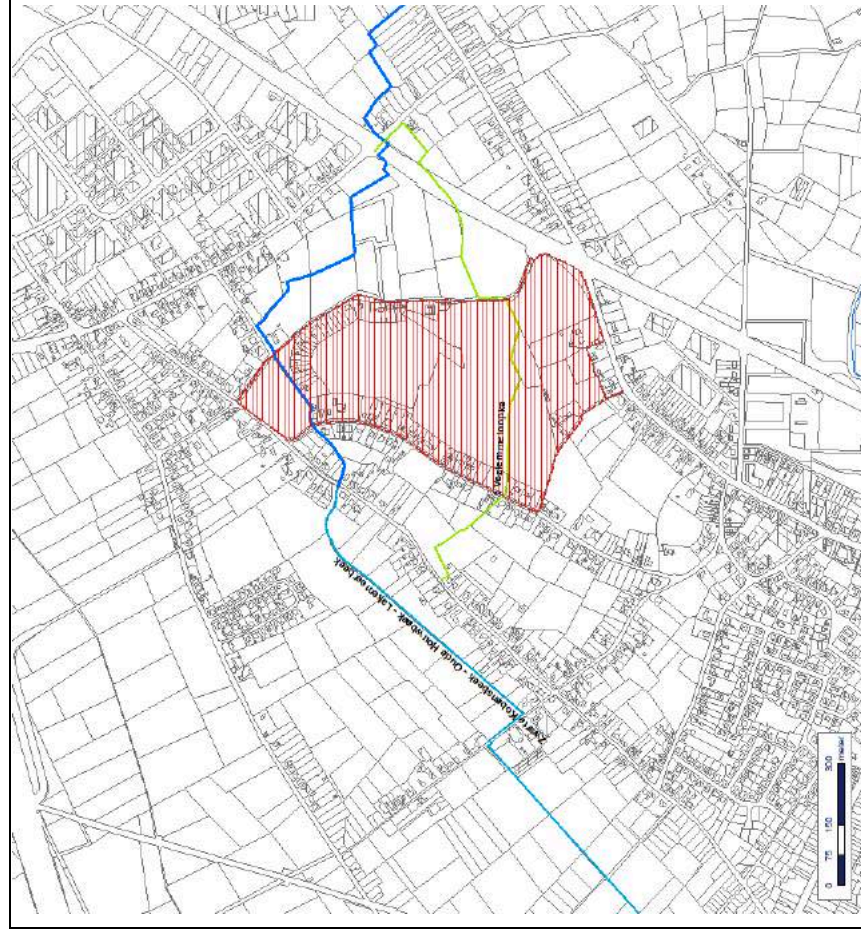
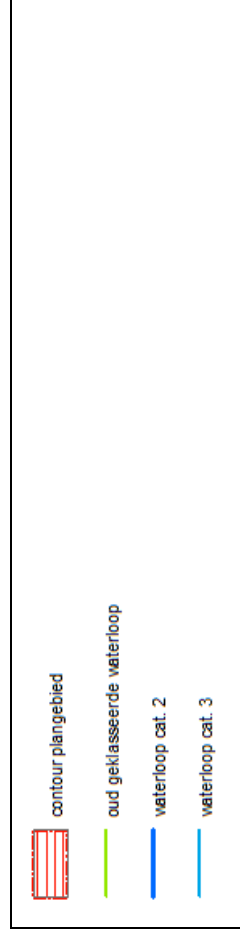
Parkeerplaatsen kunnen overal aangelegd worden binnen art. 5 'zone voor recreatie', doch dit in waterdoorlatende materialen.

De overige zones waar bebouwing of de aanleg van verharding mogelijk is (zone voor wonen in landelijke omgeving (art. 2), zone voor openbare wegenis (art. 8), zone voor permanent recreatief wonen (art. 3)) handelen in grote mate over reeds bestaande bebouwing of vergunde verkavelingen. Bijgevolg is de impact op het hemelwatersysteem beperkt. De toetsing ervan dient bijgevolg te gebeuren bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Van toepassing bij al deze aanvragen is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Door het nemen van bovenstaande maatregelen, kan men in alle redelijkheid oordelen dat het schadelijk effect beperkt zal blijven. Het toekomstig gebruik van de gronden in het RUP is gericht op zachte vormen van recreatie. Dit betekent dat het regenwater afkomstig van verhardingen en daken een zeer miniem risico op grondwaterverontreiniging met zich meebrengt. Er dienen geen bijkomende maatregelen genomen te worden.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich volgende waterlopen:

- Lakenmeerbeek (of Zwarte Kobensbeek), waterloop nr. S.216 van 2de categorie beheerd door de provincie Oost-Vlaanderen (vanaf de Bosstraat tot de monding in de Schelde)
- Lakenmeerbeek (of Zwarte Kobensbeek), waterloop nr. S.216 van 3de categorie beheerd door de gemeente Nazareth (opwaarts de Bosstraat)
- 't Vezlemmeloopeke, waterloop nr. 4 (oud geklasseerd) beheerd door de aangelanden.



Afbeelding 11 _ Overzicht waterlopen binnen directe omgeving plangebied

Volgende wetgeving op geklasseerde en oud-geklasseerde waterlopen in het plangebied is van toepassing:

- wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17§1 en 2 die stelt dat aangelanden van de geklasseerde waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maa- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
 - provinciaal reglement 27-05-1955, art. 15 dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan (oud)geklasseerde waterlopen uit te voeren binnen een strook van 3 m vanaf hun uiterste boord zonder voorafgaande toelating van het gemeentebestuur.
 - wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967, art. 12 en 14 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de Deputatie
- provinciaal reglement 27-05-1955, art. 14 dat stelt dat werken uitvoeren aan oud-geklasseerde waterlopen enkel kan na machtiging door de deputatie.

6 RUIMTELIJKE AFWEGING WEEKENDVERBLIJVEN

Zie plan juridische toestand

Zone langs de Nederbosstraat

Juridische afweging / motivatie
Uit de analyse van de desbetreffende verkavelingsvergunningen blijkt dat de verkaveling langs de Nederbosstraat palend aan de Lakenmeerbeek dateert van voor de goedkeuring van het gewestplan (12/10/1968). De overige verkavelingen langs de Nederbosstraat die gelegen zijn in de zone voor dag- en verblijfsrecreatie werden goedgekeurd toen het gewestplan reeds van kracht was en zijn dus goedgekeurd als recreatiewoningen.
Ruimtelijke motivatie
De recreatiewoningen in de Nederbosstraat bevinden zich tussen reguliere woningen en sluiten ruimtelijk gezien aan op de woningen gelegen in goedgekeurde verkavelingen in woonuitbreidingsgebied langs de Nederbosstraat (aan de overzijde van de weg). Het overgrote deel van deze loten is reeds bebouwd en maakt structureel deel uit van een woonlint. De woningen zijn gelegen langs een goed uitgeruste woonstraat en bijgevolg goed ontsloten.
Conclusie
Het herbestemmen van de zone voor dag- en verblijfsrecreatie langs de Nederbosstraat naar een woonzone is ruimtelijk motiveerbaar.

Zone langs de Vijverstraat

Juridische afweging / motivatie
In de zone langs de Vijverstraat dateren alle verkavelingsvergunningen van na de goedkeuring van het gewestplan (KB 24/02/1977). De woningen zijn allen goedgekeurd als recreatiewoning.
Ruimtelijke motivatie

In tegenstelling tot de recreatiewoningen langs de Nederbosstraat sluiten de woningen gelegen in de Vijverstraat niet aan op een bestaand woonlint.
Conclusie
Het zoneren van deze bestaande woningen langs de Nederbosstraat tot een woongebied met dezelfde voorschriften zoals woongebied volgens het gewestplan is hier ruimtelijk niet motiveerbaar. Indien dezelfde mogelijkheden zouden kunnen worden worden als in woongebied dan zouden er grotere woningen opgericht kunnen worden dan dat dit vandaag het geval is. Dit zou wel een ruimtelijke impact hebben en is dus ruimtelijk niet gewenst. Wel motiveerbaar is het opnemen van een voorschrift met beperkte en strikte bouwmogelijkheden (dezelfde als deze die vandaag mogelijk zijn volgens het voorschrift van de gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie') maar waarmee de problematiek van het permanent wonen wordt opgelost. Dit is motiveerbaar omdat op die manier een oplossing wordt geboden voor de juridisch-administratieve problematiek inzake inschrijving in bevolkingsregister enerzijds en permanent wonen anderzijds. Ruimtelijk-morfologisch is er geen enkel verschil met wat er vandaag reeds gebouwd is en mogelijk is.

Op vandaag is geen enkele van de verkavelingen gelegen langs de Vijverstraat of Nederbosstraat vervallen.

Voor alle recreatiewoningen waarop een bestemmingswijziging werd doorgevoerd naar permanent wonen, gebeurde dit na 1984, dus na de verplichte bestemmingswijziging. Echter, vergunningen werden hiervoor niet aangevraagd, noch afgeleverd.

Het tijdstip van permanente bewoning dateert voor alle woningen van voor het moment van opmaken van PV. De datum van het PV is echter wel een indicatie van tijdstip permanente bewoning.

6.1 Ruimtelijke afweging bestaande activiteiten

Recreatie O'Douce

Algemene gegevens	
Naam en adres vzw	O'Douce bvba, Vijverstraat 1, 9810 Eke
Activiteit:	Sportactiviteit + horeca
Kadastrale perceelsnummers:	De vzw is eigenaar van volgende percelen: 443b, 444b, 440b
Juridische context - vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Zone voor verblijfsrecreatie
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	O'Douce beschikt over de volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College van Burgemeester en Schepenen: - 11/05/1978: bouwen van een geprefaciceerd clubhuis; - 19/05/1981: bouwen van een sporthal (niet gerealiseerd); - 10/12/2002: afbraakvergunning sanitair blok + frietkot; - 16/6/2005: uitbreiden kantine met sportinfrastructuur en berging + overkapping aanlegplaats boten - 27/11/2006: regularisatie oeverversterigingswerken en vernieuwen toplaag parking - 17/6/2013: verbouwen, uitbreiden en nieuwbouw van sportinfrastructuur en heraanleg bestaande parking; Op 23/8/2012 vond een driepartijenoverleg plaats om uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan de waterskiclub O'Douce. Op dit overleg wordt geconcludeerd dat er best een totaalbeeld wordt voorzien bij de stedenbouwkundige aanvraag inclusief inrichtingsplan betreffende parkeerplaatsen, beplanting, materiaalgebruik e.d. > vergund zowel wat betreft gebouwen als functies O'Douce beschikt over de volgende milieuvergunningen op dossiernummer: - Besluit Bestendige Deputatie 12.03.1998: 44048/94/A/1/FC/kd - Besluit Bestendige Deputatie 11-02-1999: 44048/94/A/2 - Besluit Bestendige Deputatie 20-01-2000: 44048/94/1/A/3 - Besluit Bestendige Deputatie 12-01-2005: 082/44048/94/1/W/1 - Besluit Deputatie 26-07-2007: 082/44048/94/1/A/5/HV/KVK - Besluit Minister 15/5/2008: AMV/00071099/1012 (afwijking) - Besluit Deputatie 24/9/2009: MO3/44048/94/1/A/6/HV/CL
Milieuvergunningen	
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	De vzw is volgens het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen in het "Zuidelijk Openruimtegebied", gelegen ten zuiden van de E17 en E40. Er wordt in deze deelruimte uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functies. De vzw is gelegen in de nabijheid van een primaire weg type 1 (N60). In de onmiddellijke omgeving zijn er geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig. De voorziening is gelegen ten noorden van het hoofddorp Nazareth/Eke.

Elementen uit het GRS	De Robert Orientviver bezit vandaag reeds een dagrecreatieve functie. Het GRS voorziet in de opmaak van een RUP waar deze functie juridisch-planologisch in verankerd zit. Hierdoor blijven er mogelijkheden bestaan voor de noodzakelijke accommodaties voor waterski en andere watersporten.
Planologische toets	
-	De vzw is niet gelegen binnen een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;
-	De vzw beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen;
-	De vzw ligt niet in kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur;
-	De aanwezige activiteit en gebouwen zijn in overeenstemming met het geldende plan;
-	De vzw is eerder lokaal van aard met matig dynamische activiteiten
-	De vzw maakt deel uit van de recreatieve accommodatie rond de Robert Orientviver;
-	Er zijn geen elementen in het GRS aanwezig die tegen de aanwezigheid van de vzw en de uitgeoefende activiteiten pleiten.
Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	
Gelet op:	- De ligging van de gebouwen in een zone voor dag- en verblijfsrecreatie - De goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en de activiteiten
Overwegende dat:	- De activiteit slechts kleinschalig van aard is; - Geen (grote) uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of aangetast; - Er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd; - Wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; - De activiteit inpasbaar wordt geacht in de omgeving; - Er geen verhoging van milieubelasting mag zijn.
Kan besloten worden dat:	- Er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS; - Het behoud en uitbreiding van de activiteit mogelijk wordt geacht; - Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site; gebaseerd op voorschriften die van toepassing zullen zijn vanaf de goedkeuring van het RUP.

Restaurant O'Pure

Algemene gegevens	
Naam en adres vzw	O'Pure, Steenweg 196A
Activiteit:	Horeca
Kadastrale perceelsnummers/ eigendomssituatie	Het restaurant is eigenaar van volgende percelen: Sectia A; 399b2, 399x en 401p. De gebouwen betreffen de oude bijgebouwen van een voormalige maalderij uit het jaar 1735 die omgevormd zijn tot een restaurant / champagnebar op het gelijkvloers en een woongedeelte onder het dak. De gebouwen dateren van voor 1962. De functiewijziging naar restaurant dateert van 1990.
Juridische context- vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Zone voor verblijfsrecreatie
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het restaurant / champagnebar beschikt over de volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door

	College van Burgemeester en Schepenen: - Regularisatie parking voor 35 wagens + nieuwe parking voor 20 wagens met een totale oppervlakte van 7200 m², 02/10/2001/ Refnr. AROHM: IC/8-44048-1188/5. Dossiernr. Gemeente: 99/2001 - Het plaatsen van een raam in zijgevel, 10/02/2004. Refnr. AROHM: geen Dossiernr. Gemeente: 18/2004 - Bouwen van een veranda aan een bestaand gebouw, 24/03/2014 ➤ de gebouwen zijn vergund geacht. ➤ de functie 'restaurant' dateert van 1990 ➤ deze functie is derhalve niet vergund
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	- De horecazaak is volgens het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen in het "Zuidelijk Openruimtegebied", gelegen ten zuiden van de E17 en de E40. Er wordt in deze deelruimte uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functies; - De vzw is gelegen in de nabijheid van een primaire weg type 1 (N60); - In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig. - De voorziening is gelegen ten noorden van het hoofddorp Nazareth/Eke.
Elementen uit het GRS	De Robert Orientvijver bezit vandaag reeds een dagrecreatieve functie. Het GRS voorziet in de opmaak van een RUP waar deze functie juridisch-planologisch in verankerd zit. Hierdoor blijven er mogelijkheden bestaan voor de noodzakelijke accommodaties voor waterski en andere watersporten.
Planologische toets	
- De horecazaak is niet gelegen binnen een goedgekeurd plan van aaleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling - De horecazaak beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen - De horecazaak ligt niet in kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur - De aanwezige activiteit en gebouwen zijn in overeenstemming met het geldende plan - De horecazaak is eerder lokaal van aard met laag dynamische activiteiten - De horecazaak maakt deel uit van de recreatieve accommodatie rond de Robert Orientvijver - Er zijn geen elementen in het GRS aanwezig die tegen de aanwezigheid van de horecazaak	
Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	
- Gelegen binnen een eigen kwetsbaar gebied - Geen beschermde monumenten of landschappen - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurwaarden - Archeologisch patrimonium; geen. Geen impact inzake erfgoed. - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangetast - De schaal van de horecazaak sluit aan bij de schaal van de omgeving - De activiteit brengt geen schending van de privacy van omwonenden - De activiteiten van de horecazaak onveranderd inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan.	
Conclusie	
Gelet op:	- De ligging van de gebouwen in een zone voor dag- en verblijfsrecreatie - De goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en de activiteiten - De activiteit slechts kleinschalig van aard is
Overwegende dat:	

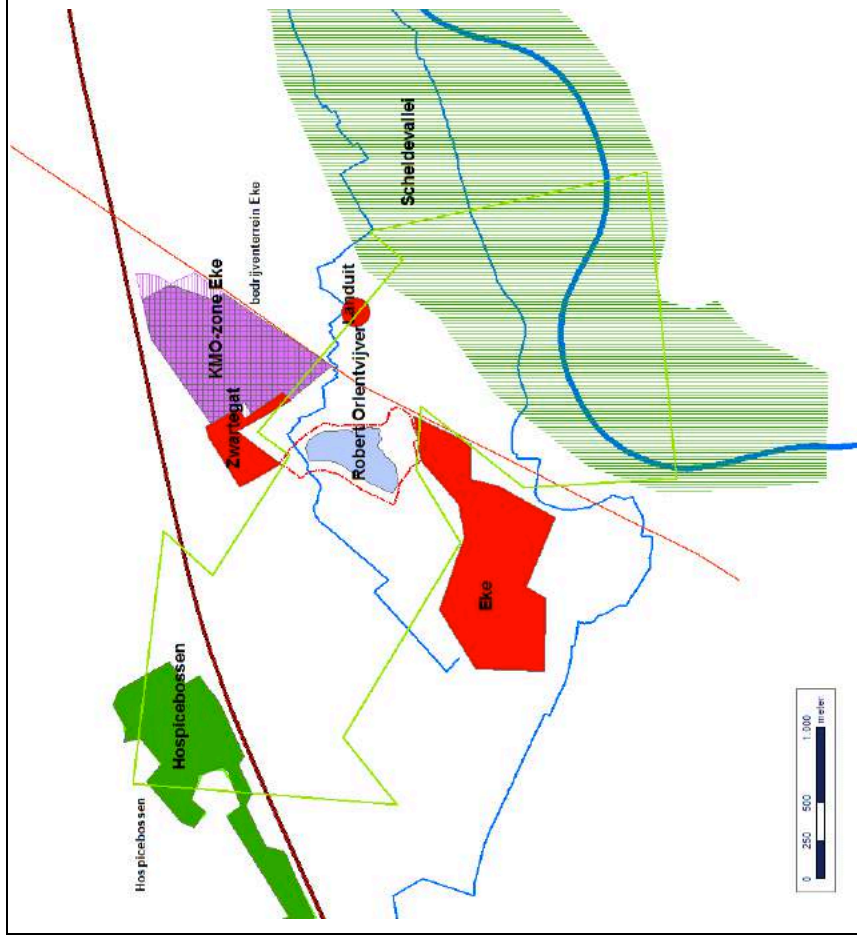
	- Geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokken - Er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd - Wegens ontwikkeling ter plaatse is van het ongeordend uitzwermen van functies - De activiteit inpasbaar wordt geacht in de omgeving - Er geen verhoging van milieubelasting mag zijn - De activiteit 'horeca' passend is binnen het geheel van recreatie en ontspanning - Er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS - Het behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met de voorwaarden die vastgelegd zijn in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Robert Orientvijver. Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site, gebaseerd op voorschriften die van toepassing zullen zijn vanaf de goedkeuring van het RUP. De functie 'horeca' is aanvaardbaar op betreffende site. De draagkracht wordt niet overschreden. Verbouwwerkzaamheden worden toegelaten aan het bestaande gebouw.
Kan besloten worden dat:	

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED

7.1 Globale ruimtelijke visie

Het projectgebied is onderdeel van een lokale open-ruimte corridor (landbouw-ecologisch gebiedsgebied) tussen de Scheldevallei en de Hospicebossen. Deze open-ruimte corridor bestaat uit een aaneenschakelen van verschillende open-ruimte fragmenten, waarvan de Robert Orlentvijver en een deel van de Lakenmeerbeek onderdeel van zijn. De open-ruimte corridor krijgt via het RUP vorm door het opnemen van de Lakenmeerbeek als natuurlijk groen, door de zuidelijke rand van de vijver in te richten in functie van natuurontwikkeling en door bebouwingsmogelijkheden in de recreatiezone ten noorden, oosten en ten zuiden van de vijver te beperken. Hierdoor krijgen de vijver en omgeving een hogere belevingswaarde waardoor ook de recreatieve betekenis voor de bestaande recreatiewoningen enerzijds en de betekenis als wandelgebied anderzijds wordt verhoogd.

Het gebied van de Robert Orlentvijver en omgeving wordt ontwikkeld als een te vrijwaren multifunctioneel open-ruimte gebied tussen de KMO-zone Eke in het noorden en de woonkern van Eke in het zuiden. De multifunctionaliteit staat in het teken van natuurontwikkeling langs de Lakenmeerbeek en langs de zuidelijke en zuidwestelijke oever van de Robert Orlentvijver, van (water)recreatie en wonen aan de oostelijke en westelijke oever. De ontwikkeling naar een kwalitatief hoogwaardig landschap staat centraal.



De Lakenmeerbeek wordt verder ontwikkeld tot een zichtbaar lint doorheen het landschap. Dit kan onder meer betekenen dat langs de oevers knotbomen en houtkanten worden aangeplant.

Een ventweg zal worden gerealiseerd tussen de Steenweg en de Weefstraat. Deze weg wordt ruimtelijk ingepast in zijn omgeving. Dit betekent dat het vanuit historisch-landschappelijk oogpunt niet wenselijk is om op deze plaats de ventweg zelf te accentueren met bomenrijen omdat

deze haaks zouden komen te staan op de cultuurhistorische perceelsstructuur.

De oevers gelegen ten zuiden van de vijver bieden de meeste kansen voor het creëren van nieuwe natuur en zachte vormen van recreatie. Deze oever is ruimer (door afwezigheid van bebouwing) en biedt mogelijkheden voor het voorzien van hengelplaatsen, plaatsen voor natuurontwikkeling en wandelpad.

De oostelijke oever van de vijver, was vroeger ingericht als een zwemzone. Door de verstrengde milieurichtlijnen moest deze activiteit (al dan niet tijdelijk) stopgezet worden.

Het gebied ten zuiden van de vijver (o.a. restaurant O'Pure) moet zijn zacht-recreatieve functie blijven behouden. Via het restaurant kan de wandelroute tussen de recreatieve strip (O'Douce) en de kern van Eke gestalte krijgen. Verblifsrecreatie is niet gewenst.

De Nederbosstraat wordt verder afgewerkt als woonstraat.

7.2 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften

Art. 1: Zone voor recreatievijver

De Robert Orlentvijver wordt in het GRS aangeduid als een 'vijver te ontwikkelen in functie van natuur en recreatie'. De vijver speelt dan ook een belangrijke rol in het realiseren van een (ecologische) verbinding tussen de Scheldevallei in het oosten en de Hospicebossen in het westen. Als structuurbepalende entiteit moet de nog niet verkavelde omgeving van de vijver dan ook gevrijwaard worden van nieuwe weekendverblijven, zodat deze zijn functie als openruimte verbinding ten volle kan opnemen. Uitzondering hierop is de overdruk 'bouwperimeter voor recreatieve infrastructuur' (zie artikel 7). In de vijver zelf is het toegelaten om ten behoeve van de watergebonden recreatie constructies te voorzien zoals bijvoorbeeld een skischans voor het waterskiën. Randvoorwaarde hierbij is dat deze constructies niet in de nabijheid van de oevers gelegen zijn,

omwille van de veiligheid en om de kansen voor natuurontwikkeling langs de oevers niet te hypothekeren.

Art. 2: Zone voor wonen in landelijke omgeving

De bestaande woningen en weekendverblijven en de kavels waarop op datum van definitieve aanvaarding van het RUP een nog geldige stedenbouwkundige vergunning rust, worden opgenomen binnen dit artikel. Deze woningen zijn gelegen langsheen de Nederbosstraat, gesitueerd binnen recreatiegebied volgens het gewestplan. De nog onbebouwde kavels met geldige vergunning kunnen bebouwd worden binnen de termijn waarbinnen de stedenbouwkundige vergunning van kracht blijft.

Binnen deze zone wordt permanent wonen toegelaten. Het probleem van het permanent wonen in gebieden voor verblifsrecreatie is immers niet oplosbaar binnen de juridische context van een RUP tenzij het een bestemming krijgt waarin permanent wonen wel wordt toegelaten. Bovendien zijn deze woningen (grotendeels vergund als weekendverblijven) gelegen in een woonlint langsheen de Nederbosstraat. Aan de overzijde van de Nederbosstraat bevindt zich eveneens een woonlint. Een omvorming van de als weekendverblijven vergunde woningen naar permanente woningen is ruimtelijk verantwoord in deze straat. Binnen dit art. worden de verkavelingen opgeheven, met uitzondering van de verkaveling welke dateert van vóór de goedkeuring van het gewestplan. Deze woningen werden reeds vergund als permanente woningen. De vrije kavels binnen deze verkaveling kunnen bebouwd worden.

Naast permanente bewoning zijn verschillende nevenfuncties (excl. werkplaatsen) mogelijk.

Er worden geen maximale oppervlaktes opgelegd voor de woningen. De achtertuinen van deze woningen (min. 15m) geven uit de Robert Orlentvijver. Losstaande bijgebouwen zijn verboden, evenals de inrichting van een zwembad. Door kijken naar de achterliggende vijver toe moeten steeds behouden blijven. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Art. 3: Zone voor permanent recreatief wonen

Deze zone wordt bestemd als een zone waar de bestaande ééngezinswoningen (vergund als weekendverblijven) mogen omgevormd worden naar permanente bewoning, maar met beperkte bouwvoorschriften, zoals voorzien in de provinciale verordening op weekendverblijven. Het probleem van het permanent wonen in gebieden voor verblijfsrecreatie is immers niet oplosbaar binnen de juridische context van een RUP tenzij het een bestemming krijgt waarin permanent wonen wel wordt toegelaten. Ook de kavels waarop op datum van definitieve aanvaarding van het RUP een nog geldige stedenbouwkundige vergunning rust, kunnen bebouwd worden (binnen de termijn waarbinnen de stedenbouwkundige vergunning van kracht blijft).

Meergezinswoningen en nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.

De achtertuinen van deze woningen geven uit op de Robert Orlentvijver. Losstaande bijgebouwen zijn verboden, evenals de inrichting van een zwembad.

Analoog als in de provincial verordening op weekendverblijven, worden ondoorzichtige afsluitingen niet toegelaten. Het open zicht naar de vijver vanaf het openbaar domein primeert hier.

Art. 4: Aanduiding in overdruk: zone voor waterloop

Deze zone is bestemd voor het behoud van de bestaande waterloop, nl. de Lakenmeerbeek, een provinciale waterloop. Deze waterloop is in overdruk aangeduid, omdat dit het meanderen of eventueel verleggen van de waterloop mogelijk maakt.

Art. 5: Zone voor recreatie

Deze zones zijn bestemd voor niet gemotoriseerde recreatieve, jeugd- en sportactiviteiten welke functioneren op lokaal schaalniveau en een beperkte dynamiek hebben.

Bebouwing is enkel toegelaten binnen de aanduidingen in overdruk (= op 3 plaatsen, zie art. 7). Voor elk van de aanduidingen zijn specifieke bepalingen

opgenomen binnen art. 7. Palend aan de vijver is enkel watergebonden recreatie toegelaten.

Art. 6: Zone voor groengebied met recreatieve nevenbestemming

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt de vijver op de kaart van de gewenste open ruimtestructuur aangeduid als '*vijver te ontwikkelen in functie van natuur en recreatie*'. Het gebied rond de vijver wordt beschreven als '*open-ruimte corridor / landbouwecologisch verbindingsgebied / in een waardevol landschap*'. Dit RUP wordt gebruikt als middel om het behoud en de vormgeving van de open ruimte rond de vijver op gang te trekken. Er wordt immers in het gebied rond de Robert Orlentvijver een toenemend verlies aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit vastgesteld. De '*zone voor groengebied met recreatieve nevenbestemming*' is afgebakend in functie van het inrichten van een groengebied met het oog op natuurontwikkeling. Er mag in deze zone geen enkel gebouw opgericht worden, met uitzondering van een houten observatiehut. Recreatief medegebruik (wandelen en fietsen) moet gestimuleerd worden in de buurt van de vijver. Op die manier kunnen recreanten en naburige bewoners optimaal genieten van de aanwezige natuur. Om dit te kunnen bewerkstelligen mogen wandelpaden en/of fietspaden aangelegd worden. Kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van het recreatief medegebruik (zoals zitbanken, picknicktafels, informatieborden,...) zijn toegelaten.

Art. 7: Aanduiding in overdruk: bouwperimeter voor recreatieve infrastructuur

Deze bouwperimeter is een overdruk op art. 5 'zone voor recreatie'.

Binnen art. 5 zijn er 3 deelzones waarbinnen bebouwing is toegelaten:

Deelzone A: Binnen deze perimeter mag gebouwd worden, maar enkel indien er functies worden voorzien die een duidelijke relatie hebben met watergebonden recreatie. Het is wenselijk om de architectuur van de bebouwing zodanig te ontwerpen dat er een gedeelte over het water wordt opgetrokken (zoals een aanlegsteiger die dienst doet als terras). Op die

manier ervaart de recreant nog een extra binding met het water. Momenteel is binnen de bouwperimeter nu reeds een taverne / restaurant voorzien, samen met een loods en enkele bijgebouwen.

Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel is enkel toegelaten wanneer de noodzaak in functie van de goede werking van de recreatievoorziening hiervoor aangetoond wordt.

Verblijfsrecreatie is enkel toegelaten wanneer deze voorzien wordt in de vorm van groepslogies (= gemeenschappelijke delen) én gekoppeld is aan de recreatie-activiteit. Concreet wordt hier gedacht aan overnachtingsmogelijkheden bij watersportkampen.

Vakantieverblijven voor individuele gezinnen worden expliciet uitgesloten.

Deelzone B: Binnen deze bouwperimeter wordt een maximum bebouwingspercentage van 1/3 voorzien. Dit is een aanzienlijke beperking t.o.v. de gewestplanbestemming, die toelaat dat de volledige zone (dus ook het gedeelte dat buiten de overdruk valt) kan bebouwd worden. Bebouwing kan enkel worden opgericht i.f.v. laagdynamische, recreatieve activiteiten. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel is enkel toegelaten wanneer de noodzaak in functie van de goede werking van de recreatievoorziening hiervoor aangetoond wordt.

Verblijfsrecreatie kan enkel onder de vorm van groepslogies worden toegelaten en dit gekoppeld aan een recreatieve activiteit. Op een perceel binnen deze bouwperimeter werd op 24/8/2009 een vergunning afgeleverd voor een manège (overdekte piste). Deze vergunning is ondertussen echter vervallen, want niet uitgevoerd. In de geest van onderhavig RUP zou een manège opnieuw kunnen vergund worden. Gekoppeld aan deze manège zou het bovendien verantwoord zijn dat er een toezichterswoning wordt opgericht. Bovendien zou verblijfsaccommodatie voor groepen (bv. paardenkampen) bij dergelijke recreatie-activiteit mogelijk zijn.

Momenteel bevinden zich in dit gebied twee oude hoeves (beeldbepalende elementen) die hun (zuiver) agrarische functie niet meer vervullen. Eén hoeve wordt uitgebaat als restaurant (incl. bijhorende woning). De andere

hoeve is in gebruik door een paardenliefhebber (met aanwezigheid van een drafbaan en een paardenweide).

De voorschriften stellen expliciet dat de bestaande horeca kan behouden blijven. Een horeca-activiteit wordt als passend aanzien binnen het geheel van lokale recreatie. Uitbreiden van deze activiteit is niet toegelaten wanneer hierdoor het clienteel kan toenemen (bv. grotere verbruiksruimte). Ook de voorziene langzaam verkeersverbinding draagt bij tot het klimaat waar een kleinschalige horeca-activiteit op zijn plaats is.

Vakantieverblijven voor individuele gezinnen worden expliciet uitgesloten.

Deelzone C: Deze zone wordt bestemd voor recreatieve activiteiten, behalve voor elke vorm van verblijfsrecreatie (ook niet wanneer gekoppeld aan de recreatieve activiteit). Bebouwing met een max. oppervlakte van 100 m² mag opgericht worden. Bebouwing wordt hier eerder gezien als een kantine bij een sportvereniging of een clubhuis bij een jeugdvereniging.

Art. 8: Zone voor openbare wegenis

Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers.

Art. 9: Aanduiding in overdruk: doorgang voor langzaam verkeer

Enkele potentieel interessante langzaam verkeersverbindingen worden aangeduid op het grafisch plan. Het gaat om de verbinding tussen de Nieuwe Steenweg en de Weefstraat (langsheen N60) waarvoor er reeds concrete aanlegplannen zijn en tussen de Steenweg en de Robert Orlentvijver. In de voorschriften worden concrete bepalingen opgenomen inzake de minimale breedte en inrichting van deze doorgangen.

Art. 10: Aanduiding in overdruk: zone non-aedificandi

Deze bouwvrije zone is de verplichte veiligheidsmaatregel langs hogedrukleidingen. Binnen deze zone zullen slechts beperkte werken mogen worden uitgevoerd, alleszins is elke vorm van bebouwing er verboden.

Deze voorschriften moeten de bevoegde maatschappij die de pijpleiding uitbaat toelaten om verdere controle en onderhoud aan de leiding uit te voeren, maar moeten ook de aangelanden beschermen tegen een onvrijwillige beschadiging van de leiding, met mogelijk ernstige gevolgen (brand- en ontploffingsgevaar).

Art. 11: Aanduiding in overdruk: Zone voor natuurlijke beekoeverontwikkeling en onderhoud waterloop

Langs de beek wordt aan weerszijden (binnen het plangebied) een strook van 5m breed aangeduid voor onderhoud van de waterloop en/of natuurlijke oeverontwikkeling. Op deze manier wordt de realisatie van één van de doelstellingen van het GRS – het creëren van natuurlijke oevers langs de loop van de beken in de gemeente – mogelijk.

Op sommige plaatsen kan de oever evalueren tot een natuurlijke oevers. Het bestaande groen (knotbomen, houtkanten, grasland, ...) wordt maximaal geïntegreerd en behouden.

De zone moet pleksgewijs toegankelijk gemaakt worden voor het publiek. Daarom moeten de nodige infrastructuurwerken gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik mogelijk zijn. De inrichting en de aanleg van deze (beperkte) infrastructuurwerken gebeurt steeds volgens natuurtechnische principes.

Daar waar deze zone een overdruk is over bouwpercelen, moet ten alle tijde doorgang kunnen verleend worden aan de ruimingsdiensten.

Art. 12: Aanduiding in overdruk: zone voor natuurlijke vijveroevers

De oevers van de Robert Orlentvijver gelegen binnen onderhavig artikel kunnen ingericht worden voor het hengelvissen. Met 'ingericht' wordt bedoeld dat er vissteigers en infrastructuur voor hengelsport mogen voorzien worden. Dit onder de voorwaarde dat de ontwikkelingskansen voor de natuur niet worden belemmerd of aangetast. De ontwikkeling van een natuurlijke oever is immers prioritair. Het feit dat er vissteigers toegelaten worden, wil

niet zeggen dat er ook gebouwen mogen opgericht worden. Deze zijn niet toegelaten in deze bestemmingszone.

8 RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit GRUP op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans:

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 31,5 ha.

Categorie gebiedsaanduiding	Huidige bestemming Plangebied (ha)	Bestemming GRUP (ha)	Vershil (ha)
Wonen	0,45 ha	4,70 ha	+ 4,25
Recreatie	31,05 ha	23,92 ha	- 7,13
Overig groen	0	2,11 ha	+ 2,11
Lijninfrastructuur	0	0,77 ha	+ 0,77
TOTAAL	31,5 ha		

9 REGISTER VAN (DELEN VAN) PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Er is geopteerd om dit register enkel grafisch weer te geven.

Het grafisch plan geeft een overzicht van alle percelen of delen van percelen waarvoor ten gevolge van een bestemmingswijziging MOGELIJKS een vergoedingsregeling van toepassing is.

De bestemmingswijzigingen die plaatsvinden zijn:

- van de bestemmingscategorie recreatie naar wonen
- van de bestemmingscategorie recreatie naar overig groen
- van de bestemmingscategorie wonen naar recreatie (een aantal restzones ontstaan aan de randen van woongebied volgens het gewestplan)

10 SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA

10.1 Verloop

Op 15-03-2013 werd een selectie van betrokken instanties van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer ontvangen.

Het document werd vervolgens overgemaakt ter advies aan volgende instanties:

- o Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen
- o Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw
- o Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen
- o Departement landbouw en visserij, Afdeling Duurzame landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen
- o Departement MOW
- o Agentschap Wonen Vlaanderen
- o Departement LNE, afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid

Nadat alle adviezen verzameld waren en er een conclusie gemaakt was door het studiebureau, werd het volledige dossier overgemaakt aan de dienst Mer.

De dienst Mer oordeelde op 16-7-2013 dat de discipline mobiliteit nog onvoldoende besproken werd. Op p. 41 van het dossier wordt er immers aangegeven dat er in het plangebied ter hoogte van de Vijverstraat een moeilijke verkeerssituatie bestaat wanneer wagens in de zijberm geparkeerd

staan. De dienst Mer stelt verder dat de Vijverstraat bovendien ook een fietsroute is, dat het aspect verkeersveiligheid niet wordt besproken. Ook oordeelt de cel Mer dat het parkeerbeleid binnen het plangebied en specifiek met betrekking tot de activiteiten aan de Robert Orlentvijver onvoldoende duidelijk is. Het is onduidelijk in hoeverre deze situatie wijzigt ten gevolge van het RUP, zeker gezien de aanvankelijk voorziene parking niet langer in het voorliggend RUP is opgenomen. De cel Mer vraagt om dit aan te vullen.

>> *Dit kan als volgt genuanceerd worden: enkel bij georganiseerde evenementen staan wagens soms in de zijberm geparkeerd, en dit in beide richtingen. Dergelijke evenementen vinden max. 5 keer per jaar plaats. Het gaat hier dan over bv. bedrijven die hun ledendag organiseren op de site. In het verleden is er bij dergelijk grote bezoekersstroom reeds een afspraak geweest met de boer welke de gronden aan de overzijde van de Vijverstraat pacht, om zijn weide open te stellen voor wagens. Deze optie dient opnieuw bekeken, maar blijft een particulier initiatief tussen uitbater vijver en eigenaar/pachter landbouwgronden.*

Op gewone zonnige en warme dagen tijdens het weekend of tijdens de zomervakantie doen er max. 60 à 80 wagens de site aan. Op de huidige half-verharde zone van O'Douce (= ten noorden van het gebouw – zie foto's) kunnen zich een 60-tal wagens parkeren. 20 overige wagens kunnen verder in de straat parkeren, zonder voor hinder te zorgen. Op deze zomerse dagen is het aantal parkeerplaatsen dus voldoende. Bij normaal zomers weer en op weekdagen is het aantal bezoekers nog minder en staan er max. een 20-tal auto's geparkeerd.

Het moet ook duidelijk zijn dat de Robert Orlentvijver ondertussen (sinds 1997) geen openbare zwembad meer is, maar een waterskiclub (waterskiclub O'Douce). Vroeger was er bv. een publiek strand aanwezig op het domein. Ondertussen is dit verdwenen. Dit maakt dat het aantal bezoekers beperkt blijft tot geïnteresseerden in het waterskiën of een aantal bezoekers dat iets komt eten of drinken. Bovendien is de club slechts geopend van begin april tot half oktober.

De Vijverstraat is een straat waarlangs weinig gemotoriseerd verkeer passeert, behalve op eerder vermelde georganiseerde evenementen. Het feit dat wagens dan aan beide zijden in de zijberm geparkeerd staan, zorgt ervoor dat mensen die met hun wagen ook op zoek zijn naar een parkeerplaats, uiterst traag dienen te rijden en soms eens moeten wachten om een andere wagen door te laten. Dit zorgt niet echt voor verkeersonveilige situaties, eerder voor een moeilijke doorstroming van het verkeer. Zoals eerder vermeld, gebeurt dit slechts een 5 keer per jaar.

De andere activiteiten op O'Douce betreffen bedrijfsfeesten (max. 100 man). De personeelsleden doen in dit geval aan carpooling, waardoor het aantal geparkeerde wagens beduidend lager ligt. De bestaande parking is in dat geval ruimschoots voldoende.

Het fietspad langsheen de N60, tussen de Steenweg en de Weefstraat, is volgens de planning van het Agentschap Wegen en Verkeer voorzien om aangelegd te worden in 2016. Eerst dient nog het afrittencomplex aan De Pinte heraangelegd te worden.



Ruime parking gelegen ten noorden van het clubhuis. Op zonnige weekdagen (begin september 2013) is deze parking nauwelijks bezet.



De zoomwegen welke op piekdagen, ondanks het verbodsbord, eveneens ingenomen worden door geparkeerde wagens

Het moet ook duidelijk zijn dat het RUP in se wordt opgemaakt om de problematiek van de weekendverblijven langsheen de vijver op te lossen. Aan de site O'Douce verandert er niets t.o.v. de referentiesituatie. Wel worden de mogelijkheden via het RUP **beperkt** t.o.v. het nulalternatief.

Deze zone heeft op vandaag immers de bestemming 'zone voor recreatie'. Verharden, bv. om een parking aan te leggen is juridisch mogelijk, net zoals bijkomende bebouwing binnen de volledige recreatiesite mogelijk is. Er worden echter beperkingen opgelegd. Zo wordt de waardevolle zone ten zuiden van de vijver (zie foto's), die ook op de biologische waardeeringskaart geselecteerd is, beschermd. Dit gebied wordt ondergebracht in: 'zone voor groengebied met recreatieve nevenbestemming' (wandelen, fietsen,...). Binnen de resterende zone voor recreatie wordt bijkomende bebouwing beperkt tot een aantal overdrukzones waar bebouwing nog zal toegelaten worden.



Waardevolle oevers welke door opmaak van het RUP kunnen behouden blijven, daar deze bestemd worden als zone voor groengebied i.p.v. recreatiegebied (gewestplan).

Verder vraagt de cel Mer om de bevoegdheidsdelegatie toe te voegen (OK) en legendes bij afbeeldingen 13 tot en met 17 aan te vullen (OK).

Tenslotte wordt de vraag gesteld om de vergunningssituatie voor de bebouwing binnen het plangebied toe te lichten en de behoefte voor het aansnijden van woongebiedsgebied toe te lichten. Deze aspecten worden besproken in de toelichtingsnota horende bij het RUP, zoals ook al gesteld in onderstaande tabel als antwoord op vragen van instanties. Deze aanvullingen worden niet in de screeningsnota meegenomen omdat dit geen invloed heeft op de milieu-aspecten. Het is de bedoeling een onderscheid te blijven behouden tussen toelichtingsnota RUP en screeningsnota. Het ene

dossier focust op het motiveren en verantwoorden van de visie, het andere dossier op de invloed op de milieuaspecten.

10.2 Samenvatting adviezen

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de adviezen. De cursief weergegeven tekst is reeds een duiding van hoe met de opmerkingen in het RUP zal worden omgegaan.

Er dient opgemerkt dat de gemeente Nazareth beslist heeft om de parking, welke zou gerealiseerd worden ten oosten van de Vijverstraat, niet te realiseren. Verschillende adviesinstanties hadden hun bedenkingen bij de aanleg van deze parking. Dit bracht de gemeente aan het denken. Gelet op het beperkte gebruik dat de parking zou kennen (enkel op piekdagen - vakantieperiodes en weekends – en tevens bij uitzonderlijk mooi weer), vindt de gemeente het dan ook niet meer opportuun om hiervoor landbouwgrond (bestemd als woongebiedsgebied) op te offeren. Bovendien is deze grond niet in eigendom van de gemeente, noch van de uitbater van de R. Orientvijver, wat de effectieve realisatie sterk bemoeilijkt.

Er zal nog mogelijkheid om te parkeren behouden blijven, echter in een zone gelegen ten westen van de Vijverstraat (momenteel bestemd als recreatiegebied), waar op vandaag ook reeds geparkeerd wordt. Bij het beter structureren van deze zone, kunnen in deze zone meer auto's gestald worden.

In de nota worden daarom alle paragrafen waar sprake is van deze parking, doorstreept.

Ook is ondertussen (de opmaak van het RUP – grafisch plan incl. opmaak stedenbouwkundige voorschriften is lopende) gebleken dat het plangebied beter iets verkleind wordt. Heel concreet wordt de zone gelegen ten noorden van de Bosstraat (= zone met schrijnwerkerij - meubelbedrijf) geschrapt uit het RUP.

In de nota worden ook de paragrafen welke betrekking hebben op dit meubelbedrijf geschrapt.

Instantie	Datum advies	Samenvatting
Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen	08-05-2013	In functie van de permanente bewoning zal de vergunningstoestand mee in het onderzoek moeten afgewogen worden. <i>Er gebeurt in de toelichtingsnota horende bij het RUP een onderzoek naar goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen. Ook worden de bouwovertrekkingen bij woningen opgeëlijst en gebeurt er een onderzoek naar niet verkrotte, vergunde of vergund geachte woningen. Het resultaat is dat elke woning vergund is of geacht wordt vergund te zijn (al dan niet met een bouwovertrekking erop rustend). De vergunningstoestand zal tevens door elke aanvrager nog moeten aangetoond worden op het moment van de aanvraag voor een nieuwe vergunning.</i> Ook wordt de vergunningstoestand van O'pure en O'douce duidelijk in de toelichtingsnota omschreven. Het voorzien van bijkomende woningen langs uitgeruste wegen van een niet verder te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied gaat in tegen de visie van het RSV. Niettegenstaande het Vlaamse Gewest planmatig niet wenst verankerd te zien dat restdelen van woonuitbreidingsgebied kunnen aangesneden worden zonder het aantonen van een woningbehoefte, moet de gemeente toch constateren dat er nog steeds stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen worden afgeleverd binnen

		woonuitbreidingsgebied, gelegen langsheen een uitgeruste weg. Door planmatig vast te leggen, wenst de gemeente te verduidelijken waar zij op korte termijn nog bijkomende woningen wenst (= resp. percelen) en waar niet (= woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling). De nota dient nog verder uitgewerkt te worden m.b.t. enkele ruimtelijke aspecten. Zo moet tegen de plenaire vergadering duidelijkheid worden geschapen over de woningen in woonuitbreidingsgebied (tijdstip vergunningen), de permanente bewoning (vergunning, tijdstip permanente bewoning), schrijnwerkerij (> ondertussen reeds uit plangebied gehaald), manège (vergunning), landbouwbedrijven (vergunning), restaurant (vergunning en uitbreidingsbehoefte). Verder zal de concrete behoefte voor de aanleg van de parking en het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied expliciet moeten worden onderbouwd. <i>Daar de parking niet meer zal gerealiseerd worden, zal de concrete behoefte niet uitgewerkt worden in de toelichtingsnota van het RUP. Een behoefte voor aansnijden woonuitbreidingsgebied kan niet aangetoond worden. De gemeente wenst enkel resp. percelen, welke zonder planinitiatief ook kunnen aangesneden worden, een woonbestemming te geven.</i> Conclusie: Er zullen echter geen aanzienlijke milieu-effecten op het vlak van ruimtelijke ordening optreden.
Provincie Vlaanderen	Oost-25/04/2013	Bij de omschrijving van het RUP stelt de provincie dat het RUP een deel van het RUP zonevrije woningen zal vervangen.

		<i>Dit is onder tusschen niet meer het geval. Het plangebied werd immers verkleind tot de zone ten zuiden van de Bosstraat, waardoor er geen vervanging van het RUP zonevrije woningen meer plaatsvindt.</i> De screeningsnota dient een overzicht te bevatten van alle waterlopen (geklasseerde en oud-geklasseerde) a.d.h.v. een beschrijvende tekst en figuur. <i>Dit wordt aangevuld in de nota bij de beschrijving van de discipline 'water'.</i> Het gebied is NIET erosiegevoelig. Dit staat foutief vermeld op p. 34. <i>Dit wordt gecorrigeerd in de nota.</i> Er staat een tegenstrijdigheid in de nota: beperkte bijkomende verharding zal geen invloed hebben op het watersysteem (p. 32 en 34) vs. de conclusie op p. 40. <i>Beperkte bijkomende verharding zal inderdaad plaatselijk een verminderde infiltratie in de bodem met zich meebrengen (cfr. conclusie). Doch, dit zal geen effect hebben op het algemene watersysteem (cfr. p. 32 en 34).</i> Er wordt geen rekening gehouden met de geplande parking. Het is noodzakelijk om bij de beschrijving van de mogelijke effecten op het watersysteem aan te geven dat de bijkomende verharding in het plangebied aanleiding zal geven tot een verhoogde/versnelde afvoer van water. <i>De aanleg van de parking is bij de verdere opmaak van het RUP geen optie meer.</i> Bij de beschrijving van de milderende maatregelen op p. 34 wordt in algemene
--	--	--

		termen verwezen naar de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het is noodzakelijk om bovenop de geldende verordening bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te voorzien om de effecten van verharding op het watersysteem te milderen. Belangrijk hierbij is dat prioriteit gegeven wordt aan hergebruik en infiltratie. <i>Volgende gevraagde zaken worden indien mogelijk aangevuld aan de toelichtingsnota van het RUP en overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften:</i> 1. <i>hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken moet opgevangen worden in een hemelwaterput. Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratievoorziening > het stedenbouwkundig voorschrift zal enkel de eerste zin overnemen. Een aansluiting op een infiltratievoorziening lijkt voor particulieren woningen, allen met tuin, te ver gaan. Voor grotere verharde oppervlakken kan rekening gehouden worden met punt 3 (cfr. infra).</i> 2. <i>verharde oppervlakken zoals voetpaden, inritten en parkings worden, ongeacht de afmeting, maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en dat infiltratie mogelijk gemaakt moet worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden of</i>
--	--	--

	er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of naar een infiltratievoorziening > voetpaden en inritten/opritten kunnen moeilijk met een opstaande rand voorzien worden. Bovendien hebben opritten steeds een zekere helling.	
	3. Gezien de projectzone in een watergevoelige zone ligt, is infiltratie van hemelwater technisch mogelijk. Voor de infiltratievoorziening moet 500 m² per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400 m³ per ha verharde oppervlakte. Een noodoverlaat wordt op maaiveldhoogte aangesloten op de gracht of waterloop. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwaterafel. De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar. 4. Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's of grachten) hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen) omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn. 5. Indien aangetoond wordt dat infiltratie	

	alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden a rato van 250 m ³ /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20l/s/ha. Ook bij buffering geniet een bovengrondse voorziening de voorkeur. Bij een bovengrondse buffervoorziening wordt geadviseerd om ze waterdoorlatend aan te leggen zodat eventuele infiltratie van hemelwater niet onmogelijk wordt gemaakt.	
	Op p. 34-35 wordt de onderhoudszone langs de Lakenmeerbeek besproken alsook enkele voorwaarden die er gelden. Er wordt gevraagd eveneens te verwijzen naar de van toepassing zijnde wetgeving voor de geklasseerde en oud-geklasseerde waterlopen in het plangebied. Dit zal gebeuren zoals gevraagd. Hier zal eveneens naar verwezen worden in de stedenbouwkundige voorschriften of toelichtingsnota: - wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17§1 en 2 die stelt dat aangelanden van de geklasseerde waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m: - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu - werktuigen en materialen	

		<i>nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaats</i> • provinciaal reglement 27-05-1955, art. 15 dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan (oud)geklasseerde waterlopen uit te voeren binnen een strook van 3 m vanaf hun uiterste boord zonder voorafgaande toelating van het gemeentebestuur. • wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967, art. 12 en 14 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de Deputatie • provinciaal reglement 27-05-1955, art. 14 dat stelt dat werken uitvoeren aan oud-geklasseerde waterlopen enkel kan na machtiging door de deputatie. Er word gevraagd om volgende bepalingen op te nemen: <i>Dit zal gebeuren zoals gevraagd in de screeningsnota en bij art. 'zone voor natuurlijke beekoeverontwikkeling en onderhoud waterloop' van de stedenbouwkundige voorschriften:</i> <i>Om het onderhoud aan de waterloop mogelijk te maken, moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:</i> • afsluitingen moeten op een afstand tussen 0,75 m en 1 m van de kruin van de waterloop worden geplaatst, en mogen de hoogte van 1,5 m niet overschrijden
--	--	--

		• dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de werkstrook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort. • bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinceek worden geplaatst, eventuele bomen langs de waterloop moeten bovendien op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant • binnen de 5 m-zone mogen geen constructies zoals tuinhuisjes e.d. worden gebouwd. Het is aangewezen het tracé van de waterlopen via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. <i>Op het grafisch plan zijn volgende artikelen voorzien: 'zone voor waterloop' en 'zone voor natuurlijke beekoeverontwikkeling en onderhoud waterloop'.</i> Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.
Onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen	06/05/2013	Gunstig advies
ANB Oost-Vlaanderen	22/04/2013	Gunstig advies
Duurzame landbouwontwikkeling	08/05/2013	Een grafisch plan van het uiteindelijke RUP ontbreekt in dit dossier. <i>Dit klopt. Het grafisch plan wordt opgemaakt in het kader van het RUP. Onderhavig dossier betreft slechts een screening op milieueffecten en is een voorafname op het RUP. Het grafisch plan en bijhorende</i>

	stedenbouwkundige voorschriften zijn nog niet voor 100% gekend. Enkel de visie is gekend en weergegeven in het document 'screening milieueffecten 02-04-2013'. In het gebied zijn 9 landbouwers actief, waarvan 4 met een bedrijfszetel. Dit staat niet zo vermeld in de nota. Deze zaken zullen aangevuld worden op pg. 27 in de nota. Het is niet duidelijk wat in de toekomst de mogelijkheden zijn voor de landbouwers. Zijn uitbreidingen toegelaten in functie van landbouwbedrijven? Zijn er bijkomende restricties op de aanwezige landbouwbedrijven? Het grafisch plan voorziet in een artikel 'zone voor woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling'. In dit artikel komt letterlijk te staan: "deze zone is bestemd om bouwvrij te houden op korte termijn. Enkel kan de bouw van landbouwloodsen vergund worden indien deze gekoppeld zijn aan een bestaand landbouwbedrijf met bedrijfswoning." Toelichtend wordt vermeld: "met deze voorwaarde wordt vermeden dat er overal landbouwloodsen worden opgericht, zonder enige band met een bedrijfszetel." Zijn er bijkomende restricties op de aanwezige landbouwpercelen? In de stedenbouwkundige voorschriften zullen geen restricties vermeld worden (tenzij dit wordt opgelegd door andere adviesinstanties tijdens de plenaire vergadering). Omwille van het feit dat het grafisch plan ontbreekt, samen met het ontbreken van de toekomstperspectieven voor de	
--	--	--

	getroffen landbouwers, kan de afdeling duurzame landbouwonwikkeling niet nagaan wat het effect van het RUP betekent voor de landbouwbedrijfszetels en voor de landbouwgronden. Bijgevolg kan zij niet oordelen of het RUP significante negatieve effecten heeft op het aspect mens, deelaspect: mens en ruimtelijke ordening. Hierdoor zal de screening plan-MER verder uitgewerkt moeten worden. <i>De screeningsnota wordt aangevuld met hetgeen hierboven vermeld staat (deelaspect ruimtelijke ordening).</i>	
Departement LNE, milieu- en natuur-energiebeleid	26/04/2013	Er is bij de afweging van het aspect 'de veiligheid en gezondheid van de mens' geen melding gemaakt van de aanwezigheid van de Lage Drempel Seveso-inrichting Comfort Energy te Sluis, Eke Nazareth. <i>Dit gebeurde wel, nl. bij het beschrijven van de referentiesituatie van het aspect 'gezondheid en veiligheid van de mens'.</i> Ook wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige voorschriften eveneens te vermelden dat dergelijke inrichtingen uitgesloten worden in het RUP. <i>Het verbod op Seveso-inrichtingen zal worden ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.</i> De dienst VR meent dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden inzake externe veiligheid. Gunstig advies
MOW	13/05/2013	Naar aanleiding van de aanleg van een parking van 150 à 200 wagens, wenst het departement dat de mobiliteitseffecten

	(verkeersveiligheidseffecten en parkeerbeleid) verder worden onderzocht. Het richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies – Mobiliteitstoets en MOBER' (oktober 2009) stelt grenswaarden voorop voor het opmaken van een mobiliteitstoets. <i>Er is finaal geopteerd om deze parking niet meer aan te leggen.</i> Bij afbeelding 8 is het belangrijk de brongegevens van de bijkomende layer (gebouwen) ook te vermelden. <i>Dit zal aangevuld worden in het dossier.</i> MOW merkt op dat de eigenaars van een recreatiewoning, na goedkeuring van het RUP, in hun woning permanent kunnen wonen, wat serieuze planbaten voor hen genereert. <i>Bij de opmaak van het RUP wordt ook een grafisch plan toegevoegd dat aangeeft voor welke delen van percelen planbaten of planschaden optreden.</i>
Wonen Vlaanderen	22/04/2013 Gunstig advies

10.3 Analyse en motivering waarom geen plan MER nodig is

Alle instanties, op Duurzame Landbouwonwikkeling en MOW na, kunnen, na aanpassingen van de nota, een gunstig advies geven.

Duurzame landbouwonwikkeling doet geen uitspraak en vraagt verduidelijking. Deze wordt gegeven in de aangepaste nota en in onderhavig document.

MOW vraagt verder onderzoek bij aanleg van de parking. Er is echter beslist om geen parking aan te leggen, waardoor de vraag van MOW niet meer relevant is.

Het plan is **niet** van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II-project uit het besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

Het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en het plan heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

De opmaak van een plan-MER wordt niet nodig geacht.

10.4 Relevante elementen uit de milieuscreening

Dit onderdeel behandelt de conclusies uit de milieuscreening die mogelijk relevant zijn voor de planopties.

Doordat het plangebied na de screeningsnota verkleind is in oppervlakte, zijn niet meer alle aanbevelingen gegeven door diverse adviesinstanties van toepassing op het RUP.

Gezondheid en veiligheid van de mens	
Geen aanbevelingen	
Ruimtelijke ordening	
Vergunningstoestand bewoning mee in opnemen	permanente onderzoek Deze verduidelijking opgenomen in de toelichtingsnota werd
De vergunningstoestand zal door elke aanvrager nog moeten aangehouden worden op het moment van de aanvraag voor een nieuwe	Deze verplichting wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

vergunning.	
Fauna en flora	
Geen aanbevelingen	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Geen aanbevelingen	
bodem	
Geen aanbevelingen	
Oppervlakte- en grondwater	
Het is noodzakelijk om bovenop de geldende verordening bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te voorzien om de effecten van verharding op het watersysteem te milderen.	De door de dienst waterlopen van de provincie opgelegde normen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt tevens in de toelichtingsnota verwezen naar de geldende wetgeving op waterlopen.
Om onderhoud van waterlopen mogelijk te maken, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden.	De randvoorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Het tracé van de waterloop moet met een indicatieve aanduiding op het plan komen.	Het plan wordt in die zin aangepast.
Atmosfeer en klimatologische factoren	
Geen aanbevelingen	
Geluid, trillingen en het licht	

Geen aanbevelingen	
Stoffelijke goederen , cultureel erfgoed	
Geen aanbevelingen	
Mobiliteit	
Geen aanbevelingen	

11 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Vlaamse overheid



AANGETEKEND
College van Burgemeester en Schepenen
Dorp 1
9810 NAZARETH

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

2.13.0045 EJS

SCR 13-033

datum

26 APR. 2013

Kathleen Derbaix
Kathleen.derbaix@Ine.vlaanderen.be

Betreft: Advies over het 'verzoek tot raadpleging' (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Robert Orlentvijver" te 9810 Nazareth (versie 02-04-2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie "mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens".

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso II-richtlijn¹, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen² (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect "externe veiligheid" beschouwd werd in de screeningsnota op pagina 28 onder punt 9.1.

De dienst VR merkt dat bij de afweging van het aspect 'de veiligheid en gezondheid van de mens' geen melding gemaakt is van de aanwezigheid van de Lage Drempel Seveso-inrichting Comfort Energie te Sluis, Eke Nazareth.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR³ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota de dienst VR ervan uitgaat dat in het plangebied geen Seveso-inrichtingen gepland zijn,

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Bron: webstek <http://www.Ine.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

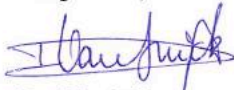
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied aandachtsgebieden (zoals wonen en recreatie) gepland worden,
- volgens de gegevens van de dienst VR³ op 1.2 km van het plangebied één lagedrempel Seveso-inrichting aanwezig is: *Comfort Energie*;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichtingen, en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen,

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.**

De dienst VR vraagt evenwel om de beschrijving van het aspect 'de gezondheid en veiligheid van de mens' aan te vullen met bovenstaande en wenst er de initiatiefnemer op te wijzen dat het aspect "externe veiligheid" eveneens in het voorontwerp van het RUP voor de plenaire vergadering dient behandeld worden. In dit geval betekent dit dat ook in de toelichtingsnota duidelijk dient gesteld te worden dat Seveso-inrichtingen niet zijn toegelaten binnen dit RUP, bij voorkeur door in de Stedenbouwkundige voorschriften een verbod op te leggen en dat als volgt te formuleren:

"Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, *is niet toegelaten*"

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

www.lne.be

12 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE PLAN MER

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van de gemeente Nazareth
Dorp 1
9810 Nazareth

uw bericht van
16 september 2013

uw kenmerk
SP/2013-4326

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13033/
2013

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 75 14

datum
2/10/2013

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Robert Orlentvijver' te Nazareth.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de
milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 16 september 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13033 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP naast het voorzien van recreatiemogelijkheden op en rond de vijver tot doel de
permanente bewoning in de zone voor dag- en verblijfsrecreatie onder strikte ruimtelijke voorwaarden
mogelijk te maken, het openruimtekarakter en de gerichte natuurontwikkeling rond de Robert
Orlentvijver te behouden, twee woonuitbreidingsgebieden te bevrozen en de woonlinten in
woonuitbreidingsgebied te structureren.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de
milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het
screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota zodat het screeningsdossier voldoende
informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet
van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen
betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie
inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de
aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de
plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie aan : Veneco², Port Arthurlaan 11 te 9000 Gent

13 BESLISSING ROND DELEGATIE



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van

Besluit van de Deputatie

17 januari 2013

aanwezig :
Alexander Vercamer
waarnemend voorzitter

Geert Versnick
Peter Hertog
Jozef Dauwe
Hilde Bruggeman
Eddy Couckuyt
leden

Albert De Smet,
Provinciegriffier

dossiernummer:
1206313

zittingnummer:

termijn:

kenmerk

RUP/2005/GRUP/40/010

betreft

Nazareth - gemeentelijk RUP Robert-Orlentvijver.
Delegatieaanvraag.

verslaggever

Geert Versnick

1. Feitelijke en juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en zijn herzieningen
- het ministerieel besluit van 18 februari 2004 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, en zijn herzieningen
- het KB van 24 februari 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, gewijzigd bij latere besluiten
- het MB van 1 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth
- de plenaire vergadering van 22 mei 2007 betreffende de het RUP Robert Orlentvijver
- het gemeenteraadsbesluit van 1 oktober 2012 houdende het verzoek tot delegatie voor het RUP Robert Orlentvijver

2. Motivering

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth vraagt een delegatiebevoegdheid voor de herbestemming van de zone voor verblijfsrecreatie en de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven aan de Robert Orlentvijver, zoals mogelijk gemaakt in art. 2.2.1§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

543477792

/...

Binnen de aanpak van de zones voor verblijfsrecreatie is deze zone niet geselecteerd als een zone die prioritair binnen fase 1 naar een open ruimte bestemming dient herbestemd te worden.

De zone ligt aansluitend bij bestaande bebouwing. Er komen 2 types weekendverblijven voor:

- Langsheen de Nederbosstraat, gegroepeerd binnen een woonlint, aansluitend bij het bestaande woonlint aan de overzijde van de Nederbosstraat
- Langsheen de Vijverstraat, waarbij de overzijde van de straat bestaat uit een open gebied.

Bij de aanvraag voor delegatie, in bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 1 oktober 2012, voegde de gemeente haar plan van aanpak voor deze weekendverblijven.

Het woonlint langs de Nederbosstraat wenst ze te herbestemmen naar woongebied, met onder meer beperkingen naar bouwvrije zijdelingse zones om doorkijken naar de achterliggende vijver toe te laten.

Het gebied in de Vijverstraat wordt herbestemd naar woonzone met recreatief karakter, waarbij permanente bewoning wordt toegestaan. Bestaande verkavelingen worden opgeheven. De voorschriften in deze zone richten zich naar de provinciale stedenbouwkundige verordening voor openluchtrecreatieve verblijven.

De voorschriften voor de nog niet bebouwde zones binnen het gebied voor verblijfsrecreatie zouden de zones maximaal moeten vrijwaren van bebouwing.

Bovenstaand plan van aanpak past binnen de visie voor de aanpak van de zones voor verblijfsrecreatie. Gezien ligging aansluitend aan bestaand woongebied kan akkoord gegaan worden met de herbestemming naar een woonfunctie. Het RUP binnen fase 2 van de algemene provinciale visie voor de aanpak van de zones voor verblijfsrecreatie. Conform art. 5.4.2 van de VCRO dient het RUP uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld. Een planologische omzetting van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf is toegelaten, worden conform dit artikel niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota en in de berekening van de woonbehoeften.

Naast een herbestemming van de zone voor verblijfsrecreatie en een oplossing voor de weekendverblijven worden met het RUP nog andere problematieken behandeld. Een delegatie voor de herbestemming van de zone voor verblijfsrecreatie houdt niet in dat er geen inhoudelijk planologische opmerkingen meer kunnen gemaakt worden op het RUP Robert Orlentvijver. De opties in het RUP zullen afgetoetst worden aan de geldende beleidsplannen.

Art. 2.2.1§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt dat:

543477792

J...

"een planningsniveau met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief kan nemen voor de totaliteit van een bepaald gebied, ook al beschikt het daartoe, niet over de noodzakelijke planningsbevoegdheden. De instemming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering. De instemming houdt in dat aan het initiërende planningsniveau de nodige planningsbevoegdheden worden gedelegeerd;

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden, dat in voorkomend geval het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen, vermeld in artikel 2.2.9§2, tweede lid, en artikel 2.2.12§3 buiten toepassing wordt gelaten"

3. Besluit

Artikel 1: De deputatie verleent delegatie bevoegdheid aan de gemeente Nazareth voor de omzetting van de zones voor verblijfsrecreatie binnen het RUP Robert Orlentvijver, onder de voorwaarden vermeld in de bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 1 oktober 2012.

Artikel 2: Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan het College van Burgemeester en Schepenen van Nazareth

Gent,

17 JAN. 2013

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
Albert De Smetwd.
de gouverneur-voorzitter,
André DenysAlexander Verdonker
Gedeputeerdeafschrift
provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar:Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

543477792