



gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Woonkorrel 'Beerhof'

Ontwerp toelichtingsnota

Januari 2006
Dossiernr: Q0141





Colofon

Gemeente Nazareth
Iris consulting
Bert Van Rijckeghem
Roland Vanmuyzen
Januari 2006

Opdrachtgever
Opdrachthouder
Projectverantwoordelijken
Datum

Inhoud

1.	Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel "Beerhof"	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 (MB 01.04.2004).....	9
2.3.	Randvoorwaarde en elementen uit andere studies en beleidsplannen	14
3.	Analyse juridische context.....	15
3.1.	Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1977)	15
3.2.	Bijzondere Plannen van Aanleg	16
3.3.	RUP's in opmaak	16
3.4.	Ruilverkaveling of ruilverkavelingen in opmaak	16
3.5.	VEN-, Habitat- of Vogelrichtlijngebieden	16
3.6.	Monumenten en Landschappen	16
3.7.	Statuut van de wegen en waterlopen	17
3.8.	Rooilijnplannen	18
3.9.	Bodemverviling	18
3.10.	Goedgekeurde verkavelingen	18
3.11.	Onderzoek naar de bouwvergunningstoestand van de woningen	19
3.12.	Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten	21
4.	Onderzoek van bestaande feitelijke toestand	22
4.1.	Structuurbepalende elementen.....	22
4.2.	Analyse van de natuurlijk-landschappelijke structuur	22
4.3.	Functionele structuur	24
4.4.	Bebouwde structuur	25
5.	Onderzoek – afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel	28
5.1.	Ruimtelijke afweging	28
6.	Gewenste ontwikkeling.....	35



6.1. Visie en doelstellingen	35
6.2. Krachtlijnen voor de gewenste inrichting	35
6.3. Ruimtelijke opties te vertalen in de voorschriften	37

Inleiding

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een belangrijk thema dat tot het ruimtelijk beleid van de gemeente behoort: de afbakening van de woonkorrels. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonkorrels is in de eerste plaats een actie volgend uit de bindende bepalingen van het goedgekeurd structuurplan van de gemeente. Het structuurplan bepaalt immers dat voor de zonevrije woonkorrel De Lindekes, Turkeyehoek, Beerhof en Biezenhof een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt. 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 'Beerhof'. 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

Decretal bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen¹:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welke gebieden 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 verordnende kracht;

■ **Aanleiding voor de opmaak van een gemeentelijk RUP ‘woonkorrels’**

De huidige problematiek rond zonevriemde 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 zonevriemd. Ook voor de woonkorrel 'Beerhof' 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 zonevriemde 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 **integral** aangepakt worden. Ad-hoc oplossingen en korte-termijnoplossingen 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 zonevriemde 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

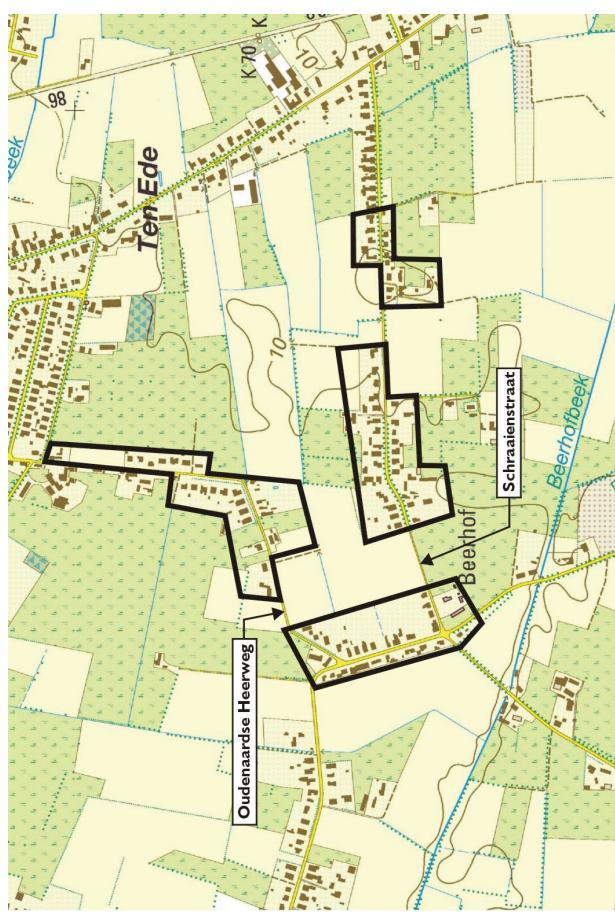
Het RUP heeft tot doel het toekennen van (al dan niet) mogelijkheden aan zonevrieme woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevriem karakter of het scheppen van rechtszekerheid. De onvolledigheid van het geldend gewestplan wordt weggenomen en er wordt een stedenbouwkundige en juridische basis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

- Het RUP moet **stabiliteit** brengen. Juridische stabiliteit in de eerste plaats, maar ook ruimtelijke stabiliteit. Zo moet het RUP bv. de verschillen tussen de woningen in verkaveling en de zonevrieme woningen egaliseren.
- 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 werken, maar er in tegendeel 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.

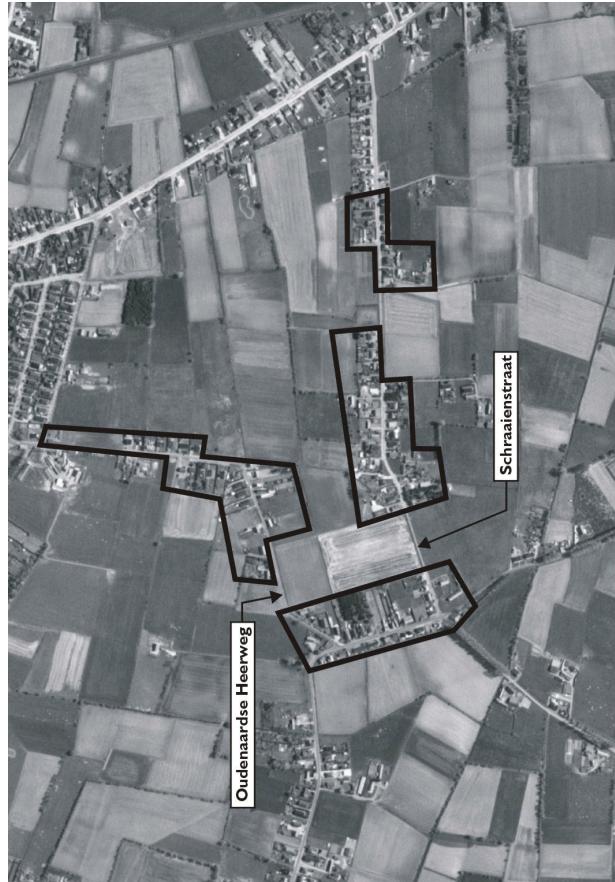
1. Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel “Beerhof”

1.1. Ruimtelijke situering

De woonkorrel ‘Beerhof’ ligt ongeveer 2 km ten zuidoosten van het centrum van Nazareth en ligt in een open agrarisch gebied. Het is een woonlint met een 120-tal woningen die allen gelegen zijn in de bestemming agratisch gebied. Naast wonen zijn er een 2-tal bedrijfjes actief. Ten noorden van de woonkorrel ligt de Beerhofbeek. De belangrijkste straten in de woonkorrel zijn de Oudenaardseheerweg en de Schraienstraat.



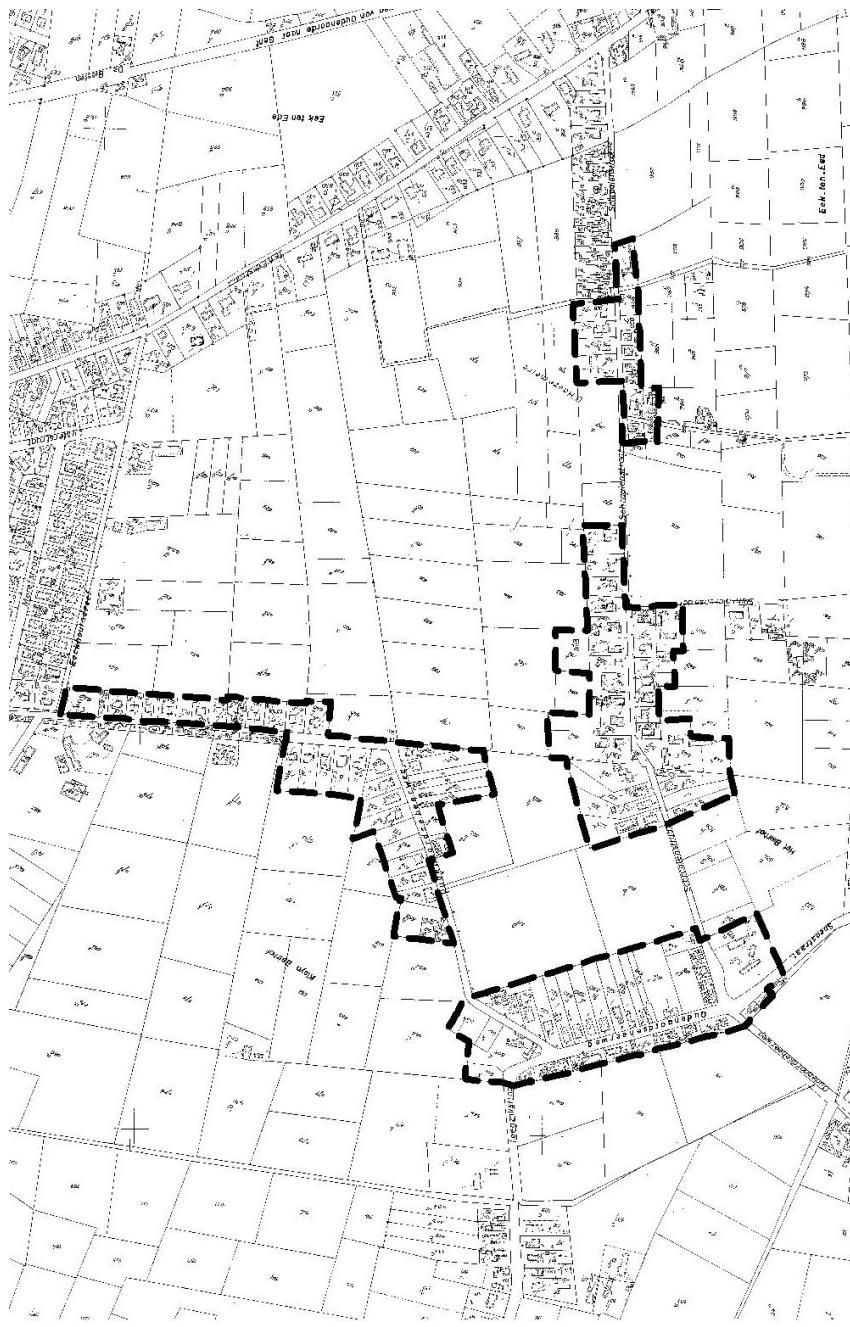
Figuur 1: ruimtelijke situering op topografische kaart



Figuur 2: ruimtelijke situering op orthofoto

1.2. Omschrijving en aftrekking van het plangebied

Het plangebied omvat de bebouwde percelen langs de Oudenaardseheerweg en de Schraaienstraat. Verder worden een aantal woningen gelegen aan erfdiensbaarheden die uitgeven op de Schraaienstraat eveneens opgenomen in het plangebied. Tenslotte worden ook een aantal percelen opgenomen die gelegen zijn in een goedkeurde verkaveling maar momenteel nog niet bebouwd zijn.



■ **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 methode 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 terrein inventarisatie – 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 staat 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 (mobilitätsplan, ...). 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 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.

■ 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. ruimtebehoedende 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 waier 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) zonevreemd zijn, zal deze gemeentelijke visie tevens de onderbouwing zijn voor de ontwikkeling van een

passend juridisch kader (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor het thans zonevarend 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 zonevarend patrimonium die gemeentegekend 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 (MB 01.04.2004)

De afbakening van de woonkorrel 'Beerhof' 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 'Beerhof'.

■ 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 ontrent 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 keriversterking 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 invulling 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 zonevriemeide woningen gegeven. Meer specifiek gaat het om:

Een beleid voor zonevriemeide woningen³

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

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 zonevriemeide 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 zonevriemeide woonkorrels is de volgende:

"Op basis van de reeds opgemaakte gedetailleerde inventaris van de zonevriemeide 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 Lindekes
- Turkeyenhoeck
- Beerhof

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

→ Biezenhof

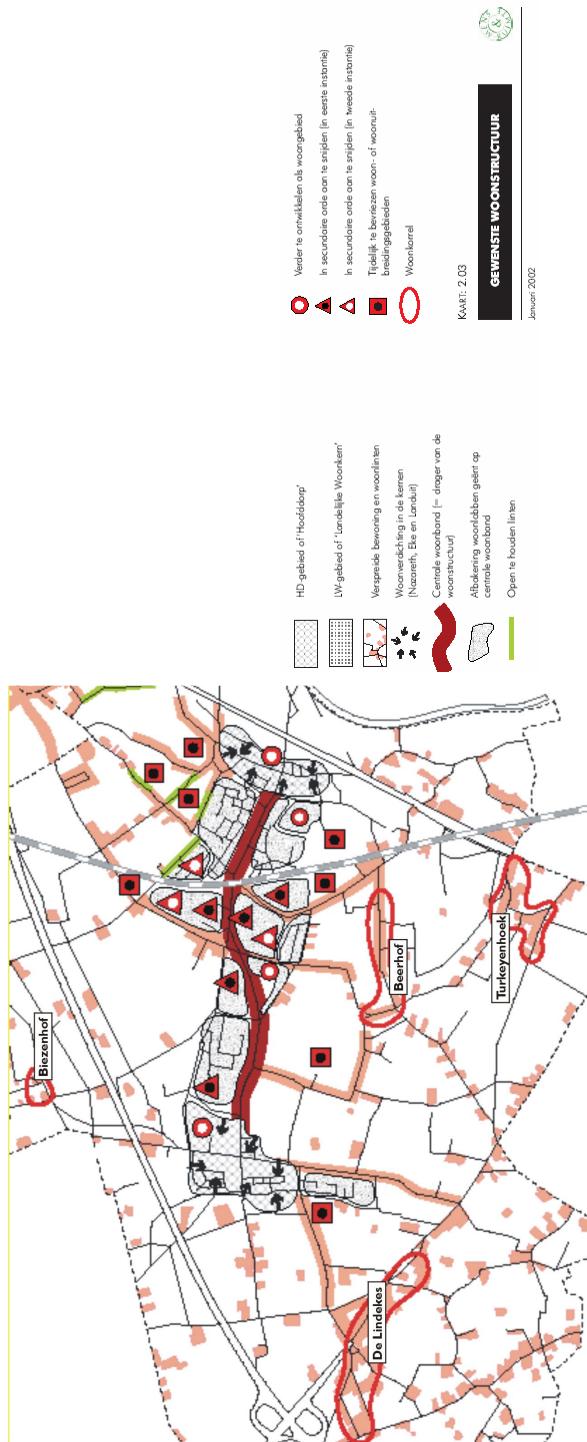
Deze woonkorrel bestaat uit vrij grote lintvormige concentraties van woningen gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid) waarbij duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is. Zij kennen boven dien een goede bereikbaarheid (ligging aan brede betonwegen 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 zonevrieme woningen en voor de kleinere linten in het landbouwgebied (niet-geïsoleerde woningen) wordt een afzonderlijk RUP 'zonevrieme woningen' opgemaakt.

De woonkorrel 'Biezenhof' wordt opgenomen in een afzonderlijk op te maken gebiedsgericht RUP: 'noordwest E17 met inbegrip van de woonkorrel Biezenhof'.



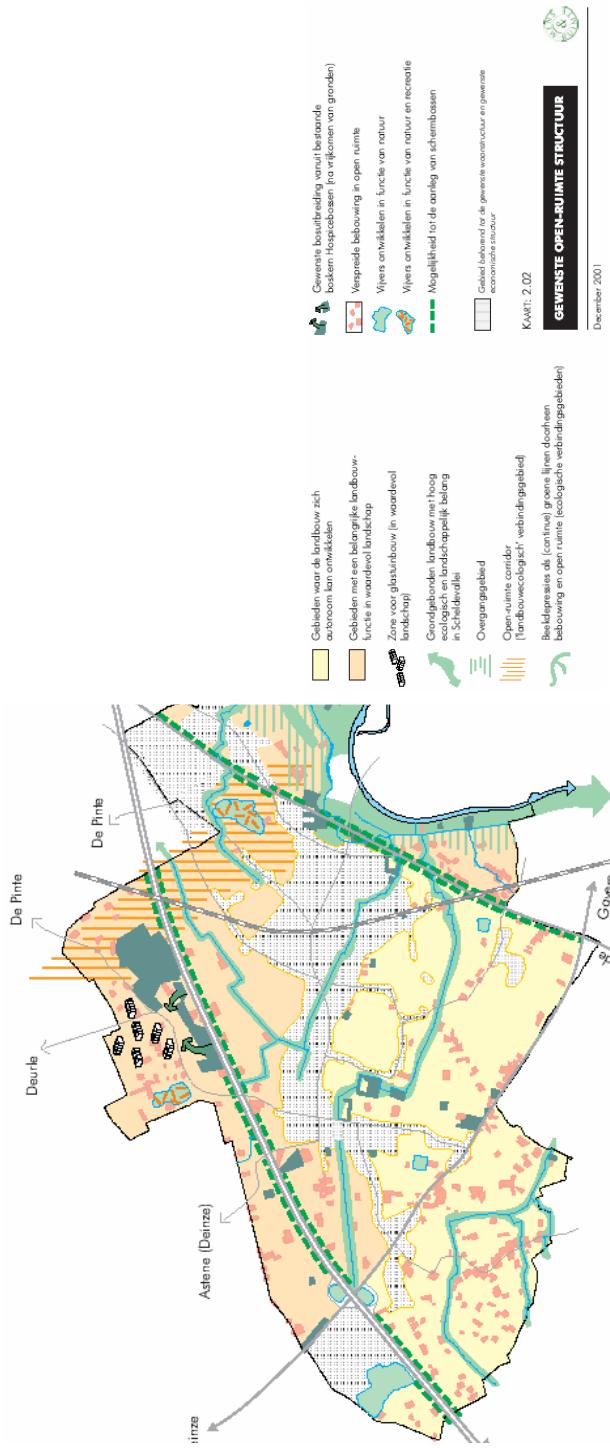
Figuur 4: gewenste woonstructuur

Gewenste open-ruimte structuur

De woonkorrel Beerhof wordt 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 prioritaar 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 sierelt in open lucht, gemengde landbouw met nadruk op veeteelt."



Figuur 5: gewenste open ruimte structuur

■ Gewenste ruimtelijke structuur - bindende bepalingen

Wat betreft de woonkorrels stellen de bindende bepalingen:

“Voor de zonevrije woonkorrels De Lindekes, Turkeyehoek en Beerhof wordt een RUP opgemaakt 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 opgenomen”⁴.

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

2.3. Randvoorwaarde en elementen uit andere studies en beleidsplannen

■ Mobiliteitsplan

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

- De zone omschreven door de Oudenaardse Heerweg tussen het kruispunt met de Schraaienstraat en de Leegzakstraat wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als een verblifsgebied, waar beperkende maatregelen moeten getroffen worden inzake doorgaand verkeer en snelheidsgrens. De verkeersfunctie is er ondergeschikt.
- De Oudenaardse Heerweg en de Schraaienstraat zijn aangeduid als een lokale weg type 3.

■ Biologische waarderingskaart⁵

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

■ Watertoets

De watertoets is ingevoerd om het aspect water(beheersing) meer aan bod te laten komen in alle planningssituaties 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 zijn zones die recent (1998-2000) effectief overstroomden. Daarnaast zijn er ook de gemodelleerde overstomingsgebieden (MOG-gebieden). De MOG-gebieden duiden op zones die via hydrologische en hydrodynamische modelleringssstudies (1995-2003) werden afgebakend⁶. De kaart met de MOG-gebieden toont aan dat er in het plangebieden geen dergelijke zones voorkomen.

⁵ Biologische waarderingskaart, 1998, versie 1.0-2.0-2.1.

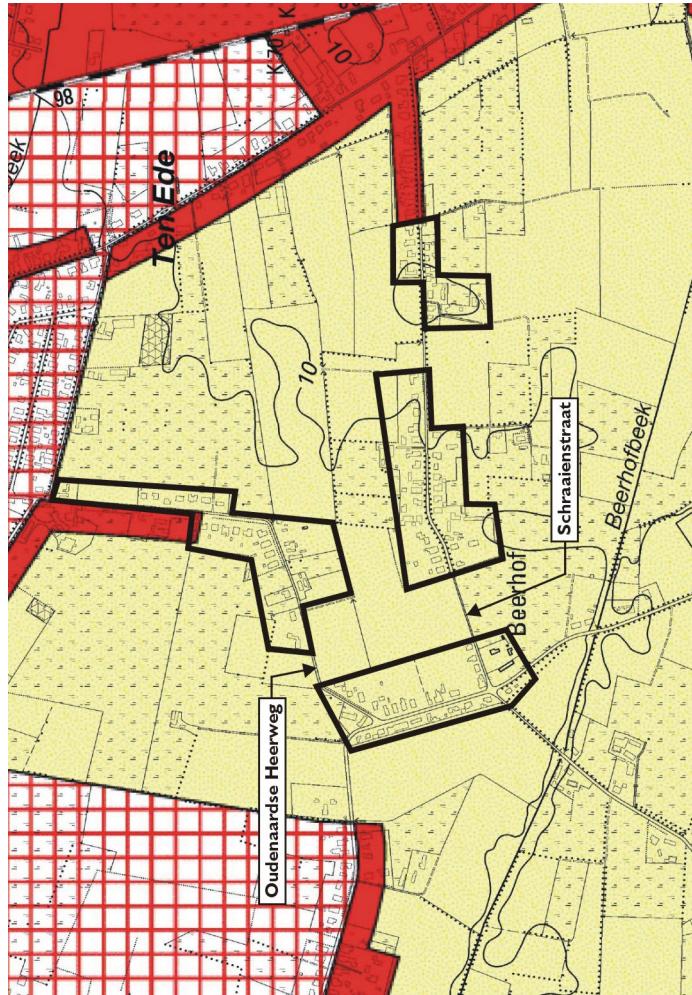
⁶ de MOG-gebieden duiden op het waterpeil in het overstroomde gebied voor geselecteerde buien in combinatie met de valleihoogte.

3. Analyse juridische context

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

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

De woonkorrel "het Beerhof" ligt in het gewestplan Oudenaarde. Dit gewestplan werd bekraftigd bij KB van 24 februari 1977 en gedeeltelijk gewijzigd in 1999. De volledige woonkorrel ligt in de bestemming agrarisch gebied (code 0900).



Figuur 6: situering volgens het gewestplan

3.2. Bijzondere Plannen van Aanleg

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

3.3. RUP's in opmaak

■ Sectoraal RUP zonevrieme bedrijven

In de gemeenteraad van mei 2005 is het sectoraal RUP zonevrieme bedrijven definitief vastgesteld. Er zijn geen bedrijven uit het sectoraal RUP die gelegen zijn binnen de woonkorrel of er aan grenzen.

3.4. Ruilverkaveling of ruilverkavelingen in opmaak

Het plangebied is volledig gelegen in de in opmaak zijnde ruilverkaveling "Scheldekan". Momenteel bevindt de ruilverkaveling zich in de fase van de milieueffectenrapportering.

3.5. VEN- , Habitat- of Vogelrichtinggebieden

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

3.6. Monumenten en Landschappen

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

■ Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan 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:

- Schraaienstraat nr. 33: Achterin gelegen hoeve met losstaande bestanddelen bereikbaar via een aardeweg vanaf de straat. Deze hoeve ligt op de percelen met kadastrale nummer 540b en 538e.
- Schraaienstraat nr. 67: Z.g. "Beerhof". Voorheen omwalde site, mogelijk van het type site met walgracht opklimmend tot de late middeleeuwen en waarvan de archieffteksten teruggaan tot XV. Vermoedelijk z.g.

naar een zekere Marten de Beer, eigenaar in XVI. Deze voormalige hoeve (nu woning) ligt op het perceel met kadastrale nummer 528c.

3.7. Statuut van de wegen en waterlopen

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

De situatie van de **bestaande wegen** in het plangebied is relatief eenvoudig. Een aantal woningen zijn gelegen aan onverharde wegen en bovendien een erfdiestbaarheid vormen. Het volgend overzicht geeft een juridische kijk op het wegennet binnen het plangebied:

1. Buurtwegen met kadastraal gekende wegen⁷:

- De Oudenaardseheerweg staat vermeld als buurtweg nr. 6
- De Schraaienstraat als buurtweg nr. 47.

2. Voetwegen:

In het plangebied komen geen **voetwegen** voor.

3. Buurtwegen – erfdiestbaarheden over kadastraal perceel⁸:

Volgens het kadasterplan is één erfdiestbaarheid aangeduid over kadastraal perceel:

- Een insteekweg van de Schraaienstraat naar een achterin gelegen hoeve; op de percelen 547m, 555^E, 542^E en 542p ligt een toegangsweg naar een achterin gelegen hoeve die gelegen is op de percelen 540b en 538^E. De woningen die gelegen zijn op de percelen 555^E, 542^E en 542p worden eveneens omsloten via deze erfdiestbaarheid.

4. Erfdiestbaarheden – niet vermeld in de Atlas der Buurtwegen

Er zijn wel een aantal toegangswegen naar (bebouwde) percelen, die niet voorkomen in de atlas der buurtwegen en het kadasterplan meer die wel aanwezig zijn:

- Een toegangsweg vanaf de Schraaienstraat naar een achterin gelegen woning; op perceel 586p ligt een toegangsweg naar een zonevriemde woning die gelegen is op perceel 595b.
- Een toegangsweg vanaf de Schraaienstraat naar een achterin gelegen woning; op perceel 590h ligt een toegangsweg naar een zonevriemde woning die gelegen is op perceel 593a.

⁷ 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.

⁸ DEZE BUURTWEGEN WORDEN OP DE KADASTRALE PLANNEN AANGEGEVEN ALS WEGEN OVER DE KADASTRALE PERCELEN HEEN (ENKELE OF DUBBELE STIPPELIJN)

3.8. Rooilijnplannen

Binnen het plangebied zijn twee rooilijnplannen van kracht:

- Schraaienstraat: K.B. 27/05/1982
- Oudenaardseheerweg (deel): K.B. 08/04/1957

Er worden geen gebouwen getroffen door de rooilijnplannen. 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 voor.⁹

3.10. Goedgekeurde verkavelingen

Langs de Oudenaardse Heerweg:

- 10.158.594V AM/AM – 19/06/1970: 9 percelen waarvan 8 bebouwd, wonen, open bebouwing.
- 10.158.575V RW/MW – 09/06/1969: 5 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.599V AM/AM – 26/06/1970: 9 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- MM/LDC/5-44.048-766/1 – 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 14/01/1992: 4 percelen waarvan er 3 gelegen zijn langs de Oudenaardse Heerweg en 1 langs de Leegzakstraat.
- 10.158.584V AM/IDW – 23/10/1969: 5 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.546V AM/JD – 20/09/1966: 2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.537/V537 AM/MW – 28/08/1965: 4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 44.048.619/V AM/MW – 26/09/1973: 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.513V AM/MW – 10/08/1963:

Langs de Schragienstraat:

- 10.158.576V AM/AM – 15/07/1969: 4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.527V AM/MW – 20/06/1964: 1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.527V AM/MW – 20/06/1964: 5 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 10.158.527V AM/MW – 20/06/1964: 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing

⁹ OVAM spreekt zich enkel uit over de sites en percelen waar zij over bruikbare gegevens beschikt (bodemonderzoek, analyse grondmonsters, ...)

- 10.158.554V AM/AM – 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 05/06/1968; 8 percelen waarvan 7 bebouwd, wonen, open bebouwing
- 10.158.547/V AM/IDW – 3 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
- 24/06/1967: –
- 44.048.6.16/V AM/IDW –
- 13/03/1973: –
- 10.158.556V AM/MW –
- 05/07/1968: –
- 10.158.553V AM/AM –
- 12/04/1968: –

■ **Nog resterende juridische bouwmogelijkheden voor woningen in de bovenvermelde verkavelingen**

Binnen de goedgekeurde verkavelingen zijn nog een aantal percelen aanwezig die niet bebouwd zijn, maar die juridisch wel bebouwbaar zijn voor het oprichten van een nieuwe woning. In totaal gaat het om 5 loten:

- 4 loten in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen langs de Oudenaards Heerweg (10.158.584V AM/IDW – 23/10/1969)
- 1 lot in goedgekeurde niet vervallen verkaveling langs de Schraaienstraat (10.158.556V AM/MW – 05/07/1968)

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 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 woonkorrel. Daarnaast werd een controle ter plaatse uitgevoerd om alle onduidelijkheden te vermijden. Resultaat: Binnen de afbakening van het RUP komen géén verkrotte woningen voor.
Stap 2: knuisreferentie van de tabel met de afgeleverde stedebouwkundige vergunningen na 1962 en de kadastrale percelen binnen het RUP	Door de lijst van stedebouwkundige 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 terug gaat tot voor 1962, of waarvoor om eerder 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 gecorigeerd 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, waarvan 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. Hiertoe wordt voor deze woningen het bouwjaar op de kadastrale leger onderzocht.

Het resultaat van stap 4 is een volledige vergunningstoestand voor elke woning binnen de afbakening van dit RUP, met uitzondering van een zeer klein aantal waarvoor stappen 1 tot en met 4 geen uitsluitsel hebben kunnen geven. Het gaat om twee woningen waarvan de vergunningstoestand onzeker is met name:

- Schraaienstraat 60, perceel met kadasternr. Sectie F, 0586_S_000_00
- Schraaienstraat 13, perceel met kadasternr. Sectie A, 0958_M_000_00

Stap 5: aanschrijven eigenaars
De eigenaars van de woningen waarvoor stappen 1 tot en met 4 geen uitsluitsel 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.

Het resultaat van stap 5:

- Voor de woning op het perceel Sectie A, 0958_M_000_00 beschikt de eigenaar wel degelijk over een bouwvergunning voor het bouwen van een woonhuis (dd. 16/10/1961). De vergunning werd verkeerd ingetekend in het vergunningenregister.
- De woning op het perceel Sectie G, 0586_S_000_00 beschikt de eigenaar enkel over een bouwvergunning voor regularisatie dubbele garage, maar die werd aangebouwd aan de woning.

Conclusie

Na het uitvoeren van bovenstaand onderzoek blijken volgende feiten:

voor de woning gelegen in de Schraaienstraat nr. 60 op het perceel Sectie F, 0586 S_000_00 (gebouwd na 1962) was op het moment van samenstelling van het dossier voor het openbaar onderzoek geen bouwvergunning terug te vinden voor de woning zelf. Er was wel een bouwvergunning teruggevonden voor de regularisatie van een dubbele garage daterend van 1980. Deze garage werd aangebouwd aan de woning. Tijdens het openbaar onderzoek werden de nodige bewijsstukken voor de beoordeling van de vergunningstoestand van deze woning bijgebracht door de eigenaar van de betrokken woning. Er kan nu met zekerheid gesteld worden dat deze woning behoorlijk vergund is.

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

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

4. Onderzoek van bestaande feitelijke toestand

4.1. Structuurbepalende elementen

De belangrijkste kenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur van het projectgebied zijn:

- De Oudenaardseheereweg;
- De Schraaienstraat.

4.2. Analyse van de natuurlijk-landschappelijke structuur

De bestaande toestand wordt aan de hand van de topografische kaart en een door 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.

■ Natuurlijke - fysische structuur

Relief, bodem en water

De volledige gemeente behoort tot de zandstreek en ligt in het vlakke gebied tussen Schelde en Leie (Scheldevallei). Het plangebied ligt als dusdanig in een vlak gebied en de gemiddelde hoogte van het gebied ligt rond de 9,00m TAW met een overwegend matig droge tot matig natte zandbodem. Binnen het plangebied komt geen waterloop voor. Een 800-tal meter ten zuiden van de Schraaienstraat loopt de Beerhofbeek die het gebied waarin de woonkorrel ligt afwater richting Schelde. Deze beek is niet geassocieerd met een vallei en is visueel-ruimtelijk niet dominant.

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 (Scheldevallei) waarin de woonkorrel zich bevindt is de doorsnijding in alle richtingen van het gebied door een tamelijk rechtlijnig, goed verbeterd wegenpatroon. De perceelsvorm is in het algemeen rechtlijnig en blokvormig.

Langs de Oudenaardseheereweg komt een recente dreefbeplanting voor van eik. Deze zijn aangeplant in het

kader van het bomenstructuurplan van de gemeente. Weiden en akkers grenzen aan de achterkanten van de woonlinnen. Op een aantal plaatsen komt rond de weiden perceelsrandbegroeiing voor onder de vorm van houtkanten. Deze bestaan voornamelijk uit elzen- en wilgenbestanden zowel in hoogstam, knotvorm of struik.

Bodemgebruik

Binnen het plangebied zijn vrijwel alle percelen ingenomen door bebouwing voor wonen. Een aantal percelen zijn in gebruik als weiland, maar zijn door hun ligging in een goedgekoerde verkaveling op termijn bebouwbaar.

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.

■ Historische oppbouw/historische structuren

Het huidig stratenpatroon is nog herkenbaar op de Ferrariskaart van eind 18^{de} eeuw. Het drenvenlandschap in en rondom het plangebied heeft een typische historische achtergrond, die streekgebonden is. In de 18^{de} eeuw werd hier gepoogd om op grote schaal aan bosontginning te doen. Op historisch-geografisch vlak behoort dit hele gebied tot een jong ontginningslandschap met open landbouwpercelen en naaldhoutpercelen¹⁰ (Scheideveld).

De Oudenaardseheerweg is een historische weg en was ten tijde van Ferraris gemarkerd door bomenrijen.

Bosrestanten zijn nu niet meer terug te vinden in het plangebied. De Schraaienstraat en de Oudenaardseheerweg zijn de twee voornaamste ontsluitingen voor het gebied. Dit zijn de oudste dragers van de wegenstructuur in het plangebied. Deze historische dragers zijn ook nu nog te herkennen in de ruimtelijke structuur van het plangebied. Aan het kruispunt van de Oudenaardseheerweg, de Sneppstraat en de Schraaienstraat bevindt zich een historische boerderij, het Beerhof, dat de oorsprong is van het toponiem op de topografische kaart.

¹⁰ BRON: VLM, RUILVERKAVELING SCHELDEKANT, DIELSTUDIE INVENTARIS CULTUUR-HISTORIE

4.3. Functionele structuur

■ Functies

Wonen

In het plangebied komen een 110 woningen voor, voornamelijk in open bebouwingsvorm. Daarvan zijn er 65 gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. De overige 45 woningen liggen niet in een goedgekeurde verkaveling.

Economische en commerciële activiteiten

De aanwezigheid van economische of commerciële activiteiten in de woonkorrel "Beerhof" is beperkt. Bij twee woningen in de Schraaienstraat is ook een nevenactiviteit aanwezig. Het gaat in beide gevallen over een eenmanszaak en ze beschikken over de nodige bouw- en milieuvergunningen (zie hoofdstuk 3.12) en zijn door hun kleinschaligheid zowel functioneel als morfologisch volledig ingepast en verweven met het wonen. Het gaat om:

- Lasseel bvba, een éénmanszaak in wegmarkeringen en wegsignalisatie (perceel 586t)
- Backaert transport, een éénmanzaak met eigen vrachtwagen en bergplaats als garage voor de vrachtwagen (perceel 523w en 523r).

Landbouw

Binnen het plangebied komen geen landbouwbedrijven voor.

■ Wegenstructuur

Lokale wegen

De Oudenaardseheerweg en de Schraaienstraat zijn de twee wegen waarlangs de woonkorrel is ontstaan.

De Oudenaardseheerweg is een historische "heerweg" die naast de woningen gelegen langs deze weg ook een aantal woonverkavelingen ontsluit. In het mobiliteitsplan is deze weg aangeduid als een lokale weg type 3. De Schraaienstraat is een lokale weg die een verbinding vormt tussen de Oudenaardseheerweg en de Ten Edestraat. De Schraaienstraat heeft enkel een functie als woonstraat (lokale weg type 3).

Openbaar vervoer

De woonkorrel heeft binnen de afbakening geen halte voor busvervoer.

4.4. Bebouwde structuur

■ Korte historische ontwikkeling

Zoals hoger reeds vermeld, bezit het gebied een toponiem op de topografische kaarten, namelijk "Beerhof".

Op de Atlas der Buurtwegen uit 1846 zijn de huidige wegen duidelijk herkenbaar. De bebouwing is in de negentiende eeuw zeer dun verspreid over het ganze gebied. Een grote herenhoeve, het Beerhof, bevindt zich aan een kruising van twee buurtwegen, de nr's. 6 en 47, of de latere Schraaienstraat en Oudenaardseheerweg. De rest van de bebouwing bestaat meestal uit boerderijen van het open bouwtype – losse volumes met functies, geschikt rond een binnenplaats. Enkele van deze boerderijen zijn nu nog herkenbaar in het bebouwd landschap. Aan de Oudenaardseheerweg, ter hoogte van de Groendreef en net buiten het plangebied, is een a-typische bebouwingsstructuur herkenbaar bestaande langgerekte percelen evenwijdig aan de straat, met daarop kleine woningen. Deze percelering is nog steeds aanwezig op die plaats.

Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw werd het gebied verder bebouwd met hoeves en arbeiderswoningen.

Toch bleef het een hoofdzakelijk open landschap met dun verspreide bebouwing. Het is pas in de tweede helft van de 20^e eeuw, en vooral in de jaren '60 en '70, dat via grote verkavelingen het gebied werd ingevuld. Ook de opvulregel (die enkele kerken opgeheven en terug ingevoerd is in de loop van de jaren '80 en '90) zorgde voor een verdere verdichting van het bebouwd weefsel. De typologie was veranderd; er werden nu hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open, en in mindere mate in halfopen bouwvorm, gerealiseerd.

Op de "Inventaris van het Gebouwd Erfgoed van Vlaanderen" komt slechts één gebouw voor: het Beerhof. Deze grote hoeve in losse gebouwenschrifking is ook nu nog een merkpoint in het landschap. Enkele woningen en gebouwen worden momenteel ontsloten langs smallere wegen uit de Atlas der Buurtwegen: het gaat over woningen aan buurtweg nr. 9 (Schaaijenstraat).



"Het Beerhof" (foto 1)

"Het Beerhof" (foto 2)

■ **Leegstand en verkotteling**

In het gebied komt geen structurele leegstand voor. Een leegstaand gebouw is meestal het gevolg van een stedenbouwkundige vergunning of het opstarten en afwerken van een bouwwerf.

■ **Wachtgevels**

Een wachtgevel kan als volgt gedefinieerd worden: "een wachtgevel van een woning is steeds opgetrokken in dragende materialen, heeft geen raam- of vensteropeningen en staat ingeplant op of vlak tegen de perceelsgrens".

In de woonkorrel komen twee woningen met wachtgevel voor die niet gelegen zijn in een goedgekeurde verkaufeling (zie foto's op volgende pagina). Het gaat om:

- de woning langs de Oudenaardscheheerweg met huisnr. 66 (perceel 522p).
- de woning langs de Oudenaardscheheerweg met huisnr. 62 (522y).

De woningen zijn indertijd (1952 en 1954) opgetrokken als een halfopen bebouwing, in afwachting van een tweede aansluitende woning. De percelen langs deze beide woningen, aan de zijde van de wachtgevel, liggen braak of zijn in gebruik door de landbouw. Beide woningen dateren van voor 1962.

- Woning 1: Oudenaardseheerweg nr. 66, kadastraal perceelsnummer 522p



- Woning 1: Oudenaardseheerweg nr. 62, kadastraal perceelsnummer 522y



5. Onderzoek - afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel

5.1. 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 ruimtelijke afweging.

Het gaat om:

- Backaert A. Transport bvba;
- Lasseel Gebr. bvba.

Beide activiteiten werden in het kader van de opmaak van het sectoraal RUP zonevrieme bedrijven juridisch en ruimtelijk onderzocht en afgewogen, conform de onzendbrief 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.

■ Backaert A. Transport bvba

Het bedrijf Backaert A. Transport werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 4A. Deze categorie houdt in dat:

- 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	Transport Backaert, Schraaienstraat 82
Activiteit	Transportactiviteit + onderhoud
NACE-code	60242 Goederenvervoer over de weg
Kadastrale perceelnummers	Sectie F, 523w, 523r
Schaal van het bedrijf	20m ² kantoorruimte, 200m ² overdekte opslagruimte (voor stallings en onderhoud vrachtwagen), 600m ² parkeer- en circulatierruimte

Totalte tewerkstelling	Het betreft een éénmanszaak met eigen vrachtwagen die rijdt voor derden.
Evolutie tewerkstelling	Geen
Uitbreidingswens	Geen
Juridische context – vergunningstoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Gelegen in goedgekeurde niet vervallen verkaveling: V576 – 14.07.1969
Stedenbouwkundige vergunningen	De activiteit beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door CBS <ul style="list-style-type: none"> – Bouwen van een landelijke woning, 25-04-1983. <u>Refrn. Stedenbouw</u>; AM/AM 10.158.576V – Bouwen van een bergplaats, 12-12-1995. <u>Dossiernr. Gemeente</u>: 176/1995.
Milieuvergunningen	Niet vereist
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. In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen uit het GRS	Het bedrijf ligt in een gebied dat deel de gewenste woonstructuur. 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 gebied waarin de activiteit ligt is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfssperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing.

Planologische toets	<ul style="list-style-type: none"> - De activiteit 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 stedebouwkundige vergunningen; - Het bedrijf ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; - Het bedrijf ligt in de gewenste woonstructuur nl. als onderdeel van de woonkorrel Beerhof. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen. - Het bedrijf ligt in een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfspiceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing; - Het bedrijf mag er zich beleidsmatig (beperkt) uitbreiden; - Het mobiliteitsprofiel is niet afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel; het ligt langs een lokale weg; - Het bedrijf is lokal met lage dynamische activiteit - Het totaal aantal verplaatsingen op dag- en weekbasis is actueel zeer beperkt. Ook in de toekomst wordt er geen extra belasting verwacht.
Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> - Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; - Geen beschermde monumenten of landschappen; - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuuruwarden; - Archeologisch patrimonium: nihil. Relictenatlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed; - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangeraakt; - 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	<p>Gelet op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ligging van de hoofdgebouwen agrarisch gebied; - de ligging van de gebouwen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling; - de goedgekeurde afgeleverde bouwvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving. <p>Overwegende dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de activiteit slechts zeer kleinschalig en locaal van aard is daar slechts 1 persoon (de eigenaar zelf) tewerkgesteld is; - de activiteit gelegen is langs een lokale weg en door de kleinschaligheid van de activiteit het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het mobiliteitsprofiel van de activiteit;; - geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder

	<p>wordt versnipperd of verbrokeld;</p> <ul style="list-style-type: none"> - er geen openruimte structuren worden aangestast of belemmerd; - wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; - de activiteit impasbaar geraakt 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:	<ul style="list-style-type: none"> - er geen tegenstrijdigheen worden vastgesteld met het RSV, het PRS en het GRS; - behoud van de activiteit mogelijk wordt geraakt mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrel. 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 kleinschaligheid (éénmanszaak i.o.v. derden) en de aard van deze activiteit het niet nodig is een afzonderlijke zone in het grafisch plan op te nemen. De activiteit is volledig verweefbaar met het wonen

■ Lasseel bvba

Het bedrijf Lassel bvba werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 4B. Deze categorie houdt in dat:

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

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Lasseel BVBA, Schraaienstraat 62
Activiteit	Fabricage en verkoop van tegels, Aannemingen wegmarkeringen
NACE-code	45230 aanleg van wegen, straten, ... 2630 vervuiling van keramische tegels en plavuizen
Kadastrale perceelnummers	Sectie F, 586t
Schaal van het bedrijf	125m ² bedrijfsgebouwen, 12m ² kantoorruimte, 98m ² opslag in open lucht, 52m ² parkeer- en circulatierruimte
Totale tewerkstelling	3 personen
Evolutie tewerkstelling	Onveranderd sinds oprichting in 1997
Uitbreidingswens	Geen

Juridische context – vergunningstoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	De activiteit beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door CBS – Bouwen van een woning met werkplaats, 18-10-1963. Réf nr. Stedenbouw: 10.158.1059 AM/MW
Milieuvergunningen	De activiteit beschikt over de volgende milieuvergunningen: – Vergunning tot het aanleggen van een depot van 5.400 liter ontvlambare stoffen op perceel 586K . – College Burgemeester en Schepenen, 16-06-1980. – Aanname van melding opslag van 500 liter ontvlambare stoffen en opslag van max. 1.000 liter stookolie in bovengrondse houder. College Burgemeester en Schepenen, 04-03-1997.
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. In de ommiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen uit het GRS	Het bedrijf ligt in een gebied dat de gewenste woonstructuur. Het bedrijf ligt in een geselecteerde woonkoreel. Bestaande bedrijven kunnen er zich verder ontwikkelen mits voldaan wordt aan een aantal nadere te bepalen voorwaarden. Het gebied waarin de activiteit ligt is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfspiceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing.

	<h3>Planologische toets</h3>
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 vergraving; - De aanwezige activiteit en gebouwen zijn niet in overeenstemming met het geldende plan; - Het bedrijf beschikt over de nodige 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 woonstructuur nl. als onderdeel van de woonkorrel Beerhof. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen. - Het bedrijf ligt in een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. De bestaande niet agrarische activiteiten kunnen er enkel op het huidig bedrijfsterrein uitbreiden mits landschappelijke inpassing; - Het bedrijf mag er zich beleidsmatig (beperkt) uitbreiden; - Het mobiliteitsprofiel is niet afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel: het ligt langs een lokale weg; - Het bedrijf is lokaal met lage dynamische activiteit.
	<h3>Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening</h3>
	<ul style="list-style-type: none"> - Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; - Geen beschermde monumenten of landschappen; - Geen biologisch waardevolle elementen. Geen impact inzake natuurnwaarden; - Archeologisch patrimonium: nihil, RelictenAtlas: nihil. Geen impact inzake erfgoed; - De bestaande landschappelijke structuur wordt niet aangestast; - 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.
	<h3>Conclusie</h3>
Gelet op:	<ul style="list-style-type: none"> - de ligging van de hoofdgebouwen agrarisch gebied; - de ligging van de gebouwen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling; - de goedgekeurde afgeteekte bouwvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, vereenbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat:	<ul style="list-style-type: none"> - de activiteit slechts 3 personen tewerkgesteld is zijn; - de activiteit gelegen is langs een lokale weg en door de kleinschaligheid van de activiteit het bereikbaarheidsprofiel afgesemd is op het mobiliteitsprofiel van de activiteit;; - geen uitbreiding of schaalvergroting wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokeld;

	<ul style="list-style-type: none"> - er geen openruimte structuren worden aangepast of belemmerd; - wegens ontwikkeling ter plaatse er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; - de activiteit impasbaar 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:	<ul style="list-style-type: none"> - er geen tegenvrijdagheen 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 woonkorens. 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 kleinschaligheid en de aard van deze activiteit het niet nodig is een afzonderlijke zone in het grafisch plan op te nemen. De activiteit is volledig verweefbaar met het wonen.

6. Gewenste ontwikkeling

6.1. Visie en doelstellingen

Visie:

De problematiek rond de zonevriemde gebouwen, meerbepaald de zonevriemde woningen, is zeer complex. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de woonkorrel "Beerhof" te structureren met respect voor het bestaande landschap en de aanwezige bebouwing. Het wonen in een agrarische omgeving wordt bestendigd, en de aanwezige functies blijven behouden.

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 zonevriemde woningen opgenomen. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wil de bepalingen van het decreet omtrent zonevriemde woningen (meerbepaald art. 145 en toevoegingen) verfijnen. Juridisch zal dit uitvoeringsplan zekerheid bieden aan alle eigenaars van zonevriemde 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 (drenen, 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 Oudenaardse heerweg. In het verleden was deze 'heerweg' aan beide zijden van de weg beplant met bomenrijen. In het kader van het

bomenstructuurplan van de gemeente Nazareth. De aanplant van deze bomenrijen verhoogt de samenhang en de verankering met het omliggende landschap.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit - welsestandsbeplating - streekeigen beplanting

Om de beeldkwaliteit van de woonkorrel te vergroten moet bebouwing zo goed mogelijk ingepast worden in zijn omgeving, in bijzonder 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. Het gaat hier niet om de nog overgebleven gebouwen van het Beerhof. Om langdurige leegstand te voorkomen moeten functioneel voldoende mogelijkheden geboden worden voor een passende benutting dat een blijvende aanwending van deze gebouwen mogelijk maakt.

In functie van de doelstelling 'landschappelijke inpassing' wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van streekeigen beplanting als erfbeplanting.

Geen appartements- of groepswoonbouw in de woonkorrel

De Vlaamse Gemeenschap stelt in haar visie omteent zonevrieme woningen dat verdichting of verhoging van het aantal woongelegenheden niet verenigbaar is met het karakter van de zonevrieme 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 groepswoonbouw, meergezinswooningen of appartementen 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 Beerhof 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. 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 besprekking van de planningsscontext van voorliggende toelichtingsnota (zie hoofdstuk 2.1). Door de selectie van de woonkorrels in de bindende bepalingen van het GRS is een ruimtelijke afweging van wat wel of niet aangeduid wordt als woonkorrel reeds gebeurd. De bindende bepalingen moeten in samenhang gelezen worden met de visie omtrent de woonkorrel in het richtinggevend gedeelte.

Daarenboven werden de voorschriften afgestoest 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.

■ Artikelsgewijze toelichting: ruimtelijke opties te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit zones en bijkomende aanduidingen die de verordeneerde vertaling zijn van de gewenste ontwikkeling van de woonkorrel 'Beerhof'. De hierna volgende toelichting geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor iedere zone en bijkomende aanduidingen worden voorgesteld, en de verordeneerde vertaling ervan in de 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 verordeneerde voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de inhoudelijke opties.

Zone voor wonen in agrarische omgeving type 11

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.

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

Een verdere opsplitsing van de 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 vereigbaar te zijn met deze bestemming. Uiteraard zullen aanvragen voor landbouwbedrijven in deze zone getoetst worden op hun vereigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zone voor wegenis

Delen van de bestaande wegenis zijn opgenomen in de woonkorrel.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

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

- Cultuurhistorische waardevolle gebouwen:
 - Een aantal gebouwen (aangeduid met een stersymbool op grafisch verordend 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.
- 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 hetzelfd als erfdiestbaarheid 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 erfdiestbaarheden 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.