

Woonkorrel 'De Lindekens'

Toelichtingsnota

Juli 2006

Dossiernr: Q0141



Colofon

Opdrachtgever

Opdrachthouder

Projectverantwoordelijken

Datum

Gemeente Nazareth

Iris consulting

Bert Van Rijckeghem

Roland Vanmuysen

Juli 2006

Inhoud

Inleiding	1
1. Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel De Lindekens	4
1.1. Ruimtelijke situering	4
1.2. Omschrijving en afbakening van het plangebied	5
2. Analyse beleidsmatige context	7
2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen als kader	7
2.2. In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth (M.B. 01/04/2003)	10
2.3. Randvoorwaarden, elementen uit andere studies en plannen	14
3. Analyse juridische context	17
3.1. Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1977)	17
3.2. Bijzondere Plannen van Aanleg	18
3.3. RUP's in opmaak	18
3.4. Ruilverkaveling	18
3.5. VEN-, Habitat- of Vogelrichtlijngebieden	18
3.6. Beschermde monumenten en landschappen	18
3.7. Statuut van de wegen en waterlopen; atlas der buurt- en voetwegen	19
3.8. Rooilijnplannen	20
3.9. Bodemvervuiling	21
3.10. Goedgekeurde verkavelingen	21
3.11. Onderzoek naar de bouwvergunningstoestand van de woningen	23
3.12. Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten	24
3.13. Recent ingediende bouwvoorvragen	24
3.14. Processen-verbaal: bouwvoertredingen	25
4. Onderzoek van bestaande feitelijke toestand	26
4.1. Structuurbepalende elementen	26
4.2. Analyse van de landschappelijke structuur	26
4.3. Functionele structuur	28
4.4. Bebouwde structuur	31
5. Onderzoek – afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel	33
5.1. Juridisch onderzoek en ruimtelijke afweging	33

6. Gewenste ontwikkeling	48
6.1. Visie en doelstellingen	48
6.2. Krachlijnen voor de gewenste inrichting	49
6.3. Ruimtelijke opties te vertalen in de voorschriften	50

Inleiding

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een belangrijk thema dat tot het ruimtelijk beleid van de gemeente behoort: de afbakening van de zonevrije woonkorrels. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonkorrels is in de eerste plaats een actie volgens de bindende bepalingen van het goedgekeurd structuurplan van de gemeente. Het structuurplan bepaalt immers dat voor de zonevrije woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek, Beerhof en Biezenhof een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gem. RUP) wordt opgesteld. De woonkorrel 'Biezenhof' wordt opgenomen als onderdeel van een apart gebiedsgericht RUP 'noord-west E17 met inbegrip van de woonkorrel Biezenhof'.

Met het oog op de uiteindelijke realisatie van de gewenste woonstructuur van de gemeente wordt daarom een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt. Het legt de afbakening van de woonkorrel vast en wanneer dit RUP definitief is goedgekeurd vervangt dit het gewestplan. Voor alle percelen die gelegen zijn in dit RUP is dan heel duidelijk wat kan en wat niet kan. Dit RUP draagt dus bij aan de uitvoering van de beleidsintenties bepaald in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth, waarin de gemeente in grote lijnen aangeeft hoe zij het wonen ruimtelijk wil zien evolueren.

Dit document is de toelichtingsnota horende bij het ruimtelijk uitvoeringsplan van de woonkorrel 'De Lindekens'. De toelichtingsnota heeft geen verordenende waarde. Ze geeft enkel toelichting bij de verordenende delen (stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan) van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

■ Inhoud van een uitvoeringsplan volgens het decreet

Decreetal bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen²:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

¹ Bron: Mens en Ruimte, GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN, BINDENDE BEPALINGEN P. 6.

² Art. 38, §1. DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING (B.S. 8-6-1999), EN LATERE WIJZIGINGEN.

- In voorkomend geval, het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of passende beoordeling.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben conform het decreet verordenende kracht.

■ Aanleiding voor de opmaak van een gemeentelijk RUP 'Woonkorrels'

De huidige problematiek rond zonevrije woningen vindt eigenlijk zijn oorsprong in de jaren zeventig. De overheid startte in die periode met het opstellen van gewestplannen. Elk gebied op de kaart kreeg een bestemming: woongebied, landbouwgebied, industriegebied, groengebied, agrarisch gebied enzovoort. Bedoeling was om tot een betere ruimtelijke ordening te komen. Een woning bouwen in natuurgebied kon voortaan niet meer. De gewestplannen hielden echter niet altijd rekening met de bestaande situatie. Daardoor werden sommige gebouwen plots zonevrij. Ook voor de woonkorrel 'De Lindekens' hield de opmaak van het gewestplan slechts ten dele rekening met de plaatselijke situatie. Niet alle aanwezige woningen werden opgenomen in (landelijk) woongebied. Op die manier ontstond een vrij onduidelijke situatie: woningen gelegen in goedgekeurde verkavelingen komen hier gemengd voor met woningen in agrarisch gebied. Daardoor gelden voor beide soorten woningen verschillende criteria bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Via een gemeentelijk RUP wenst de gemeente deze dubbelzinnige en ingewikkelde situatie ruimtelijk op te lossen. De gemeente ziet de volgende redenen voor dit RUP:

- Het is **de hogere overheid** die de gemeenten oplegt om de problematiek van de zonevrije woningen op gemeentelijk niveau op te lossen. Het spreekt voor zich dat het gemeentelijk niveau bij uitstek geschikt is voor deze opdracht, vanwege de grondige terrein- en situatiekennis.
- Dit ruimtelijk probleem moet in de eerste plaats **integraal** aangepakt worden. Ad-hoc oplossingen en kortetermijnoplossingen zijn niet gewenst. Een RUP biedt hiervoor voldoende kansen.
- Er dient vooral **rechtszekerheid** geschapen te worden voor de betrokken eigenaars (juridische invalshoek). De geloofwaardigheid van de overheid is bij deze eigenaars in het gedrang gekomen. Een RUP met duidelijke voorschriften kan een heel stuk van de heersende onzekerheid wegnemen.
- In het RUP kan op **een dynamische wijze** omgegaan worden met de vermenging van zonevrije en zone-eigen woningen in dezelfde straat en op korte afstand van elkaar. De historisch gegroeide "woongehuchten" verdienen een duurzame en ruimtelijk originele oplossing. Dit kan niet met de bepalingen in het huidige decreet.

■ Doel van het RUP

Het RUP heeft tot doel het toekennen van (al dan niet) mogelijkheden aan zonevrije woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevrij karakter of het scheppen van rechtszekerheid. De onvolledigheid van het geldend gewestplan wordt weggenomen en er wordt een stedenbouwkundige en juridische basis uitgewerkt voor een goede ruimtelijke ordening van de woonkorrel. Meer specifiek kunnen volgende doelstellingen vooropgesteld worden:

- Het RUP moet **stabiliiteit** brengen. Juridische stabiliiteit in de eerste plaats, maar ook ruimtelijke stabiliiteit. Zo moet het RUP bijvoorbeeld de verschillen tussen de woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling en de zonevrije woningen die er net naast liggen, egaliseren. De finaliteit is het vervallen van het zonevrij karakter en het scheppen van rechtszekerheid.
- Het RUP moet **hanteerbaar** zijn. Het moet een werkbaar instrument zijn en als toetskader dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Duidelijke voorschriften en een ondubbelzinnige planvorming zijn hier essentieel.
- Het RUP moet **positief zijn voor de landbouwstructuur**. Het is niet de bedoeling om de bestaande landbouwactiviteiten te verdrukken en uit het gebied te weren, maar er integendeel voor te zorgen dat de landbouwactiviteiten gevrijwaard kunnen blijven en men aan een hedendaagse en verantwoorde bedrijfsvoering kan doen.
- Het RUP moet inspelen op **plaatselijke wensen en mogelijkheden**. Zo kunnen er gerichte voorschriften opgesteld worden die rekening houden met de specifieke situatie van de woonkorrel.
- Het RUP moet **beleidsmatige opties** vertalen in concrete stedenbouwkundige voorschriften.

1. Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel De Lindekens

1.1. Ruimtelijke situering

De woonkorrel "De Lindekens", ligt ongeveer 2 km ten westen van het centrum van Nazareth. De woonkorrel ligt net ten zuiden van de E17 en situeert zich vlakbij het op- en afrittencomplex E17/N35. Het is een versnipperd gebied met een 120-tal woningen gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in landelijk woongebied. Naast de woonfunctie zijn er ook een aantal andere functies aanwezig zoals een wijkshoofliefje, een jeugdlokaal, een restaurant, enkele lokale activiteiten, ...

In het zuiden grenst de woonkorrel aan een aaneengesloten landbouwgebied dat onderdeel is van de ruilverkaveling Nazareth. Van oost naar west is de woonkorrel ongeveer 2 km lang en van noord naar zuid ongeveer 600 m breed.



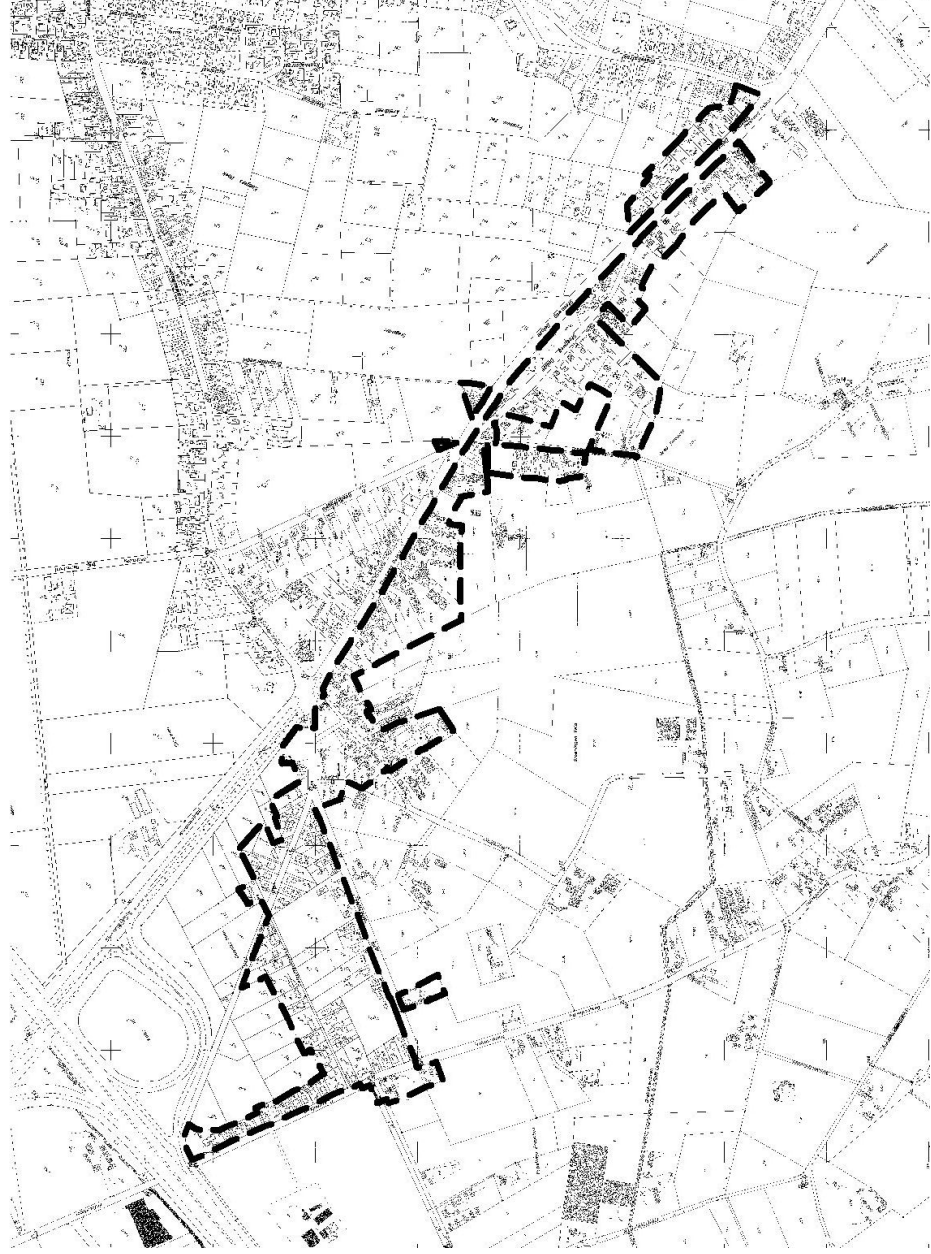
Figuur 1 : ruimtelijke situering op topografische kaart



Figuur 2: ruimtelijke situering op orthofoto

1.2. Omschrijving en afbakening van het plangebied

Het plangebied omvat een aantal bebouwde percelen langs de noord- en zuidzijde van de Steenweg Deinze (nieuw traject), en langs de Schoolstraat-Kloosterbosstraat-Huispontweg-Hanestraat-Wulvestraat. Verder worden een aantal woningen gelegen aan erfdiensbaarheden en kleine ontsluitingswegen aan deze straten eveneens opgenomen in het plangebied. Tenslotte worden ook een aantal percelen zonder bebouwing en met een agrarisch grondgebruik opgenomen (percelen tussen Kloosterbosstraat en Schoolstraat), omdat ze ruimtelijk onderdeel uitmaken van de woonkorrel.



Figuur 3: afbakening plangebied

De redenen van dit vrij uitgebreid plangebied hebben alle te maken met één van de aanleidingen waarvoor dit RUP wordt opgemaakt: op **een ruimtelijke manier** omgaan met de vermenging van zonevrije en zone-eigen woningen en functies in dezelfde straat, en soms zelfs op hetzelfde perceel. De volgende opsomming geeft enige verduidelijking:

- De opname van woningen gelegen in een strook woongebied met landelijk karakter langs de Steenweg Deinde heeft tot doel een coherente visie over deze woonstrook te kunnen neerschrijven en in voorschriften te kunnen uitwerken. Verder reiken een aantal van deze percelen diep in agrarisch gebied, en zijn op die plaats ook bebouwd. Het RUP wil een uniform beleid ondersteunen in deze situatie.
- De opname van woningen gelegen in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen heeft dezelfde reden: het uitgangspunt moet een coherent straatbeeld zijn, en dat kan enkel door voor de woningen in goedgekeurde verkavelingen eventueel correcties in de voorschriften aan te brengen.
- De opname van enkele onbebouwde percelen van het agrarisch gebied in het RUP geeft de mogelijkheid om voor deze percelen de agrarische functie vast te leggen, maar tevens een kader aan te reiken voor het gebruik ervan (huisveehouderij, beweiding, ...).

■ Toepassing van de 70-m regel in combinatie met een ruimtelijke-morfologische afweging

Voor het bepalen van de buitenste grens van de woonkorrel is volgende methodiek toegepast:

- In eerste instantie is – conform het gemeentelijk structuurplan voor het bepalen van de buitenste grens van de woonkorrel – het criterium van 70 m open ruimte tussen twee woningen (die niet gelegen zijn in woongebied) toegepast. Deze afstand is te rekenen tussen het midden van de twee woningen (hoofdgebouw).
- In tweede instantie zijn – op basis van een gerichte terreininventarisatie – kleine correcties aangebracht. Op een aantal plaatsen is een lichte afwijking toegepast vanuit ruimtelijke-morfologische overwegingen. Deze woningen liggen op (iets) minder dan 70m afstand van de laatste woning in de woonkorrel maar maken morfologisch geen deel uit van de woningen in de woonkorrel. Deze woningen worden niet opgenomen in de woonkorrel maar in het RUP zonevrije woningen.
- Als laatste element bij het bepalen van de buitenste grens is steeds uitgegaan van het zoeken naar een logische grens van het bebouwd patrimonium en de direct eraan gerelateerde gronden. Met de eraan gerelateerde gronden wordt bedoeld de eigendom waarop het gebouw gelegen is en er zowel ruimtelijk als functioneel aan gerelateerd zijn en er aldus één geheel mee uitmaken (vb. tuin, boomgaard bij een huis, het gronddeel waar een schuur, stal of loods die bij het landhuis hoort, ...).

2. Analyse beleidsmatige context

De mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied worden bepaald door het hoger beleidskader; dit wordt gevormd door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het provinciaal structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar ook door aanvullende toetsingskaders en andere beleidsdocumenten met ruimtelijke implicaties (mobiliteitsplan, ...). Verder is er sprake van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke wet- en regelgeving. Vooraleer de visie wordt uitgewerkt is het zinvol eerst aandacht te besteden aan de randvoorwaarden die uit beide categorieën zijn af te leiden.

2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen als kader

■ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (B.V.R. 23/09/1997)

Nazareth ligt volgens het RSV in buitengebied. In het buitengebied staat het behoud en zo mogelijk het versterken van de open ruimte functies landbouw, natuur en bosbouw voorop, naast het opvangen van de eigen bevolkingsgroei in de dorpskernen van het buitengebied (hoofddorpen en woonkernen). Een verdere groei van linten en een toename van verspreide bebouwing in de open ruimte kan niet aanvaard worden. Andere elementen uit het RSV die relevant zijn voor de opmaak van dit gemeentelijk RUP is de selectie van de E17 als hoofdweg met bijhorende vrije stroken. Met betrekking tot de bouwvrije stroken langs hoofdwegen vermeldt het RSV het volgende:

“ ... Er wordt buiten de stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied een bouw- en gebruiksvrije zone als erfdiensbaarheid (van Vlaams belang) opgelegd van 100m (van langsgrecht of berm), waarbij deze breedte zo strikt mogelijk moet worden nageleefd. Deze erfdiensbaarheid wordt opgelegd met het oog op de bundeling van infrastructuren.”

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

“De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. In het RSV worden volgende principes naar voor geschoven:

- maximale verweving;
- verdere ontwikkeling zoveel mogelijk op dezelfde locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden;
- nastreven van maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit”.

■ **Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (M.B. 18/02/2004)**

Het ruimtelijk beleid met betrekking tot de dorpen, gehuchten en woningclusters buiten de hoofddorpen en woonkernen wordt in het richtinggevend deel van het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen als volgt geformuleerd:

“ ... In de andere dorpen, gehuchten en woningclusters van het buitengebied, die niet als hoofddorp of als woonkern zijn geselecteerd, kan geen bijkomende juridische voorraad voor wonen of bijkomende mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven gecreëerd worden. Door sanering en renovatie van het bestaande woningpatrimonium, door een sturend en regulerend optreden m.b.t. de bestaande woonmogelijkheden en door verbetering van de woonomgeving (bv. herinrichting openbaar domein, woonondersteunende functies zoals bijvoorbeeld een speelpleintje) moet de leefbaarheid in deze dorpen, gehuchten en woningclusters gegarandeerd blijven. De juridische voorraad omvat de gebieden die op basis van een in werking getreden plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verbouwen zoals bedoeld wordt door de vigerende wetgeving”

Het ruimtelijk beleid met betrekking tot de verspreide gegroepeerde en individuele bebouwing in het buitengebied wordt in het richtinggevend deel van het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen als volgt geformuleerd:

“ Met betrekking tot de differentiatie van de woningvoorraad komen de nederzettingen in het buitengebied (woningen, landhuizen, hofsteden, verlaten landbouwbedrijven) tegemoet aan een specifieke en steeds aanwezige vraag inzake wonen.

De meeste eigendommen zijn alleenstaand. Vele daarvan situeren zich op ruime percelen en hebben een belangrijk bouwvolume. Deze eigendommen zijn ook vaak vanwege hun typologie (dakhelling, materiaalgebruik) en historische aanwezigheid belangrijke

beeldbepalende elementen in het landschap. Daarnaast zijn er in de verspreide bebouwing heel wat oude woningen en woningen zonder klein comfort. Vaak gaat het om kleinere, oude hoeven.

Al deze eigendommen zijn vaak vanwege hun historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen in het landschap. Voor deze eigendommen die vooral in de landelijke gemeenten een belangrijke rol vervullen in het kader van een kwalitatieve inlossing van de woningbehoefte, komt het de gemeente toe een passend ontwikkelingsperspectief te bieden dat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan maken. Voor de eigendommen met groot bouwvolume moet de aanwending voor meer ruimtebehoevende residentiële functies (cf. ruimtebehoevende hobby's zoals hobby-paardenhouderij, hobbylandbouw, privé-collecties van grote objecten, kunst, enz) mogelijk gemaakt worden. Dit ontwikkelingsperspectief zal rekening houden met de draagkracht van het gebied zowel ruimtelijk als functioneel.

Tevens moet op gemeentelijk vlak worden onderzocht welke ruimtelijk aanvaardbare functiewijzigingen mogelijk zijn (wonen, horeca, aanvaardbare en verweefbare economische activiteiten, enz.) voor het invullen van de hele waaijer van bebouwing in het buitengebied: van de individuele woning tot meer typische bebouwing zoals vierkantshoeven, wind- en watermolens, industrieel en pré-industrieel archeologisch patrimonium (bv. Steenbakkerijen, vlasroterijen, papiermolens) en andere grotere landelijke complexen.

Aldus wordt tevens in het perspectief van de duurzame omgang met bestaande infrastructuur, een optimaal, functioneel en ruimtelijk verantwoord toekomstig gebruik nagestreefd.

Gezien een aantal van die eigendommen thans geheel (of gedeeltelijk) zonevreed zijn, zal deze gemeentelijke visie tevens de onderbouwing zijn voor de ontwikkeling van een passend juridisch kader (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor het thans zonevreed bebouwd patrimonium en de direct eraan gerelateerde gronden. Conform de beschikkingen van het RSV mag zulks niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwgronden voor nieuwe woongelegenheden waar dit thans niet mogelijk is in de op dit moment van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Algemene ontwikkelingsperspectieven voor het zonevreed patrimonium die gemeentedekkend zijn, kunnen verder gedetailleerd worden in kwetsbare en/of gevoelige deelgebieden.

Aldus kunnen uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven aanvaard worden maar deze moeten steeds voldoende onderbouwd worden vanuit een ruimtelijke visie en verantwoord worden vanuit een respect voor typisch streekgebonden bebouwingstypologie."

2.2. In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nazareth (M.B. 01/04/2003)

De afbakening van de woonkorrel 'De Lindekens' wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Nazareth in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend gedeelte als het bindend gedeelte van dit structuurplan bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonkorrel 'De Lindekens'.

■ Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

De opmaak van dit RUP past binnen de optie uit het GRS dat voor de woonkorrels een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt. De visie op de woonkorrels wordt hieronder aangehaald. Het is deze visie omtrent de woonkorrels die vertaald wordt in het voorliggend RUP.

Gewenste nederzettingsstructuur

De gewenste nederzettingsstructuur geeft aan hoe de gemeente het ruimtelijk beleid inzake wonen wil sturen. In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Nazareth staan daarbij volgende ontwikkelingsopties voorop:

- Uitbouw van twee kwalitatief aantrekkelijke dorpen (Eke en Nazareth) met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (vb. sportcentrum, centrale begraafplaats, ...), naast een kleinere woonkern (Landuit) gericht op Eke;
- Een woonbeleid gericht op kernversterking en verdichting langs de centrale as;
- Bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving;
- Het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel;
- Woonkwaliteit verhogen en aangenamer maken.

Om tot een gebiedsgericht woonbeleid te komen zijn vanuit deze algemene ontwikkelingsopties een aantal beleidscategorieën uitgewerkt en wordt een aangepast en gedifferentieerd beleid inzake zonevreemde woningen gegeven. Meer specifiek gaat het om:

Een beleid voor zonevreemde woningen³

De beleidsvisie op de zonevreemde woningen in de gemeente vertrekt vanuit twee invalshoeken:

³ Mens en Ruimte, GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH, RICHTINGGEVEND GEDEELTE, BRUGGE & BRUSSEL, DECEMBER 2002, PAG. 37.

1) Woningen gelegen in de prioritaire gebieden voor natuur:

De woningen die gelegen zijn in de prioritaire gebieden voor natuur (Scheldevallei en Hospicebossen incl. uitbreidingszone zoals aangeduid op vigerend gewestplan) zijn geen onderwerp van dit RUP. De zonevrije problematiek van deze woningen wordt meegenomen in afzonderlijk op te maken (gewestelijke) RUP's.

2) Woningen gelegen buiten de prioritaire gebieden voor natuur:

Het beleid inzake de woonkorrels wordt aangegeven onder de beleidslijn 'woningen gelegen buiten de prioritaire gebieden voor natuur'. Specifiek voor de woonkorrels wordt een gedifferentieerde planmatige benadering voorgesteld. De beleidsvisie met betrekking tot de zonevrije woonkorrels is de volgende:

"Op basis van de reeds opgemaakte gedetailleerde inventaris van de zonevrije woningen zal het gemeentebestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal maximale ontwikkelingskansen voorzien voor deze woningen rekening houdend met:

- de beleidsopties omtrent de gewenste open ruimte structuur, de verkeersstructuur en de globale gewenste structuur.

- een gedifferentieerde planmatige benadering:

Woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied, zonder dat mogelijkheden worden gecreëerd voor nieuwe woningen op onbebouwde percelen. Met de bestemming landelijk woongebied wordt bedoeld dat functiewijzigingen (vb. van wonen naar horeca) mogelijk zijn, en er geen volumebeperkingen worden opgelegd. De woonfunctie staat centraal, maar omwille van de leefbaarheid en het sociale weefsel moet het mogelijk zijn om aan deze woonfunctie horeca en andere diensten te koppelen (slager, bakker, kruidenierswinkel, ...). De volgende woonkorrels worden geselecteerd:

- De Lindekens
- Turkeyenhoek
- Beerhof
- Biezenhof

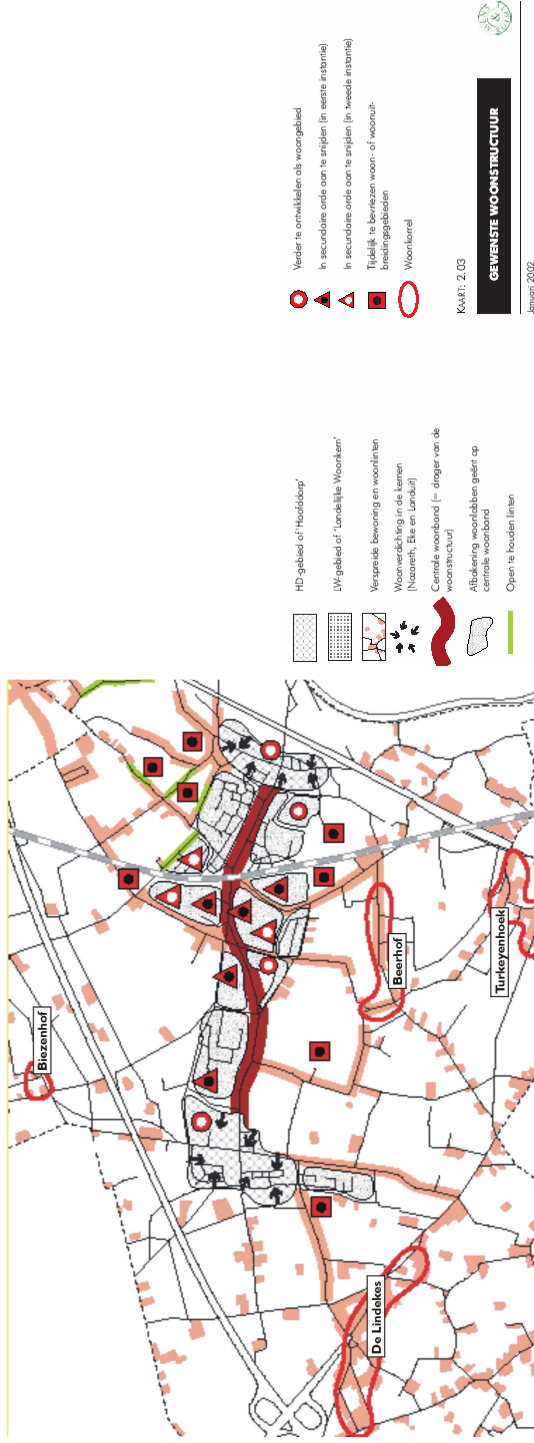
Deze woonkorrels bestaan uit vrij grote lintvormige concentraties van woningen gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid) waarbij duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is. Zij kennen bovendien een goede bereikbaarheid (ligging aan brede betonwegen die weliswaar hun verbindende functie hebben verloren). Voor de bepaling van de buitenste grens wordt het criterium van 70 m open ruimte aangehouden.

- Naast deze woonkorrels komen ook nog veel kleinere linten voor in het landbouwgebied. Voor deze linten wordt het begrip niet-geïsoleerde woning gedefinieerd.
- Geïsoleerde woningen: alle andere woningen. Hier worden de regels van het decreet van 13 juli 2001 overgenomen."

De hierboven geschetste visie op de geselecteerde woonkorrels is door de Minister zonder bemerking goedgekeurd en is dus niet strijdig met de bepalingen van het RSV.

Voor de geïsoleerde zonevrije woningen en voor de kleinere linten in het landbouwgebied (niet-geïsoleerde woningen) wordt een apart RUP 'zonevrije woningen' opgemaakt.

De woonkorrel 'Biezenhof' wordt opgenomen in een apart op te maken gebiedsgericht RUP 'noord-west E17 met inbegrip van de woonkorrel Biezenhof'.



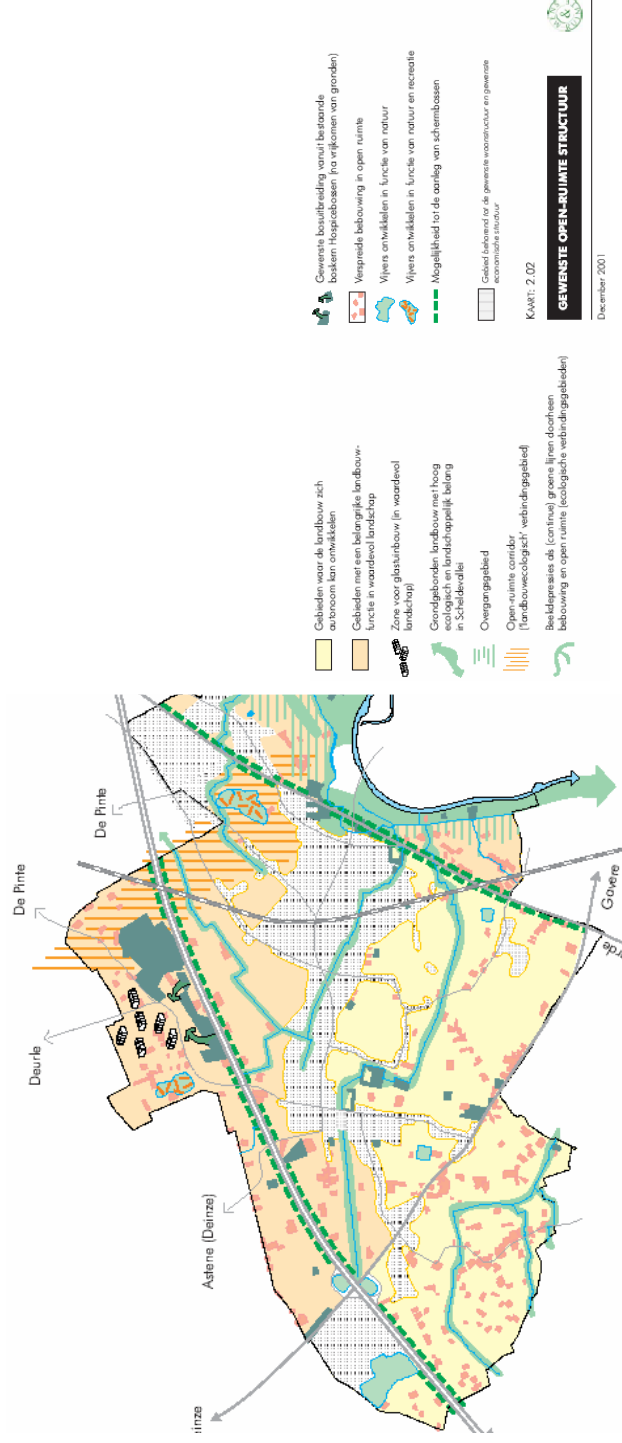
Figuur 4: gewenste woonstructuur

Gewenste open-ruimte structuur

De woonkorrels Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof worden alle drie omgeven door een gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De hoofdfunctie is er landbouw. In dit gebied staat volgende ontwikkelingsperspectief voorop:

“ Dit zijn multifunctionele agrarische productiegebieden waar zowel traditionele (vnl. rundveeteelt) als meer intensieve agrarische activiteiten (bio-veredeling) voorkomen naast niet agrarische functies: vnl. wonen,

werken, infrastructuur. De hoofdfunctie is er landbouw. De andere functies zijn hieraan ondergeschikt. Niettemin brengt de multifunctionaliteit van deze gebieden met zich mee dat de ruimte zo efficiënt mogelijk moet worden benut en dat er vanuit de diverse functies eisen worden gesteld aan de kwaliteit van het milieu. Naast het behoud en de ontwikkeling van de landbouw waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal veel aandacht dienen te gaan naar het in evenwicht houden of brengen van de agrarische en niet agrarische activiteiten. Een gedeelte van deze activiteiten kan evenwel als prioritair worden aanzien voor landbouw. Daar moeten de functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering wordt gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Voorts wordt er in het algemeen best gewerkt naar één of meer bepaalde hoofdproductierichtingen bv. Intensieve sierteelt in open lucht, gemengde landbouw met nadruk op veeteelt."



Figuur 5: gewenste open ruimte structuur

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Met betrekking tot de zonevrije bedrijven in of aan de rand van woonkernen wordt volgend standpunt ingenomen:

“ Voor bedrijven gelegen binnen de te vrijwaren open ruimte corridors worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Ook herlokalisatie naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein indien het gaat om een groot bedrijf behoort tot de mogelijkheden.”

“ binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden en binnen de te vrijwaren open ruimtecorridors (Scheldevallei via Robert Orlentviver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel”

■ Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen

Wat betreft de woonkorrels stellen de bindende bepalingen:

“ Voor de zonevrije woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof wordt een RUP opgesteld waarbij de huidige agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming, zonder dat het aantal woningen kan toenemen. Hierbij worden ook de zonevrije activiteiten, die onderdeel zijn van de woonkorrel opgenomen⁴”.

2.3. Randvoorwaarden, elementen uit andere studies en plannen

■ Mobiliteitsplan⁵

De gemeente heeft een goedgekeurd mobiliteitsplan. Volgende elementen uit dit plan kunnen relevant zijn voor de woonkorrel:

- De zones omschreven door de Steenweg Deinze, de Huisepontweg en de Schoolstraat worden in het mobiliteitsplan aangeduid als verblijfsgebieden, waar beperkende maatregelen moeten getroffen worden inzake doorgaand verkeer en snelheidsregime. De verkeersfunctie is er ondergeschikt.
- De N35 is aangeduid als een secundaire weg.
- De Schoolstraat, de Hanestraat en het deeltje tussen Schoolstraat en N35 zijn aangeduid als lokale weg type 3.

⁴ Mens en Ruimte. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN NAZARETH. BINDENDE BEPALINGEN. BRUGGE & BRUSSEL, DECEMBER 2002, PAG. 6

⁵ Groep Planning. MOBILITEITSPLAN NAZARETH. BELEIDSPLAN, november 2002

■ Concept streefbeeld N35 (maart 2004)

In maart 2004 is voor de N35 een concept-streefbeeld opgemaakt. Een streefbeeld heeft als doel de implementatie van de wegencategorisering (i.c. secundaire weg type 1) en de aandacht voor de verkeers(veiligheids)aspecten op het vlak van samenhang en effectiviteit. In het kader van dit RUP zijn volgende elementen uit de streefbeeldstudie van belang:

- In het ruimtelijk concept voor het gebied ten oosten van de E17 (kaart 18 in streefbeeldstudie) wordt voor de lintbebouwing langs de N35 het “weren van hoogdynamische functies” vooropgesteld.
- Het kruispunt N3 – Warandestraat is aangestipt als een gevaarlijk punt. Dit punt wordt in de gewenste ontwikkeling van de N35 opgewaardeerd tot een volwaardig knooppunt (kaart 35 in streefbeeldstudie). De Hanestraat wordt in dit voorstel volledig afgesloten van de N35. Momenteel is uit de nota niet af te leiden of het hier de realisatie van een rond punt betreft.
- Vanaf het knooppunt Warandestraat-N35 tot het knooppunt N35-'s Gravenstraat wordt langs de zuidzijde een ventweg voorgesteld. Dit betekent concreet dat er geen rechtstreekse erfonthuizingen op de N35 meer zullen zijn en dat alle verkeer via de ventwegen naar de beide knooppunten ontsloten zal worden. De ventweg doet dienst als weg voor lokaal verkeer en als functionele fietsroute. De kruispunten van het oude tracé van de Steenweg Deinze met de N35 worden in dit concept opgeheven. De Wulvestraat zou wel nog rechtstreeks op de N35 ontsloten worden. Volgens de streefbeeldstudie kunnen de ventwegen aangelegd worden binnen het bestaande rooilijnplan voor de N35.

■ Biologische waarderingskaart⁶

Binnen de omschrijving van het plangebied, of in de onmiddellijke nabijheid ervan, liggen geen percelen die opgenomen zijn als matig waardevol, waardevol of zeer waardevol op de biologische waarderingskaart.

■ Watertoets

De watertoets is ingevoerd om het aspect water(beheersing) meer aan bod te laten komen in alle planningsinitiatieven en vergunningen. Dit betekent dat de goedkeurende overheid alle plannen zal toetsen op consequenties voor de waterhuishouding. De resultaten van deze toets kunnen leiden tot het opleggen van milderende maatregelen of het aangeven dat er geen schadelijke effecten zijn.

Volgens de NOG-ROG gebieden ligt het plangebied niet in een recent overstroomd gebied. De recent overstroombare gebieden (ROG-gebieden) zijn zones die recent (1998-2000) effectief overstroomden. Daarnaast

⁶ Biologische waarderingskaart, 1998, versie 1.0-2.0-2.1.

zijn er ook de gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG-gebieden). De MOG-gebieden duiden op zones die via hydrologische en hydrodynamische modelleringstudies (1995-2003) werden afgebakend⁷. In het plangebied komen geen dergelijke zones voor.

⁷ de MOG-gebieden duiden op het waterpeil in het overstroomde gebied voor geselecteerde buien in combinatie met de valleihoogte.

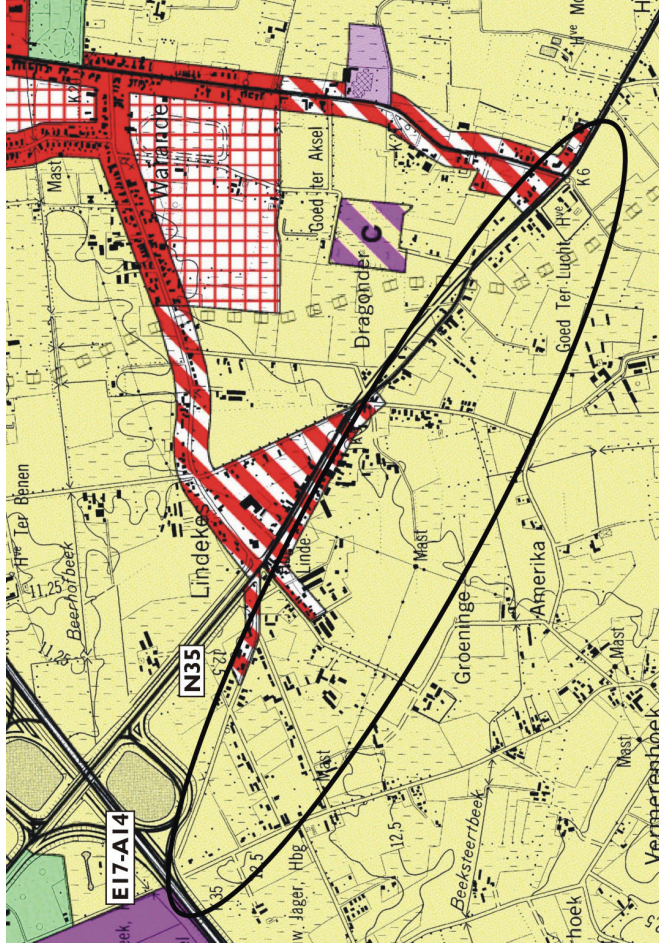
3. Analyse juridische context

De bestaande rechtstoestand heeft betrekking op de verordenende plannen die bepalend zijn voor de ontwikkeling van het gebied zoals het gewestplan, eventuele goedgekeurde BPA's, goedgekeurde verkavelingen, enz.

3.1. Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1977)

De woonkorrel 'De Lindekens' ligt in het gewestplan Oudenaarde. Dit gewestplan werd bekrachtigd bij KB van 24 februari 1977 en gedeeltelijk gewijzigd in 1999. Volgende gewestplanbestemmingen zijn relevant:

- Agrarisch gebied (code 0900): op enkele stroken na aan de Steenweg Deinze (oud én nieuw traject) en aan de Hanestraat, ligt het volledige plangebied in agrarisch gebied;
- Landelijk woongebied (code 0102): ten noorden van de steenweg Deinze ligt een ruim woongebied met landelijk karakter, dat zuidelijk van de Steenweg en langs de Hanestraat verder loopt in het plangebied.



Figuur 6: ruimtelijke situering op het gewestplan

3.2. Bijzondere Plannen van Aanleg

In de nabijheid van of binnen het plangebied zijn geen goedgekeurde BPA's van toepassing.

3.3. RUP's in opmaak

■ Sectoraal RUP zonevrije bedrijven

In de gemeenteraad van mei 2005 is het sectoraal RUP zonevrije bedrijven definitief vastgesteld. Twee bedrijven die aansluiten op de woonkorrel zijn opgenomen in het RUP zonevrije bedrijven. Het gaat om:

- The Ponderosa bvba, Steenweg Deinze 106A
- De Sloovere, Steenweg Deinze 84A

De afbakening van deze RUP's wordt aangeduid op plan 2: bestaande juridische toestand.

3.4. Ruilverkaveling

De ruilverkaveling "Nazareth" grenst voor een groot stuk aan de zuidelijke rand van het plangebied. Sommige delen van het ruilverkavelingsgebied overlappen het voorgestelde plangebied: dit is o.a. het geval met een aantal percelen tussen de oude en de nieuwe Steenweg Deinze, vlakbij de op- en afrit van de autosnelweg, en met het schoolje 'Kloosterbos' in de Schoolstraat.

Deze ruilverkaveling is onder tussen volledig gerealiseerd en omvat een totale oppervlakte van om en bij de 900 ha. Naast de verbetering van de landbouwstructuren breidde de ruilverkaveling ook de mogelijkheden voor fiets- en wandelrecreatie uit en werd in belangrijke mate rekening gehouden met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. De realisatie van de ruilverkaveling dateert van midden jaren negentig.

3.5. VEN-, Habitat- of Vogelrichtlijngebieden

In of nabij het plangebied zijn er geen erkende VEN-, habitat- of Vogelrichtlijngebieden aanwezig.

3.6. Beschermde monumenten en landschappen

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig. Er is evenmin een goedgekeurd herwaarderingsgebied.

■ Inventaris bouwkundig erfgoed

Er komen wel een aantal waardevolle gebouwen voor die opgenomen zijn in **de inventaris bouwkundig erfgoed** van het Vlaams instituut voor het onroerend goed. Het gaat om volgende gebouwen:

- Vrije kleuterschool z.g. "Kloosterbos", wijksschool (1910) in de Kloosterbosstraat
- Villa op het perceel 383s met hoog ogivaal gebogen zadeldak (1930) langs de Steenweg Deinze
- Voormalig café z.g. "De Dragonder" op de hoek van de Steenweg Deinze met de Wulvestraat
- Net buiten het plangebied ongeveer ter hoogte van het kruispunt van de 's Gravenstraat met de Steenweg Deinze ligt het "Goed ter Lucht", een oud omwald pachtgoed waarvan de geschiedenis teruggaat tot XV.

3.7. Statuut van de wegen en waterlopen: atlas der buurt- en voetwegen

■ Waterlopen

Binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving ervan, komen geen waterlopen voor.

■ Wegen

De situatie van de **bestaande wegen** in het plangebied is vrij ingewikkeld. Een aantal woningen zijn gelegen aan wegen, die niet verhard zijn en bovendien een erfdiensbaarheid vormen. Volgend overzicht geeft een juridische kijk op het wegennet binnen het plangebied:

1. Buurtwegen met kadastraal gekende wegafte⁸:

- De Steenweg Deinze staat vermeld als buurtweg nr. 31, het oude tracé als buurtweg nr. 8;
- De Huisepontweg is aangeduid als buurtweg nr. 9;
- De Schoolstraat wordt vermeld als buurtweg nr. 8;
- De Hanestraat wordt, vanaf het kruispunt met de Steenweg Deinze tot aan de bocht aan perceel nr. H27514, aangeduid als buurtweg nr. 86; vanaf dat punt wordt de Hanestraat buurtweg nr. 39.
- De Wulvestraat wordt vermeld als buurtweg nr. 87.

⁸ Deze buurtwegen worden op de kadastrale plannen aangeduid met een eigen, ongenummerd perceel, dat behoort tot het openbaar domein van de gemeente, de provincie of het gewest.

2. Voetwegen:

In het plangebied komen volgens de atlas der buurt- en voetwegen geen **voetwegen** voor.

3. Buurtwegen – erfdienstbaarheden over kadastrale percelen⁹:

In het plangebied komen volgens de atlas der buurt- en voetwegen en volgens het kadasterplan geen erfdienstbaarheden voor.

4. Conventionele erfdienstbaarheden – niet vermeld in de Atlas der Buurtwegen of voorkomend op het kadasterplan

In het plangebied zijn er een aantal toegangswegen naar (bebouwde) percelen, die niet voorkomen in de atlas der buurtwegen en die ook niet voorkomen op het kadasterplan:

- Een insteekweg van de Steenweg Deinze, oud tracé: op perceel H5371 ligt een toegangsweg naar 4 zonevrije woningen op de percelen H536r, H536s, H539g3 en H539d3; perceel H539c3, dat aan de Steenweg Deinze ligt, wordt achteraan eveneens via deze erfdienstbaarheid ontsloten.
- Hanestraat: op perceel H372k ligt een erfdienstbaarheid van toegang naar de achtergelegen percelen H375b, H375c en H362h, en naar de zonevrije woning op perceel H361a.
- Kloosterbosstraat: op percelen A359v12 en A359w12 liggen twee erfdienstbaarheden van toegang naar de achtergelegen percelen A359r8 en A359v10.

3.8. Rooilijnplannen

Er zijn twee rooilijnplannen van toepassing:

- Rooilijnplan opgesteld voor de Steenweg Deinze of "rijksweg nr. 339" (K.B. 21/04/1981). Twee zonevrije woningen binnen het gebied, namelijk de woningen gelegen op de percelen 359^E11, 376t en 376n worden getroffen door deze rooilijn.
- Rooilijnplan opgesteld voor de Huisepontweg (K.B. 07/06/1960). De gebouwen gelegen op de percelen 980r, 359w, 359t en 1k worden getroffen door deze rooilijn.

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, en de latere wijzigingen, vermeldt in art. 100, § 5 het volgende:

⁹ Deze buurtwegen worden op de kadastrale plannen aangegeven als wegen over de kadastrale percelen heen, weergegeven als enkele of dubbele stippellijn op het kadasterplan.

“Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw.”

De aanduiding van de rooilijnplannen zijn weergegeven op plan 2: bestaande juridische toestand.

3.9. Bodemvervuiling

Volgens officiële gegevens van OVAM komen er in het plangebied geen vervuilde sites of percelen voor¹⁰.

3.10. Goedgekeurde verkavelingen

Langs de Huisepontweg:

- 10.158.542V AM/MW – 16/08/1967 6 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.565V AM/IDW – 01/03/1969 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- ADR/RDH 44048-651V – 30/01/1978 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs de Kloosterbosstraat:

- 10.158.530V AM/AM – 13/01/1965 6 percelen (bebouwd), wonen, waarvan 4 halfopen bebouwing en 2 open bebouwing
- MG/AB/44048-639V – 13/07/1981 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs de Schoolstraat:

- MG/BM/44048-700V – 29/09/1982 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- PC/LE/544048/781/1 – 08/06/1993 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- MG/BM/158.606V – 30/11/1981 1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.551V AM/JD – 26/10/1967 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs het afgesneden deel van de Steenweg Deinze:

- 10.158.560V AM/AM – 08/02/1969 gedeeltelijk in landelijk woongebied: 4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.531V AM/AM – 23/06/1965 gedeeltelijk in landelijk woongebied: 1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 44.048.606V AM/RDH – 16/11/1973 gedeeltelijk in landelijk woongebied: 1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
- MG/MCA 44048-692V – 14/09/1981

¹⁰ OVAM spreekt zich enkel uit over de sites en percelen waar zij over bruikbare gegevens beschikt (bodemonderzoek, analyse grondmonsters, ...)

- 10.158.570V AM/AM – 29/07/1969 4 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.559V AM/IDW – 11/10/1968 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- MG/AB/44048-705V – 31/08/1983 5 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing
- 2 percelen (bebouwd)
- 2 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs de Hanestraat:

- 10.158.549V AM/JD – 16/08/1697 gelegen in landelijk woongebied: 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs de N35:

- 10.158.586V AM/MW – 20/05/1970 gelegen in landelijk woongebied: 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- PC/CVH/5/44048/685/2 – 29/02/1988 gelegen in landelijk woongebied: 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- PC/NDL/5/44048/744/1 – 14/03/1990 3 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing
- ADR/MCA 44.048-641V – 15/07/1977 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- MG/MCA 158-604V – 11/05/1983 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- AM/MW 10.158.506V – 17/11/1962 9 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

Langs de Wulvestraat:

- 10.158.587 AM/MW – 06/02/1970 6 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing

■ **Nog resterende juridische bouw mogelijkheden voor woningen in de bovenvernoemde verkavelingen of in landelijk woongebied**

Binnen de goedgekeurde verkavelingen of in landelijk woongebied zijn een aantal percelen nog niet bebouwd, maar die juridisch wel bebouwbaar zijn voor het oprichten van nieuwe woningen. Het gaat om 4 loten:

- 3 loten langs het afgesneden deel van de Oude Steenweg telkens in lot in de verkavelingen 10.158.570V AM/AM – 29/07/1969, 44.048.606V AM/RDH – 16/11/1973, MG/AB/44048-705V – 31/08/1983.
- 1 lot langs de N35 in de verkaveling PC/NDL/5/44048/744/1 – 14/03/1990
- 1 lot langs de Wulvestraat in de verkaveling 10.158.587 AM/MW – 06/02/1970

Daarnaast is er een perceel (Sectie H, 0387_C_002) met een breedte van ca. 60m langs de N35 in landelijk woongebied. Het is een perceel gelegen buiten een goedgekeurde verkaveling, maar langs een uitgeruste weg.

3.11. Onderzoek naar de bouwvergunningstoestand van de woningen

Het is noodzakelijk een degelijk onderzoek te voeren naar de vergunningstoestand van de woningen in de woonkorrel. Het is namelijk niet de bedoeling om niet-vergunde woningen of bouwbedrijven op te nemen in het RUP. Het decreet op de ruimtelijke ordening Art. 145bis bepaald immers dat enkel woningen kunnen opgenomen worden die hoofdzakelijk vergund of geacht vergund te zijn.

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

■ Methodiek

Stap 1: verkrotte woningen	Aan de gemeente werd een lijst gevraagd van de verkrotte woningen binnen de afbakening van de woonkorrels. Daarnaast werd een controle ter plaatse uitgevoerd om alle onduidelijkheden te vermijden. Resultaat: Binnen de afbakening van het RUP blijkt slechts één verkrotte woning voor te komen, namelijk de woning gelegen langs de Steenweg Deinze, kadastraal gekend onder het perceelnr. Sectie H, 665w.
Stap 2: kruisreferentie van de tabel met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen na 1962 en de kadastrale percelen binnen het RUP	Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente na 1962 te vergelijken met de kadastrale perceelsnummers binnen elke woonkorrel, kon een eerste lijst van vergunde woningen opgesteld worden. Het resultaat van stap 2 is een overzicht van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor (bijna) elk perceel binnen de woonkorrels.
Stap 3: nazicht en controle van de inventaris van zonevrije woningen	Voor een aantal woningen, waarvan de bouwdatum teruggaat tot voor 1962, of waarvoor om eender welke reden geen vergunning in de voorgaande lijst is opgenomen, werd gepoogd een inzicht in de vergunningstoestand te bekomen door het nagaan van de door de gemeente opgestelde inventarisatiefiches i.v.m. zonevrije woningen. Op deze fiches staat de vergunningstoestand vermeld, voor zover deze bekend is bij de gemeente. Het resultaat van stap 3 is een gecorrigeerd en verfijnd overzicht van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor elk perceel binnen de woonkorrels.
Stap 4: kadastrale controle van bouwjaar	Er blijven een klein aantal woningen over, waarvoor tot hier toe geen vergunningstoestand kan weergegeven worden. Er wordt uitgegaan van een vermoeden van vergund zijn, voor zover voor de betrokken woningen met zekerheid kan gezegd worden dat ze voor 1962 werden opgetrokken. Hierdoor wordt voor deze woningen het bouwjaar op de kadastrale legger onderzocht.

<u>Het resultaat</u> van stap 4 is een volledige vergunningtoestand voor elke woning binnen de afbakening van dit RUP, met uitzondering van een zeer klein aantal waarvoor stappen 1 tot en met 4 geen uitsluitel hebben kunnen geven. Het betreft één woning waarvan de vergunningtoestand onzeker is met name: - Huisepontweg 31, perceel met kadasternr. Sectie A, 0359_E_008_00	
Stap 5:	Aanschrijven eigenaars De eigenaars van de woningen waarvoor stappen 1 tot en met 4 geen uitsluitel hebben kunnen geven werden vervolgens door de gemeente in de loop van mei 2005 aangeschreven met de vraag of zij de nodige stukken konden voor leggen waaruit moet blijken dat hun woning wel degelijk vergund is. <u>Het resultaat</u> van stap 5: Na het aanschrijven van de eigenaar door de gemeente heeft de eigenaar van de woning gelegen in de Huisepontweg 31 (kadasternr. Sectie A, 0359_E_008_00) de nodige bewijsstukken aan de gemeente geleverd waaruit blijkt dat de woning wel degelijk vergund is.

Conclusie

Na het uitvoeren van bovenstaand onderzoek blijkt dat er in de woonkorrel De Lindekens geen enkele woning van na 1962 voorkomt waarvoor geen bouwvergunning is afgeleverd. De woningen die niet beschikken over een bouwvergunning dateren allen van voor 1962 of de eigenaar beschikt over de nodige documenten die aantonen dat de woning wel degelijk vergund is.

3.12. Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten

Zie hoofdstuk 5: Onderzoek – afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel.

3.13. Recent ingediende bouw aanvragen

Voor de leegstaande woning op het perceel H685r, gelegen langs de Steenweg Deinze, is een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het 'verbouwen van een woning'.

3.14. Processen-verbaal: bouwovertredingen

Op de percelen 536r en 536r (vroeger één perceel) stond vroeger één woning. Deze woning werd gesloopt en herbouwd op perceel 536s. In het verleden werd een PV opgesteld (16/03/1994) omdat de vergunningstermijn om te beginnen met de werkzaamheden was verstreken, een verlenging van de vergunning werd aangevraagd en afgeleverd.

Met de opvulregel was het mogelijk om perceelnummer 536r te bebouwen.

Voor het overige zijn er tot op heden geen PV's van bouwovertredingen opgesteld.

4. Onderzoek van bestaande feitelijke toestand

4.1. Structuurbepalende elementen

De belangrijkste elementen in de bestaande ruimtelijke structuur van het projectgebied zijn:

- De N35 – Steenweg Deinze (secundaire weg);
- De Schoolstraat als lokale verbindingsweg tussen de N35 en de Huisepontweg;
- De Hanestraat;
- Het aangrenzend groot aaneengesloten landbouwgebied in het zuiden (Ruilverkaveling Nazareth);
- Het ingesloten kleinschalig landbouwgebied tussen Kloosterbosstraat en Schoolstraat.

4.2. Analyse van de landschappelijke structuur

De bestaande toestand is aan de hand van de topografische kaart en aanvullend terreinonderzoek ter plaatse besproken. Het hier beschreven gebied is groter dan het projectgebied in de strikte zin. Dit is noodzakelijk om een duidelijk beeld te krijgen van het geheel waarin de woonkorrel zich situeert.

■ Natuurlijke – fysische structuur

Reliëf, bodem en water

De volledige gemeente behoort tot de zandstreek en ligt in het vlakke gebied tussen Schelde en Leie (Scheldeveld). Het plangebied ligt als dusdanig in een vlak gebied en de gemiddelde hoogte ervan ligt rond de 9,00m TAW met een overwegend matig droge tot matig natte zandbodem. De enige terreinverhogingen in het gebied zijn de kunstmatige taluds die nodig waren voor de aanleg van het op- en afrittencomplex aan de E17-A14/N35. Deze vormen de noordelijke grens van het gebied. Binnen het plangebied en in de onmiddellijke omgeving ervan komen geen beken voor.

Groenstructuur (vegetatie)

Het vlakke landschap wordt gekarakteriseerd door een gemengd patroon van weiden en akkers, dooraderd met verspreide bebouwing. Het landschap is relatief open. De eerste indruk die men op sommige plaatsen krijgt van een intensieve lintbebouwing langs sommige straten, verandert wanneer men vaststelt dat de bebouwing doorgaans slechts een strook van 50 m inneemt, en de percelen achteraan uitgeven op weidse en open agrarische landschappen. Karakteriserend voor het landschap waarin de woonkorrel zich bevindt is de

doorsnijding in alle richtingen van het gebied door een relatief rechthoekig en goed verbeterd wegenpatroon. Deze wegen hebben allen min of meer een vorm van lintbebouwing. De perceelsvorm is in het algemeen rechthoekig en blokvormig.

Langs de Huisepontweg, de Schoolstraat en de Hanestraat komen recente dreefbeplantingen voor van eik. Deze zijn aangeplant in het kader van de ruilverkaveling.

De weiden en akkers zijn eerder kleinschalig van aard. Op een aantal plaatsen komt rond de weiden perceelrandbegroeiing voor in de vorm van houtkanten. Deze bestaan voornamelijk uit elzen- en wilgenbestanden zowel in hoogstam, knotvorm of struik. De weiden sluiten aan op de achtertuinen van de woningen. Eén gebied ligt ingeklemd tussen zonevreemde woonlinten en maakt op die manier, ruimtelijk deel uit van de woonkorrel. Het betreft de weiden gelegen tussen de Schoolstraat en de Kloosterbosstraat.

Bodemgebruik:

De meeste percelen zijn ingenomen door bebouwing voor wonen. De percelen gelegen tussen de Schoolstraat en de Kloosterbosstraat maken ruimtelijk deel uit van de woonkorrel maar worden gebruikt als paardenweide.

De landbouwpercelen die de woonkorrel omringen zijn hoofdzakelijk in gebruik door de professionele landbouw als weiland (melkveeteelt) of als maïsakker (voedergewassen). Dit hangt nauw samen met het belang van de streek voor intensieve veeteelt. Verder is een overgroot deel van de gronden nog steeds (erg traditioneel) in gebruik als weidegronden voor de veestapel en voor huisvee. Rond de woonkorrel zijn een aantal landbouwbedrijven gestart met het houden van paarden. Dit maakt dat de laatste jaren een aantal percelen gebruikt worden als graasweide voor paarden.

■ Historische opbouw/historische structuren

Het reeds aangehaalde drevenslandschap heeft een historische achtergrond in de poging om op grote schaal aan bosontginning te doen in de 18^{de} eeuw. Historisch-geografisch behoort het gebied immers tot een jong ontginningslandschap met open landbouwpercelen en naaldhoutpercelen¹¹. Resten hiervan zijn binnen het gebied te herkennen, o.a. langs de Hanestraat. Een blik op de Ferrariskaart leert dat een groot bosgeheel aanwezig was tussen de Wulvestraat en de Schoolstraat en tussen Schoolstraat en Kloosterbosstraat, in het westelijk deel van het plangebied. De Hanestraat en de Oude Steenweg liepen door dit bos en werden begeleid door een dreef.

Een ander opvallend element in het landschap is de Steenweg Deinze. Het nieuwe traject van deze steenweg is rechthoekig, en sluit het gebied af van een woongebied met landelijk karakter ten noorden van deze steenweg. Binnen het plangebied zijn er nog twee "oude" trajecten van deze steenweg, die belangrijke historische assen vormen in het plangebied. Verder vormt de Hanestraat de toegang tot een historische boerderij ("Hof ter Beringen") en deze straat sluit aan op de Warandestraat, die naar de dorpskern van Nazareth loopt.

¹¹ Bron: VLM, Ruilverkaveling Scheidekant, deelstudie inventaris cultuur-historie.

4.3. Functionele structuur

■ Functies

Wonen:

In het plangebied liggen een 154-tal woningen, voornamelijk in open bebouwingsvorm. Daarvan zijn er 34 gelegen in landelijk woongebied langs de Steenweg Deinze en de Hanestraat, en 62 in goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen. De overige woningen liggen in agrarisch gebied.

Eén woning in de Hanestraat is de bedrijfszetel van een landbouwbedrijf, waarvan de stallingen gelegen zijn achter de woning. De woning zelf ligt in landelijk woongebied terwijl de stallingen gelegen zijn in agrarisch gebied.

Economische en commerciële activiteiten:

In totaal komen er 7 economische of commerciële activiteiten voor binnen de afbakening van het RUP. Voor de analyse van de vergunningstoestand van deze activiteiten wordt verwezen naar 3.12: Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten aanwezig in de woonkorrel.

Het gaat om volgende activiteiten:

- 1 hoesvelachterij met bijhorende winkel + een winkel in verkoop van sport- en hobbyvoeders: Nachtergaele Filip, Steenweg Deinze 68a (deels gelegen in landelijk woongebied, deels in agrarisch gebied);
- 1 transportfirma langs de N35: Transport Nachtergaele, Steenweg Deinze 66 (deels gelegen in landelijk woongebied, deels in agrarisch gebied);
- 1 landbouwloonwerken/ruimingsdienst: bvba Parijs Bertrand – Stepman, gelegen in een goedgekeurde verkaveling;
- 1 zelfstandige zaak in verkoop en plaatsing van meubels: CDV Keukens, Steenweg Deinze 72 (deels gelegen in landelijk woongebied, deels gelegen in agrarisch gebied);
- 1 café, 'De Lindekens' in de Hanestraat (gelegen in landelijk woongebied);
- 1 café/restaurant, 'De Oude Linde' ter hoogte van het kruispunt N35-Hanestraat-Warandestraat;
- 1 commerciële dienstverlening (dienstverlening in groot- en kleinhandel kledij) langs de N35 (gelegen in agrarisch gebied in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling).

In het gebied komt één site voor waar vroeger een schrijnwerkerij met toonzaal werd uitgbaat. Momenteel wordt deze activiteit niet meer uitgeoefend en wordt het gebouw gebruikt als stockageplaats. Het gaat om:

- AMAT NV – De Serranno (deels gelegen in landelijk woongebied, deel in agrarisch gebied).

Twee economische activiteiten maken ruimtelijk deel uit van de woonkorrel maar worden niet opgenomen binnen de afbakening van het RUP woonkorrel. Beide bedrijven zijn reeds opgenomen in het Sectoraal RUP zonevreemde bedrijven. Het gaat om:

- The Ponderosa bvba, Steenweg Deinze 106A
- De Sloovere, Steenweg Deinze 84A

Gemeenschapsvoorzieningen:

In de Schoolstraat is een schooltje voor kleuteronderwijs (Vrije Kleuterschool Kloosterbos), dat dienst doet als wijksschool voor de bewoners van het gebied.

Langs de Steenweg Deinze – oud tracé – bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat door de gemeente ter beschikking wordt gesteld als clublokaal voor de plaatselijke jeugdvereniging "KLJ".

Landbouw:

De woonkorrel ligt voor een deel in de ruilverkaveling Nazareth. De landbouw in dit deel van de gemeente is voornamelijk gericht op intensieve veeteelt (varkenshouderij, kippenfokkerij, rundvee). Dit blijkt eveneens uit het grondgebruik dat in hoofdzaak bestaat uit weiland en maïsakkers. Daarnaast zien we de laatste jaren echter ook een evolutie naar paardenfokkerij.

■ Wegenstructuur

Verbindingen op grote schaal

De E17-A14 loopt net ten noorden van het plangebied. Dit is een autosnelweg op internationaal niveau (hoofdweg).

De N35 (Steenweg Deinze) vormt de noordelijke grens van het plangebied, maar twee grote stukken van het oude tracé van deze steenweg bevinden zich in het plangebied. De N35 heeft een op- en afrit op de E17-A14. Heel wat woningen hebben een rechtstreekse erfopsluiting op de N35.

De Huisepontweg sluit aan op de Nazarethsesteenweg en verzorgt de verbinding met Kruishoutem.

Lokale wegen

- De Schoolstraat vormt de verbinding tussen de Huisepontweg en de Steenweg Deinze (N35)
- De Kloosterstraat is een lokale weg en heeft enkel een functie als woonstraat.
- De Hanestraat is een lokale weg en heeft een functie als woonstraat en als landbouwweg voor het ontsluiten van de landbouwbedrijven en landbouwpercelen buiten de woonkorrel.

Openbaar vervoer:

De woonkorrel wordt niet bediend door een OV-verbinding. De dichtstbijzijnde bushalte situeert zich ter hoogte van het kruispunt 's Gravenstraat-N35.

4.4. Bebouwde structuur

■ Korte historische ontwikkeling – cultuurhistorische waarde van het gebouwenbestand

Het gebied bezit een toponiem op de topografische kaarten, namelijk 'Lindekens'. Dit toponiem vinden we ook terug op de Ferriskaart.

Er komen een paar historische grote hoeven voor, o.a. aan de Hanestraat. Deze hoeven zijn terug te vinden op de Ferriskaart, samen met een aantal gebouwen aan de Steenweg Deinze, tussen de kruispunten met de Wulvestraat en de 's Gravenstraat. Dit was de enige bebouwing op het einde van de 18^{de} eeuw.

Na de ontbossing van het gebied, is in de 19^{de} eeuw, langs de bestaande wegen verder gebouwd, onder de vorm van kleinschalige pachthoeves. Deze komen voor langs de Schoolstraat, de Kloosterbosstraat en de Hanestraat. De pachthoeves zijn grotendeels volgens hetzelfde type gebouwd: een woonhuis parallel aan de straat, met een stalgebouw haaks op het woongebouw maar losstaand van de woning. De ruimte tussen woning, stal en straat vormde de "koer" van de hoeve. Getuige daarvan nog een aantal hoeves die nog niet vervangen zijn door nieuwe woningen. In ongeveer dezelfde periode zijn ook een aantal arbeiders- en daglonerswoningen en een paar cafés (vb. De Lindekens) opgericht. Rond eind 19^e-begin 20^e eeuw zijn er twee wijksschooltjes opgericht, die vandaag nog steeds bestaan (huidig KLJ-lokaal en het nog bestaande schooltje Kloosterbos (1910). Ook tijdens het interbellum zijn er woningen opgericht. Getuige daarvan de woning met het ogivaal gebogen zadeldak uit 1930.

In de periode na WOII tot eind jaren '70 is door middel van een aantal verkavelingen (die dateren van vóór de goedkeuring van het gewestplan) het aantal wooneenheden quasi verdubbeld in het plangebied. Vermoedelijk zijn er in de jaren '80 ook een aantal woningen gerealiseerd als gevolg van de opvolg van de opvolg. De bedrijven die voorkomen in de woonkorrel dateren van de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.



Wijksschooltje "Vrije Kleuterschool Kloosterbos" uit 1910.



Voormalige wijksschool "De Lindekens", nu in gebruik als jeugdlokaal voor de KLJ



Woning met ogivaal gebogen dak uit 1930



Voormalig café "De Dragonder"

■ Leegstand en verkrotting

In het gebied komt er geen structurele leegstand voor. Een leegstaand gebouw is meestal het gevolg van een stedenbouwkundige vergunning en het opstarten en afwerken van een bouwwerk. Wat betreft leegstand en verkrotting stellen zich in het gebied slechts twee problemen:

- Leegstaand bedrijfspand op perceel 387y (Steenweg Deinze nr. 74).
- Leegstaande woning op het perceel 685w; deze woning is niet verkrot, zij komt op de desbetreffende lijsten in de gemeente niet voor.

5. Onderzoek – afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel

5.1. Juridisch onderzoek en ruimtelijke afweging

Uit het onderzoek van de bestaande feitelijke toestand kwam naar voor dat er in de woonkorrel een aantal (ambachtelijke) activiteiten aanwezig zijn die vragen om een nadere juridische en ruimtelijke afweging.

Het gaat om:

- Nachtergaele transport bvba;
- CDV Keukens (AMAT NV – De Serranno);
- Nachtergaele hoesvelagerij en verkoop van sport- en hobbyvoeders;
- Bvba Parijs Bertrand – Stepman, landbouwloonwerken/ruimingsdienst;
- Café/restaurant De Oude Linde.

Deze activiteiten werden in het kader van de opmaak van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven juridisch en ruimtelijk onderzocht en afgewogen, conform de omzendbrief RO 2000/01. In de voorstudie van genoemd sectoraal RUP werd een classificatie uitgewerkt die aangeeft in welke mate bedrijven kunnen bestendig worden en/of uitbreiden binnen hun omgeving. Op basis van deze afweging werden de bedrijven gecategoriseerd. Onderstaand wordt deze classificatie afgetoetst. In de conclusie wordt telkens aangegeven of de activiteit al of niet wordt opgenomen in een afzonderlijke zone van het RUP. De schaal van de activiteit vormt hierbij steeds de doorslaggevende factor.

■ Nachtergaele Transport bvba

Het bedrijf Nachtergaele transport werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 3A.

Deze categorie houdt in:

- Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen en/of verharding;
- Verbouwingen en beperkte uitbreidingen van de bedrijfsoppervlakte zijn mogelijk;
- Een echte schaalvergroting van deze bedrijven is niet toegelaten;
- De randvoorwaarden voor (eventuele) uitbreiding moeten vastgelegd worden in functie van de omgeving
- De toegelaten activiteiten worden beperkt;
- De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als wat de aard van de activiteit betreft.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Nachtergaele Transport bvba, Steenweg Deinze 66b
Activiteit	Transportactiviteit + onderhoud
NACE-code	60242 Goederenvervoer over de weg
Kadastrale perceelsnummers	Sectie H: 383h003, 383k003, 383d002, 383d003, 383c003
Schaal van het bedrijf	1.350 m² bedrijfsgebouwen, 20m² kantoorruimte en 1.500 m² parkeer- en circulatie ruimte. Totale oppervlakte van de site: 8.237 m².
Totale tewerkstelling	18 arbeiders (vrachtwagenchauffeurs) + 1 kaderlid (eigenaar)
Evolutie tewerkstelling	Sinds oprichting steeds gegroeid: vijf personen in 1980, negen personen in 1990, negentien personen in 1999. Sinds 1999 niet meer gegroeid.
Uitbreidingswens	Geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Gedeeltelijk landelijk woongebied, gedeeltelijk agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het Ministerie van Openbare werken en Wederopbouw: – 1) Bouwen woonhuis, 19/07/1961. Refnr. Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw: N° 10.158.926 AM/JD – 2) Bouwen kippenhok, 19/07/1961. Refnr. Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw: N° 10.158.927 AM/JD Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen: – 3) Bouwen van een woonhuis op perceelnr. 383c , 23/10/1969. refnr. Stedenbouw: AM/MW 10.158.1439
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over de volgende milieuvergunningen: – College Burgemeester en Schepenen, 23/09/1972. Aanleggen depot van gasolitanke voor 2 x 5.000 liter. – College Burgemeester en Schepenen, 22/09/2000. Vergunning nieuwe inrichting Klasse 2 voor transportbedrijf van 21/09/2000 tot 21/09/2005. – College van Burgemeester en Schepenen, 29/08/2003. Vergunning regularisatie Klasse 2 door wijziging en uitbreiding tot 21/09/2005.

Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	Het bedrijf is gelegen in het zuidelijk open ruimte gebied. Het gebied maakt deel uit van het openruimte gebied tussen de dorpen Eke en Gavere. Volgens het PRS Oost-Vlaanderen kunnen deze gebieden gevrijwaard blijven van bebouwing. De bijkomende bebouwing wordt er geconcentreerd in de dorpen zelf. Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N35). In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen uit het GRS	Het bedrijf ligt aan de rand van het gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur. Het bedrijf ligt in een geselecteerde woonkorrel. Bestaande bedrijven kunnen er zich verder ontwikkelen mits voldaan wordt aan een aantal nader te bepalen voorwaarden. Het achterliggend gebied is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing.
Planologische toets	
– De activiteit is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; – De aanwezige activiteit en gebouwen zijn in overeenstemming met het geldende plan; – Het bedrijf beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen; – Het bedrijf ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; – Het bedrijf ligt in de gewenste woon- en werkstructuur langs de N35. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten. Hierdoor blijft het buitengebied gevrijwaard voor de essentiële functies. – Het bedrijf ligt aan de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing; – Het bedrijf mag er zich beleidsmatig (beperkt) uitbreiden; – Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel: het ligt langs de N35, een secundaire weg; – Het bedrijf is eerder lokaal met matig dynamische activiteiten.	

Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	
	- Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; - Geen beschermde monumenten of landschappen; - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurwaarden; - Archeologisch patrimonium: cultuurhistorisch waardevol gebouw op perceel 383s vlakbij, Relictenatlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed; - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangetast; - De schaal van het bedrijf sluit in zijn huidige vorm aan bij de schaal van de omgeving; - De activiteit brengt geen schending van de privacy van omwonenden; - De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan.
Conclusie	
Gelet op:	- de ligging van de hoofdgebouwen in hoofdzakelijk landelijk woongebied en gedeeltelijk agrarisch gebied - de goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat:	- de activiteit slechts kleinschalig en lokaal van aard is; - de activiteit gelegen is langs een secundaire weg (gunstig bereikbaarheidsprofiel); - geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld; - er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd; - wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; - de activiteit inpasbaar geacht wordt in de omgeving; - er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn; - het niet nodig is om het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening af te zonderen in een daartoe specifiek aangeduide bedrijvenzone - herfocalisering niet gewenst is en bovendien hoge kosten met zich meebrengt.
Kan besloten worden dat:	- er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS; - behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrels. Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site, gebaseerd op de voorschriften die van toepassing zullen zijn vanaf de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk RUP; - gezien de aard en de omvang van de activiteit het noodzakelijk is deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP met specifieke voorwaarden.

■ CDV Keukens (AMAT NV – De Serranno)

Het bedrijf CDV keukens werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 4B. Dit zijn bedrijven:

- Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen;
- De randvoorwaarden voor (eventuele) uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving;
- De toegelaten activiteiten worden niet beperkt;
- Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	CDV keukens, Steenweg Deinze 72
Activiteit	Verkoop van keukens + plaatsen (uitbollend)
NACE-code	NACE-code 1: 45421 Schrijnwerk van hout of van kunststof. NACE-code 2: 36130 Vervaardiging van keukenmeubels
Kadastrale perceelsnummers	Sectie H: 387y_000 en 387z_000
Schaal van het bedrijf	240 m² bedrijfsgebouwen oppervlakte inname activiteit: ongeveer 800 m²
Totale tewerkstelling	2 personen
Uitbreidingswens	geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Deels landelijk woongebied, deels agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het Ministerie van Openbare werken en Wederopbouw: – 1) Oprichten woning, 24/05/1960. <u>Refnr. Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw: AW/VDC 10-158-873.</u> – 2) Bouwen schrijnwerkerij, 28/10/1961. <u>Refnr. Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw: AM/IDW 10-158-932.</u> Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen: – Bouwen van een meubel-foonzaal, 5/12/1966. <u>Refnr. Stedenbouw: AM/JD 10-158-1259.</u> – Uitbreiden van fonzaal, 03/07/1970. <u>Refnr. Stedenbouw: AM/AM.10.158.1365.</u>
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over de volgende milieuvergunningen:

	Provinciaal Gouvernement van Oost-Vlaanderen, geen datum terug te vinden (ref.: 300). ARAB-vergunning: Exploiteren van een schrijnwerkerij en opslag petroleumgassen voor een periode van 30 jaar. Vermoedelijk is deze vergunning reeds vervallen.
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	Het bedrijf is gelegen in het zuidelijk open ruimte gebied. Het gebied maakt deel uit van het openruimte gebied tussen de dorpen Eke en Gavere. Volgens het PRS Oost-Vlaanderen kunnen deze gebieden gevrijwaard blijven van bebouwing. De bijkomende bebouwing wordt er geconcentreerd in de dorpen zelf. Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N35). In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen vanuit het GRS	Het bedrijf ligt aan de rand van het gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur. Het bedrijf ligt in een geselecteerde woonkorrel. Bestaande bedrijven kunnen er zich verder ontwikkelen mits voldaan wordt aan een aantal nader te bepalen voorwaarden. Het achterliggend gebied is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing
Planologische toets	
- De site is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling - Het bedrijf beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen - Het bedrijf ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur - Het bedrijf ligt in de gewenste woon- en werkstructuur langs de N35. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten. - Het bedrijf ligt aan de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing. - Het bedrijf mag er zich beleidsmatig verder ontwikkelen en (beperkt) uitbreiden - Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel: het ligt langs de N35, een secundaire weg - Het bedrijf is eerder lokaal met matig dynamische activiteiten	

Afweging t.o.v. goede ruimtelijke ordening	
	- Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied. - Geen beschermde monumenten of landschappen - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurwaarden - Archeologisch patrimonium: nihil. Relicitenatlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangetast - de activiteit brengt geen schending van de privacy van omwonenden - de milieufstandsnormen zijn conform de reële situatie - De schaal van het bedrijf sluit in zijn huidige vorm aan bij de schaal van de omgeving - De activiteiten van het bedrijf blijven onveranderd inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan.
Conclusie	
Gelet op:	- de ligging van de hoofdgebouwen in hoofdzakelijk landelijk woongebied - de goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat	- de activiteit slechts kleinschalig en lokaal van aard is; - de activiteit gelegen is langs een secundaire weg; - geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld; - er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd; - wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; - de activiteit inpasbaar geacht wordt in de omgeving; - er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn - herfocalisering niet gewenst is en bovendien hoge kosten met zich meebrengt
Kan besloten wordt dat:	- er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS - behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrels. Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site, gebaseerd op de voorschriften die van toepassing zullen zijn vanaf de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk RUP. - omwille van de aard en de omvang van de activiteit het noodzakelijk is deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP met specifieke voorwaarden.

■ Nachtergaele hoeveslagerij en verkoop van sport- en hobbyvoerders

Dit bedrijf werd niet opgenomen in de inventaris ter voorbereiding van de opmaak van het sectoraal RUP zonevrijebedrijven omdat de activiteit niet zonevrij is. De hoeveslagerij en het verkoopspunt sport- en hobbyvoerders zijn gelegen in landelijk woongebied, terwijl de stallen (waar dieren gekweekt worden ten behoeve van de hoeveslagerij) gelegen zijn in agrarisch gebied.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Nachtergaele Filip, Steenweg Deinze 68 en 68A
Activiteit	Ambachtelijke hoeveslagerij + verkoop van sport- en hobbyvoerders
Kadastrale perceelsnummers	Sectie H: 383s002, 394f000, 386m000
Schaal van het bedrijf	- Op perceel 383s002: woning, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed; - Op perceel 394f: 285m² ambachtelijke slagerij, 353 m² specialzaak voeders, 57m² winkel verkoop vleesproducten, 210 m² rundveeststal, 461 m² varkensstal, ± 1.565 m² circulatieruimte - Op perceel 386m: woning, loods van 405m², loods van 240 m², loods van 570 m²
Uitbreidingswens	Geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Deels landelijk woongebied, deels agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen: 1) Bouwen van een bergplaats, 04/07/1977. <u>refnr. Stedenbouw: GB/AM 44.048/2144</u> 2) Bouwen ambachtelijke hoeveslagerij na afbraak varkensstal, 02/07/2002. <u>refnr. AROHM: 8.00/44048/2387.1</u> 3) Bouwen magazijn, 17/02/1972. <u>refnr. Stedenbouw: AM/RDH 44.043.1557</u> 4) Bouwen van een mestvarkensstal, 21/03/1983. <u>refnr. Stedenbouw: MG/BM/44048-2 729</u> 5) Bouwen van een landhuis, 23/03/1963. <u>refnr. Stedenbouw: N° 10.158.1016 AM/AM 155.752</u> 6) Uitbreiden woning, 05/07/1972. <u>refnr. Stedenbouw: AM/M 44.048.1557</u> 7) Bouwen van een loods, 03/12/1991. <u>refnr. stedenbouw: PC/NDL/8/44048/1133/1</u>
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over de volgende milieuvergunningen: - Bestendige Deputatie. Zitting van 22.08.1991. (Ref. CH/ne/4000101099012/44140201080). Aktename voor mestopslag en kunstmest voor een periode van 30 jaar vanaf 3 april 1990 tot 2 april 2020. - Bestendige Deputatie. Zitting van 04/06/1992. (Ref.: 82/CH). Vergunning voor veestallen en/of opslagplaatsen van dierlijke mest. - Bestendige Deputatie. Zitting van 04/03/1993 (Ref.: AV/4000126099041/44220100812). Aktename

	aangifte opslag dierlijke mest voor een termijn van 20 jaar. - Bestendige Deputatie. Zitting van 19/05/1993 (Ref.: 82/CH/M/93112). Aanvraag tot uitbreiding van bestaande inrichting met opslag van voeders 22 ton. - College Burgemeester en Schepenen, 02/10/1997. Aktename overname vergunde inrichting, varkenshouderij. - College Burgemeester en Schepenen, 07/10/2002. Hernieuwing en verandering vergunning inrichting Klasse 2 (+ regularisatie). Hernieuwing milieuvergunning varkensstallen met plaatsen voor 990 varkens tot 31/12/2011, - College van Burgemeester en Schepenen, 21/05/2003. Aktename nieuwe inrichting hoeveslachterij, - College van Burgemeester en Schepenen, 04/11/2003. Hernieuwing en verandering van een varkenshouderij vergunning inrichting Klasse 2 voor een termijn van 20 jaar.
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	Het bedrijf is gelegen in het zuidelijk open ruimte gebied. Het gebied maakt deel uit van het openruimte gebied tussen de dorpen Eke en Gavere. Volgens het PRS Oost-Vlaanderen kunnen deze gebieden gevrijwaard blijven van bebouwing. De bijkomende bebouwing wordt er geconcentreerd in de dorpen zelf. Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N35).
Elementen uit het GRS	Het bedrijf ligt aan de rand van het gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur. Bestaande bedrijven kunnen er zich verder ontwikkelen mits voldaan wordt aan een aantal nader te bepalen voorwaarden. Het achterliggend gebied is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidige bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing. In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.

Planologische toets	
- De site is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling - De aanwezige activiteit en gebouwen zijn in overeenstemming met het geldende plan; - Het bedrijf beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen; - Het bedrijf ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; - Het bedrijf ligt in de gewenste woon- en werkstructuur langs de N35. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten. - Het bedrijf ligt aan de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidige bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing. - Het bedrijf mag er zich beleidsmatig verder ontwikkelen en (beperkt) uitbreiden - Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel: het ligt langs de N35, een secundaire weg - Het bedrijf is lokaal met een matig dynamische activiteit; - De activiteit is verbonden met de landbouwactiviteit;	
Afweging t.o.v. goed ruimtelijke ordening	
- Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; - Geen beschermde monumenten of landschappen; - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurwaarden; - Archeologisch patrimonium: woning perceel H 383s komt voor in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar dit erfgoed komt door de activiteit niet in het gedrang. Relictenatlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed; - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangetast; - De activiteit brengt geen schending van de privacy van de omwonenden met zich mee; - De milieufatstandsnormen zijn conform de reële situatie; - De schaal van de activiteit sluit in zijn huidige vorm aan bij de schaal van de omgeving; - De activiteiten blijven onveranderd inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan.	
Conclusie	
Gelet op:	- de ligging van de hoeveslagerijen de specialzaak voor voeders in woongebied met landelijk karakter; - de ligging van de rundvee- en varkensstallen in agrarisch gebied; - de loodsen (voormalige stallen) op perceel 386m gedeeltelijk gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied; - de goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.

en overwegende dat:	– de activiteit slechts kleinschalig en lokaal van aard is – de activiteit een duidelijke link heeft met de landbouw gezien de eigen veestapel – er geen planmatige onverenigbaarheid is van het gebruik van de bouwwerken met het geldende gewestplan – de activiteit gelegen is langs een secundaire weg – geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld – er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd – wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; – de activiteit inpasbaar geacht wordt in de omgeving; – er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn; – herlocalisering niet gewenst is en bovendien hoge kosten met zich meebrengt – er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS – behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrels. Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site, gebaseerd op de voorschriften die van toepassing zullen zijn bij de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk RUP. – omwille van de aard en de omvang van de activiteit het noodzakelijk is deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP met specifieke voorwaarden.
Kan besloten worden dat:	

■ Bvba Parijs Bertrand – Stepman, landbouwloonwerken/ruimingsdienst

Het bedrijf bvba Parijs Bertrand – Stepman werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 4A. Dit zijn bedrijven:

- Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen;
- De randvoorwaarden voor (eventuele) uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving;
- De toegelaten activiteiten worden beperkt;
- De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als wat de aard van de activiteit betreft.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Bvba Van Parijs – Stepman, Steenweg Deinze 101
Activiteit	Ruimingswerken landbouw – opslag materiaal
NACE-code	90005 straatreiniging en sneeuwruimen
Kadastrale perceelsnummer	Sectie B, 345d
Schaal van het bedrijf	Woning (180m ²) + machineloods (400m ²) achter de woning op perceel van 2.290 m ²

Totale tewerkstelling	5 arbeiders + bedrijfsleider
Uitbreidingswens	Geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Gelegen in agrarisch gebied
Verkevelingsvergunning	gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen: – Bouwen van een bungalow, 08/01/1975. <u>Refnr. Stedenbouw</u>: 10.158.506 AM/MW. <u>Nr. dossier gemeente</u>: 2/1975 – Bouwen van een magazijn, 14/07/1986. <u>Refnr. Stedenbouw</u>: geen. <u>Nr. dossier gemeente</u>: 86/1986
Milieuvergunningen	Het bedrijf beschikt over de volgende milieuvergunningen: – College van Burgemeester en Schepenen, 05/05/1992. Akteneming melding klasse 3-inrichting. – Opslag van autovoertuigen en aanhangwagens. – College van Burgemeester en Schepenen, 17/06/2003. Aktename verandering bestaande inrichting 3^e klasse die na verandering in 3^e klasse blijft ingedeeld en die geen deel uitmaakt van een milieutechnische eenheid vergund als 1^e of 2^e klasse inrichting. Landbouwloonwerken – ruimingsdienst.
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	Het bedrijf is gelegen in het zuidelijk open ruimte gebied. Het gebied maakt deel uit van het openruimte gebied tussen de dorpen Eke en Gavere. Volgens het PRS Oost-Vlaanderen kunnen deze gebieden gevrijwaard blijven van bebouwing. De bijkomende bebouwing wordt er geconcentreerd in de dorpen zelf. Het bedrijf is gelegen langs een secundaire weg (N35).
Elementen vanuit het GRS	Het bedrijf ligt aan de rand van het gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur en de gewenste economische structuur. Bestaande bedrijven kunnen er zich verder ontwikkelen mits voldaan wordt aan een aantal nader te bepalen voorwaarden. Het achterliggend gebied is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidige bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing. In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.

Planologische toets	
	- Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg; - De activiteit is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; - De aanwezige activiteit en gebouwen zijn niet in overeenstemming met het geldende plan; - Het bedrijf beschikt over de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen; - Het bedrijf ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; - Het bedrijf ligt in de gewenste woon- en werkstructuur langs de N35. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen, gemengd met andere activiteiten; - Het bedrijf ligt aan de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidige bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing; - Het bedrijf mag er zich beleidsmatig verder ontwikkelen en (beperkt) uitbreiden; - Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel: het ligt langs de N35, een secundaire weg; - Het bedrijf is lokaal met een matig dynamische activiteit;
Afweging t.o.v. goede ruimtelijke ordening	
	- Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; - Geen beschermde monumenten of landschappen; - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurwaarden; - Archeologisch patrimonium: nihil. Relictenatlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed; - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangetast; - De activiteit brengt geen schending van de privacy van de omwonenden met zich mee; - De milieufatstandsnormen zijn conform de reële situatie; - De schaal van de activiteit sluit in zijn huidige vorm aan bij de schaal van de omgeving; - De activiteiten blijven onveranderd inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende milieuhinder zal ontstaan.
Conclusie	
Gelet op:	- de ligging van de activiteit in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling; - de goedgekeurde afgeleverde bouw- en milieuvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
en overwegende dat:	- de activiteit slechts kleinschalig en lokaal van aard is; - de activiteit gelegen is langs een secundaire weg; - geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld - er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd - wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies;

	– de activiteit inpasbaar geacht wordt in de omgeving; – er geen verhoging van de milieubelasting mag zijn; – herlocalisering niet gewenst is en bovendien hoge kosten met zich meebrengt.
Kan besloten worden dat:	– er geen tegenstrijdigheden worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS – behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrels. Het is de bevoegdheid van de overheid om toekomstige stedenbouwkundige aanvragen te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg en inrichting van de site, gebaseerd op de voorschriften die van toepassing zullen zijn bij de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk RUP. – omwille van de aard van de activiteit het noodzakelijk is deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP met specifieke voorwaarden.

■ Café/restaurant De Oude Linde

Naam bedrijf	Café/restaurant 'De Oude Linde'
Adres	Steenweg Deinze
Kadastrale perceelsnummers	Sectie H, 275a_004
Gewestplanbestemming	Gelegen in agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Voor het café/restaurant met bijhorend wonen zijn geen stedenbouwkundige vergunningen terug te vinden. Het gebouw waarin het café/restaurant wordt uitgebaat en bestaat reeds van voor 1962.
Conclusie	
Gelet op:	– Het feit dat de woning reeds bestond van voor 1962 – Er geen uitbreidingen zijn gerealiseerd van het gebouw – De activiteit 'taverne-restaurant' ingepast is binnen het volume van het gebouw van voor 1962 – De activiteit kleinschalig is en geen noemenswaardige verkeershinder veroorzaakt voor de omgeving – De ligging langs een secundaire weg (N35) – Geen uitbreidingswensen heeft – De functie volledig in overeenstemming is met de visie op de woonkorrels zoals deze is geformuleerd in het goedgekeurd gemeentelijk structuurplan en deze passage niet uit het GRS werd geschrapt.
Kan besloten worden dat:	omwille van de aard van de activiteit deze activiteit verenigbaar geacht wordt met het wonen en het derhalve niet noodzakelijk deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP. Deze activiteit kan opgenomen binnen een bestemming voor een woonomgeving.

■ Café De Oude Linde

Naam activiteit	Café De Oude Linde
Adres	Hanestraat
Kadastrale perceelsnummers	Sectie H, 0376_S000
Gewestplanbestemming	Gelegen in landelijk woongebied
Verkevelingsvergunning	Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
Stedenbouwkundige vergunningen	Voor het café met bijhorend wonen zijn geen stedenbouwkundige vergunningen terug te vinden. Het gebouw waarin het café wordt uitgebaat bestaat reeds van voor 1962.
Conclusie	
Gelet op:	– het feit dat de woning reeds bestond van voor 1962, en geacht wordt vergund te zijn – gelegen is binnen de bestemming landelijk woongebied van het gewestplan – de functie volledig in overeenstemming is met de visie op de woonkorrels zoals deze is geformuleerd in het goedgekeurd gemeentelijk structuurplan en deze passage niet uit het GRS werd geschrapt.
Kan besloten worden dat:	– deze activiteit verenigbaar wordt geacht met het wonen en het derhalve niet noodzakelijk deze onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan van dit RUP. Deze activiteit kan opgenomen binnen een bestemming voor een woonomgeving.

6. Gewenste ontwikkeling

6.1. Visie en doelstellingen

Visie:

De problematiek rond de zonevrije gebouwen, meer bepaald de zonevrije woningen, is zeer complex. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de woonkorrel “de Lindekens” te structureren met respect voor het bestaande landschap, de aanwezige bebouwing en functies. Het landelijk wonen wordt bestendig, en de aanwezige functies worden behouden. Een deel van de woningen in de woonkorrel zijn niet gelegen binnen landelijk woongebied of goedgekeurde niet vervallen verkavelingen en worden dus beschouwd als zonevrij. Aan deze woningen wordt middels dit ruimtelijk uitvoeringsplan rechtszekerheid geboden door een gepaste en gebiedsgerichte regeling toe te passen. Ook voor de aanwezige activiteiten buiten de woningen is dit van tel.

Doelstellingen:

Juridisch:

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en zijn latere wijzigingen, worden een aantal bepalingen omtrent de zonevrije woningen opgenomen. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wil de bepalingen van het decreet omtrent zonevrije woningen (meer bepaald art. 145 en toevoegingen) verfijnen. Juridisch zal dit uitvoeringsplan zekerheid bieden aan alle eigenaars van zonevrije woningen, en hen een duidelijk beeld geven van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van hun woning of gebouw.

Ruimtelijk:

Door uit te gaan van elementen van de bestaande ruimtelijke structuur (dreeven, gebouwd erfgoed, ...) wil dit uitvoeringsplan een kader bieden voor toekomstige bouwactiviteiten, dat sterk gefundeerd zit in het bestaande landschap. Het is de bedoeling de ruimte afleesbaar te maken, ook waar de bebouwing een erg verspreid karakter heeft. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijk coherent beeld, beleid en structuur.

6.2. Krachtlijnen voor de gewenste inrichting

In dit hoofdstuk worden een aantal krachtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied geformuleerd. De krachtlijnen vormen de bouwstenen voor de gewenste ontwikkeling van de woonkorrel.

Historische structuur terug zichtbaar maken

Het RUP kan aangegrepen worden om een aantal historische structuren zichtbaarder te maken en op die manier te verankeren in het landschap. Het gaat hier met name om het oude tracé van de Steenweg Deinze, de Hanestraat en de Schoolstraat. In het verleden waren deze straten aan beide zijden van de weg beplant met bomenrijen. Op een aantal plaatsen zijn in het kader van de ruilverkaveling 'Nazareth' reeds nieuwe aanplantingen uitgevoerd (Schoolstraat, Huisepontweg). Op een andere plaatsen is het wenselijk om de bomenrijen door te trekken tot in de woonkorrel. Dit verhoogt de samenhang en de verankering met het omliggende landschap.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit – welstandsbepaling – streekeigen beplanting

Om de beeldkwaliteit van de woonkorrel te vergroten moet bebouwing zo goed mogelijk ingepast worden in zijn omgeving, in bijzonder ten behoeve van het bekomen van een harmonie tussen bebouwing en omgeving. Er wordt gewerkt aan een positieve relatie tot de landbouw en een inpassing in het agrarisch landschap. Behoud van het bouwkundig erfgoed, karakteristieke en beeldbepalende woningen vragen in dit kader speciale aandacht.

Naar functies toe betekent dit dat er, teneinde mogelijke langdurige leegstand tegen te kunnen gaan, voldoende mogelijkheden geboden moeten worden voor een passende benutting. In functie van de doelstelling landschappelijke inpassing wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van streekeigen beplanting.

Geen appartements- of groepswoningbouw in de woonkorrel

De Vlaamse Gemeenschap stelt in haar visie omtrent zonevrije woningen dat verdichting of verhoging van het aantal woongelegenheden niet verenigbaar is met het karakter van de zonevrije bebouwing. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kan er trouwens in het buitengebied, met uitzondering van de hoofddorpen en woonkernen, niet aan verdere uitbreiding van het woningbestand gedaan worden. Dit uitvoeringsplan vertrekt dan ook van het principe dat groepswoningbouw, meergezinswoningen of appartementsen onder geen enkele vorm zijn toegelaten. De uniforme typologie van ééngezinswoningen blijft het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Het "wonen in agrarische omgeving" kan bijgevolg enkel in de vorm van ééngezinswoningen.

Landbouw niet wegduwen

De opmaak van een RUP voor de woonkorrel de Lindekens mag op termijn niet leiden tot het hypothekeren van de ontwikkeling van de landbouwfunctie. Het omliggende gebied is immers in de eerste plaats een landbouwgebied (cfr. Ruilverkaveling Nazareth). Concreet betekent dit, dat het wenselijk is dat huidige afstands- en andere regels uit de milieuwetgeving behouden blijven. Bijgevolg mogen er geen negatieve gevolgen zijn voor de milieuvergunningen voor landbouwbedrijven in de omgeving.

6.3. Ruimtelijke opties te vertalen in de voorschriften

■ Uitgangshouding

De voorschriften zijn benaderd vanuit de visie in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij wordt gesteld dat de woonkorrels ruimere ontwikkelingsmogelijkheden ('woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied') krijgen dan de decretale bepalingen betreffende de zonevreemde woningen. De visie is eveneens opgenomen in de bespreking van de planningscontext van voorliggende toelichtingsnota (zie hoofdstuk 2.1). Door de selectie van de woonkorrels in de bindende bepalingen van het GRS is reeds een ruimtelijke afweging gebeurd van welke woonclusters het statuut krijgen van een woonkorrel. De bindende bepalingen moeten in samenhang gelezen worden met de visie omtrent de woonkorrels in het richtinggevend gedeelte.

Daarenboven werden de voorschriften afgetoetst aan art. 145 (en wijzigingen) van het decreet, en aan het uitvoeringsbesluit inzake toegelaten zonevreemde functiewijzigingen. Er werd een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt waarbij:

- De mogelijkheden van de zonevreemde woningen niet de facto gelijk gesteld werden met de mogelijkheden volgens landelijk woongebied (zoals gesteld in het GRS)
- De woningen en activiteiten die vandaag gelegen zijn in landelijk woongebied volgens het gewestplan krijgen ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen die passen in dit gebied.

De voorschriften zijn m.a.w. een op de woonkorrel toegespitste combinatie van landelijk woongebied en de huidige regelgeving omtrent zonevreemdheid. De voorschriften hebben enkel betrekking op vergunde of voldoende vergunde en niet-verkrotte gebouwen of ambachten/nevenbestemmingen.

■ Artikelsgewijze toelichting: ruimtelijke opties te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene voorschriften, zonegebonden voorschriften en bijkomende 'symboolgebonden' aanduidingen in overdruk. Deze voorschriften samen met het grafisch plan vormen de verordenende vertaling van de gewenste ontwikkeling van de woonkorrel 'De Lindekens'.

De hiernavolgende toelichting geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor iedere zone en bijkomende aanduidingen worden vooropgesteld, en de verordenende vertaling ervan in de stedenbouwkundige voorschriften. Ze vormen de spil tussen de toelichtingsnota en de voorschriften. De voorschriften dienen dan ook in samenhang gelezen te worden met de toelichtingsnota. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de inhoudelijke opties.

Zone voor wonen in agrarische omgeving TYPE 1

Dit voorschrift is van toepassing voor de percelen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in landelijk woongebied volgens het gewestplan.

Het voorschrift heeft volgende doelstellingen:

- Maximaal behoud van de bestaande woningen en hun functie op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- Voldoende mogelijkheden bieden voor renovatie, nieuwbouw en kleinschalige uitbreiding ten behoeve van de instandhouding van de woningen en ten behoeve van een hedendaags wooncomfort.
- Randvoorwaarden vastleggen zodat de woonfunctie als hoofdfunctie en nevenfuncties zoals kapper, kinesist, dokter, zelfstandig verzekeringsagent, detailhandel, horeca, ... in de woonkorrel mogelijk blijft.

Dit voorschrift wil geen mogelijkheden bieden voor het vestigen of opstarten van nieuwe ambachtelijke activiteiten. Enkel functies die een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie wonen, zoals bijvoorbeeld kapper, kinesist, dokter, zelfstandig verzekeringsagent, detailhandel, horeca, ... zijn mogelijk en krijgen ontwikkelingskansen. Bovendien kunnen andere functies buiten het wonen enkel uitgeoefend worden als nevenfunctie. Het wonen moet steeds als hoofdfunctie behouden blijven.

Het opstarten van nieuwe handelsactiviteiten met grote oppervlakte is niet gewenst. Dit zou het voorzieningsniveau van de kernen en de verdere ontwikkeling ervan in het hoofddorp Nazareth en de woonkern Eke ondergraven.

De bestaande woningen moeten in stand gehouden worden. Bij elke aanvraag voor een nieuwe nevenfunctie zal de gemeente erop toezien dat het wonen daarbij als hoofdfunctie wordt voortgezet. Dit betekent dat het omvormen van een woning tot een groepspraktijk voor bijvoorbeeld artsen, architecten, kinesisten, enz. zonder woonfunctie niet kan.

Het bouwen van appartementsgebouwen of het herinrichten van gebouwen tot appartementen is niet toegelaten.

Het verkavelen van percelen (bebouwd of onbebouwd) gelegen langs een uitgeruste weg en die volgens het gewestplan gelegen zijn in landelijk woongebied en waarvoor nog geen verkavelingsvergunning bestaat mogen verkaveld worden met het oog op het oprichten van ééngezinswoningen.

Een verdere opsplitsing van de bestaande verkavelingsloten in meerdere loten is niet toegelaten.

In deze zone kunnen landbouwbedrijven aanvaard worden. Vermits de landbouwbedrijven in deze zone op gelijke voet worden gesteld met residentiële bebouwing, worden zij geacht verenigbaar te zijn met deze bestemming. Uiteraard zullen aanvragen voor landbouwbedrijven in deze zone getoetst worden op hun verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zone voor wonen in agrarische omgeving TYPE 1I

Dit voorschrift is van toepassing voor de percelen met woningen die niet gelegen zijn in landelijk woongebied volgens het gewestplan, maar in agrarisch gebied. Het voorschrift heeft volgende doelstellingen:

- Maximaal behoud van de bestaande woningen en hun functie op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- Voldoende mogelijkheden bieden voor renovatie, nieuwbouw en kleinschalige uitbreiding ten behoeve van de instandhouding van de woningen en ten behoeve van een hedendaags wooncomfort.
- Randvoorwaarden vastleggen zodat de woonfunctie als hoofdfunctie en vrije beroepen (kinesist, dokter, architect) of andere kleinschalige functies (zelfstandig verzekeringsagent, kapper, pedicure, horeca, ...) als nevenfuncties in de woonkorrel mogelijk blijft.

Dit voorschrift wil geen mogelijkheden bieden voor het vestigen of opstarten van nieuwe ambachtelijke activiteiten. Enkel functies die een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie wonen, zoals bijvoorbeeld kapper, kinesist, dokter, zelfstandig verzekeringsagent, pedicure, horeca, ... zijn mogelijk en krijgen ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien kunnen andere functies buiten het wonen enkel uitgeoefend worden als nevenfunctie. Het wonen moet steeds als hoofdfunctie behouden blijven.

De bestaande woningen moeten in stand gehouden worden. Bij elke aanvraag voor een nieuwe nevenfunctie zal de gemeente erop toezien dat het wonen daarbij als hoofdfunctie wordt voortgezet. Dit betekent dat het omvormen van een woning tot een groepspraktijk voor bijvoorbeeld artsen, architecten, kinesisten, enz. zonder woonfunctie niet kan. Er zal steeds een omgevingsrapport opgemaakt worden waaruit moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad.

Het optrekken van appartementsblokken is niet toegelaten.

Een verdere opsplitsing van de bestaande verkavelingsloten in meerdere loten is niet toegelaten.

In deze zone kunnen landbouwbedrijven aanvaard worden. Vermits de landbouwbedrijven in deze zone op gelijke voet worden gesteld met residentiële bebouwing, worden zij geacht verenigbaar te zijn met deze bestemming. Uiteraard zullen aanvragen voor landbouwbedrijven in deze zone getoetst worden op hun verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zone voor wonen en gekoppelde activiteiten in agrarische omgeving

Dit voorschrift is van toepassing voor een aantal percelen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in landelijk woongebied volgens het gewestplan en waar reeds een (ambachtelijke) activiteit aanwezig is of waar gebouwen aanwezig zijn waarvoor in het verleden een bouwvergunning afgeleverd is voor het uitvoeren van een ambachtelijke activiteit (vb. schrijnwerkerij).

Met uitzondering van de percelen waar op het moment van de definitieve goedkeuring van voorliggend RUP reeds een vergunde of voldoende vergunde ambachtelijke activiteiten aanwezig is, of hier toe reeds vergunde gebouwen aanwezig zijn (vb. gebouwen voormalige schrijnwerkerij CDV meubelen), is het opstarten van nieuwe ambachtelijke activiteiten niet toegelaten.

De bestaande vergunde of voldoende vergunde activiteiten (inclusief landbouwactiviteiten) in deze zone, aanwezig op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP, mogen behouden blijven. Wordt de huidige (ambachtelijke) activiteit stopgezet dan is het opstarten van een nieuwe (ambachtelijke) activiteit enkel toegelaten voor zover deze beantwoordt aan een aantal toetsingscriteria. Deze toetsingscriteria zijn opgenomen in de voorschriften. De nieuwe activiteit mag in ieder geval niet meer hinder veroorzaken dan de huidige. Een beperkte uitbreiding van de bestaande vergunde of voldoende vergunde activiteiten kan toegelaten worden voor zover kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de activiteit. Er zal steeds een omgevingsrapport opgemaakt worden waaruit moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. De toetsingscriteria waarvoor de aanvrager een duidelijke motivering moet opstellen zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze criteria zijn zodanig opgebouwd dat het enkel gericht is op de uitvoering van kleinschalige bedrijfsvormen. Tegelijkertijd verhindert het de grotere activiteiten, die de ruimtelijke draagkracht van de woonkorrel zouden kunnen overschrijden. Indien een nieuwe activiteit of een beperkte uitbreiding van de bestaande activiteit negatief scoort op een aantal criteria dan wordt de activiteit op deze plaats niet toegelaten. De nieuwe activiteit mag immers geen noemenswaardige vermindering van de woonkwaliteit met zich meebrengen in de woonkorrel of mag de open ruimtestructuur niet aantasten.

Zoals hierboven gesteld blijven de bestaande activiteiten (aanwezig op het moment van de goedkeuring van dit RUP) behouden. Deze bestaande economische activiteiten liggen ofwel in landelijk woongebied, ofwel in een goedgekeurde verkaveling. Aangezien deze activiteiten volledig vergund zijn en kleinschalig van aard zijn is het

juridisch en praktisch gezien niet realistisch deze activiteiten te herlokaliseren zonder enorme financiële gevolgen voor de betrokken activiteit en voor de gemeente.

Het verkavelen van percelen (bebouwd of onbebouwd) gelegen langs een uitgeruste weg en die volgens het gewestplan gelegen zijn in landelijk woongebied en waarvoor nog geen verkavelingsvergunning bestaat mogen verkaveld worden met het oog op het oprichten van ééngezinswoningen.

Een verdere opsplitsing van de bestaande verkavelingsloten in meerdere loten is niet toegelaten.

Agrarische zone type 1

Binnen de woonkorrel worden een aantal ingesloten landbouwpercelen opgenomen met een functie voor hobbylandbouw of gelegenheidslandbouw. Vandaag zijn deze percelen in gebruik als paardenweide ten behoeve van de hobbylandbouw van eigenaars die wonen in de woonkorrel. Deze percelen maken als dusdanig geen deel meer uit van de professionele landbouw. Omdat deze landbouwpercelen ruimtelijk en functioneel samenhangen met de woonkorrel worden deze opgenomen in het RUP. De bestemming geeft garanties voor een toekomstgerichte ontwikkeling van dit ingesloten landbouwgebied. Om naast de professionele land- en tuinbouw ook de hobby- of gelegenheidslandbouw voldoende ontwikkelingskansen te bieden, worden mogelijkheden ingebouwd voor het voorzien van eventuele stallen voor vee (paarden, kleinvee, ...). Om redenen van een goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte t.o.v. de weg zoveel mogelijk beperkt te blijven. Daarom zullen de gebouwen steeds ingeplant worden tegen de straatzijde of gekoppeld worden aan bestaande bebouwing.

Zone voor kleinschalige en ondersteunende functies

Het jeugdlokaal 'De Lindekens' (voormalige school) en de kleuterschool 'Kloosterbos' krijgen een specifieke bestemming als gemeenschaps-voorziening. Hoofdbekommernis van deze gebouwen is het voortbestaan van het gebouwde volume, vanwege de kenmerkende 19^{de} eeuwse architectuur. Om het blijvende gebruik van de gebouwen in de toekomst voldoende te kunnen te garanderen en mogelijke leegstand te kunnen tegengaan worden naast gemeenschapsfuncties zoals wijkcentrum, kinderopvang, jeugdlokaal, ... ook verblijfsaccommodatie voor plattelandstoerisme, horeca-vestiging of landelijk hotel en bvb. een kunstgalerij toegelaten. De omvorming tot een ééngezinswoning wordt eveneens toegestaan, dit in overeenstemming met de artikelsgewijze bespreking van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 in verband met toelaatbare functiewijzigingen (daarin wordt de omvorming van dergelijk gebouw tot een ééngezinswoning aangehaald als een voorbeeld).

In deze zone geldt een recht van voorkoop. Verschillende overheden (gewest, provincie, gemeente) kunnen, indien zij dit wensen, het recht van voorkoop toepassen.

Zone voor wegenis

Delen van de bestaande wegenis zijn opgenomen in de woonkorrel. Voor de Huisepontweg bestaat een gemeentelijk rooilijnenplan van 1960, dat voor het deel dat binnen de afbakening van dit RUP valt wordt opgeheven. De gemeente wenst dit rooilijnenplan niet meer te realiseren.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Een aantal elementen in het RUP krijgen een bijkomende specifieke bepaling. Het gaat om:

- Cultuurhistorische waardevolle gebouwen:
Een aantal gebouwen (aangeduid met een stersymbool op grafisch verordenend plan) krijgen door middel van een overdruk een bescherming als cultuurhistorisch waardevol pand. Deze bepaling is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het desbetreffende pand. Dit houdt ondermeer in dat dergelijk pand bij herbouw steeds in dezelfde stijl en verschijningsvorm terug opgetrokken moet worden.
- Dreven:
De gemeente is een aantal jaar terug reeds begonnen met de uitvoering van haar bomenstructuurplan. Dit plan voorziet in de aanplanting van bomenrijen langs belangrijke structurerende straten en wegen. Langs de het oude tracé van de N35 wordt dit principe nu vastgelegd, in overeenstemming met het bomenstructuurplan.
- Open te laten doorgangen:
Een aantal woningen bevinden zich op achtergelegen percelen ten opzichte van de openbare weg, en zijn enkel bereikbaar via een private toegangsweg, die hetzij als erfdienstbaarheid bestaat, hetzij kadastraal een eigen bedding heeft. Om de toegang tot de betrokken woningen een mate van juridische zekerheid te bezorgen, en om latere betwistingen inzake erfdienstbaarheden te vermijden, worden deze doorgangen vastgelegd in het bestemmingsplan van dit RUP. Het veiligheidsaspect voor de betrokken woningen (toegankelijkheid hulpdiensten) is eveneens een reden om deze doorgangen te bestendigen in het RUP.
- Specifieke bedrijfsgebonden parking:
Op één specifiek niet-bebouwd perceel wordt de mogelijkheid voorzien voor het inrichten van een parking. Dit is nodig om de parkeerproblematiek en de doorstroming van het autoverkeer in de Steenweg Deinze op te lossen. De parking is specifiek gebonden aan de activiteit The Ponderosa bvba. Dit aan de landbouw gerelateerd bedrijf (herstel tractoren en landbouwmachines) – opgenomen in het sectoraal RUP zonevrijebede bedrijven – kan op het eigen perceel geen parkeermogelijkheden voorzien. De diepte van de zone die mag ingericht worden als parking bedraagt maximaal 7,00 meter te meten vanaf de rooilijn van het oude tracé van de Steenweg Deinze (niet N35). De breedte is maximaal gelijk aan de breedte van het betrokken perceel waarop het symbool is aangebracht. Ook voorzieningen, nodig voor

een goed functioneren van deze bestemming als parking, zijn eveneens toegelaten (vb.: veiligheidsvoorzieningen, afwateringsinfrastructuur, enz.)... Alle vormen van publiciteit (aanplakborden, uithangborden, lichtreclame, andere vormen van reclame-inrichtingen) daarentegen zijn verboden. De verhardingen moeten verplicht waterdoorlaatbaar zijn (losse steenslagverharding, speciale klinkers, klinkers met open voeg, enz.). Het gebruik van KWS-verharding is verboden.

Het overige deel van het perceel moet verplicht ingericht worden als weiland of als groenzone (heesters, bomen). De beplanting moet inheems en streekgebonden zijn.

Er wordt een termijn opgenomen in de voorschriften binnen dewelke de beschreven inrichtingswerken moeten gerealiseerd zijn.

- Zone non-aedificandi:

Conform de ontwikkelingsperspectieven voor hoofdwegen uit het RSV12 wordt een beperking opgelegd voor woningen gelegen in een strook van 100m langs de E17. Deze beperking bestaat uit een afstand van meerwaarde bij herbouw, uitbreiding of verbouwen.

¹² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deel 2: richtinggevend gedeelte, p.488