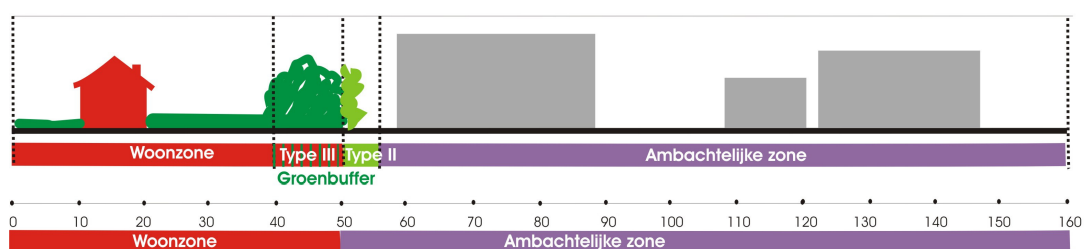
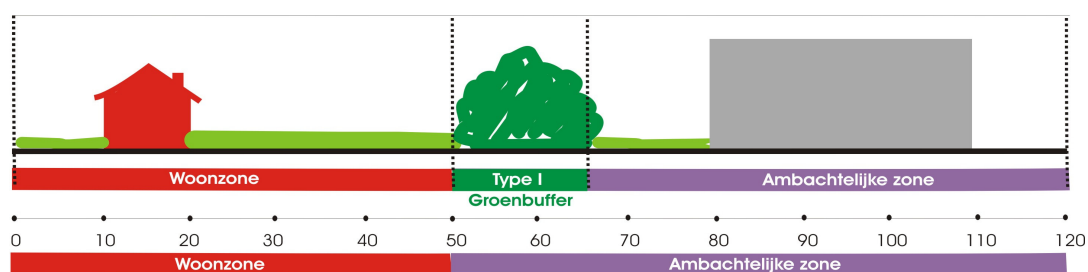


Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Weefstraat - Heerweg

Toelichtingsnota: ontwerp

184593_MVT_LCR_DEF



gemeentebestuur NAZARETH
Dorp 1
9810 NAZARETH

afdeling Verkeer en Ruimte
Mechelen, augustus 2005

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	Algemene situering van het GRUP	4
2.1	Ligging van het GRUP	4
2.1.1	Studiegebied	4
2.1.2	Plangebied	4
2.2	Ruimtelijke context van het RUP	5
2.2.1	Bebouwde omgeving	5
2.2.2	De ontsluiting van het gebied	5
2.2.3	De natuurlijke en landschappelijke elementen	5
2.3	Bestaande toestand van het GRUP	6
2.3.1	De ambachtelijke zone.....	6
2.3.2	De woonlinten.....	6
2.3.3	De overgangszone	6
3	Situering van het GRUP binnen de planningscontext	7
3.1	Gewestplan.....	7
3.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (MB 01/04/2003)	8
3.2.1	Informatief gedeelte.....	8
3.2.2	Richtinggevend gedeelte	8
3.2.3	Bindend gedeelte	9
3.3	Monumenten en landschappen	9
3.4	BPA's	9
3.5	Verkavelingen	10
4	Visievorming	11
4.1	Uitgangspunten.....	11
4.2	Ruimtelijke vertaling	12
4.2.1	Verhinderen dat bedrijven tot tegen woonzone oprukken	12
4.2.2	Het voorzien van een bufferzone en visuele afscherming en inkleding van de bedrijfssites	13
4.3	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften	14
5	Ruimtebalans	23
6	Procesverloop.....	23
7	Bijlagen	24

Uitgave

d.d.

10

augustus 2005

Opgesteld door

LCR

Gecontroleerd door

KVA

Geautoriseerd door

KVA

1 INLEIDING

De opdracht kadert binnen de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat definitief werd goedgekeurd bij MB van 1 april 2003. Het opmaken van dit GRUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling tot het effectief vast leggen van een bufferzone tussen de bebouwing van de Weefstraat – Heerweg en de ambachtelijke zone Eke.

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) heeft tot doel bij te dragen aan de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone van Eke, gelegen in de spie tussen de N60 en de E17. Naast het herbestemmen van de Makro-site als grootschalige detailhandelszone, bestaat het optimaliseren van de bedrijvenzone vooral in het verbeteren van de bereikbaarheid naar de N60 en in de heraanleg van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs de Weefstraat – Heerweg.

In het kader van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is het van belang een aantal begrippen te definiëren:

- **SUBSTANTIEEL:** fundamenteel, wezenlijk, structureel.
- **RUIMTELIJK BUFFEREN:** is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.
- **GROENSCHERM:** geheel van groenelementen die dienen om te beschermen, af te weren of iets aan het zicht te onttrekken.

2 Algemene situering van het GRUP

2.1 Ligging van het GRUP

Bij de opmaak van een GRUP maken we een onderscheid tussen studiegebied en plangebied.

2.1.1 Studiegebied

De zone in het oosten van Nazareth tussen N60 en de gemeentegrens vormt de ruimtelijke context voor dit GRUP. Het gebied ligt ingesloten tussen twee verkeersaders: de E17 en de N60 en wordt in het westen begrenst door het gehucht 'Zwartegat' met aansluitend de Robert Orlentvijver.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is het gebied waarin de uiteindelijke maatregelen zullen genomen worden en waarvoor het eigenlijke GRUP wordt opgemaakt. Het is gelegen tussen de N60, de Weefstraat en de Heerweg. In het oosten wordt het gebied begrenst door de Makro-site.



Figuur 1: Ligging van het RUP, studiegebied met aanduiding van het plangebied

2.2 Ruimtelijke context van het RUP

2.2.1 Bebouwde omgeving

Net buiten de gemeentegrens, ten noordwesten van de ambachtelijke zone, bevindt zich een woongebied met landelijk karakter: het gehucht 'Zwartegat'. Dit gehucht kent een aantal uitlopers op grondgebied Nazareth, met name langs de Heerweg en de Weefstraat.

Langs de Weefstraat is de bebouwing praktisch continu, vrij uniform en voor ongeveer de helft langs beide zijden aanwezig. Langs de Heerweg is de bebouwing sterk verschillend en is ze voor het grootste deel enkel langs de zuidkant aanwezig.

2.2.2 De ontsluiting van het gebied

De ontsluiting van de omgeving is gericht op de N60. Iets meer noordwaarts geeft deze aansluiting op de E17, zuidwaarts loopt de N60 richting Eke. Het studiegebied bevindt zich tussen de Weefstraat, Heerweg, Oude Eedstraat en de N60.

2.2.3 De natuurlijke en landschappelijke elementen

Ten noordoosten, helemaal in het puntje tussen de N60 en de E17 wordt het terrein begrenst door agrarisch gebied. In het zuidoosten loopt de Lakenmeerbeek als groene ader door het landschap. Langs deze beek ligt de Robert Orlentvijver, die meer landschappelijk zal ingericht worden.



Figuur 2: ruimtelijke context van het RUP

2.3 Bestaande toestand van het GRUP

Het onderzoeksgebied van het GRUP bestaat momenteel uit een reeds gerealiseerde ambachtelijke zone en bebouwing van de Weefstraat - Heerweg.

2.3.1 De ambachtelijke zone

De ambachtelijke zone, aangelegd in 1976 door de intercommunale VE-NECO, is zo goed als volledig ontwikkeld en bebouwd. Momenteel zijn er ongeveer 76 bedrijven gevestigd. De zone wordt op de N60 ontsloten via de Savaanstraat, de Begoniastraat en de Weefstraat. Verder is er een ontsluiting in de Weefstraat en in de Heerweg. Op deze plaatsen dringen ambachtelijke bedrijven door tot in de woonlinten. Intern gebeurt de ontsluiting via een lusvormige structuur. Een groot deel van het gebied wordt ingenomen door de grootschalige detailhandelszaak 'de Makro' (ongeveer 11 ha).

2.3.2 De woonlinten

Langs de Weefstraat is de bebouwing min of meer uniform. Het meest noordelijk deel tot aan de Begoniastraat geeft een vrij gestructureerde indruk. Het gaat hoofdzakelijk om recentere, vrijstaande woningen met tuin. De tuinen lopen vaak door in de zone die bestemd is voor ambachtelijke bedrijven. Deze zone is een uitloper van het gehucht het 'Zwartegat'. Over de Begoniastraat zijn ook nog een 5-tal woningen aanwezig, die eerder bij 'Landuit' behoorden, maar door de N60 van deze kern zijn afgesneden.

Langs de Heerweg is de situatie minder eenduidig. We vinden er zowel vrijstaande als gekoppelde woningen, woningen tegen de straat aan of meer achterin, grotere open stukken, ... De perceelsvormen (bv. diepte) zijn sterk verschillend. Tot aan de Rozenstraat sluiten de woningen aan bij het 'Zwartegat', daarna raakt de ruimte geleidelijk aan opgevuld met vrij recente woningen.

2.3.3 De overgangszone

Voor het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vooral de grenzen met het woongebied van de Weefstraat - Heerweg belangrijk. Deze grens is vrij flue en verschilt sterk van plaats tot plaats. Momenteel is nergens een substantiële bufferstrook aanwezig tussen de ambachtelijke zone en de woonlinten.

Tussen de bebouwing van de Weefstraat en de ambachtelijke zone is nog een onbebouwde strook aanwezig. Deze heeft momenteel wel een verschillende invulling: tuin, bos, weiland, ... Deze strook staat echter onder sterke druk: langs het Hauwenhauwstraatje heeft zich reeds een bedrijf gevestigd dat ontsluit via het woongebied en iets meer zuidwaarts ligt een woning en een oud hoevetje. Vanuit het zuiden dringt een bedrijf deze zone binnen, via een uitbreiding van de bestaande gebouwen.

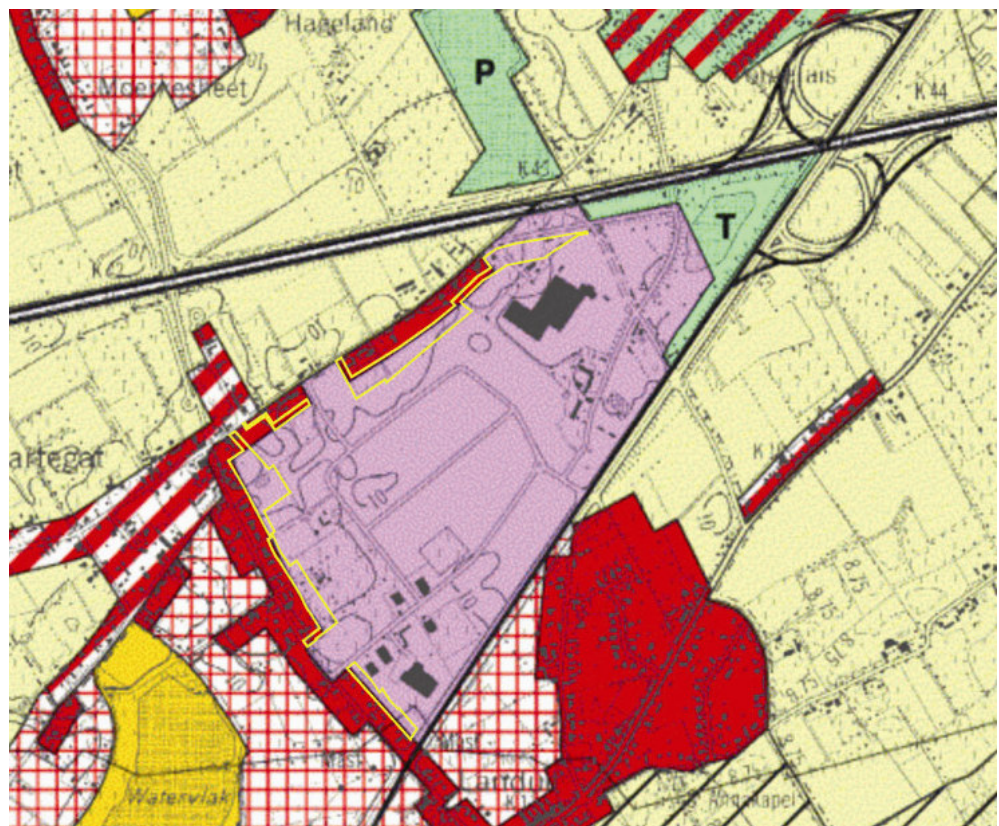
Langs de Heerweg heeft een bedrijf zijn ontsluiting tussen de woningen door. Hier zitten wonen en ambachtelijke activiteiten het sterkst verweven. Over de Rozenstraat hebben twee woning achterin ambachtelijke activiteiten ontwikkeld. Verderop is nog een open strook aanwezig tussen de woningen en de bedrijven, enkel op één plaats onderbroken door een achterin gebouwde woning met schrijnwerkerij.

Figuur 3: bestaande feitelijke toestand

3 Situering van het GRUP binnen de planningscontext

3.1 Gewestplan

Het plangebied situeert zich binnen het gewestplan Oudenaarde dat bij KB van 24/02/1977 werd vastgelegd. Het GRUP situeert zich op de grens tussen 'zone voor ambachtelijke bedrijven of KMO's' en 'woongebied'. Bedoeling is een bufferzone tussen beide bestemmingen vast te leggen, die de zones beter verenigbaar moet maken.



Figuur 4: gewestplan

3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (MB 01/04/2003)

3.2.1 Informatief gedeelte

▪ Ambachtelijke zone te Eke (65 ha)

Het gaat om een ambachtelijke zone van ongeveer 64,8 ha, die vooral door zijn ligging (onmiddellijke aansluiting op de E17 en de gewestweg Gent-Oudenaarde), sterk is ontwikkeld. Er komen twee handelszaken voor: het grootschalig kleinhandelsbedrijf 'De Makro' en een Aldi. Omheen het terrein ontbreekt een groenscherm, hoewel het gewestplan en de milieuvergunningen van de verschillende bedrijven dit voorzag.

▪ Bebouwing Weefstraat – Heerweg

Deze bebouwing behoort grotendeels tot de historisch gegroeide woonconcentratie het 'Zwartegat', waarvan het grootste deel op het grondgebied van De Pinte valt.

3.2.2 Richtinggevend gedeelte

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

De gefragmenteerde bebouwde ruimte dient te worden gestructureerd. Momenteel werden meestal structuurloze, onsamenhangende en monofunctionele entiteiten gerealiseerd. Er moet meer aandacht gaan naar bruikbare groene ruimten, verbindingen voor langzaam verkeer, ...

▪ Schermbossen langs de E17 en de N60

Om de visuele en auditieve hinder van beide elementen zoveel mogelijk te beperken wordt gezocht naar zones langs deze elementen die in aanmerking komen voor bebossing. Dit dient te gebeuren op vrijwillige basis en niet enkel op de aangelanden. Ook de bermen van deze wegen komen hiervoor in aanmerking. Voorstel is subsidies te verlenen voor de aanplanting van dit schermgroen.

▪ Realiseren natuurverbinding tussen de Scheldevallei en de Hospicebossen

In de ruime omgeving van de Robert Orlentvijver wordt een netwerk uitgebouwd van natuurverbindingsgebieden die op gemeentelijk niveau belangrijk zijn voor het realiseren van ecologische verbindingen tussen de Scheldevallei en de Hospicebossen.

▪ Optimaliseren van de bestaande bedrijventerreinen

Om de ambachtelijke zone Eke te optimaliseren, wordt voorgesteld deze om te vormen tot regionaal bedrijventerrein. Het is hierbij niet de bedoeling schaalvergroting te realiseren, de kleinschaligheid wordt behouden. De bestaande grootschalige winkelvevestigingen worden bestendigd als detailhandelszone en bestaande niet-detailhandelsvestigingen mogen zich ter plaatse verder ontwikkelen. Nieuwe 'autonome winkelvevestigingen' worden tegengegaan.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt bestendig. Kleinschalige uitbreiding gebeurt richting E17 op het grondgebied van De Pinte. Verder bestaat het optimaliseren er voornamelijk in het aanleggen van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs de Weefstraat en Heerweg en de bedrijven. Hiertoe zal een ruimtelijk uitvoeringsplan worden gemaakt, die concreet de breedte, ligging en aard van de buffer zal vastleggen. In elk geval zal deze buffer moeten bestaan uit hoogstammig groen.

▪ **Verbeteren bereikbaarheid bedrijventerreinen**

Om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein te Eke te verbeteren, dient de verkeersafwikkeling op het kruispunt Oude Eedstraat - N60 aangepakt. De aanleg van een rotonde heeft weliswaar de veiligheid gevoelig verbeterd, maar niet de doorstroming, essentieel voor ene primaire weg I zoals de N60. Gesuggereerd wordt een oplossing te zoeken inde richting van een ongelijkgronds kruispunt (N60 in een tunnel onder het bestaand rond punt). Het aantal aansluitpunten op de N60 wordt beperkt.

3.2.3 Bindend gedeelte

De bestaande ambachtelijke zone Eke wordt geoptimaliseerd, met name:

- de ontsluiting naar de primaire weg I, N60. Dit wordt verder bekeken binnen het gemeentelijke mobiliteitsplan;
- aan de provincie wordt de afbakening van een detailhandelszone voorgesteld, begrepen tussen de Begoniastraat en de N60. Hierin kunnen bestaande winkels ge(her)groepeerd worden, zonder dat de ontwikkelingsmogelijkheden van niet-winkelbedrijven in het gedrang komen;
- opmaken van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke.

3.3 Monumenten en landschappen

Binnen het plangebied zijn geen beschermde elementen aanwezig.

3.4 BPA's

Het plangebied maakt geen deel uit van een Bijzonder Plan van Aanleg, noch zijn er aangrenzende BPA's.

3.5 Verkavelingen

Binnen het plangebied bevinden zich wel een aantal goedgekeurde verkavelingen:

1. VK 10.053.502 V AM/VDC dd° 09.08.1968;
2. VK 10.053.543 V AM/MW. dd° 06.07.1962;
3. VK IJ/5-44048-827/1 dd° 19.04.2001 (nr. gemeente 27/2000);
4. VK PC/CVH/5/44048/741/1 dd° 12.10.1988 (nr. gemeente 22/1988);
5. VK MG/AB/44048-691V dd°,30.11.1981 (nr. gemeente 3);
wijziging PC/AB/44048/691V/4 dd° 03.02.1986 (nr. gemeente 32/1985)
6. VK 44.048.656V ADR/MW dd° 03.04.1978;
7. VK 10.053.504 V AM/AM 155.752 dd° 12.04.1963;
8. VK 10.053.550 V AM/MW dd° 09.11.1970;
9. VK 10.053.517 V AM/IDW dd° 17.12.1965 (percelen 6 en 7);
10. VK MG/AB/44048-697 V dd° 02.08.1982;
11. VK PC/AB/5-44048-719 V dd° 06.05.1985 (nr. gemeente 12/1985);
wijziging PC/BM/5/44048/719/2 dd° 02.03.1987 (nr. gemeente 3/1987);
wijziging PC/MCA/5-44048-719/3 dd° 14.11.1988 (nr. gemeente 24/1988);
wijziging PC/RV/5/44048/719/4 dd° 23.01.1996 (nr. gemeente 24/1995);

4 Visievorming

4.1 Uitgangspunten

De uitgangshouding verwoordt een aantal behoeften, trends en eisen waarmee rekening wordt gehouden bij de ontwikkeling van de visie op het gebied. Volgende punten zullen richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied:

elementen vanuit de bestaande structuur

- momenteel is de overgangszone vrij diffuus en ontbreekt een groenscherm;
- de overgangszone staat onder druk, de bedrijvigheid komt geleidelijk aan dichterbij;

elementen vanuit de omgeving

- In de ruime omgeving van de Robert Orlentvijver wordt een netwerk uitgebouwd van natuurverbindingsgebieden die op gemeentelijk niveau belangrijk zijn voor het realiseren van ecologische verbindingen tussen de Scheldevallei en de Hospicebossen;
- De Lakemeerbeek maakt onderdeel uit van dit natuurverbindingsnetwerk op gemeentelijk niveau.

elementen vanuit het beleid

- het optimaliseren van de ambachtelijke zone bestaat o.a. in het aanleggen van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs de Weefstraat - Heerweg en de bedrijven.
- kleinschalige uitbreiding van de ambachtelijke zone zal gebeuren richting E17 op het grondgebied van De Pinte.
- het is de bedoeling subsidies voor de aanplanting van schermgroen langs de E17 en de N60 te verlenen alsook worden reeds subsidies gegeven voor aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen;
- het aantal aansluitpunten op de N60 wordt beperkt. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Oude Eedstraat - N60 wordt geoptimaliseerd.

4.2 Ruimtelijke vertaling

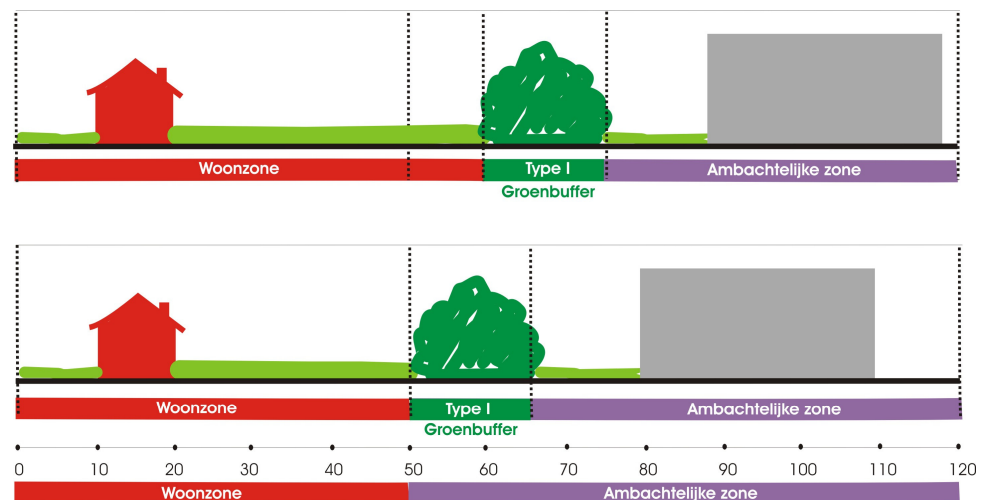
4.2.1 Verhinderen dat bedrijven tot tegen woonzone oprukken

In bepaalde delen van het gebied werden nog geen bedrijven opgericht tot tegen de woonzone. Er is met andere woorden nog een strook ambachtelijke zone niet gerealiseerd. Dit maakt het mogelijk in deze strook ambachtelijke zone alsnog een bufferstrook in acht te nemen.

De bufferstrook wordt gerealiseerd onder de vorm van een fundamentele groenmassa (groenbuffer), naar analogie met de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hoewel de zone grenst aan woongebied, wordt geopteerd voor een strook van 15m breed (en niet 30 m), waarbij wel een dense groenmassa over gans de breedte moet gerealiseerd worden.

In bepaalde gebieden zijn in de ongerealiseerde ambachtelijke zone tuinen aangelegd behorend bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat. Deze strook vormt op zich een overgang tussen de woningen en de bedrijven en wordt als dusdanig behouden en mee opgenomen bij het woongebied. In deze gebieden wordt de buffer voorzien op de nieuwe grens (bestaande feitelijke grens) tussen de tuinen en de ambachtelijke zone.

Concept



Mogelijke invulling op het terrein



Groenbuffer Type I



Overgang bedrijventone – bufferzone

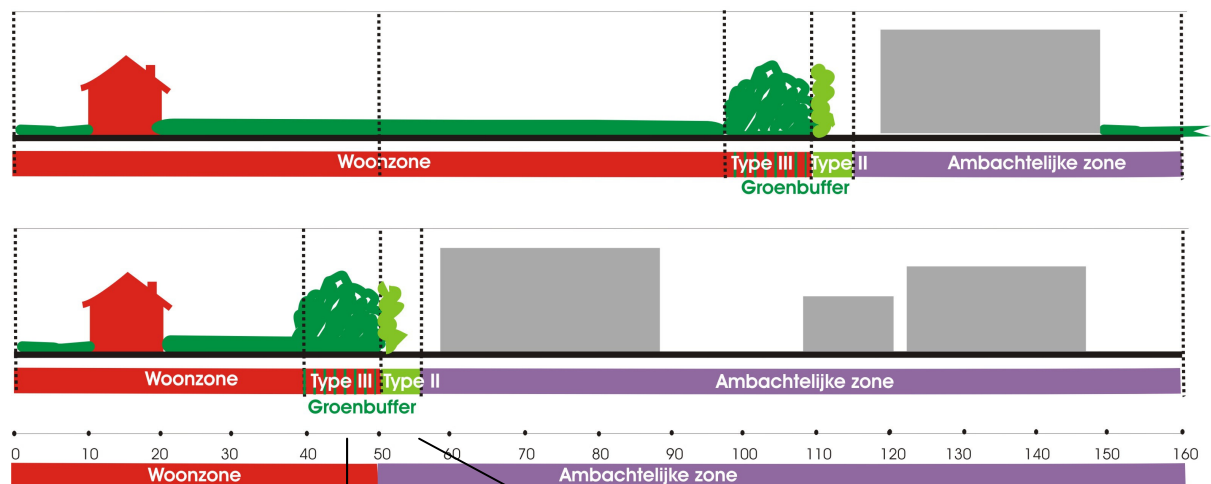
4.2.2 Het voorzien van een bufferzone en visuele afscherming en inkleding van de bedrijfssites

In andere delen van het gebied is de bedrijvigheid opgerukt tot tegen de tuinen behorend bij woningen langs de Heerweg of de Weefstraat.

Op de grens tussen tuinen en ambachtelijke zone wordt een groenstrook voorzien, deels door de bedrijven en deels door de inwoners te realiseren. De bedrijven dienen binnen een bouwvrije strook van 5 meter een visuele afscherming te realiseren. De inwoners krijgen de mogelijkheid om in de eerste 10 m vanaf de grens met de ambachtelijke zone, deze visuele buffer te versterken met groenaanplanten in eigen tuin. Op die manier kan hier eveneens een fundamentele groenmassa gecreëerd worden van 15 m.

Ook hier zijn in bepaalde gebieden in de ongerealiseerde ambachtelijke zone tuinen aangelegd behorend bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat. Deze strook vormt op zich een overgang tussen de woningen en de bedrijven en wordt als dusdanig behouden en mee opgenomen bij het woongebied. In deze gebieden wordt de groenbuffer voorzien op de nieuwe grens (bestaande feitelijke grens) tussen de tuinen en de ambachtelijke zone.

Concept



Mogelijke invulling op het terrein



Groenbuffer, onder de vorm van een houtkant, in eigen tuin



Visuele afscherming van het bedrijf

4.3 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

Inhoudelijk element	Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Artikel 1: groenbuffer type 1	BESTEMMING Dit gebied is bestemd als groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg. De groenbuffer vormt een overgangsgebied tussen functies die moeilijk met elkaar verenigbaar zijn. Het gaat om een substantiële groenmassa van minstens 15m breed, waarbij: • een visuele afscherming dient gerealiseerd te worden; • een absoluut bouwverbod geldt in gans de zone om het oprukken van bedrijvigheid tot tegen de woonzone te verhinderen. Om dezelfde reden is binnen de zone het stapelen van materialen of de aanleg van verhardingen rond bedrijfsgebouwen niet toegelaten. • aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur enkel instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden.	BESTEMMING §1. Dit gebied is bestemd als groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg. §2. De buffering gebeurt door het behoud, de aanleg en het beheer van een dichte beplanting van opgaande streekeigen groenelementen met als functie visuele afscherming. §3. In het gebied zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten: ▪ het aanleggen en onderhouden van de groenbuffer; ▪ de aanleg, inrichting en beheer van taluds, poelen, sloten en greppels; ▪ het uitvoeren van instandhoudingswerken of afbraakwerken aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur. ▪ de aanleg van een doorsteek in waterdoorlatende verhardingen en met een maximale breedte van 3m, indien er een directe link bestaat tussen de woonzone en de activiteiten op het achterliggende industriegebied. ▪ het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een minimale transparantie van 50% en met een maximale hoogte van 2,50m.	Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Oude-naarde (KB van 24/02/1977) 7.2.0 en 8.2.1.3 Industriegebieden meer bepaald gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. 5.1.0 Woongebieden
	INRICHTINGSASPECTEN De inrichting van de groenbuffer dient de visuele afscherming te verzekeren en het oprukken van bedrijvigheid tot tegen de woonzone te verhinderen. Er dient een substantiële groenmassa gecreëerd te worden.	INRICHTINGSASPECTEN Het gebied dient over de volledige oppervlakte aangeplant te worden als een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen. Per 50 m² bufferzone dient minstens één hoogstammige boom voorzien te worden. De groenbuffer draagt in volle uitgroei een hoogte van minimum 6 meter. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient aan te sluiten op de omgeving en kan als streekeigen gekenmerkt worden.	
	BEHEERSASPECTEN De groenbuffer dient effectief gerealiseerd te worden. De realisatie wordt daarom aan een waarborgsysteem gekoppeld, naar analogie met de bouwverordening met betrekking tot het voorafgaandelijk storten van een borgsom betreffende de aanleg	BEHEERSASPECTEN §1. De aanleg van de groenbuffer wordt inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer. Bij de eerste vergunningsaanvraag, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting. Het	

van groenbuffers.

De groenbuffer dient op deskundige wijze aangelegd en onderhouden te worden. De beplanting dient op die wijze onderhouden te worden dat de bufferfunctie permanent gerealiseerd wordt.

inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken, moet de groene buffer type 1 volledig beplant zijn.

§2. Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitstest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

§3. Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

§4. De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

Artikel 2:
groenbuffer
type 2

BESTEMMING

Dit gebied is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg. De groenbuffer vormt een overgangsgebied tussen functies die moeilijk met elkaar verenigbaar zijn. Het groenscherm heeft de bedoeling een minimale inkleding van de bedrijven te verzekeren om zo de woonkwaliteit te verbeteren.

Het gaat om een groenscherm met beperkte breedte tot maximaal 5 meter, waarbij een visuele afscherming dient gerealiseerd te worden. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om het aanplanten van een brede inheemse haag, een dens begroeide draadafsluiting of een kleine gemengde houtkant, afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse.

In gans de zone geldt een absoluut bouwverbod en is het stapelen van materialen verboden.

Aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur kunnen enkel instandhoudingswerken uitgevoerd worden.

BESTEMMING

§1. Dit gebied is bestemd als groenbuffer tussen de bedrijvigheid van het ambachtelijke bedrijventerrein Eke en de omliggende bebouwing van de Weefstraat en Heerweg.

§2. De buffering gebeurt door het behoud, de aanleg en het beheer van streekeigen opgaande groenelementen met als functie visuele afscherming..

§3. In het gebied zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:

- het aanleggen en onderhouden van de groenbuffer;
- het uitvoeren van instandhoudings- of afbraakwerken aan bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur.
- het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een maximale hoogte van 2,50m.

Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen.

Gewestplan Oude-naarde (KB van 24/02/1977)

7.2.0 en 8.2.1.3 Industriegebieden meer bepaald gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.

5.1.0 Woongebieden

INRICHTINGSASPECTEN

Het realiseren van het groenscherm dient de visuele afscherming te verzekeren. De bufferzone moet verhinderen dat bedrijfsactiviteiten of het stapelen van materialen tot tegen de tuinen komt.

INRICHTINGSASPECTEN

Het groenscherm dient op zodanige wijze gerealiseerd te worden dat een maximale visuele afscherming verzekerd wordt. De groenbuffer draagt in volle uitgroei een hoogte van minimum 2,5 meter. Het type beplanting dient inheems te zijn.

BEHEERSASPECTEN

Het groenscherm dient effectief gerealiseerd te worden. De realisatie wordt daarom aan een waarborgsysteem gekoppeld. naar analogie met de bouwverordening met betrekking tot het voorafgaandelijk storten van een borgsom inzake de aanleg van groenbuffers.

Het groenscherm dient op deskundige wijze aangelegd en onderhouden te worden. De beplanting dient op die wijze onderhouden te worden dat de visuele afscherming perma-

BEHEERSASPECTEN

§1. De aanleg van de groenbuffer wordt inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer en zal als bindende voorwaarde horende bij de vergunning worden opgelegd. Bij de eerste vergunningsaanvraag, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting. Het inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken, moet de groene

nent gerealiseerd wordt.

buffer type II volledig beplant zijn.

§2. Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitstest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

§3. Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone grenzend aan de groenbuffer wordt de feitelijke bestaande toestand van de bufferzone bij het aanvraagdossier gevoegd.

§4. De beplanting wordt vakkundig beheer. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

Artikel 3: woonzone met speci- fiek karak- ter	BESTEMMING Het gaat om een strook, aansluitend bij het woongebied langs de Weefstraat en de Heerweg, in gebruik als private tuin bij de woningen of gebruikt voor (neven)activiteiten die de woonfunctie ondersteunen, waarbij: ▪ Gezien het huidige gebruik van de gronden, deze zone bestemd wordt tot woonzone, aansluitend bij het woongebied langs de Weefstraat en de Heerweg. ▪ Het in geen geval de bedoeling is dat woningen in tweede bouwlijn in deze zone worden opgericht. ▪ In een strook van 10 m op vrijwillige basis meer groenelementen kunnen voorzien worden om zo een betere visuele afscherming en een ruimere bufferzone met groenmassa te kunnen realiseren. ▪ Op bepaalde plaatsen activiteiten zijn toegelaten die verenigbaar zijn met het wonen. Deze activiteiten moeten ontsloten worden via het woongebied. ▪ Terreinen van bedrijfsgebouwen maximaal met groenelementen moeten voorzien worden om de woonkwaliteit voor de omwonenden te verhogen.	BESTEMMING §1. Zone aansluitend bij het woongebied langs de Weefstraat en de Heerweg, meestal in gebruik als private tuin bij de woningen of deels gebruikt voor woonactiviteiten of (neven)activiteiten die de woonfunctie ondersteunen en waar deze voorzieningen en activiteiten zich verder kunnen ontwikkelen. Het oprichten van nieuwe woningen in deze zone is niet toegestaan. §2. In deze zone is het plaatsen van een afsluiting onder de vorm van draad met palen of hekwerk met een minimale transparantie van 50% en met een maximale hoogte van 2,50 m toegelaten. §3. In de zone met asterisk kan de bestaande woning behouden blijven, verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden. §4. In de zone met dubbele asterisk kunnen bestaande activiteiten uitbreiden en nieuwe activiteiten zich ontwikkelen voor zover ze verenigbaar zijn/blijven met de woonfunctie en mits het integreren van de bebouwing in een groen kader, bestaande uit streekeigen boom- en struiksoorten. Er dient steeds een directe link te bestaan tussen de activiteit en het voorliggende woonlint.	Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Oude-naarde (KB van 24/02/1977) 7.2.0 en 8.2.1.3 Industriegebieden meer bepaald gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. 5.1.0 Woongebieden
	INRICHTINGSASPECTEN De inrichting van de zone met overdruk heeft de bedoeling de woonkwaliteit en de visuele afscherming te verhogen. In de zone met dubbele asterisk moet verhinderd worden dat bedrijven die qua omvang, dynamiek of activiteit niet verenigbaar zijn met de woonfunctie, hier opgericht worden. Daarnaast moeten de bedrijfsgebouwen in deze zone van het nodige groen voorzien worden zodat de woonkwaliteit in het gebied toeneemt.	INRICHTINGSASPECTEN §1. De gebieden in gebruik als private tuin dienen integraal te worden aangelegd en onderhouden als private tuin. Verhardingen dienen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen of houtkanten, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten. De aanleg van groen gebeurt via private groenvoorzieningen. §2. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.	
	BEHEERSASPECTEN Het aanleggen van het nodige groen rond bedrijven in de zone met dubbele asterisk wordt aan een waarborgsysteem gekoppeld, naar analogie met de bouwverordening met betrekking	BEHEERSASPECTEN §1. De aanleg en het onderhoud van de private tuinzone is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de tuinen.	

tot het voorafgaandelijk storten van een borgsom inzake de aanleg van groenbuffers.

In de zones met overdruk is een subsidieregeling van kracht betreffende het aanplanten van groenelementen, met de bedoeling ook op deze plaatsen een substantiële groenmassa te creëren, in aanvulling op de groenbuffer type II.

§2. De aanleg en het onderhoud van groenstroken rond de bedrijven in de zone met dubbele asterisk, is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van deze bedrijfsgebouwen. De aanleg van groenstroken is inherent verbonden met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten op het betrokken perceel. Bij de eerste vergunningsaanvraag voor activiteiten binnen de zone met dubbele asterisk, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, dient een inrichtings- en beheersplan voor de groenstroken te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting. Het inrichtings- en beheersplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooien van de bouwwerken, moeten de groenstroken volledig beplant zijn.

Ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen de 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling verleend. De waarborg komt pas vrij op voorlegging van een conformiteitstest van de gemeentelijke technische dienst ten vroegste 3 jaar na de aanleg van het beplantingsscherm. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.

Bij iedere volgende aanvraag van een vergunning voor bedrijfsactiviteiten in de zone met dubbele asterisk wordt de feitelijke bestaande toestand van de groenstroken bij het aanvraagdossier gevoegd.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij afsterven van beplantingen gebeurt vervanging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Beplanting mag slechts gekapt worden volgens het goedgekeurde beheersplan, bij gevaar, bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Herbeplanting binnen 1 jaar met standplaatsgeschikte, streekeigen soorten is verplicht.

§3. Ter ondersteuning en bevordering van het realiseren van een groenbuffer in de zone met overdruk, zal een toelage worden uitgekeerd voor de aanplanting van groenelementen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de beplanting neemt de vorm aan van een houtkant of houtwal bestaande uit bomen, struiken en kruiden;
- het betreffen streekeigen soorten;
- de beplanting gebeurt over een diepte van min 5 m en max 10 m vanaf en aansluitend met de groenbuffer type II en dit over de volledige breedte van het perceel;
- de aanplanting dient gedurende min 15 jaar integraal en intact behouden te blijven.

Er wordt hierbij verwezen naar het gemeentelijke subsidiereglement hieromtrent.

Artikel 4: woonzone	BESTEMMING Het gaat om een verkaveling, aansluitend bij het woongebied langs de Heerweg, momenteel gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven, waarbij: ▪ Gezien het huidige gebruik van de gronden, deze zone bestemd wordt tot woonzone, aansluitend bij het woongebied langs de Heerweg. ▪ In een strook van 10 m op vrijwillige basis meer groenelementen kunnen voorzien worden om zo een betere visuele afscherming en een ruimere bufferzone met groenmassa te kunnen realiseren.	BESTEMMING §1. De zone is bestemd voor vrijstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning, waarbij de oprichting van bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of sportinfrastructuur voor privaat gebruik.	Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Oude-naarde (KB van 24/02/1977) 7.2.0 en 8.2.1.3 Industriegebieden meer bepaald gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.
	INRICHTINGSASPECTEN De inrichting van de woonzone wordt afgestemd op de verkavelingsvoorschriften om de continuïteit in het beleid te behouden. De inrichting van de zone met overdruk heeft de bedoeling de woonkwaliteit en de visuele afscherming te verhogen.	INRICHTINGSASPECTEN §1. De vloerindex bedraagt maximaal 0.40. §2. De plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens gebeurt volgens de bouwlijn, aangeduid op plan. De plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrens bedraagt min 4 m. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping 12 m. §3. De kroonlijsthoogte bedraagt max 6 m en min 2.85 m. §4. De dakhelling bedraagt min 15° en max 45° zijn. Alle dakdekkingen zijn toegelaten waarvan de kleurschaal verloopt in tenten van blauw naar zwart. Het gebruik van gebakken pannen (natuurkleur) is eveneens toegelaten, evenals zwarte leien. §5. Men zal zoveel mogelijk brandveilige en esthetisch verantwoorde materialen gebruiken. Alle gevels bestaan uit metselwerk (baksteen) van natuurlijke kleur, eventueel bepleisterd of geschilderd. Ook natuursteen is toegelaten. §6. Hellende afritten in de voortuinstrook zijn niet toegelaten. §7. De plaatsing van bijgebouwen gebeurt op min 20 m achter de voorbouwlijn en op min 2 m van de erfscheidingen. Koppelgarages opgericht in dezelfde bouwstijl en	

gelijkaardige materialen en indien gezamenlijk opgetrokken op de perceelsgrens zijn toegelaten. De bijgebouwen zijn max 9 m lang, 7 m breed en 3 m hoog. Enkel een plat dak is toegestaan.

§8. De niet-bebouwde oppervlakte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Verhardingen dienen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen of houtkanten, al dan niet in combinatie met palen en draad toegelaten.

§9. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.

§ 10. Het aanbrengen van reclame is verboden.

§11. De gearceerde zone kan over de volledige oppervlakte aangeplant worden als een groenbuffer, onder de vorm van een dichte houtkant bestaande uit heesters, struiken en/of hoogstammige bomen met als functie visuele afscherming. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient streekeigen te zijn.

BEHEERSASPECTEN

In de zones met overdruk is een subsidieregeling van kracht betreffende het aanplanten van groenelementen, met de bedoeling ook op deze plaatsen een substantiële groenmassa te creëren, in aanvulling op de groenbuffer type II.

BEHEERSASPECTEN

Ter ondersteuning en bevordering van het realiseren van een groenbuffer in de zone met overdruk, zal een toelage worden uitgekeerd voor de aanplanting van groenelementen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de beplanting neemt de vorm aan van een houtkant of houtwal bestaande uit bomen, struiken en kruiden;
 - het betreffen streekeigen soorten;
 - de beplanting gebeurt over een diepte van min 5 m en max 10 m vanaf en aansluitend met de groenbuffer type II en dit over de volledige breedte van het perceel;
 - de aanplanting dient gedurende min 15 jaar integraal en intact behouden te blijven.
- Er wordt hierbij verwezen naar het gemeentelijke subsidiereglement hieromtrent.

Artikel 5: tuin/park met bijzon- dere waar- de	BESTEMMING Het gaat om een zone, aansluitend bij het woongebied langs de Weefstraat, in gebruik als private tuin. De tuin heeft een park-achtige aanleg en herbergt een aantal bijzondere waarden.	BESTEMMING §1. De zone is bestemd als tuin/park met bijzondere waarde. §2. In het gebied zijn alle werken in functie van behoud en optimalisatie van de bijzondere waarden toegelaten. §3. Het bestaande gebouwtje, dienstig voor het onderhoud, kan behouden blijven.	Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Oude-naarde (KB van 24/02/1977) 7.2.0 en 8.2.1.3 Industriegebieden meer bepaald gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.
---	---	---	---

5 Ruimtebalans

<i>Bestemming RUP</i>	<i>Bestemming gewestplan Woongebied</i>	<i>Bestemming gewestplan Industriegebied</i>
Groenbuffer type I	1 570.0 m ²	7 703.5 m ²
Groenbuffer type II	847.8 m ²	5 377.2 m ²
Woongebied met specifiek karakter	2 639.0 m ²	21 435.3 m ²
Tuin/park met bijzondere waarde	20.5 m ²	6 829.0 m ²
Woonzone	3.9 m ²	7 033.5 m ²
<i>Totaal</i>	5 081.3 m ²	48 378.5 m ²

6 Procesverloop

Ter voorbereiding van dit RUP hebben volgende besluitvormingsmomenten en vergaderingen plaatsgevonden:

- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth werd definitief werd goedgekeurd bij MB van 1 april 2003.
- Op 24 februari 2004 wordt het startoverleg georganiseerd met de projectgroep (vertegenwoordiging gemeentelijke diensten meer bepaalde de stedenbouwkundig ambtenaar, vertegenwoordiging gemeentelijke beleid meer bepaald de schepen van ruimtelijke ordening en de ontwerper).
- Op 4 maart 2004 werd overleg georganiseerd met de projectgroep en een vertegenwoordiging van de intercommunale VENECO.
- Op 11 mei 2004 volgt een derde overlegvergadering met de projectgroep.
- Op 28 juni 2004 komt de projectgroep voor de vierde keer samen.
- Op 9 juli 2004 volgt een terreinbezoek.
- Op 1 september 2004 wordt het rup toegelicht in de GECORO.
- Op 10 september 2004 vond een plenaire vergadering plaats.
- Op 27 januari 2005 werd het RUP toegelicht op een bewonersvergadering.

7 Bijlagen

- Verslag van de plenaire vergadering van 10 september 2004
- Schriftelijke adviezen in het kader van de plenaire vergadering van 10 september 2004.
 - Advies gewestelijk planologisch ambtenaar;
 - Advies bestendige deputatie provincie Oost-Vlaanderen;
 - Advies administratie economie;
 - Advies GECORO Nazareth;
 - Advies commissie grondgebonden zaken (facultatief).
- Schriftelijke adviezen in het kader van het openbaar onderzoek van 8 april tot 6 juni 2005
 - Advies van de Vlaamse Regering;
 - Advies van de Bestendige Deputatie provincie Oost-Vlaanderen.
- Schriftelijke adviezen in het kader van de herneming van het openbaar onderzoek van 10 januari tot 10 maart 2006
 - Advies van de Vlaamse Regering;
 - Advies van de Bestendige Deputatie provincie Oost-Vlaanderen.

GEMEENTE NAZARETH
GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Verslag van de plenaire vergadering dd. 10.09.2004

1. GRUP ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE II:

Uitgenodigd: werden uitgenodigd bij ter post aangetekende zending dd. 29.07.2004:

- ξ de gewestelijke planologische ambtenaar;
- ξ de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen;
- ξ de GECORO Nazareth;
- ξ de brandweer Gavere;

Aanwezig: aanwezig zijn:

- ξ de heer Wilfried Maebe, burgemeester en de heer Danny Claeys, schepenen, voor het college van burgemeester en schepenen van Nazareth;
- ξ mevrouw Ann Pisman, gewestelijke planologische ambtenaar;
- ξ mevrouw Katrien Huysman voor de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- ξ de heer Mikaël Callebaut, stedenbouwkundig ambtenaar en secretaris van de GECORO;
- ξ de ontwerpers G. ERTZINGER en W.E.S., vertegenwoordigd door de heer Georges Ertzinger;

Verontschuldigd: verontschuldigd zijn:

- ξ de heer Willy Vander Donck, voorzitter van de GECORO;

Afwezig: afwezig zijn:

- ξ de brandweer van Gavere;

Gevraagde en ontvangen schriftelijke adviezen:

Er werd bij brief van 29.07.2004 advies gevraagd aan de volgende adviserende instellingen en administraties, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 11.05.2001:

- ξ de GECORO Nazareth;
- ξ de brandweer Gavere;

Van volgende instanties is een schriftelijk advies ontvangen:

- ξ de gewestelijke planologische ambtenaar – bijlage 1;
- ξ de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen – bijlage 2;
- ξ de GECORO Nazareth – bijlage 3;
- ξ de commissie grondgebonden zaken – bijlage 4 (facultatief advies);

De vergadering:

De vergadering wordt geopend om 09u30. De burgemeester verwelkomt de aanwezigen. Georges Ertzinger licht kort het RUP toe. De opmerkingen van de planologische ambtenaar en de bestendige deputatie worden besproken. De hierna volgende punten zijn een synthese van de opmerkingen in de schriftelijke adviezen en van de mondelinge opmerkingen, suggesties en overwegingen tijdens de bespreking. De vergadering wordt gesloten om 10u00.

Bemerkingen inzake de procedure:

De gewestelijke planologische ambtenaar stelt de vraag waarom de administratie economie niet werd uitgenodigd? (geen milieuvergunningsklasse I, geen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen).

Bemerkingen inzake de vormvereisten van het RUP:

Geen.

Bemerkingen inzake de relatie met het GRS-plan:

De planologische ambtenaar acht een (beperkte) verdere verantwoording-motivatie van de invulling van het zogenaamde "zachte functiegebied" aangewezen.

Bemerkingen bij het planvoorstel (zie terugkoppeling ontvangen adviezen bijlagen 1-2-3):

De in het voorontwerp voorziene buffering langs de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens wordt door het provinciebestuur onvoldoende geacht, vooral omdat de buffer onderbroken wordt ter hoogte van de loods.

De bestaande situatie is het gevolg van de inplanting van de loods en de toegang langs de zijgevel. Toegang, inplanting van de loods en situering van de poort zijn overeenkomstig de afgeleverde bouwvergunning. In die vergunning was geen buffering bepaald. Ook in de stedenbouwkundige vergunning voor het parkeerterrein vooraan tussen rooilijn en loods was geen buffering langs de zijdelingse perceelsgrenzen opgelegd.

Daar de vergunde loods toegankelijk moet zijn voor het depannagevoertuig van het garagebedrijf is er minimale manoeuvreerruimte nodig. Evenzo is er één aanrijstrook nodig naar de vloestofdichte verharding achter de loods. Eén toegang van minstens 4 m breedte lijkt ook de minimale toegankelijkheidseis inzake brandveiligheid.

De buffering (met als functie visuele afscherming) is vooral nodig rond de opslag van beschadigde voertuigen en voertuigwrakken. De ontwerper stelt voor naast de begroeiing van de afsluiting met groenblijvende klimop een wintergroene geschoren haag (in hetzelfde plantmateriaal als de beplanting in de bufferzone) te voorzien waar in het voorontwerp de bufferzone onderbroken is. Daarmee lijkt visuele afscherming verwezenlijkt te kunnen worden zonder inboeting van minimaal vereiste toegankelijkheid.

Besluit

De gewestelijke planologische ambtenaar brengt een gunstig advies uit mits verdere verduidelijking t.o.v. het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De provincie Oost-Vlaanderen adviseert gunstig mits de buffering langs de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens (kant kasteelpark) verbeterd wordt.

De GECORO geeft een gunstig advies. Van de brandweer Gavere werd geen advies ontvangen.

2. GRUP WEEFSTRAAT-HEERWEG:

Uitgenodigd: werden uitgenodigd bij ter post aangetekende zending dd. 05.08.2004:

ξ de gewestelijke planologische ambtenaar;

ξ de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen;

- § de GECORO Nazareth;
- § de brandweer Gavere;
- § de administratie economie;
- § de afdeling milieuvergunningen;

Aanwezig:

aanwezig zijn:

- § de heer Wilfried Maebe, burgemeester en de heer Danny Claeys, schepen, voor het college van burgemeester en schepenen van Nazareth;
- § mevrouw Ann Pisman, gewestelijke planologische ambtenaar;
- § mevrouw Katrien Huysman voor de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- § de heer Mikaël Callebaut, stedenbouwkundig ambtenaar en secretaris van de GECORO;
- § de ontwerper Karel Vanackere en projectleider Leen Coorevits van het studiebureau Grontmij Belgroma;

Verontschuldigd:

verontschuldigd zijn:

- § de heer Willy Vander Donck, voorzitter van de GECORO;
- § de administratie economie;

Afwezig:

afwezig zijn:

- § de brandweer Gavere;
- § de afdeling milieuvergunningen;

Gevraagde en ontvangen schriftelijke adviezen:

Er werd bij brief van 05.08.2004 advies gevraagd aan de volgende adviserende instellingen en administraties, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 11.05.2001:

- § de GECORO Nazareth;
- § de brandweer Gavere;
- § de administratie economie;
- § de afdeling milieuvergunningen;

Van volgende instanties is een schriftelijk advies ontvangen:

- § de gewestelijke planologische ambtenaar – bijlage 5;
- § de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen – bijlage 6;
- § de administratie economie – bijlage 7;
- § de GECORO Nazareth – bijlage 3;
- § de commissie grondgebonden zaken – bijlage 4 (facultatief advies);

De vergadering:

De vergadering wordt geopend om 10u15. Schepen Danny Claeys geeft uitleg en duiding bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan = pragmatische aanpak. De opmerkingen van de planologische ambtenaar en de bestendige deputatie worden besproken. De hierna volgende punten zijn een synthese van de opmerkingen in de schriftelijke adviezen en van de mondelinge opmerkingen, suggesties en overwegingen tijdens de bespreking. De vergadering wordt gesloten om 11u15.

Bemerkingen inzake de procedure:

Geen.

Bemerkingen inzake de vormvereisten van het RUP:

Geen.

Bemerkingen inzake de relatie met het GRS-plan:

Geen.

Aandachtspunten en suggesties inzake het GRUP:

Katrien Huysman wijst erop dat het bedrijventerrein mogelijks zal omgevormd worden tot regionaal bedrijventerrein en kleinhandelszone in het kader van het economisch knooppunt Nazareth. Dit zal gebeuren via de eventuele opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeente gaat door met het GRUP en suggereert dat bij de eventuele opmaak van het PRUP de buffers type I en II, gelegen op ambachtelijk terrein, overgenomen worden.

Bemerkingen bij het planvoorstel (zie terugkoppeling ontvangen adviezen bijlagen 3-5-6-7):

Het principe woonzone-buffer-ambachtelijke zone wordt overal toegepast. Dit betekent dat:

- ξ de buffer ter hoogte van de Weefstraat met de N60 wordt best doorgetrokken (langsheen de oost-zuidelijke perceelsgrens van perceelnr. 60h);
- ξ de achterliggende woning in de Weefstraat wordt herbestemd tot woonzone;
- ξ het perceel op de hoek van de Weefstraat blijft woongebied (ontsluiting via Weefstraat) en de buffer van 15 m wordt doorgetrokken op het ambachtelijk terrein;
- ξ het bedrijfje/kantoor van ITS (Integral Technical Service) wordt beschouwd als een activiteit in woonzone verenigbaar met de woonfunctie. De buffer langs de zijden van het perceel worden niet behouden, maar achteraan wordt de buffer doorgetrokken;
- ξ de ambachtelijke zone in gebruik als tuin bij de woningen langs de Weefstraat, wordt niet omgezet naar tuinzone maar naar woonzone;
- ξ de strook ambachtelijke zone achter de woningen langs de Heerweg wordt eveneens woonzone. Het blijft dan mogelijk activiteiten op te richten in de achterliggende strook, wel activiteiten die verenigbaar zijn met de woonfunctie. Het is wel geenszins de bedoeling woningen in tweede bouwzone toe te laten;
- ξ de weide ter hoogte van de Makro behoudt de huidige bestemming woonzone – ambachtelijke zone en de buffer komt langs beide zijden van de huidige scheidingslijn;
- ξ bij de stedenbouwkundige voorschriften artikel 1 (absoluut bouwverbod - tegenstrijdigheid);
- ξ er wordt gestreefd naar een uniforme bufferstrook van 15m. De gesubsidieerde buffer wordt daarom beter verbreed naar 10 m. Samen met de 5 m buffer op de ambachtelijke zone, ontstaat op deze plaatsen ook een bufferzone van 15 m breed;
- ξ enkele aanbevelingen voor de plannen:
 - bossen effectief voorstellen door bomen;
 - de bestemming woongebied – ambachtelijke zone duidelijk op de plannen aangeven. Enkel met de grens is dat niet zo duidelijk;
 - juridische toestand – bestaande toestand: duidelijkheid scheppen;

Besluit

De gewestelijke planologische ambtenaar brengt een gunstig advies uit mits verder overleg met de hogere overheid (ic provincie) om dit planningsinitiatief te kaderen binnen de selectie van Nazareth als economisch knooppunt.

De provincie Oost-Vlaanderen adviseert principieel gunstig mits voorwaarden.

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies. De administratie Economie geeft een gunstig advies mits opmerkingen (storend wordt best vervangen door verenigbaar). Van de brandweer Gavere werd geen advies ontvangen.

3. GRUP WOONLINTEN IN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN:

Uitgenodigd: werden uitgenodigd bij ter post aangetekende zending dd. 29.07.2004:

- ξ de gewestelijke planologische ambtenaar;
- ξ de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- ξ de GECORO Nazareth;
- ξ de provinciale administratie dienst onbevaarbare waterlopen;
- ξ afdeling woonbeleid;
- ξ afdeling land van AMINAL;

Aanwezig: aanwezig zijn:

- ξ de heer Wilfried Maebe, burgemeester en de heer Danny Claeys, schepenen, voor het college van burgemeester en schepenen van Nazareth;
- ξ mevrouw Ann Pisman, gewestelijke planologische ambtenaar;
- ξ mevrouw Katrien Huysman voor de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- ξ de heer Mikaël Callebaut, stedenbouwkundig ambtenaar en secretaris van de GECORO;
- ξ de ontwerper Irmine Vermandere van het studie bureau Vansteelandt;

Verontschuldigd: verontschuldigd zijn:

- ξ de heer Willy Vander Donck, voorzitter van de GECORO;
- ξ de afdeling land van AMINAL;

Afwezig: afwezig zijn:

- ξ de provinciale administratie dienst onbevaarbare waterlopen;
- ξ afdeling woonbeleid;

Gevraagde en ontvangen schriftelijke adviezen:

Er werd bij brief van 29.07.2004 advies gevraagd aan de volgende adviserende instellingen en administraties, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 11.05.2001:

- ξ de GECORO Nazareth;
- ξ de provinciale administratie dienst onbevaarbare waterlopen;
- ξ afdeling woonbeleid;
- ξ afdeling land van AMINAL;

Van volgende instanties is een schriftelijk advies ontvangen:

- ξ de gewestelijke planologische ambtenaar – bijlage 8;
- ξ de afdeling land van AMINAL – bijlage 9;
- ξ de GECORO Nazareth – bijlage 3;
- ξ de commissie grondgebonden zaken – bijlage 4 (facultatief advies);

Van volgende instantie is een mondeling advies uitgebracht:

- ξ de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen:
 - reden 1: niet intijds ondertekend door de hoofdverantwoordelijke;
 - reden 2: intern overleg (zones 1 en 2, kernversterkend of niet?);

Waarom opteert men praktisch overal voor open bebouwing? Er zijn zones waar halfopen bebouwing zeker kan en misschien zelfs beter is;

Soms gaan de voortuinstroken over bestaande gebouwen. Moeten deze gebouwen verdwijnen, bestaan daar overgangsmaatregelen voor?

De provincie Oost-Vlaanderen:

Er werd een toetsing gedaan aan het PRS-plan. Daaruit bleek dat Nazareth nog voldoende juridische voorraad heeft wat betreft de huidige planperiode. Het is dus niet evident dat men woonuitbreidingsgebied wil aansnijden. De provincie kan zich dan ook enkel vinden in het aansnijden van die zones die kernversterkend zijn;

De provincie heeft zich vooral gebaseerd op kaart 2.03 uit het GRS-plan. Daaruit blijkt dat heel wat zones in te bevrozen woonuitbreidingsgebied liggen. Deze kunnen niet opgenomen worden in dit GRUP:

ξ *het is nooit de bedoeling geweest om ook de zones langs uitgeruste wegen te bevrozen, het ging telkens over het achterliggend woonuitbreidingsgebied;*

Bemerkingen bij de planvoorstellen (zie terugkoppeling ontvangen adviezen bijlagen 8-9):
(cursief gedrukte: antwoord van het studiebureau)

ZONE 1 & 2:

Landuit is niet geselecteerd als kern. De invulling van deze zones kan dan ook niet als kernversterkend gezien worden.

ZONE 3 tot en met 12:

Deze zones zullen worden opgenomen in het GRUP Robert-Orlentvijver.

ZONE 14-15 & 16:

Er bestaat onduidelijkheid omtrent de situatie van het woonuitbreidingsgebied. Wat is nu precies bevroren en wat wordt aangesneden in eerste en/of tweede fase?

ξ *zal verder worden onderzocht;*

ZONE 17 & 29:

Ook deze zones vallen buiten de kern. De invulling ervan kan men misschien nog verantwoorden door de nabijheid van het station, maar dan dient men dit beter uit te werken.

ZONE 20:

Dit is niet echt een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening, de bestaande toestand wordt gewoon genegeerd. Het zou ook beter zijn indien de juridische toestand van de omgeving duidelijk wordt aangegeven op het plan:

ξ *de huidige situatie kan niet blijven bestaan anders blijft men met een reststrook zitten tussen deze cijnsnachtwoningen en de geplande sociale woningen;*

Waarom neemt men dan deze strook voor sociale woningbouw niet mee op in het GRUP of kiest men voor een meer gebiedsgerichte aanpak in deze zone? Men kan ook opteren voor een bredere voortuinstrook. Het lijkt ook aangewezen om overgangsregelingen op te nemen in het GRUP.

In het GRS-plan wordt het belang van de Biestebeek sterk benadrukt. Heeft men bij dit ontwerp rekening gehouden met eventuele voet- en fietspaden?

De vergadering:

De vergadering wordt geopend om 11u15. De opmerkingen van de planologische ambtenaar en de bestendige deputatie worden besproken. De hierna volgende punten zijn een synthese van de opmerkingen in de schriftelijke adviezen en van de mondelinge opmerkingen, suggesties en overwegingen tijdens de bespreking. De vergadering wordt gesloten om 13u05.

Bemerkingsen inzake de procedure:

Geen.

Bemerkingsen inzake de vormvereisten van het RUP:

Het GRUP stelt een probleem met de vormvereisten.

Bemerkingsen inzake de relatie met het GRS-plan:

Het GRUP stelt een probleem met het GRS-plan.

Algemene opmerkingen (zie terugkoppeling ontvangen adviezen bijlagen 8-9):

(cursief gedrukte: antwoord van het studie bureau)

ARP:

In de bindende bepalingen wordt vermeld dat er een GRUP zal opgemaakt worden voor de omgeving van de Robert-Orlentvijver. Het gaat dan om het gebied tussen de Bosstraat, Weefstraat en de N60, met inbegrip van de Robert-Orlentvijver. Een aantal van de zones liggen binnen dit gebied. Het is dus niet mogelijk om deze zones ook in dit GRUP op te nemen:

- ξ *het is nooit de bedoeling geweest om dit zo te interpreteren. De gemeente wou een GRUP opmaken waarin alle kleine 'gaten' die nog voorkwamen in woonuitbreidingsgebied in één keer aan te pakken. Daarenboven is er reeds in het GRS-plan een selectie gemaakt;*
- ξ *indien de gemeente dit GRUP niet had opgenomen in zijn bindende bepalingen van het GRS-plan, was het dan mogelijk om deze 'gaten' te vullen op basis van de omzendbrief?*
- ξ *dit is niet mogelijk aangezien de gemeente reeds een woonbehoeftestudie heeft opgemaakt;*

Er worden ook een aantal zones opgenomen die deel uitmaken van de open-ruimte corridor. Dit kan niet betekenen dat enkel de binnengebieden open gehouden worden;

Indien men een GRUP opmaakt voor de Robert-Orlentvijver en daar die zones mee in opneemt, bekomt men een meer genuanceerd beeld van de omgeving:

- ξ *de zones 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 zullen opgenomen worden in een GRUP voor de omgeving van de Robert-Orlentvijver;*
- ξ Schepen Danny Claeys merkt op dat door Groep Planning, de ontwerper van het structuurplan Nazareth, gesuggereerd werd om het GRUP Robert-Orlentvijver op te maken.

Is het mogelijk om ook al de verkavelingen in de omgeving van de zones aan te duiden op de juridische toestand?

§ *er is reeds een strook van 8m voorzien, maar deze staat nog ter discussie in het GRUP 'natuurontwikkeling'.*

ZONE 22-23 & 24:

De provincie heeft geen probleem met de invulling van deze zones. Wel moet er een terugkoppeling zijn met het GRUP 'natuurontwikkeling', zone 23 kan hiertoe een aanzet geven.

De invulling van deze zones belemmert de uitbouw van de groen-rode corridor. Men kan geen corridor realiseren als men alles dichtbouwt langsheen de centrale as:

§ *de bedoeling was om daar geen rijwoningen te realiseren, maar wel open bebouwing met private tuinen. Het ligt tenslotte op de centrale as. Er is reeds een groene verbinding voorzien ter hoogte van de Biestebeek;*

Misschien moet men dan de visie op de groen-rode corridor beter uittekenen en een groene doorgang aan de Biestebeek ook bestemmen! Men dient aan te tonen dat met het invullen van de zones, de realisatie van de groen-rode corridor niet in het gedrang komt.

Waarom opteert men in deze zones niet voor appartementen ?

§ *er worden nu reeds veel appartementen gerealiseerd in Nazareth. Maar langs de centrale as kan dat eventueel overwogen worden;*

Een appartement geeft misschien meer vrijheid naar de realisatie van de groen-rode corridor. Uit het GRS-plan blijkt dat men toch iets speciaals van dit gebied wil maken, waarom wordt er dan geopteerd voor klassieke ééngezinswoningbouw?

Misschien kan zone 23 ook wel als groene doorgang fungeren, aansluitend op de parkbegraafplaats:

§ *dit zal verder worden onderzocht;*

ZONE 25-26-27 & 30:

Het zou beter zijn moest de afbakening van het GRUP sporthal aangeduid worden.

ZONE 28:

Geen probleem.

Besluit:

De gewestelijke planologische ambtenaar adviseert een grondige herwerking van dit GRUP in relatie tot het GRS-plan en het decreet houdende de ruimtelijke ordening. Het is aan te bevelen ook de juridische vertaling van de opties eens kritisch te bekijken.

Het mondeling advies van de provincie Oost-Vlaanderen: zie hierboven.

De GECORO geeft een gunstig advies mits voorwaarden. Van de provinciale administratie dienst onbevaarbare waterlopen en van de afdeling woonbeleid werden geen adviezen ontvangen.

Mikaël Callebaut
22.09.2004

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING NAZARETH

Betreft: Adviesaanvragen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
Aanvrager: Gemeentebestuur Nazareth, Dorp 1 te 9810 Nazareth
Aard aanvraag: Voorontwerp GRUP 'zonevreemde bedrijven fase II'
Voorontwerp GRUP 'Weefstraat-Heerweg'
Voorontwerp GRUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebieden'
Ligging: Grondgebied Nazareth-Eke

Geacht College,

Gelet op de adviesaanvraag van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen: zonevreemde bedrijven fase II;
Weefstraat-Heerweg;
woonlinten in woonuitbreidingsgebieden;

Gelet op de toelichting van deze GRUP's door de ontwerpers in de Gecorovergadering van 01.09.2004;

Gelet op het feit dat de meerderheid van de stemgerechtigde leden in de Gecorovergadering van 01.09.2004 aanwezig was;

Gelet dat de opmaak van deze GRUP's uitvoering geeft aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth goedgekeurd bij M.B. van 01.04.2004;

Volgende adviezen werden geformuleerd door de Gecoro:

1. GRUP zonevreemde bedrijven fase II:

De Gecoro adviseert het voorontwerp GRUP 'zonevreemde bedrijven fase II' gunstig.

Het voorontwerp GRUP werd opgemaakt naar analogie met de op 06.08.2003 door de Gecoro geformuleerde opmerkingen met betrekking tot het planologisch attest Citroën Garage Schaubroeck. Het voorontwerp wijkt voor één punt af van dit advies. Het betreft het voorzien van een bufferstrook rechts van de berging in plaats van de door de Gecoro aangestuurde circulatieweg. Doch de Gecoro kan zich aansluiten bij het gemotiveerd advies van de ontwerper om aldaar toch een bufferstrook te voorzien om reden dat één toegangsweg volstaat, ook bij overmacht, mede door dat de toegang tot de bergplaats in de linkse vergunde zijgevel is voorzien.

2. GRUP Weefstraat-Heerweg:

De Gecoro adviseert het voorontwerp GRUP 'Weefstraat-Heerweg' gunstig mits volgende voorwaarden:

- de bestemming tuinzone op het bestemmingsplan krijgt beter de bestemming woonzone, zoniet worden de drie bedrijfjes langsheen de Heerweg die nu liggen in de

tuinzone, zonevreemd + hierdoor wordt de anomalie¹ van het gewestplan rechtgezet door de percelen die nu zijn ingekleurd als tuinzone, langsheen de Weefstraat en Heerweg, te bestemmen als woonzone tot aan de grens met de bufferstroken;

- de gesubsidieerde buffer van 5 m, wordt waar mogelijk, beter verbreed tot 10 m teneinde een volwaardige buffer te creëren (10 m + de 5 m brede groenbuffer type II = 15 m) in overeenstemming en in relatie met de groenbuffer type I van tevens 15 m breed;
- ter hoogte van de perceelnrs. 183 en 184 langsheen de Heerweg (rechtsboven) is het wenselijker de groenbuffer type III te verleggen en aan te sluiten bij de groenbuffer type II teneinde een logische en systematisch opgebouwde buffer te krijgen;

3. GRUP woonlinten in woonuitbreidingsgebieden:

De Gecoro adviseert het voorontwerp GRUP 'woonlinten in woonuitbreidingsgebieden' gunstig mits:

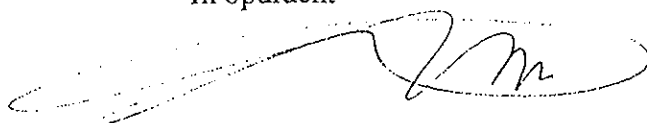
- rekening wordt gehouden dat de intekening en afbakening van zone 18 nog kan wijzigen, dit in kader van het streefbeeld van de centrale as (toekomstig rond punt);
- rechts van zone 28 het driehoekig stukje grond wordt opgenomen in het GRUP of wordt gemotiveerd waarom dit niet werd opgenomen;

Na beraadslaging gaan alle aanwezige leden van de Gecoro akkoord met bovenstaande adviezen.

Nazareth, 08 september 2004

Namens de GECORO,

De Voorzitter,
Willy VANDER DONCK
In opdracht



De Commissiesecretaris,
Mikaël CALLEBAUT

¹ Afwijking van een regel of wet

Gemeente Nazareth
Gemeenteraadscommissies
Commissie Grondgebonden zaken (CGGZ)

ADVIES NR

2004

Commissie-leden : Luk Deschamps , Yvan Schaubroeck, Etienne Vermaerke (1 sept) (Ria Vercruysse vervangster op 9 sept), Didier Neiryndck (1sept) , Karin Zoeter, Filip Rogge.

Status:

Ontwerp besproken op 1 september en vergadering van 9 september

Definitief advies: na aanvulling van F.Rogge (evt later op de dag) en na goedkeuring van de CGGZ in haar vergadering van 22 september aanstaande.

Onderwerp:

De Commissie wordt gevraagd suggesties te doen voor en te adviseren inzake:

1. GRUP zonevrijebedrijven fase II.
2. GRUP Weefstraat-Heerweg.
3. GRUP woonlinten in woonuitbreidingsgebied

Probleemstelling

1. GRUP zonevrijebedrijven fase II.

De ontwerper Georges Ertzinger legt uit dat het GRUP 'zonevrijebedrijven fase II' uitvoering geeft aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth enerzijds en aan het positief planologisch attest afgeleverd door de gemeente Nazareth op 18.08.2003 anderzijds. Achtereenvolgens worden het plangebied, de knelpunten, de historische, de bestaande toestand, de bedrijfsbehoeften, het positief planologisch attest, de afweging van het bedrijf en de visie op korte en lange termijn nader toegelicht door de ontwerper.

De visie op korte termijn houdt in dat de bestaande vergunde loods blijft gehandhaafd als bergplaats voor voertuigen en voertuigonderdelen inclusief de verharde ruimte achteraan mits het toepassen van voorwaarden. De visie op lange termijn houdt in dat het perceel een nabestemming wonen krijgt met functies complementair aan het wonen (vb achteraan tuinzone) waarbij de bestaande vergunde bergplaats kan blijven, doch geen werkplaatsactiviteiten

2. GRUP Weefstraat-Heerweg.

Schepen Danny Claeys geeft een korte inleiding en haalt aan dat het GRUP uitvoering geeft aan de bindende bepaling tot het effectief en juridisch vastleggen van een bufferzone tussen de bebouwing van de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke. Het GRUP is een pragmatische aanpak waarbij gewerkt wordt met 3 types van groenbuffers. Schepen Danny Claeys overloopt de 3 types van groenbuffers en geeft uitleg. De projectleider Leen Coorevits geeft een algemene situering van het GRUP, kadert het GRUP binnen de planningscontext en legt de visie van het GRUP uit.

3. GRUP woonlinten in woonuitbreidingsgebied

Bart Willaert, medewerker van studie bureau Vansteelant, legt aan de hand van een powerpointpresentatie uit het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan, de motivatie, de methodiek, het resultaat en de verschillende deelplannen. Elk onbebouwd lot wordt benaderd vanuit zijn onmiddellijke omgeving. Per onbebouwd perceel geeft het ruimtelijk uitvoeringsplan principes weer die nadien zullen worden vertaald in een verkaveling. De verschillende zones worden één voor één door Bart Willaert overlopen en bediscussieerd

Bespreking in de Commissie

We verwijzen hier graag naar het verslag van Mikaël Callebaut, stedenbouwkundige, commissiesecretaris Gecoro

De verdere bespreking in de CGGZ had enkel betrekking op de adviesformulering (zie volgend punt).

Advies aan CBS

1. *GRUP zonevreemde bedrijven fase II*

- Positief, inbegrepen voorstel om afsluiting vooraan te verplaatsen in het verlengde van de bouwlijn van de bestaande woningen
- Zeker ervoor zorgen dat voorstrook goed aangelegd wordt voor parkerende auto's (cfr vooraan de andere woningen). Aanpassing wellicht nodig borduren voetpad.

2. *GRUP Weefstraat-Heerweg.*

- CGGZ wenst de plenaire vergadering af te wachten voor definitief oordeel vermits overeen gekomen is dat de opmerkingen van de vergadering daar zullen voorgelegd worden
- Weefstraat: Ok
- Langs Heirweg: OK met het in de vergadering opgeworpen voorstel om woonzone uit te breiden en het ontwerpersvoorstel in die zin aan te passen (bijv ter hoogte van de vierkante weidestrook). Voorafgaandelijk evenwel alle juridische aangelegenheden onderzoeken en overleg met bewoners (wordt nog aangevuld met precies tekst van Filip Rogge)
- Informatie inwinnen bij De Pinte om na te gaan welke hun plannen zijn mbt de Heirweg, kant De Pinte. Het statuut van de weg (cfr RSN-) moet rekening houden met en/of concorderen met de plannen van DP
- Ok met voorstel dat gemeente de groenbeplantingen in het deel achterkant Heirweg met subsidies voor een stuk reglementeert (naar soort en type). Het huidige subsidiereglement kan in die optiek aangepast worden.

3. *GRUP woonlinten in woonuitbreidingsgebied*

- Akkoord met de voorstellen
- Wel is nog voorafgaandelijk onderzoek nodig naar de juridische toestand (eigenaarschap en de wensen ervan) bij zone 29, het smal perceel in de Ten Edestraat.
- Aan ontwerper vragen of drie in- en/of uitgangen noodzakelijk zijn. We moeten in dat verband ook rekening houden met het effect van de woonuitbreiding op de verkeersstromen en verkeersveiligheid in de Ten Edestraat. De vraag stelt zich: waar kan best trafiek ingeperkt worden, in de wijk(en) of in de Ten Edestraat. Het is een kwestie van optimale verdeling (toekomstige) (rij)lasten.

Aan het college van
Burgemeester en Schepenen
Van en te
9810 Nazareth

bijlage 5

uw kenmerk
MC/04-3429

ons kenmerk
2.14/44048/103

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Ann Pisman
ann.pisman@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
09/265.45.32

datum
03/09/2004



Betreft : Nazareth, rup "Weefstraat-Heerweg"
Plenaire vergadering van 10 september 2004

Geachte,

In aansluiting op uw uitnodiging voor bovenvermelde vergadering, vindt U hierbij het advies van de gewestelijk planologische ambtenaren.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Nazareth werd goedgekeurd bij M.B. van 01/04/2003 maakt de gemeente voortaan, in uitvoering van het per 1 mei 2000 in voege getreden decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzondere plannen van aanleg (BPA). Dit heeft een aantal gevolgen qua procedure, vormvereisten en advisering. In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is naar aanleiding van de plenaire vergadering; concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waar het RUP moet aan voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar, en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Het voorontwerp rup "Weefstraat-Heerweg" voldoet aan deze bepalingen.

Conform artikel 40 van het decreet van 18 mei 1999 wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door een ruimtelijk planner. In het doorgestuurde dossier zijn de coördinaten van een ruimtelijk planner opgenomen.

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. De Vlaamse regering kan deze instellingen en administraties nader bepalen. Hierbij verwijs ik naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11/5/2001 (BS 17/7/2001) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is aangewezen in het verslag van de

plenaire vergadering expliciet te verwijzen naar de instellingen en administraties welke advies werd gevraagd, en hun reactie.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel bij te dragen aan de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone van Eke. In het RUP worden geen uitspraken gedaan over de aard of inrichting van de bestaande bedrijvigheid (bovenlokale bevoegdheid) maar wordt een invulling gegeven aan de buffering van het gebied. Dit is verenigbaar met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Deze problematiek is bekeken in functie van de verhoging van de woonkwaliteit in de onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein. Deze invalshoek maakt het mogelijk dit als een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te vatten. Voorwaarde is wel dat de provincie kan akkoord gaan met dit planningsinitiatief, aangezien de verdere ordening van dit bedrijventerrein, gelet op de selectie van Nazareth als economisch knooppunt, een provinciale bevoegdheid is.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Aangezien de provincie Oost-Vlaanderen sinds 18/2/2004 beschikt over een bij ministerieel besluit goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, is de goedkeuringsbevoegdheid conform artikel 50 nu overgedragen aan de bestendige deputatie. De hierna weergegeven inhoudelijke bemerkingen zijn dus te beschouwen als suggesties naar de gemeente toe in het licht van het streven naar een goed onderbouwd en opgebouwd, werkbaar planningsinstrument als toetsingskader voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Zij hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GPS, goedgekeurd bij M.B. van 01/04/2003, vertaald worden in het voorliggende RUP.

In het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is de relatie met het gemeentelijk structuurplan uitvoerig aangegeven. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan geeft rechtstreeks uitvoering aan de bindende bepaling waarin wordt gesteld dat een "ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke."

3.2. bespreking planinhoud

Geen bijkomende bemerkingen bij de voorschriften of planvertaling van de opties.

4. Algemene conclusie

Dit voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is niet strijdig met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft uitvoering aan het gemeentelijk structuurplan. Verder overleg met de hogere overheid (ic provincie) is wellicht nodig om dit planningsinitiatief te kaderen binnen de selectie van Nazareth als economisch knooppunt.

Hoogachtend,
De gewestelijke planologische ambtenaar,



Ann Pisman
adjunct van de directeur.



Provincie
Oost-Vlaanderen

lijst 6

Aan het college van Burgemeester en
Schepenen

Dorp 1
9810 Nazareth

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

uw brief : 5 augustus 2004
uw kenmerk : MC043430
ons kenmerk : 033/KH
bijlagen :
betreft : **plenaire vergadering GRUP**
Weefstraat - Heerweg
inlichtingen : Katrien Huysman
tel. : 09-267 75 96
fax : 09-267 75 99
e-mail : katrien.huysman@oost-vlaanderen.be

Gent,

Geacht College,

In antwoord op uw schrijven dd. 5 augustus 2004 met de vraag een advies uit te brengen over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Weefstraat-Heerweg te Nazareth beslist het bestuur principeel gunstig advies uit te brengen rekening houdende met onderstaande punten:

De opmaak van dit RUP is een uitvoering van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth, waarin staat dat "de bestaande ambachtelijke zone Eke wordt geoptimaliseerd, met name door het opmaken van een RUP teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke."

Het studiegebied wordt begrensd door de N60 en de E17 en in het westen door het gehucht 'Zwartegat'. De ontsluiting van het gebied is gericht op de N 60, die iets meer noordwaarts aansluiting geeft op de E17.

Er dient in de toelichtingsnota duidelijk gesteld te worden dat een eventuele herbestemming van de Makro zal gebeuren bij de opmaak van het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de afbakening van het economisch knooppunt Nazareth, evenals de eventuele omvorming van de ambachtelijke zone naar een regionaal bedrijventerrein. Normaliter zou de heraanleg van deze buffer ook kunnen aanzien worden als provinciale bevoegdheid. Gezien het de bedoeling is de bestaande aanpalende woningen te bufferen tegenover de bestaande bedrijvigheid kan dit ook als een lokale problematiek beschouwd worden.

Het is niet duidelijk waarom er geen buffering voorzien wordt tussen de parking en de hoekwoning in woonzone (reeds gesloopt) langs de N60 met de Weefstraat. Evenals waarom er een uitsparing gemaakt werd in de bufferzone

J...

ter hoogte van de Kortebosstraat. Indien het voor een woning is, waarom wordt deze woning dan niet opgenomen in een geeigende zone of in ieder geval in een andere zone dan ambachtelijke zone (buffer doortrekken?).

De strook bos langs de Hauwenhauwstraat werd niet opgenomen als groenbuffer type I. Is het de bedoeling het bos te rooien?

Two kleinere bedrijfjes langs de Heerweg worden opgenomen in de tuinzone.

Er wordt niet verantwoord waarom de akker langs de Heerweg niet opgenomen wordt als groenbuffer type I. Heeft deze akker hier nog een landbouwfunctie?

Het is eveneens niet duidelijk welke woning baat heeft bij de tuinzone (vierkant) ter hoogte van de Heerweg? (nu weiland?)

In de toelichtingsnota is er sprake van de Lakenmeerbeek. Het is niet duidelijk waar deze beek zich precies bevindt, en of deze gelegen is binnen delen van het plangebied.

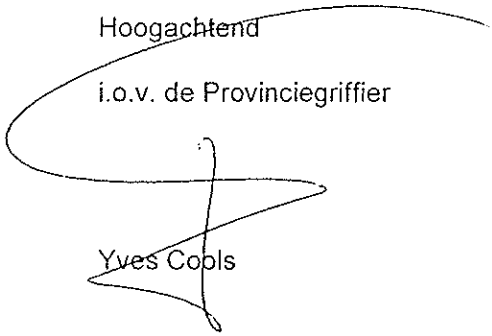
verordende stedenbouwkundige voorschriften

In artikel 1 geldt dat er een absoluut bouwverbod is om het oprukken van bedrijvigheid tot tegen de woonzone te verhinderen. Bij een volgend puntje wordt aangegeven dat bij herbouw van de gebouwen of heraanleg van de infrastructuur de voorziene bufferzone dient gerealiseerd te worden. Deze twee stellingen zijn tegenstrijdig.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend

i.o.v. de Provinciegriffier



Yves Cools

i.o. Marc Cromheecke
wnd. diensthoofd

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk (033/KH) vermeldt.

GEMEENTEBESTUUR NAZARETH
10 SEP. 2004
INGEK.: 4553

College van Burgemeester en Schepenen
Dorp 1
9810 Nazareth

uw kenmerk

vragen naar / e-mail
Koen Vermoesen
koen.vermoesen@ewbl.vlaanderen.be

ons kenmerk

1.2.04/KV 030087
telefoonnummer
02/553.38.72

bijlagen

datum

08 SEP. 2004



Betreft : advies gemeentelijk RUP "Weefstraat - Heerweg"

Geacht college,

De administratie Economie wenst de volgende opmerkingen te formuleren bij het ontwerp-gemeentelijk RUP "Weefstraat-Heerweg":

M.b.t. de verordenende voorschriften kunnen vragen gesteld worden over de realiseerbaarheid van de groenbuffer type I (artikel 1 van de verordenende voorschriften).

- De groenbuffer type I bevindt zich ten dele op of langs percelen die momenteel onbenut zijn, maar tevens slecht ontsloten. Het is dus niet evident dat er zich op die percelen een bedrijf komt vestigen dat tevens de buffer zal aanleggen. De gemeente zou moeten aangegeven op welke manier deze percelen kunnen vermarkt worden aangezien ze buiten de onteigeningsgrens vallen.
- Door de koppeling met de vergunningverlening voor bedrijfsactiviteiten dreigt de buffer zeer gefragmenteerd aangelegd te worden. Bovendien kan het lang duren vooraleer de eerstvolgende vergunningsaanvragen zich voordoen.

De bovenstaande opmerking over de koppeling met de vergunningsverlening geldt ook voor de groenbuffer type II (artikel 2).

M.b.t. artikel 4, §4, zone voor private tuin acht de administratie Economie het belangrijk dat het drietal ambachtelijke bedrijven in de tuinzone waaronder een schrijnwerkerij, verder kunnen blijven functioneren en eventueel uitbreiden zolang dit de realisatie van de tuinzone en de verschillende buffers achter de gewone woningen van de Heerweg niet substantieel belemmert. De administratie Economie stelt voor §4 in die zin te wijzigen in plaats van de vage en negatieve verwoording dat activiteiten die "storend" zijn voor de woonomgeving niet toegelaten zijn. De vraag is hier immers wat "storend" is?

De administratie Economie wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

André Van Haver,
wnd. dir.-generaal

Bijlage 6

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE ADVIES OVER HET ONTWERP VAN GEMEENTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "WEEFSTRAAT-HEERWEG" VAN DE GEMEENTE NAZARETH.

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 49, §4, derde lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, en latere wijzigingen, waarin het plangebied werd bestemd als woongebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 maart 2005 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat - Heerweg";

Gelet op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg";

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 8 april 2005 en 6 juni 2005;

Overwegende het verslag van de plenaire vergadering van 10 september 2004;

Overwegende dat de conform artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplichte delen van een ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk terug te vinden zijn in het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg";

Overwegende dat het voorliggend plan bijdraagt tot de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone te Eke, dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan echter geen uitspraken doet over de aard of inrichting van de bestaande bedrijvigheid, gezien dit een bovenlokale aangelegenheid betreft, dat uitsluitend een invulling wordt gegeven aan de buffering van het gebied, dat de problematiek wordt bekeken in functie van de verhoging van de woonkwaliteit in de onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein;

Overwegende dat het voorliggende plan geen strijdigheid bevat met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurd is op 18 februari 2004, dat derhalve krachtens artikel 50 van het decreet van 18 mei 1999 de Bestendige Deputatie de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen goedkeurt;

Overwegende dat het toch wenselijk is vanuit de Vlaamse overheid opmerkingen te formuleren die betrekking hebben op de toetsing van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf;

Overwegende dat de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitvoerig wordt toegelicht, dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan de bindende bepaling waarin gesteld wordt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke;

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen, dat het opzet van het plan de aanleg van een buffering betreft, dat binnen de nieuwe bestemming van deze bufferzones geen bijkomende bebouwing is toegelaten, dat in de stedenbouwkundige voorschriften eveneens de nadruk gelegd wordt op het gebruik van waterdoorlatende verharding, dat bijgevolg in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast aan de opmerkingen gegeven naar aanleiding van de plenaire vergadering;

B E S L U I T

Enig artikel. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg" van de gemeente Nazareth bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande toestand, een plan juridische toestand en bestemmingsplan wordt gunstig geadviseerd.

Brussel,

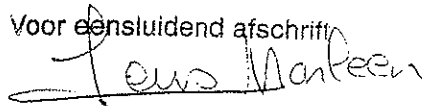
31 MEI 2005

Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marieen
assistent

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

Bijlage 7

aanwezig
André Denys,
gouverneur-voorzitter

Marc De Buck,
Alexander Vercamer,
Ivan Verleyen,
Frans Van Gaeveren
Jean-Pierre Van Der
Meiren,
Carina Van Cauter,
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

Besluit van de Bestendige Deputatie

kenmerk RUP/2004/GRUP/40/005/KH
betreft **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**
Nazareth : RUP Weefstraat - Heerweg openbaar onderzoek

verslaggever de heer Marc De Buck

De Bestendige Deputatie,

registratienr. 0507977

Gelet op het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, inzonderheid artikel 49;

Gelet op het KB van 14 september 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, gewijzigd bij latere besluiten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 19 maart 2004 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004;

Gelet op de plenaire vergadering van 10 september 2004 over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP;

./...

Gelet op het op 28 maart 2005 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP "Weefstraat-Heerweg" te Nazareth omfattende het gemeenteraadsbesluit van 21 maart 2004 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijke uitvoeringsplan, de plans, de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en overige procedurestukken;

Overwegende dat conform artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplichte delen van een RUP terug te vinden zijn in het RUP Weefstraat-Heerweg;

Overwegende dat de opmaak van dit RUP een uitvoering is van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth, waarin staat dat *"de bestaande ambachtelijke zone Eke wordt geoptimaliseerd, met name door het opmaken van een RUP teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke."*

Overwegende dat het studiegebied begrensd wordt door de N60 en de E17 en in het westen door het gehucht 'Zwartegat', dat de ontsluiting van het gebied gericht is op de N 60, die iets meer noordwaarts aansluiting geeft op de E17;

Overwegende dat het plangebied volgens het gewestplan Oudenaarde (KB van 24/02/1977) volgende bestemmingen omvat:

- woongebied
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen

Overwegende dat zich binnen het plangebied nog een aantal goedgekeurde verkavelingen bevinden;

Overwegende dat dit gemeentelijk RUP tot doel heeft de heraanleg van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs de Weefstraat-Heerweg, dit om bij te dragen aan de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone van Eke;

Overwegende dat op de plaatsen waar het bedrijventerrein nog niet werd ingevuld tot tegen de woonzone, een bufferstrook zal gerealiseerd worden onder de vorm van een fundamentele groenmassa (groenbuffer) over een breedte van 15 meter,

dat in andere bepaalde gebieden in de ongerealiseerde ambachtelijke zone tuinen aangelegd zijn behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat, dat deze strook op zich een overgang vormt tussen de woningen en de bedrijven en alsdusdanig mee opgenomen wordt binnen het woongebied, dat hierbij de buffer voorzien wordt op de nieuwe grens tussen de tuinen en de ambachtelijke zone,

/...

dat in andere delen van het gebied de bedrijvigheid is opgerukt tot tegen de tuinen behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat, dat hier de groenstrook voorzien wordt deels op gronden van de bedrijven en deels gerealiseerd wordt door de inwoners, dat de bedrijven binnen een bouwvrije strook van 5 meter een visuele afscherming dienen te realiseren en dat de aanpalende inwoners de mogelijkheid krijgen om in de eerste 10 meter vanaf de grens met de ambachtelijke zone, deze visuele buffer te versterken met groenaanplantingen in eigen tuin, dat op die manier hier eveneens een fundamentele groenmassa gecreëerd wordt van 15 meter, dat ook hier in bepaalde gevallen de tuinen behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat aangelegd werden in de ongerealiseerde ambachtelijke zone, ook deze worden mee opgenomen in het woongebied (buiten de 10 meter groenaanplantingen);

Overwegende dat het wenselijk is de groenbuffer type II aan te passen aan de bestaande toestand, dat daarmee wordt bedoeld, dat deze buffer dient aangepast te worden ter hoogte van bestaande vergunde bedrijfsgebouwen waarvan deeltjes binnen deze buffer vallen, dat hierdoor anders de rechtszekerheid van deze gebouwen in het gedrang komt, gezien de voorschriften voor bestaande, vergunde gebouwen en infrastructuur binnen deze zone enkel instandhoudingswerken toelaten;

Overwegende dat, door de koppeling van de aanleg van de buffer met het bekomen van vergunningen voor bedrijfsactiviteiten, de aanleg van de buffer zeer lang op zich kan laten wachten en dreigt zeer gefragmenteerd aangelegd te worden,

Overwegende dat vanuit juridisch oogpunt nog volgende opmerkingen kunnen gemaakt worden:

dat bij de algemene bepalingen onder punt 1.2 wordt aangehaald dat de voorschriften van het gewestplan worden opgeheven *"na goedkeuring van het RUP door de Bestendige Deputatie"*, dat dat niet correct is, dat pas bij het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, d.i. 14 dagen na de publicatie, de gewestplanvoorschriften opgeheven worden;

dat onder punt 1.3 wordt aangehaald dat grafische voorschriften voorrang hebben op geschreven stedenbouwkundige voorschriften, dat hierbij dient verwezen te worden naar artikel 38, in fine van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, dat zowel het grafisch plan als de stedenbouwkundige voorschriften verordende waarde hebben, dat daar niet kan van afgeweken worden door te bepalen dat bij tegenstrijdigheid het ene voorrang heeft op het andere, dat tegenstrijdigheden moeten vermeden worden;

dat bij de verordende voorschriften onder punt 2.1.3 aangehaald wordt dat *"bij de eerste vergunningsaanvraag, volgend op de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, dient ter voorafgaandelijke goedkeuring een inrichtings- en beheersplan voor de bufferzone te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de aard van de beplanting."*, dat hiermee niet kan bedoeld worden, een verbindend plan dat als bijkomend

/...

ordeningsinstrument tussen het RUP en de vergunningen in gehanteerd wordt, dat een inrichtingsplan als onderdeel van een vergunningsaanvraag enkel bedoeld is als informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat de inrichtingsstudie niet mag geconcipteerd worden als een bijkomend ordeningsinstrument;

dat onder dit zelfde punt (§2) aangehaald wordt dat "ter garantie van de goede uitvoering van de aanleg wordt binnen 90 dagen na kennisgeving van de vergunning een financiële waarborg gestort in de handen Het bedrag van de financiële waarborg is bepaald op € 25,00 per m.....", dergelijke bepaling moet overeenkomstig artikel 105, §3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, opgenomen worden in een verordening en niet in een RUP;

dat onder dit zelfde punt (§4) bepaald wordt dat de werkwijze (het vervangen van afgestorven beplanting) herhaald moet worden tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen, dat het allicht niet de bedoeling is dat vanaf dat ogenblik afgestorven beplanting niet langer vervangen wordt;

dat deze opmerkingen ook gelden voor de volgende artikelen;

dat onder punt 2.3.1§3 verbouwen niet als mogelijkheid voorzien wordt bij de bestaande woning in de zone met asterisk;

dat onder punt 2.3.3§2 bepaald wordt dat bij het verlenen van een vergunning een bindende voorwaarde moet worden opgelegd, dat dit niet kan in een RUP en ook overbodig is, aangezien uit het RUP zelf voortvloeit dat de groenstroken beplant moeten worden ten laatste in het plantseizoen volgend op het voltooien van de bouwwerken;

dat onder punt 2.3.3§3 een toelage wordt toegekend van 2,5€/m² ter ondersteuning en bevordering van het realiseren van een groenbuffer, dat het niet opportuun is dit op te nemen in een RUP (wijziging bedrag, herziening RUP), dat het raadzaam is dit eerder op te nemen in een gemeenteraadsbesluit;

dat in artikel 4, punt 2.4.2§10 gesteld wordt dat reclames verboden zijn, maar tevens steeds aangevraagd en gemachtigd kunnen worden, dat dergelijke bepaling nietszeggend is;

Overwegende dat indien tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande overwegingen het RUP gunstig geadviseerd kan worden;

/...

besluit :

Artikel 1: Het gemeentelijk RUP "Weefstraat - Heerweg" wordt gunstig geadviseerd, voor zover rekening gehouden wordt met bovenvermelde overwegingen in dit Besluit van de Bestendige Deputatie.

Artikel 2: Een vooreensluitend verklaard afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Nazareth

Gent, 02 JUNI 2005

namens de Bestendige Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter

Bestendige Deputatie
genotuleerd

02 JUNI 2005

Verzonden afschrift
aan de
commissie

Verzonden afschrift
aan de
commissie



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE ADVIES OVER HET ONTWERP VAN GEMEENTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "WEEFSTRAAT-HEERWEG" VAN DE GEMEENTE NAZARETH.

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 49, §4, derde lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, en latere wijzigingen, waarin het plangebied werd bestemd als woongebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth;

Gelet op de hernieuwde gemeenteraadsbesluit van 12 december 2005 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat - Heerweg";

Gelet op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg";

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 10 januari 2006 en 10 maart 2006;

Overwegende het verslag van de plenaire vergadering van 10 september 2004;

Overwegende dat de conform artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplichte delen van een ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk terug te vinden zijn in het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg";

Overwegende dat het voorliggend plan bijdraagt tot de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone te Eke, dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan echter geen uitspraken doet over de aard of inrichting van de bestaande bedrijvigheid, gezien dit een bovenlokale aangelegenheid betreft, dat uitsluitend een invulling wordt gegeven aan de buffering van het gebied, dat de problematiek wordt bekeken in functie van de verhoging van de woonkwaliteit in de onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein;

Overwegende dat het voorliggende plan geen strijdigheid bevat met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurd is op 18 februari 2004, dat derhalve krachtens artikel 50 van het decreet van 18 mei 1999 de Bestendige Deputatie de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen goedkeurt;

Overwegende dat het toch wenselijk is vanuit de Vlaamse overheid opmerkingen te formuleren die betrekking hebben op de toetsing van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf;

Overwegende dat de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitvoerig wordt toegelicht, dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan de bindende bepaling waarin gesteld wordt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke;

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen, dat het opzet van het plan de aanleg van een buffering betreft, dat binnen de nieuwe bestemming van deze bufferzones geen bijkomende bebouwing is toegelaten, dat in de stedenbouwkundige voorschriften eveneens de nadruk gelegd wordt op het gebruik van waterdoorlatende verharding, dat bijgevolg in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast aan de opmerkingen gegeven naar aanleiding van de plenaire vergadering;

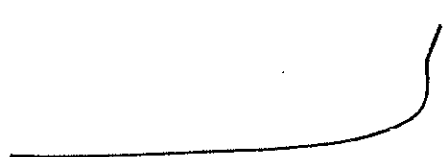
B E S L U I T

Enig artikel: het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Weefstraat-Heerweg" van de gemeente Nazareth bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande toestand, een plan juridische toestand en bestemmingsplan wordt gunstig geadviseerd.

Brussel,

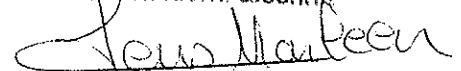
9 MRT 2006

Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,



DIRK VAN MECHELEN,

voor eensluidend afschrift

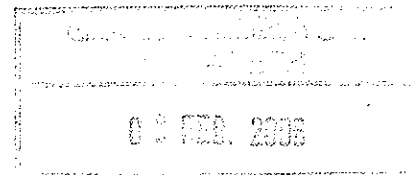


Leus Marieer
assistent

Aan de Gecoro
Dorp 1

9810 NAZARETH

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw



uw brief : 10/01/2006
ons kenmerk : rup/2004/grup/40/005
bijlagen :
betreft: Gemeentelijk RUP "Weefstraat-
Heerweg"
inlichtingen : Katrien Huysman
tel. : (09) 267 75 96
fax : (09) 267 75 99
e-mail : katrien.huysman@oost-vlaanderen.be

Gent, 04 FEB 2006

Geacht Commissie

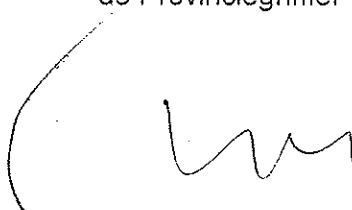
Bovenvermeld rup werd door de bestendige deputatie gunstig geadviseerd.

Overeenkomstig het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, inzonderheid artikel 49, wordt u hierbij een afschrift van voormeld advies toegezonden.

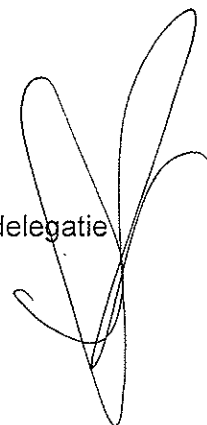
Hoogachtend

namens de Bestendige Deputatie

de Provinciegriffier


Albert DE SMET

bij delegatie



Marc DE BUCK
gedeputeerde

OKS 13 E 06 K...me

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

aanwezig
André Denys,
gouverneur-voorzitter

Marc De Buck,
Alexander Vercamer,
Ivan Verleyen,
Frans Van Gaeveren
Jean-Pierre Van Der
Meiren,
Carina Van Cauter,
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

registratienr. 0601395

Besluit van de Bestendige Deputatie

kenmerk 2004/GRUP/40/005/KH
betreft **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**
Nazareth : vernieuwd OO RUP Weefstraat-Heerweg

verslaggever de heer Marc De Buck

De Bestendige Deputatie,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening inzonderheid artikelen 48 t.e.m. 53;

Gelet op het KB van 24 februari 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, gewijzigd bij latere besluiten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 19 maart 2004 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het ministerieel besluit van 1 april 2003 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004;

Gelet op de plenaire vergadering van 10 september 2004 over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP;



/...

Gelet op het besluit van de Bestendige Deputatie, dd. 10/11/2005 houdende de onthouding van goedkeuring van bovenvermeld RUP, dat de formele procedure niet werd nageleefd;

Gelet op het op 12 januari 2006 op het provinciehuis ontvangen dossier omvattende het gemeenteraadsbesluit dd. 12 december 2005 betreffende de hernieuwde voorlopige aanneming en de overige procedurestukken;

Overwegende dat conform artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplichte delen van een RUP terug te vinden zijn in het RUP Weefstraat-Heerweg in Nazareth;

Overwegende dat de opmaak van dit RUP een uitvoering is van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth goedgekeurd bij MB van 1 april 2003, waarin staat dat *"de bestaande ambachtelijke zone Eke wordt geoptimaliseerd, met name door het opmaken van een RUP teneinde een bufferzone effectief vast te leggen tussen de bebouwing langsheen de Weefstraat-Heerweg en de ambachtelijke zone Eke"*;

Overwegende dat het studiegebied begrensd wordt door de N60 en de E17 en in het westen door het gehucht 'Zwartegat', dat de ontsluiting van het gebied gericht is op de N 60, die iets meer noordwaarts aansluiting geeft op de E17;

Overwegende dat het plangebied volgens het gewestplan Oudenaarde (KB van 24/02/1977) gelegen is binnen woongebied en gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen;

Overwegende dat zich binnen het plangebied nog een aantal goedgekeurde verkavelingen bevinden;

Overwegende dat dit gemeentelijk RUP tot doel heeft de heraanleg van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs de Weefstraat-Heerweg, dit om bij te dragen aan de optimalisatie van de bestaande ambachtelijke zone van Eke, dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan echter geen uitspraken doet over de aard of inrichting van de bestaande bedrijvigheid, gezien dit een bovenlokale aangelegenheid betreft, dat uitsluitend een invulling wordt gegeven aan de buffering van het gebied, dat de problematiek wordt bekeken in functie van de verhoging van de woonkwaliteit in de onmiddellijke omgeving van het bedrijventerrein;

Overwegende dat op de plaatsen waar het bedrijventerrein nog niet werd ingevuld tot tegen de woonzone, een bufferstrook zal gerealiseerd worden onder de vorm van een fundamentele groenmassa (groenbuffer) over een breedte van 15 meter, dat in andere bepaalde gebieden in de ongerealiseerde ambachtelijke zone tuinen aangelegd zijn behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat, dat deze strook op zich een overgang vormt tussen de woningen en de bedrijven en alsdusdanig mee

/...

opgenomen wordt binnen het woongebied, dat hierbij de buffer voorzien wordt op de nieuwe grens tussen de tuinen en de ambachtelijke zone;

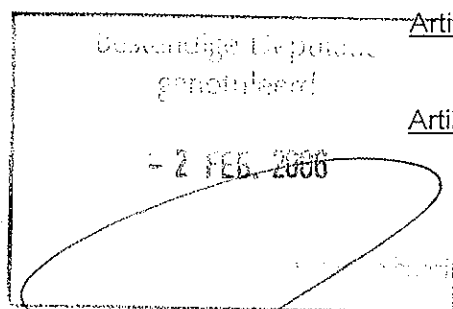
dat in andere delen van het gebied de bedrijvigheid is opgerukt tot tegen de tuinen behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat, dat hier de groenstrook voorzien wordt deels op gronden van de bedrijven en deels gerealiseerd wordt door de inwoners, dat de bedrijven binnen een bouwvrije strook van 5 meter een visuele afscherming dienen te realiseren en dat de aanpalende inwoners de mogelijkheid krijgen om in de eerste 10 meter vanaf de grens met de ambachtelijke zone, deze visuele buffer te versterken met groenaanplantingen in eigen tuin, dat op die manier hier eveneens een fundamentele groenmassa gecreëerd wordt van 15 meter, dat ook hier in bepaalde gevallen de tuinen behorende bij de woningen langs de Heerweg of de Weefstraat aangelegd werden in de ongerealiseerde ambachtelijke zone, ook deze worden mee opgenomen in het woongebied (buiten de 10 meter groenaanplantingen);

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen, dat het opzet van het plan de aanleg van een buffering betreft, dat binnen de nieuwe bestemming van deze bufferzones geen bijkomende bebouwing is toegelaten, dat in de stedenbouwkundige voorschriften eveneens de nadruk gelegd wordt op het gebruik van waterdoorlatende verharding, dat bijgevolg in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat het RUP ruimtelijk aanvaardbaar is;

Overwegende dat algemeen over het plan kan gesteld worden dat het de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren nastreeft;

besluit :



Artikel 1 : Het gemeentelijk RUP "Weefstraat-Heerweg" wordt gunstig geadviseerd

Artikel 2 : Een vooreensluitend verklaard afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Nazareth

Gent, 02 FEB. 2005

namens de Bestendige Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter