gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Woonkorrel 'Turkeyenhoek'

Toelichtingsnota

Juli 2006

Dossiernr: Q0141

iris consulting

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Nazareth
Opdrachthouder	*Iris consulting*
Projectverantwoordelijken	Bert Van Rijckeghem
	Roland Vanmuysen
Datum	Juli 2006

Inhoud

1. Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel Turkeyenhoek 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. Randvoorwaarden, elementen uit andere studies en plannen 14

3. Analyse juridische context 16
3.1. Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1977) 16
3.2. Bijzondere Plannen van Aanleg 17
3.3. RUP's in opmaak 17
3.4. Ruilverkaveling 17
3.5. VEN-, Habitat- of Vogelrichtlijngebieden 17
3.6. Beschermde monumenten en landschappen 17
3.7. Statuut van de wegen en waterlopen: atlas der buurt- en voetwegen 18
3.8. Rooilijnplannen 19
3.9. Bodemvervuiling 19
3.10. Goedgekeurde verkavelingen 20
3.11. Onderzoek naar de bouwvergunningstoestand van de woningen 21
3.12. Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten aanwezig in de woonkorrel 23
3.13. Processen-verbaal: bouwovertredingen 23

4. Onderzoek van bestaande feitelijke toestand 24
4.1. Structuurbepalende elementen 24
4.2. Analyse van de landschappelijke structuur 24
4.3. Functionele structuur 26
4.4. Bebouwde structuur 28

5. Onderzoek – afweging bestaande activiteiten in de woonkorrel 30
5.1. Ruimtelijke afweging 30

6. Gewenste ontwikkeling 45
6.1. Visie en doelstellingen 45
6.2. Krachtlijnen voor de gewenste inrichting 45
6.3. Ruimtelijke opties te vertalen in de voorschriften 47

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 zonevreemde woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek, Beerhof en Biezenhof een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt[1]. 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 'Turkeyenhoek'. 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

Decretaal bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen[2]:

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

[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.

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 zonevreemde 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 zonevreemd. Ook voor de woonkorrel Turkeyenhoek 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 zonevreemde 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 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 zonevreemde 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

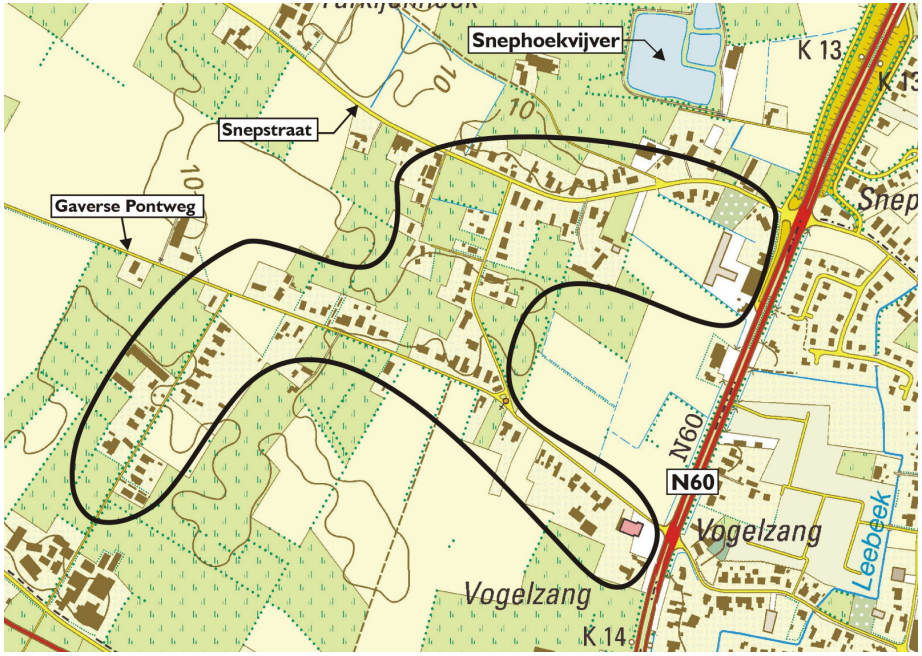
Het RUP heeft tot doel het toekennen van (al dan niet) mogelijkheden aan zonevreemde woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevreemd karakter of het scheppen van rechtszekerheid. De onvolledigheid van het geldend gewestplan wordt weggenomen en er wordt een stedenbouwkundige en juridische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

- Het RUP moet **stabiliteit** brengen. Juridische stabiliteit in de eerste plaats, maar ook ruimtelijke stabiliteit. Zo moet het RUP bijvoorbeeld de verschillen tussen de woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling en de zonevreemde woningen die er net naast liggen, egaliseren. De finaliteit is het vervallen van het zonevreemd 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.

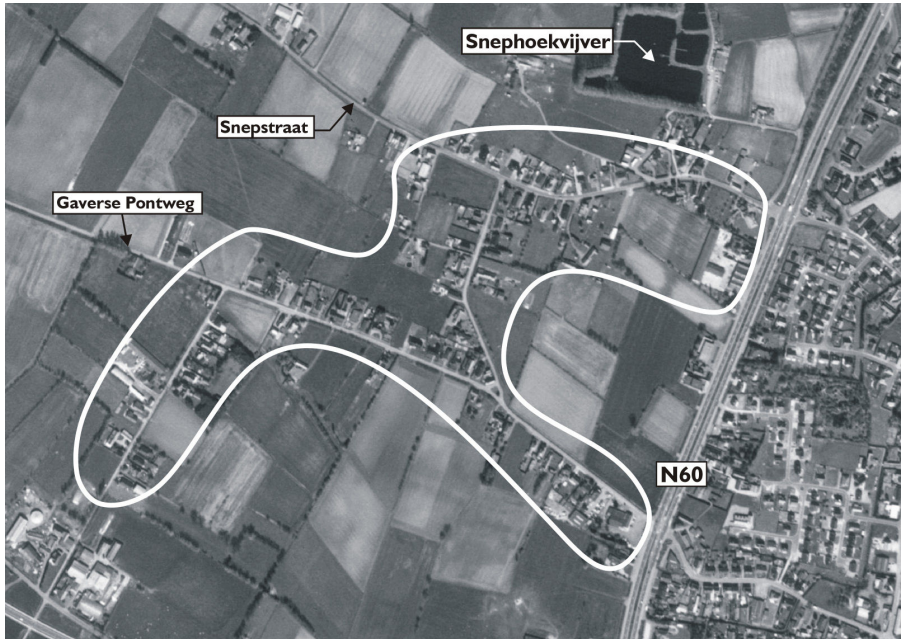
1. Ruimtelijke situering en afbakening van de woonkorrel Turkeyenhoek

1.1. Ruimtelijke situering

De woonkorrel 'Turkeyenhoek' ligt ongeveer 4 km ten zuidoosten van het centrum van Nazareth en een 2-tal km ten zuiden van het centrum van Eke. De woonkorrel ligt in een open agrarisch gebied net ten westen van de autoweg N60 Gent-Oudenaarde. Het is een woonlint met een 110-tal woningen die allen gelegen zijn in de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan. Naast wonen zijn er ook een drietal ambachtelijke activiteiten aanwezig en een horecazaak (frituur). Ten noorden van de woonkorrel ligt de Snephoekvijver, een uitgegraven zandwinningsput die diende voor de aanleg van de N60 en de E17. De twee belangrijkste straten in de woonkorrel zijn de Gaverse Pontweg en de Snepstraat. Beide straten hebben een rechtstreekse ontsluiting op de N60.



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 Snepstraat, de Stoofstraat, de Gaverse Pontweg en de Krekelstraat. Daarnaast zijn er ook een aantal woningen achterin gelegen die via een halfverharde weg uitgeven op voornoemde straten. Tenslotte worden ook een aantal onbebouwde percelen met agrarisch grondgebruik opgenomen (percelen tussen Snepstraat en Stoofstraat).

Figuur 3: afbakening plangebied

■ 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 zonevreemde 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 op staat 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 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 N60 als primaire weg 1 met bijhorende vrije stroken. Met betrekking tot de bouwvrije stroken vermeldt het RSV het volgende:

> " … *Bouw- en gebruiksvrije zone als erfdienstbaarheid (vanaf langsgracht of berm)* (van Vlaams Belang*) van 30m buiten de stedelijke gebieden en de desgevallend kernen van het buitengebied. Deze breedte moet zo strikt mogelijk worden nageleefd.*"

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

■ 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 waaier 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 zonevreemd 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 ontwikkelings-perspectieven voor het zonevreemd 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 (MB 01.04.2004)

De afbakening van de woonkorrel 'Turkeyenhoek' 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 'Turkeyenhoek'.

■ 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 woningen[3]

De beleidsvisie op de zonevreemde 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 zonevreemde 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 zonevreemde woonkorrels is de volgende:

---

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

" Op basis van de reeds opgemaakte gedetailleerde inventaris van de zonevreemde 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
→ 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.

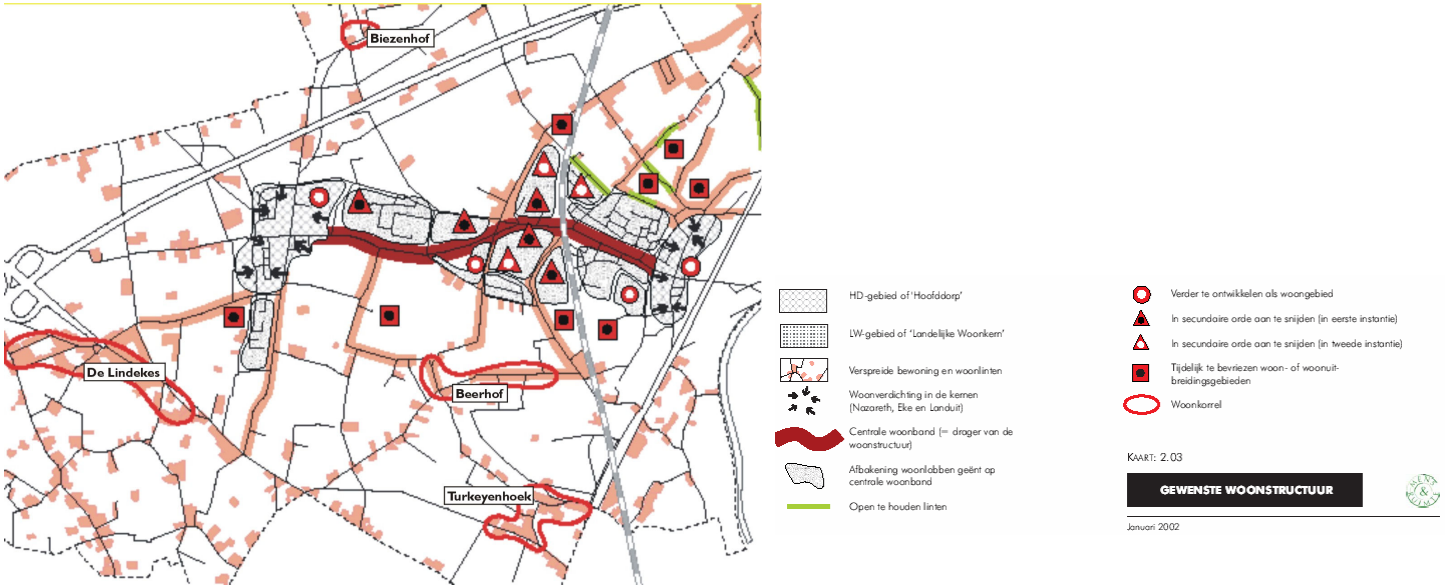
– Naast deze woonkorrels komen ook nog veel kleinere linten voor in het landbouwgebied. Voor deze linten wordt het begrip niet-geïsoleerde woning gedefinieerd.

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

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



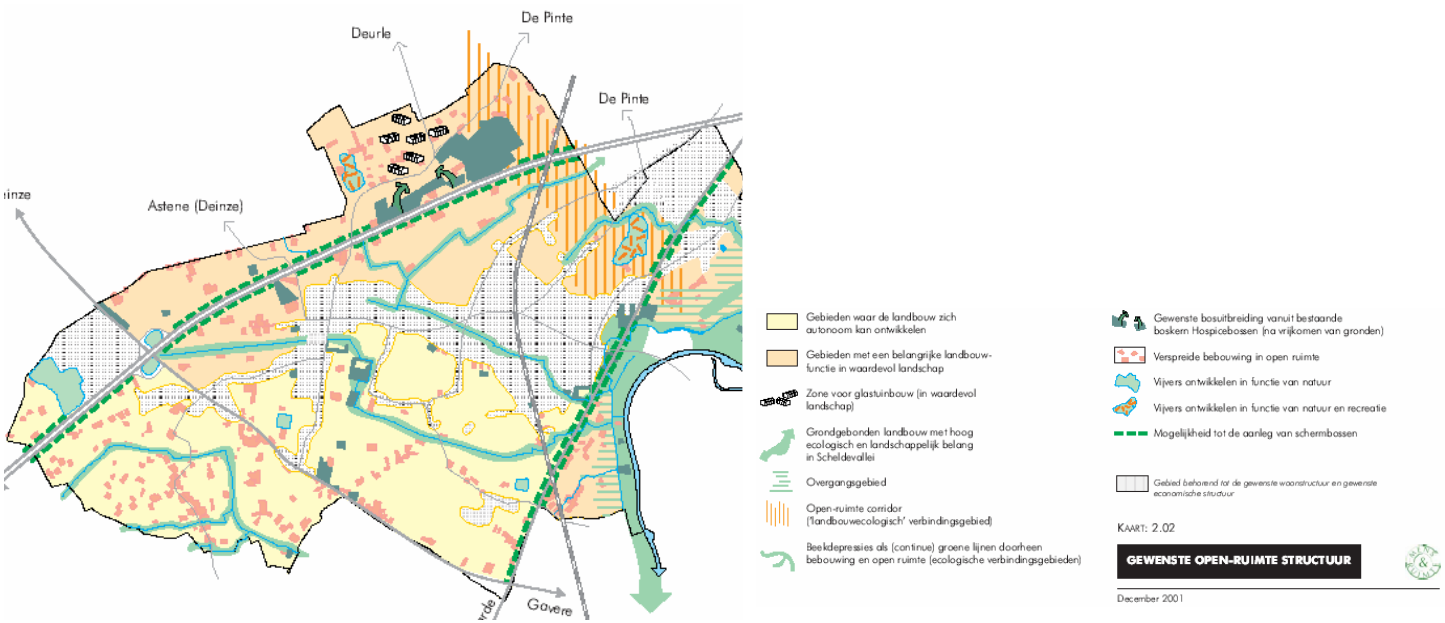
Figuur 4: gewenste woonstructuur

Gewenste open-ruimte structuur

De woonkorrels Turkeyenhoek 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 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 zonevreemde 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".*

■ Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen

Wat betreft de woonkorrels stellen de bindende bepalingen:

" Voor de zonevreemde woonkorrels De Lindekes, Turkeyenhoek 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 zonevreemde activiteiten, die onderdeel zijn van de woonkorrel opgenomen[4]".

2.3. Randvoorwaarden, elementen uit andere studies en plannen

■ Mobiliteitsplan

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

- Zowel de Snepstraat, de Stoofstraat als de Huisepontweg zijn aangeduid als lokale weg type 3.

■ Streefbeeld N60 (25 juli 2003)

De eerste fase van het streefbeeld N60 werd goedgekeurd door de provinciale auditcommissie op 18/08/2003. Momenteel is men bezig met de opmaak van de ontwerpnota. Volgende elementen uit de streefbeeldstudie zijn van belang voor de woonkorrel 'Turkeyenhoek':

- De rechtstreekse ontsluiting van de Snepstraat en de Gaversepontweg op de N60 wordt afgesloten. De woonfuncties van de woonkorrel Turkeyenhoek worden ontsloten via de Krekelstraat naar de N35 en zo naar de N60.

■ Biologische waarderingskaart[5]

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

---

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

[5] BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART, 1998, VERSIE 1.0-2.0-2.1.

■ 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 zijn zones die recent (1998-2000) effectief overstroomden. Daarnaast zijn er ook de gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG-gebieden). De MOG-gebieden duiden op zones die via hydrologische en hydrodynamische modelleringsstudies (1995-2003) werden afgebakend[6]. De kaart met de MOG-gebieden toont aan dat er in het plangebied geen dergelijke zones voorkomen.

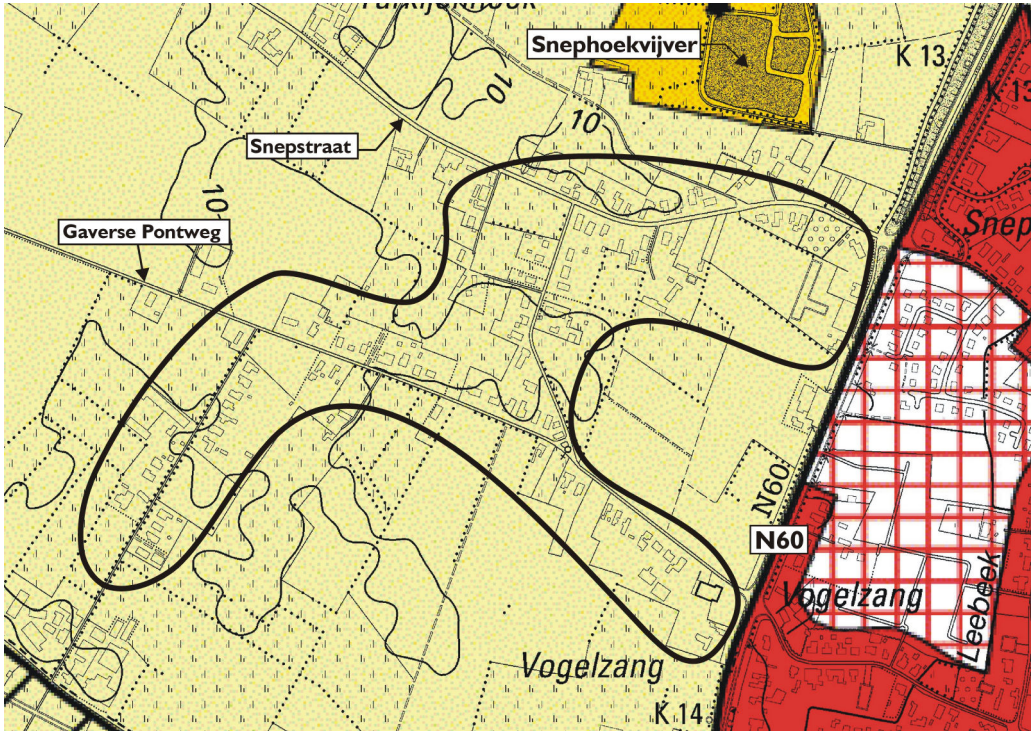
[6] DE MOG-GEBIEDEN DUIDEN OP HET WATERPEIL IN HET OVERSTROOMDE GEBIED VOOR GESELECTEERDE BUIEN IN COMBINATIE MET DE VALLEIHOOGTE.

3. Analyse juridische context

De bestaande rechtstoestand heeft betrekking op de 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 Turkeyenhoek ligt in het gewestplan Oudenaarde. Dit gewestplan werd bekrachtigd bij KB van 24 februari 1977 en gedeeltelijk gewijzigd in 1999. De woonkorrel is volledig gelegen in de bestemming agrarisch gebied (code 0900).



Figuur 6: situering op het gewestplan

3.2. Bijzondere Plannen van Aanleg

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

3.3. RUP's in opmaak

■ Sectoraal RUP zonevreemde bedrijven

In de gemeenteraad van mei 2005 is het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven definitief vastgesteld. Eén bedrijf dat aansluit op de woonkorrel is opgenomen in het RUP zonevreemde bedrijven. Het gaat om:

– Meirlaen Gebroeders bvba, signalisatie en wegmarkeringen, Krekelstraat 4.

De afbakening van dit RUP wordt aangeduid op plan 2: bestaande juridische toestand.

■ RUP natuurontwikkeling

Momenteel is de gemeente bezig met de opmaak van het RUP natuurontwikkeling. Relevant voor de opmaak van dit RUP is het in opmaak zijnde deelplan 'Snephoekvijver'.

Momenteel is nog geen informatie beschikbaar over de afbakening en de krachtlijnen van dit RUP.

3.4. Ruilverkaveling

De woonkorrel ligt in de in opmaak zijnde 'Ruiverkaveling Scheldekant'.

3.5. VEN-, Habitat- of Vogelrichtlijngebieden

In en 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 aanwezig.

■ 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:

- Stoofstraat nr. 9: Hoeve met losstaande bestanddelen met woonhuis ten noorden, stallen ten westen en bakhuis ten zuiden van het deels begraasde en beboomde erf op het perceel met kadastrale nummer 345c
- Stoofstraat nr. 20: Hoevetje van het langgestrekte type met centraal woongedeelte van zes trav. Onder zadeldak, in kern drie huisjes uit XIX, aangepast tot één woning ca. 1900 op het perceel met kadastrale nummer 335d

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 wegenis** in het plangebied is vrij ingewikkeld. Een aantal woningen zijn gelegen aan wegen, die niet verhard zijn en bovendien een erfdienstbaarheid vormen. Het volgend overzicht geeft een juridische kijk op het wegennet binnen het plangebied:

1. Buurtwegen *met kadastraal gekende wegzate*[7]:

- De *Snepstraat* staat vermeld als buurtweg nr. 32
- De *Stoofstraat* als buurtweg nr. 33
- De *Gaversepontweg* als buurtweg nr. 8
- De weg tussen Turkeyenhoeklos en de Snepstraat als buurtweg nr. 9
- De *Snephoeklos* als buurtweg 92

[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.

2. Voetwegen:
In het plangebied komt één voetweg voor. Deze staat vermeld als voetweg nr. 165 een geeft uit op de Stoofstraat. Thans vormt het de toegangsweg tot een aantal achter in gelegen woningen (woningen op kadastrale percelen 345s en 342b.

3. Buurtwegen – *erfdienstbaarheden over kadastrale percelen*[8]:
Er zijn geen erfdienstbaarheden die aangeduid zijn op het kadasterplan.

4. Conventionele erfdienstbaarheden – niet vermeld in de Atlas der Buurtwegen of voorkomend op het kadasterplan
In het plangebied is er één toegangsweg die een aantal woningen ontsluiten maar die niet voorkomen in de atlas der buurtwegen en die ook niet voorkomt op het kadasterplan:

- Het betreft een toegangsweg vanaf de Snepstraat neer twee achterin gelegen woningen: op de percelen 314s en 316k ligt een toegangsweg naar een zonevreemde woning die gelegen is op het perceel 313c De woningen die gelegen zijn op de percelen 314s en 314r.

3.8. Rooilijnplannen

Er is één rooilijnplan van toepassing:

- Rooilijnplan opgesteld voor de Snepstraat (buurtweg nr.32) (K.B. 08/04/1957). Er wordt geen enkele woning getroffen door het rooilijnenplan.

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].

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

[9] OVAM SPREEKT ZICH ENKEL UIT OVER DE SITES EN PERCELEN WAAR ZIJ OVER BRUIKBARE GEGEVENS BESCHIKT (BODEMONDERZOEK, ANALYSE GRONDMONSTERS, ...

3.10. Goedgekeurde verkavelingen

Langs de Snepstraat:

• PC/MCA/5-44048-777V – 26.01.1993	2 percelen (waarvan 1nog niet bebouwd), wonen, open bebouwing 4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.573V RW/AM – 24/06/1969	2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.534V AM/IDW – 17/04/1965 • 10.158.572V RW/MW – 24/06/1969	en latere gedeeltelijke wijziging van verkavelingsvergunning (voorstel voor vrijstaande ééngezinswoningen), goedgekeurd op 29/04/1975 geweigerd door stedenbouw maar goedgekeurd door BD dd. 20/07/2004.
• ADR/RDH 44.048.667V – 20/07/1979:	Verkaveling van 1 lot.

Langs de Stoofstraat:

• 10.158.596V AM/IDW – 18/12/1970:	4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• PC/NDL/5/44048/788/1 – 27/07/1993:	1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing 1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.598V AM/IDW – 03/07/1970:	1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.598V AM/IDW – 03/07/1970:	

Langs de Gaverse Pontweg:

• 10.158.548V AM/IDW – 19/07/1967:	2 percelen (waarvan 1 nog niet bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.578V AM/AM – 15/07/1969:	6 percelen (bebouwd), wonen, open en halfopen bebouwing
• 10.158.597V AM/AM – 03/07/1970:	5 percelen (waarvan 1 nog niet bebouwd), wonen, open bebouwing
• 44.048.618V MP/MW – 08/04/1974:	4 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• MG/RV/44048-683V – 03/11/1980 :	1 perceel (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.529V AM/JD – 18/06/1964:	2 percelen (bebouwd), wonen halfopen bebouwing
• ADR/RDH 44048-652/V – 13/02/1978:	3 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing 6 percelen (bebouwd), wonen, 1 autoherstelbedrijf, open bebouwing
• V866 (verkavelingsakkoord)– 22/04/1960 :	

Langs de Krekelstraat:

• 10.158.590V AM/AM – 27/03/1970	7 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 44.048.617V ADR/MW – 05/06/1979	2 percelen (bebouwd), wonen, open bebouwing
• 10.158.590V AM/AM – 27/03/1970	5 percelen (waarvan 1 niet bebouwd), wonen, open bebouwing

■ Nog resterende juridische bouwmogelijkheden voor woningen in bovenvernoemde 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 in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen:

- In de Snepstraat: één lot in de verkaveling PC/MCA/5-44048-777V – 26.01.1993;
- In de Gaverse Pontweg: één lot in de verkaveling 10.158.548V AM/IDW – 19/07/1967, één lot in de verkaveling10.158.597V AM/AM– 03/07/1970 en één lot in de verkaveling ADR/RDH 44048-652/V – 13/02/1978;
- In de Krekelstraat: één lot in de verkaveling 10.158.590V AM/AM – 27/03/1970.

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 bouwmisdrijven 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 komen geen verkrotte woningen voor.
Stap 2: kruisreferentie van de tabel met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen na 1962 en de kadastrale percelen binnen het RUP	Door de lijst van stedenbouwkundige vergunningen, afgeleverd door de gemeente na 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 zonevreemde 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. zonevreemde 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: bouwjaar	kadastrale controle van	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. Hiertoe wordt voor deze woningen het bouwjaar op de kadastrale legger 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: – Snepstraat 37, perceel met kadasternr. Sectie G, 0365_P_000_00 – Stoofstraat 16, perceel met kadasternr. Sectie G, 0343_K_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 G, 0365_P_000_00, waar in eerste instantie de vergunningstoestand onzekewas, kan na onderzoek de woning geacht worden behoorlijk vergund te zijn. – De woning op het perceel Sectie G, 0343_K_000_00 heeft de eigenaar de nodige documenten aangeleverd waaruit blijkt dat de woning wel degelijk vergund is (vergunning voor aanbouw van bergplaats aan woning, de woning in kwestie bestond toen al + bouwvergunning dd. 1955 voor het bouwen van een achterkeuken).

Conclusie

Na het uitvoeren van bovenstaand onderzoek blijken volgende feiten:

- voor de woning op het perceel Sectie G, 0365_p_000_00 blijft de vergunningstoestand onzeker omdat de woning gebouwd is in het jaar 1962[10]. Het gaat om de woning gelegen in de Snepstraat 37. De woning zou volgens de huidige eigenaar gebouwd zijn in 1937 en was toen nog één woongelegenheid met Snepstraat 39. In 1962 werd deze woning/perceel opgesplitst in 2 percelen.
- voor de woning op het perceel Sectie G, 0384_m_000 blijft de vergunningstoestand onzeker.

3.12. Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten aanwezig in de woonkorrel

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

3.13. Processen-verbaal: bouwovertredingen

Binnen het plangebied zijn er tot op heden geen PV's van bouwovertredingen opgemaakt.

[10] De Wet op de Stedenbouw dateert van 17 maart 1962. Het kan zijn dat de woning gebouwd is voor deze datum.

4. Onderzoek van bestaande feitelijke toestand

4.1. Structuurbepalende elementen

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

- De expressweg N60 Gent-Oudenaarde (primaire weg type 1);
- Gaverse Pontweg;
- De Snepstraat;
- Het landbouwgebiedje gelegen tussen de Snepstraat en de Stoofstraat.

4.2. Analyse van de landschappelijke structuur

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

Reliëf, bodem en water

De volledige gemeente behoort tot de zandstreek en ligt in het vlakke gebied tussen Leie en Schelde. Het plangebied ligt als dusdanig in een vlak gebied en de gemiddelde hoogte ligt rond de 12m TAW. De bodem is een overwegend matig droge tot matig natte zandbodem. Binnen het plangebied komen er geen waterlopen 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. Historisch-geografisch behoort het gebied tot een jong ontginningslandschap met open landbouwpercelen en naaldhoutpercelen[11]. Karakteriserend voor het landschap ten zuiden van de kern

[11] Bron: Ruilverkaveling Scheldekant, deelstudie inventaris cultuur-historie

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

Op een aantal plaatsen komt rond de weiden perceelsrandbegroeiing voor in de vorm van houtkanten of bomenrijen. De weiden sluiten aan op de achtertuinen van de woningen. 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 het weiland gelegen tussen de Snepstraat en de Stoofstraat.

Bodemgebruik:

Binnen het plangebied zijn de meeste percelen ingenomen door bebouwing. De percelen gelegen tussen de Snepstraat en de Stoofstraat maken ruimtelijk deel uit van de woonkorrel maar zijn in gebruik als paarden- en schapenweide.

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.

In het noorden grenst de woonkorrel aan de Snephoekvijver, die gebruikt wordt als visvijver.

■ Historische opbouw/historische structuren

Het huidig stratenpatroon is op de Ferrariskaart herkenbaar. Het drevenlandschap in en rondom het plangebied heeft een zeer streekeigen historische achtergrond. In de 18de eeuw werd hier een poging gedaan om op grote schaal aan bosontginning te doen. Op historisch-geografisch vlak behoort dit gebied tot een jong ontginningslandschap met vrij open landbouwpercelen en naaldhoutpercelen[12] (Scheldeveld). Delen van de Gaverse Pontweg en de Krekelstraat hebben nog steeds het karakter van een dreef. Er zijn vandaag de dag geen bosrestanten meer terug te vinden in het plangebied.

De Snepstraat en de Gaverse Pontweg ontsluiten het gebied van op de steenweg N60. Beide straten lopen evenwijdig in oostwestrichting. Dit zijn, samen met de steenweg N60 Gent – Oudenaarde, de oudste dragers van de wegenstructuur in het plangebied. Deze historische dragers zijn nog duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke structuur.

[12] Bron: VLM, Ruilverkaveling Scheldekant, Deelstudie inventaris cultuur-historie

4.3. Functionele structuur

■ Functies

Wonen:

In het plangebied komen in totaal 112 woningen voor, voornamelijk in open bebouwingsvorm. Daarvan zijn er 60 gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen en zijn dus juridisch gezien niet zonevreemd. Alle woningen liggen in agrarisch gebied.

Economische en commerciële activiteiten:

In totaal komen er 5 economische of commerciële activiteiten voor in de woonkorrel Turkeyenhoek. 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 bestaande activiteiten:

- 1 opslagloods voor kermismateriaal in de Turkeyenhoeklos: Lauwers nv
- 1 groothandel in lederwaren langs de N60: Nobody Design.
- 1 autoherstelbedrijf in de Gaverse Pontweg: Garage De Rooze bvba
- 1 restaurant in de Snepstraat: restaurant Neptunus
- 1 frituur langs de N60

Nog te ontwikkelen activiteit, waarvoor reeds een vergunning is afgeleverd:

- Op het hoekperceel 445h wenst de eigenaar een taverne met feestzaal en appartement op verdieping te bouwen. Tot een 10-tal jaar terug werd op dit perceel een dancing met café en pompstation uitgebaat (feestzaal 'De Vogelzang'). Door een brand in 1996 werd alles verwoest. De toenmalige zaak beschikte over alle noodzakelijke bouwvergunningen. Door de huidige eigenaar (N.V. Derovan) is in 2003 een bouwvergunningsaanvraag ingediend voor het slopen van een door brand verwoest gebouw en het bouwen van een taverne + frituur + feestzaal + appartement op verdieping. Deze vergunning werd goedgekeurd op 3 november 2003.

Eén ambachtelijk bedrijf maakt ruimtelijk deel uit van de woonkorrel, maar wordt niet opgenomen binnen de afbakening van het RUP. Dit bedrijf is reeds opgenomen in het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven. Het gaat om:

– Meirlaen Gebroeders b.v.b.a. gelegen in de Krekelstraat

Recreatieve functies

In de woonkorrel is één hondenschool (De Trouwe Geleider v.z.w.) gevestigd die volledig zonevreemd ligt. Voor de analyse van de vergunningstoestand van deze activiteiten wordt eveneens verwezen naar 3.12: Milieu- en bouwvergunningen i.v.m. bestaande activiteiten aanwezig in de woonkorrel.

■ Wegenstructuur

Verbindingen op grote schaal

De N60 loopt net ten oosten van het plangebied. Dit is een primaire weg type 1, die de verbinding vormt tussen Gent en Oudenaarde. Twee wegen die onderdeel zijn van het RUP hebben een rechtstreekse ontsluiting op deze primaire weg: de Snepstraat en de Gaverse Pontweg.

Lokale wegen

De Snepstraat en de Huisepontweg zijn de twee belangrijkste wegen en vormen de dragers van de woonkorrel.
De Stoofstraat is een lokale weg die een verbinding vormt tussen de Snepstraat en de Huisepontweg. De Stoofstraat heeft enkel een functie als woonstraat.
De Krekelstraat is een zijstraat van de Huisepontweg en is net zoals de Stoofstraat een lokale weg met een woonfunctie.

Openbaar vervoer:

De woonkorrel wordt niet bediend door een OV-verbinding.

4.4. Bebouwde structuur

■ Korte historische ontwikkeling

Het gebied bezit een toponiem op de topografische kaarten, namelijk "Turkeyenhoek".
Op de Atlas der Buurtwegen (1846) zijn de huidige wegen duidelijk herkenbaar. De bebouwing is in de negentiende eeuw zeer dun verspreid over het ganse gebied. Er komen overwegend boerderijen voor van het open bouwtype – losse volumes met functies, geschikt rond een binnenplaats. Enkele van deze boerderijen zijn nu nog herkenbaar in het bebouwd landschap. Langs de steenweg Gent – Oudenaarde kwam vrijwel geen bebouwing voor.

Alleenstaand hoevetje in de Snepstraat

In de tweede helft van de 19de eeuw en in het begin van de 20ste eeuw werd het gebied verder bebouwd met pachthoeves en arbeiders-woningen. Toch bleef het een hoofdzakelijk open landschap met zeer verspreide bebouwing. Het is pas in de tweede helft van de 20ste eeuw, en vooral in de jaren 60 en 70, dat via grote verkavelingen het gebied werd ingevuld. Ook de toepassing van de opvulregel (die enkele keren 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 veranderde: er werden nu hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open, en in mindere mate in halfopen bouwvorm, gerealiseerd.

Arbeiderswoningen in de Snepstraat

Enkele gebouwen komen voor op de "Inventaris van het Gebouwd Erfgoed van Vlaanderen". Het gaat dan over twee gebouwen in de Stoofstraat. Eén gebouw daarvan is op de Atlas der Buurtwegen herkenbaar als een geheel van drie kleinere woningen. Enkele woningen en gebouwen worden momenteel ontsloten langs smallere wegen uit de Atlas der Buurtwegen: het gaat over woningen aan voetweg nr. 165 (Stoofstraat) en buurtweg nr. 9 (Snepstraat).

Kern van 3 huisjes uit XIX, aangepast tot 1 woning +/- 1900

Oude pachthoeve met stal in de Snepstraat

Oude hoeve met losstaande gebouwen in de Stoofstraat

Oud hoevetje in de Gaverse Pontweg

■ Leegstand en verkrotting

Wat betreft leegstand stelt zich in het gebied slechts twee problemen:

- Leegstaande woning op het perceel 380^{E_002} (Nieuwe Steenweg huisnr. 20);
- Niet vergunde (aangebouwde) leegstaande woning op het perceel 384m (Snepstraat huisnr. 34).

■ 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 komt één woning voor met een wachtgevel (zie foto) die niet gelegen is in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De woning is indertijd opgetrokken als een halfopen bebouwing, in afwachting van een tweede aansluitende woning. Het gaat om:

– De woning langs de Gaverse Pontweg met huisnr. 16 (perceel 404d). Het perceel langs deze woning, aan de zijde van de wachtgevel, is in gebruik als groententuin. De woningen is indertijd opgetrokken als een halfopen bebouwing.

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:

- Auto- en carrosseriebedrijf, De Rooze Geert bvba
- Opslag van kermismateriaal, Lauwers Paul
- Groothandel in lederwaren, Nobody Design nv

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 bestendigd 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.

■ Garage De Rooze Geert bvba

Het bedrijf De Rooze Geert bvba werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 2. Deze categorie houdt in dat:

- Bedrijven waarvan de in huidig gebruik zijnde oppervlakte niet mag uitbreiden;
- Bij stopzetting van de activiteiten kan een soortgelijke activiteit worden opgestart;
- Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Auto- en carrosseriebedrijf De Rooze Geert bvba, Gaverse Pontweg 34
Activiteit	Verkoop- en reparatie van auto's en motorrijwielen en bestelwagens
NACE-code	50200 onderhoud en reparatie van auto's 50400 handel in en reparatie van motorrijwielen
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 443z
Schaal van het bedrijf	750m² bedrijfsgebouwen, 20m² kantoorruimte en 800 m² parkeer- en circulatieruimte. Totale oppervlakte van de site: 1.550 m².
Totale tewerkstelling	1 persoon (eigenaar zelf)
Evolutie tewerkstelling	teruglopend.
Uitbreidingswens	Geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Gelegen in verkavelingsakkoord: V866 – 22.04.1960
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen – Bouwen van een woonhuis, 26/09/1961. refnr. stedenbouw: AM/AM 10.158.938 – Bijbouwen van een stal, 07/0//1964. refnr. Stedenbouw 10.158.938 AM/MW – Bouwen van een hoenderhok, 01/03/1969. refnr. Stedenbouw: 10158.938 AM/MW – Bouwen van een garage, 26/01/1993. refnr. Stedenbouw: PC/NDI/8/44048/733/2
Milieuvergunningen	De activiteit beschikt over de volgende milieuvergunningen: – Uitbatingsvergunning van een werkplaats voor herstellen of onderhouden van voertuigen, inrichting klasse 2, College Burgemeester en Schepenen, 20/03/1989 – aktename nieuwe inrichting garage-carrosserie, College Burgemeester en Schepenen,
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 uitmaakt van de gewenste woonstructuur. Het 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 bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing.
Planologische toets	
– De activiteit is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, – De activiteit is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling (verkavelingsakkoord); – 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 woonstructuur nl. als onderdeel van de woonkorrel Turkeyenhoek. 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 bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing; – Het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet ontwikkelen of slechts in (zeer) beperkt mate; – Het mobiliteitsprofiel is gezien de kleinschaligheid afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel;	
– Het bedrijf is lokaal met een 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	
– 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 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 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.
Overwegende dat:	– de activiteit slechts zeer kleinschalig en lokaal 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; – het bouwterrein sinds geruime tijd onttrokken is aan de landbouw zodat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – 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 vanaf de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk RUP. – Gezien de aard van deze activiteit en de middelgrote omvang is het noodzakelijk deze activiteit onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan met specifieke voorwaarden.

■ Lauwers Paul

Het bedrijf Lauwers Paul werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 2. Deze categorie houdt in dat:

- Bedrijven waarvan de in huidig gebruik zijnde oppervlakte niet mag uitbreiden;
- Bij stopzetting van de activiteiten kan een soortgelijke activiteit worden opgestart;
- Eventuele nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Oorspronkelijk was op deze site een maalderij. Sinds de jaren '80 is het een stapelplaats van kermiswagens, wat tot op heden nog steeds zo is.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Lauwers Paul, Snepstraat 35b (Turkeyenhoeklos)
Activiteit	Stapelplaats van kermismolens en aanhangwagens. Verven en mechanisch onderhoud van de attracties.
NACE-code	92331 Kermisattracties
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 365m
Schaal van het bedrijf	600m² overdekte opslagruimte, 1.000m² parkeer- en circulatieruimte
Totale tewerkstelling	3 personen
Evolutie tewerkstelling	Onveranderd sinds de oprichting midden jaren '80.
Uitbreidingswens	Geen, enkel vernieuwing van de loods met behoud van de huidige afmetingen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen – Bouwen van een magazijn aan bestaande magazijn voor granen, meststoffen en voeders, 23.05.1964. Refnr. Stedenbouw: AM/AM 155.752 – 10.158.952 – Het verbouwen van een bestaande opslagplaats, 19.06.1978. Refnr. Stedenbouw: ADR/MCA 44048-2249
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 uitmaakt van de gewenste woonstructuur als onderdeel van een geselecteerde woonkorrel. Het gebied waarin de activiteit ligt is een openruimte gebied waar landbouw zich autonoom kan ontwikkelen. Er kunnen zich geen nieuwe niet-agrarische bedrijven vestigen. Bedrijf ligt in het ruilverkavelingsgebied Scheldeveld. 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 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 Turkeyenhoek. 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 bedrijfsperceel uitbreiden mits landschappelijke inpassing;
- Het bedrijf mag er zich beleidsmatig niet ontwikkelen of slechts in (zeer) beperkt mate;
- Het mobiliteitsprofiel is gezien de kleinschaligheid afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel;
- Het bedrijf is lokaal met lage dynamische activiteit;
- Het totaal aantal verplaatsingen op dag- en weekbasis is zeer beperkt. Ook in de toekomst wordt er geen extra belasting verwacht.

Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening

- Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied;
- De activiteit ligt in de open ruimte;
- 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 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 agrarisch gebied; – de goedgekeurde afgeleverde bouwvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat:	– de activiteit slechts zeer kleinschalig en lokaal van aard is daar slechts 3 personen tewerkgesteld is; – de activiteit enkel een opslagplaats voor kermismaterieel betreft; – 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 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.
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 kleinschaligheid en de aard van de activiteit (enkel opslag) het niet nodig is een afzonderlijke zone in het grafisch plan op te nemen. De activiteit is volledig verweefbaar met het wonen.

■ Nobody Design n.v.

Het bedrijf Nobody Design werd in de voorstudie van het sectoraal RUP gecatalogeerd in de categorie 3B. Deze categorie houdt in dat:

- 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 niet beperkt;
- Nieuwe activiteiten mogen niet meer hinder veroorzaken dan de huidige.

Oorspronkelijk was op deze site een groothandel in bouwmaterialen gevestigd (PVBA De Marteleire: groothandel voor verkoop en vervaardiging van bouwmaterialen + toonzaal). Sinds 1999 is de volledige site eigendom van een nieuwe eigenaar (Nobody Design) die er een groothandel in lederwaren uitbaat. In oktober 1999 werd een eerste bouwvergunning afgeleverd voor het verbouwen van een deel van de bestaande gebouwen tot magazijnen, burelen en een toonzaal voor groothandel in lederwaren. In 2001 werd een tweede bouwvergunning afgeleverd voor het verbouwen van een ander deel van de bestaande gebouwen.

Algemene gegevens	
Naam en adres bedrijf	Nobody Design nv, Nieuwe Steenweg 20A
Activiteit	Groothandel in lederwaren.
NACE-code	51477 Groothandel in lederwaren en reisartikelen
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 380g2
Schaal van het bedrijf	2.500m² bedrijfsgebouwen, 1.200m² kantoorruimte 1.200m² overdekte opslagruimte, 2.500m² parkeer- en circulatieruimte
Totale tewerkstelling	7 personen: 2 arbeiders, 3 bedienden en 2 kaderleden.
Evolutie tewerkstelling	Nieuwe activiteit, nieuwe eigenaars, nieuw bedrijf
Uitbreidingswens	Geen ruimtelijke uitbreiding, wel na 5 jaar een halfopen hangar (750m²) volledig dichtmaken
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het bedrijf beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen – Uitbreiding bestaande hangar en afbreken van open hangar, 15-04-1975: refnr. stedenbouw: AM/AM 44.048/1899 – Verbouwing van groothandel en toonzaal bouwmaterialen tot magazijnen, burelen en toonzaal groothandel lederwaren, 03/11/1999. refnr. AROHM: KG/8-44048-2011/3 – Verbouwen van groothandel en toonzaal bouwmaterialen tot magazijnen, burelen en toonzaal groothandel lederwaren, 26/11/2001. refnr. AROHM: IJ/8-44048-2011/4
Milieuvergunningen	De activiteit beschikt over de volgende milieuvergunningen: – verlenging exploitatievergunning dd. 10/04/1981 voor een periode van 15 jaar, College Burgemeester en Schepenen.

Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	Het bedrijf is gelegen langs de N60. Deze weg wordt ingericht als een primaire 1. Er zal een ventweg aangelegd worden die erftoegang geeft tot het bedrijf (vandaag is het bedrijf reeds op deze wijze ontsloten). Er wordt gestreefd naar een bouwvrije zone van 30,00 m vanaf de weg. Er worden maatregelen genomen om verdere verstedelijking langs de N60 te voorkomen. Commerciële en industriële lintbebouwing langs grote wegen dient te worden gestopt. 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 uitmaakt van de gewenste woonstructuur als onderdeel van een geselecteerde woonkorrel. Het bedrijf ligt langs de N60. Het ligt aan de rand van de open ruimte.

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 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 Turkeyenhoek. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen die uitloopt langs de N60.
- Het bedrijf ligt op 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 slechts in beperkt mate ontwikkelen;
- Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel (gelegen langs een ventweg langsheen de N60);
- Het bedrijf is grootschalig maar functioneert eerder lokaal;
- Het totaal aantal verplaatsingen op dag- en weekbasis is beperkt. In de toekomst wordt slechts een beperkte extra belasting verwacht.

Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	
– Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; – De activiteit ligt op de rand van de open ruimte; – 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 schaal van het bedrijf is grootschalig en sluit niet echt aan bij de schaal van de omgeving; – De milieuafstandsnormen zijn conform de reële situatie; – 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 agrarisch gebied; – de recent goedgekeurde afgeleverde bouwvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat:	– de activiteit grootschalig is van aard; – de activiteit gelegen is langs een ventweg langsheen de N60 waardoor het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het mobiliteitsprofiel van de activiteit; – het bouwterrein sinds geruime tijd onttrokken is aan de landbouw zodat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – geen ruimtelijke uitbreiding 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.
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 omvang van het bedrijf en de aard van de activiteit is het noodzakelijk deze activiteit onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan met specifieke voorwaarden.

■ N.V. Derovan

Deze toekomstige activiteit werd niet opgenomen in de inventaris ter voorbereiding van de opmaak van het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven omdat de activiteit er op dat moment niet was (en nog steeds niet; werken zijn bezig) is.

Op het hoekperceel 445h wenst de eigenaar een taverne met feestzaal en appartement op verdieping te bouwen. Tot een 10-tal jaar terug werd op dit perceel een dancing met café en pompstation uitgebaat (feestzaal 'De Vogelzang'). Door een brand in 1996 werd alles verwoest. De toenmalige zaak beschikte over alle noodzakelijke bouwvergunningen. Door de huidige eigenaar (N.V. Derovan) is in 2003 een bouwvergunningsaanvraag ingediend voor het slopen van een door brand verwoest gebouw en het bouwen van een taverne + frituur + feestzaal + appartement op verdieping. Deze vergunning werd goedgekeurd op 3 november 2003.

Algemene gegevens	
Naam en adres	NV Derovan, Nieuwe Steenweg 12
Toekomstige activiteit	Uitbaten van een taverne + frituur + feestzaal + appartement op verdieping
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 445h
Totale tewerkstelling	Nog niet gekend
Evolutie tewerkstelling	Nog niet gekend
Uitbreidingswens	Nog niet gekend
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Gelegen in een verkavelingsakkoord : V866 – 22/04/1960
Stedenbouwkundige vergunningen	De eigenaar van het perceel beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen: – Slopen van een door brand verwoest gebouw, bouwen van taverne+frituur+feestzaal+appartement op verdieping, 04/11/2003. refnr. AROHM:8.00/44048/1867.4
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	De toekomstige activiteit ligt langs de N60. Deze weg wordt ingericht als een primaire 1. Er zal een ventweg aangelegd worden die erftoegang geeft tot de activiteit. Er wordt gestreefd naar een bouwvrije zone van 30,00 m vanaf de weg. Er worden maatregelen genomen om verdere verstedelijking langs de N60 te voorkomen. Commerciële en industriële lintbebouwing langs grote wegen dient te worden gestopt.

	In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen uit het GRS	De toekomstige activiteit ligt in een gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur als onderdeel van een geselecteerde woonkorrel. Het bedrijf ligt langs de N60. Het ligt aan de rand van de open ruimte.
Planologische toets	
– De toekomstige activiteit is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, – De toekomstige activiteit ligt binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; – De toekomstige activiteit en gebouwen zijn niet in overeenstemming met het geldende plan; – De toekomstige activiteit beschikt over de nodige stedenbouwkundige vergunningen; – De toekomstige activiteit ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; – De toekomstige activiteit ligt in de gewenste woonstructuur nl. als onderdeel van de woonkorrel Turkeyenhoek. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen die uitloopt langs de N60. – De toekomstige activiteit ligt op 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; – De toekomstige activiteit mag er zich beleidsmatig slechts in beperkt mate ontwikkelen; – Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel (gelegen langs een ventweg langsheen de N60); – De toekomstige activiteit is kleinschalig en is lokaal van aard; – Het totaal aantal verplaatsingen op dag- en weekbasis is beperkt. In de toekomst wordt slechts een beperkte extra belasting verwacht.	
Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening	
– Gelegen in een weinig kwetsbaar gebied; – De toekomstige activiteit ligt op de rand van de open ruimte; – 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 schaal van de toekomstige activiteit is kleinschalig en sluit aan bij de schaal van de omgeving; – De activiteit brengt geen schending van de privacy van omwonenden; – De activiteiten van de toekomstige activiteit zal onveranderd blijven inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende hinder zal ontstaan.	
Conclusie	
Gelet op:	– de ligging van de hoofdgebouwen in agrarisch gebied; – de ligging van het perceel in een goedgekeurde verkaveling (verkavelingsakkoord);

	– de recent goedgekeurde afgeleverde bouwvergunningen en, in acht genomen de opgelegde voorwaarden, verenigbaar geacht wordt met de omgeving.
Overwegende dat:	– de toekomstige activiteit kleinschalig en lokaal is van aard; – de toekomstige ctiviteit gelegen is langs een ventweg langsheen de N60 waardoor het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het mobiliteitsprofiel van de activiteit; – het bouwterrein sinds geruime tijd onttrokken is aan de landbouw zodat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – geen ruimtelijke uitbreiding wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld; – er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd; – wegens uitbating 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 hinder mag zijn;
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. – omwille van de omvang en de aard van de activiteit en de recent afgeleverde bouwvergunning het niet noodzakelijk is deze activiteit onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan. De activiteit is volledig verweefbaar met het wonen.

■ Restaurant Neptunus

Naam activiteit	Restaurant Neptunus
Adres	Snepstraat 41
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 369k, 370k
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Het restaurant beschikt over volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen – Bouwen van een woonhuis – restaurant, 30/12/1978. refnr. stedenbouw: ADR/RW 44048-2198

■ Hondenclub 'De Trouwe geleider vzw'

Algemene gegevens	
Naam en adres	Hondenclub 'De Trouwe Geleider vzw', Snepstraat 34A
Kadastrale perceelsnummers	Sectie G, 384g
Schaal van de activiteit	Het betreft een lokale hondenclub die enkel in het week-end actief is
Uitbreidingswens	geen
Juridische context – vergunningentoestand	
Gewestplanbestemming	Agrarisch gebied
Verkavelingsvergunning	Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling
Stedenbouwkundige vergunningen	Op 7 juni 2002 werd een regularisatiedossier ingediend voor het clubhuis en de materiaalberging. Het dossier werd door de aanvrager ingetrokken op 10 januari 2003 om volgende reden: – "gelet op de huidige zoneringsgegevens, en de wil van de opdrachtgever om over te gaan tot het opstarten van de uitbating voor de hondenschool 'De Trouwe Geleider VZW', doen we dan ook afstand van de aanvraag en vragen we dan ook met aandrang de schorsing van de procedure en volledige annulatie van de aanvraag".
Draagkracht	
Elementen vanuit het RSV en PRS	In de onmiddellijke omgeving zijn geen elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams en Provinciaal niveau aanwezig.
Elementen uit het GRS	De toekomstige activiteit ligt in een gebied dat deel uitmaakt van de gewenste woonstructuur als onderdeel van een geselecteerde woonkorrel.
Planologische toets	
– De activiteit is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, – De activiteit ligt niet binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; – De activiteit is niet in overeenstemming met het geldende plan; – De activiteit beschikt niet over de nodige stedenbouwkundige vergunningen; – De activiteit ligt niet in een kwetsbaar gebied en ligt niet in een prioritair gebied voor natuur; – De activiteit ligt in de gewenste woonstructuur nl. als onderdeel van de woonkorrel Turkeyenhoek. Het maakt in concreto deel uit van een vrij grote lintvormige concentratie van woningen die uitloopt langs de N60.	

– De activiteit ligt op de rand van een gebied waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen; – De activiteit mag zich beleidsmatig niet verder ontwikkelen. Enkel behoud van de bestaande toestand wordt aanvaardbaar geacht; – Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel (gelegen langs een ventweg langsheen de N60); – De activiteit is kleinschalig en lokaal van aard; – Het totaal aantal verplaatsingen op dag- en weekbasis is beperkt.
Afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening
– Niet gelegen in een kwetsbaar gebied; – De activiteit ligt op de rand van de open ruimte; – 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 schaal van de activiteit is kleinschalig en sluit aan bij de schaal van de omgeving; – De activiteit brengt geen schending van de privacy van omwonenden; – De activiteiten zal onveranderd blijven inzake aard en omvang waardoor kan aangenomen worden dat er geen bijkomende hinder zal ontstaan.
Conclusie

Gelet op:	– de ligging in agrarisch gebied;
Overwegende dat:	– de activiteit kleinschalig en lokaal is van aard; – het bereikbaarheidsprofiel afgestemd is op het mobiliteitsprofiel van de activiteit; – het terrein sinds geruime tijd onttrokken is aan de landbouw zodat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; – geen ruimtelijke uitbreiding wordt voorgesteld waardoor het buitengebied niet verder wordt versnipperd of verbrokkeld; – er geen openruimte structuren worden aangetast of belemmerd; – wegens aansluiting op de woonkorrel er geen sprake is van het ongeordend uitzwermen van functies; – de activiteit inpasbaar geacht wordt in de omgeving; – er geen verhoging van de hinder mag zijn;
Kan besloten worden dat:	– behoud van de activiteit mogelijk wordt geacht mits rekening te houden met voorwaarden vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP woonkorrel Turkeyenhoek. 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 van de activiteit het noodzakelijk is deze activiteit onder te brengen in een afzonderlijke zone op het grafisch plan met specifieke voorwaarden.

6. Gewenste ontwikkeling

6.1. Visie en doelstellingen

Visie:
De problematiek rond de zonevreemde gebouwen, meerbepaald de zonevreemde woningen, is zeer complex. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de woonkorrel "Turkeyenhoek" te structureren met respect voor het bestaande landschap en de aanwezige bebouwing. Het "wonen in een agrarische omgeving" wordt bestendigd, en de aanwezige functies worden behouden. Storende functies worden door nabestemmingen in de tijd beperkt.

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 zonevreemde woningen opgenomen. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wil de bepalingen van het decreet omtrent zonevreemde woningen (*meerbepaald art. 145 en toevoegingen*) verfijnen. Juridisch zal dit uitvoeringsplan zekerheid bieden aan alle eigenaars van zonevreemde 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 (dreven, 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 de Snepstraat en de Gaversepontweg. Zowel in het

verleden als vandaag vormen dit belangrijke wegen voor de ontsluiting van de woonkorrel. Het aanplanten van een dreefstructuur langs beide wegen 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 zonevreemde woningen dat verdichting of verhoging van het aantal woongelegenheden niet verenigbaar is met het karakter van de zonevreemde 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 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 de Lindekes 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 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 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.

■ Artikelsgewijze toelichting: ruimtelijke opties te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit zones en bijkomende aanduidingen die de verordenende vertaling zijn van de gewenste ontwikkeling van de woonkorrel 'Turkeyenhoek'. 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 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 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, herbouw 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 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 waar vandaag reeds een vergunde ambachtelijke activiteit aanwezig is of waar gebouwen aanwezig zijn waarvoor in het verleden een bouwvergunning afgeleverd is voor het uitoefenen van een ambachtelijke activiteit (vb. schrijnwerkerij).
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 uitoefening 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 vergunde 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 is het juridisch en praktisch gezien niet realistisch deze activiteiten te herlokaliseren zonder enorme financiële gevolgen voor de betrokken activiteit en voor de gemeente.

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 recreatie met agrarische nabestemming
Zoals uit de analyse van de bestaande feitelijke toestand blijkt is er een hondenclub aanwezig in de woonkorrel. Deze hondenclub ligt in agrarisch gebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de aanwezigheid van deze activiteit niet opgenomen en er is ook geen afwegingskader voorzien.
De hondenschool wordt aanvaard op haar huidige locatie indien aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Gelet op het sociaal-recreatieve en laag-dynamische karakter en vermits de activiteit aansluit op de woonkorrel en er zowel ruimtelijk als functioneel deel van uitmaakt, wenst de gemeente de hondenclub op deze plaats te behouden en deze niet te herlokaliseren. In de voorschriften worden evenwel beperkende en in de tijd veranderende maatregelen opgenomen. De voorschriften zijn geschreven in functie van de huidige activiteit. Er wordt opgenomen dat enkel hondendressuur/hondenclub is toegelaten. Wanneer de huidige activiteit wordt stopgezet en er gedurende drie opeenvolgende jaren geen hondendressuur/hondenclub meer wordt uitgeoefend, krijgt het terrein terug (en definitief) een agrarische bestemming.
Ook met betrekking tot de bouwvoorschriften voor het voorzien van een clubhuis zijn een aantal bepalingen opgenomen die beperkend zijn. Er mag enkel hout gebruikt worden als materiaal én het gebouw moet zo geconcipieerd zijn dat afbraak makkelijk mogelijk is bij stopzetting van de recreatieve activiteit (funderingen zijn niet toegelaten).

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 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.

- 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.

- Zone non-aedificandi:
  Conform de ontwikkelingsperspectieven voor primaire wegen uit het RSV[13] wordt een beperking opgelegd voor woningen gelegen in een strook van 30m langs de N60. Deze beperking bestaat uit een afstand van meerwaarde bij herbouw, uitbreiding of verbouwen.

[13] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deel 2: richtinggevend gedeelte, p.488