

Gemeente Nazareth

RUP 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden'

Procesnota – februari 2022 (fase definitieve vaststelling RUP)

1. Inleiding

Dit document is de procesnota die het opmaakproces van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Nazareth 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' beschrijft. De procesnota is een 'leeswijzer' van de doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen, die in de loop van het planningsproces verder wordt aangevuld. De procesnota is louter informatief en bevat informatie over:

- de samenstelling van het planteam
- de betrokken en te betrekken actoren, inclusief de lijst van de overheids- en adviesinstanties
- het planningsproces (= overzicht van de verschillende doorlopen en geplande processtappen)
- de wijze van communicatie en van participatie
- de resultaten van de eerste publieke raadpleging en adviesronde.

Opdrachtgever opmaak RUP 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden'

College van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth, Dorp 1, BE-9810 Nazareth

Planid: RUP_44048_214_00019_00001

Opdrachthouder RUP

Intercommunale Veneco

Panhuisstraat 1, b-9070 Destelbergen

T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

2. Samenstelling planteam

Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Het planteam voor dit RUP bestaat uit:

- Simon Vanaken, omgevingsambtenaar gemeente Nazareth
- Steven Hoornaert, ruimtelijk planner Veneco
- Thomas De Wilde, ruimtelijk planner Veneco.

3. Actoren

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken. Volgende oplijsting geeft de betrokken actoren weer. Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande paragrafen. Het voorliggende document is een evolutief document dat tijdens de loop van het planproces kan worden geëvalueerd en bijgesteld.

3.1. Burgers / particulieren

- Alle burgers en particulieren
- In het bijzonder de rechtstreekse betrokkenen van het plangebied van het RUP (bewoners, eigenaars, gebruikers...).

3.2. Betrokken overheids- en adviesinstanties

Aan volgende overheids- en adviesinstanties wordt advies gevraagd over de startnota en het voorontwerp RUP volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit (conform bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen):

- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) Nazareth
- het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid
- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)
- ~~aanpalende gemeente De Pinte *~~
- het Agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid
- het Departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse overheid
- de Vlaamse Landmaatschappij
- het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse overheid
- het Agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid
- ~~de Vlaamse Milieumaatschappij *~~
- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid
- ~~het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse overheid *~~
- ~~de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen en Infrabel *~~
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- het Vlaams Energieagentschap
- het Departement Cultuur, Jeud, Sport en Media van de Vlaamse overheid.

* Opmerking: Na de fase startnota werd het aantal deelplannen in het RUP sterk gereduceerd van 13 naar 3 deelplannen (meer uitleg: zie hoofdstuk 7.5). Dit had ook als gevolg dat de lijst van overheids- en adviesinstanties werd aangepast: de doorstreepte instanties moesten vanaf de fase scopingnota niet meer om advies worden gevraagd.

4. Planningsproces

4.1. Vijf fasen

De procesaanpak is gebaseerd op de procedure zoals die in het decreet werd uitgetekend. Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten :

- Fase 1: startnota
- Fase 2: scopingnota
- Fase 3: voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan
- Fase 4: ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (voorlopige vaststelling)
- Fase 5: definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)

Startnota	
vanaf 26 mei 2020 t.e.m. 24 juli 2020	Eerste publieke raadpleging (60 dagen) en adviesvraag
vrijdag 29 mei 2020 van 16u tot 20u	Participatiemoment: online via Facebook Live van de gemeente Nazareth. De onlinesessie is te vinden via: www.facebook.com/gemeentenazareth/live De link zal ook terug te vinden zijn op de website van de gemeente Nazareth.

Scopingnota	
08.02.2021	Goedkeuring scopingnota door college van burgemeester en schepenen
12.02.2021	Vraag tot ontheffing verstuurd naar Team MER
15.03.2021	Beslissing Team MER – ontheffing opmaak plan MER

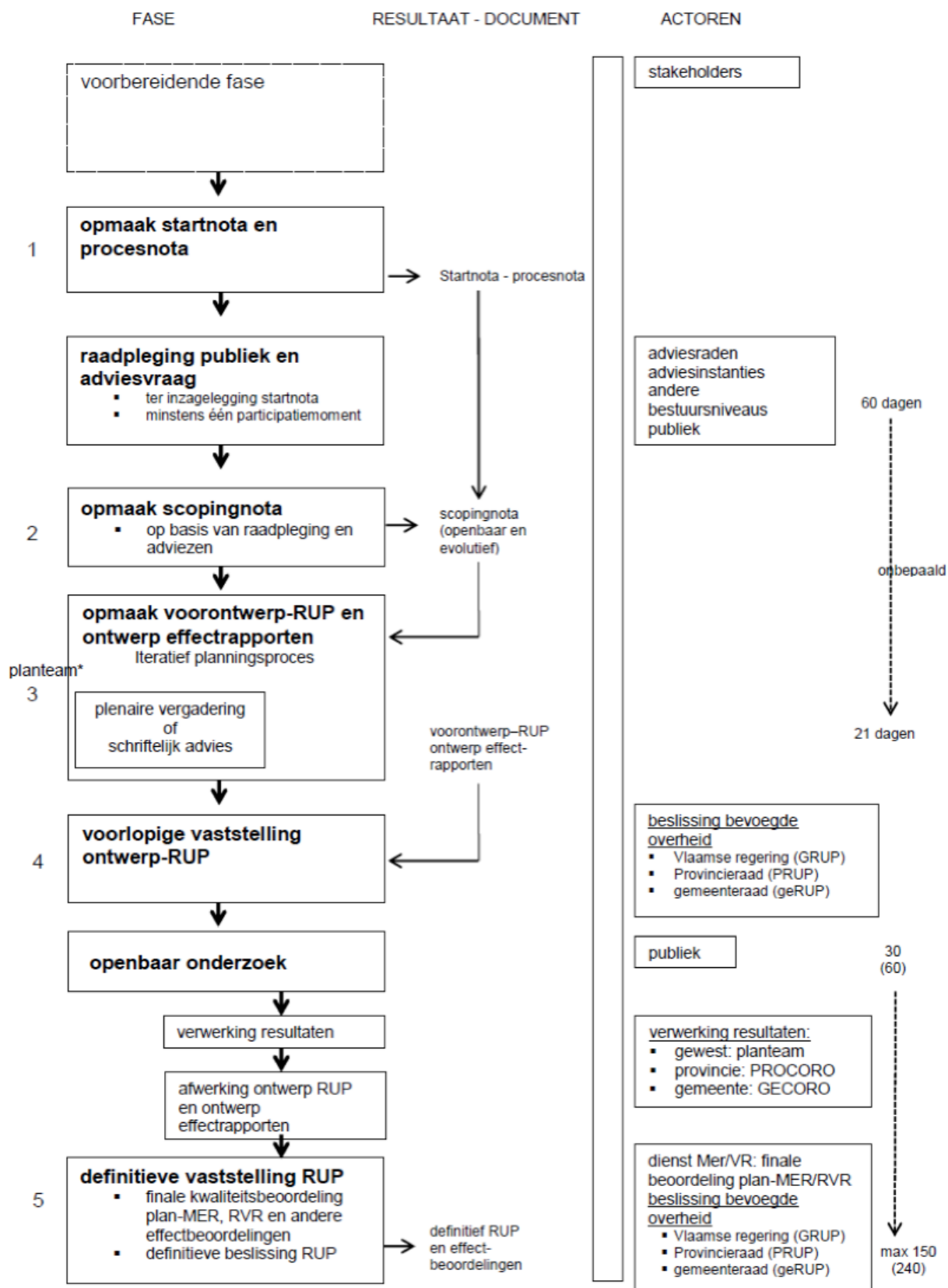
Voorontwerp RUP	
12.04.2021	Goedkeuring voorontwerp door college van burgemeester en schepenen
19.04.2021	Opgeladen op DSI voor schriftelijke adviesvraag
18.05.2021	GECORO-vergadering – advies voorontwerp RUP
21.05.2021	Plenaire vergadering voorontwerp RUP

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP	
28.06.2021	Voorlopige vaststelling ontwerp RUP door de gemeenteraad

Openbaar Onderzoek	
Vanaf 01.09.2021 t.e.m. 30.10.2021	Openbaar onderzoek (60 dagen) over het ontwerp RUP
15.12.2021	GECORO-vergadering – advies na openbaar onderzoek ontwerp RUP

Definitieve vaststelling RUP	
28.02.2022	Definitieve vaststelling RUP door de gemeenteraad

Schematische voorstelling van het planningsproces (bron: Vlaamse overheid)



5. Wijze van communicatie en participatie

5.1. Informatieve kanalen

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP Nazareth 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' kan men terecht bij het college van burgemeester en schepenen, Dorp 1, BE-9810 Nazareth. Mailen kan naar vergunningen@nazareth.be

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van de gemeente:

<https://www.nazareth.be/gemeentelijke-rups>

De participatiemomenten en het openbaar onderzoek worden ook meegedeeld in de gemeentelijke infokrant.

5.2. Organisatie van de raadpleging en inspraak

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een eerste publieke raadpleging (voor alle burgers) en eerste adviesvraag (bij de advies- en overheidsinstanties) over de startnota.
- Een adviesverlening van de betrokken overheidsinstanties (inclusief GECORO) over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en plenaire vergadering.
- Een openbaar onderzoek voor alle betrokken actoren (overheidsinstanties & burgers) over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

6. Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota

Over de start- en procesnota moet een eerste publieke raadpleging worden gehouden over een periode van zestig dagen. Deze raadpleging is in eerste instantie bedoeld om de bevolking te informeren, om kennis, opmerkingen en input te verzamelen.

Wijze van aankondiging	• Aanplakking • Een bericht in het Belgisch Staatsblad • Een bericht in het gemeentelijke infoblad dat in de gemeente wordt verspreid • Een bericht op de website van de gemeente: https://www.nazareth.be/gemeentelijke-rups
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	https://www.nazareth.be/gemeentelijke-rups Ter inzage in het gemeentehuis (dienst vergunningen), Dorp 1, BE-9810 Nazareth
Periode van eerste raadpleging	zie 3.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)
Vorm van participatiemoment(en)	• Tentoonstelling • Online participatiemoment • Enquête (digitaal en analoog)
Plaats, datum en uur van het participatiemoment(en)	zie 3.2. Overzicht planningsproces (RUP-procedure)
Hoe kunt u reageren ?	• Versturen tav het college van burgemeester en schepenen, Dorp 1, BE-9810 Nazareth. • Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs • Tijdens participatiemoment • Per mail : vergunningen@nazareth.be

Het verslag van het participatiemoment wordt opgenomen op de website van de gemeente. Zie ook: volgende hoofdstuk.

7. Resultaten eerste publieke raadpleging en adviesronde (startnota RUP)

De resultaten van het participatiemoment, de ontvangen reacties van alle betrokkenen én de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode van de eerste raadpleging worden verwerkt vanaf de fase van de scopingnota.

Dit hoofdstuk bevat volgende onderdelen:

1. Verslag van online participatiemoment – 29 mei 2020
2. Resultaten enquête + vrije mededelingen
3. Reacties van alle betrokkenen (per aangetekende brief of via mail)
4. Schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties
5. Wijze waarop zal worden omgegaan met de resultaten van de eerste publieke raadpleging en adviesronde

7.1. Verslag online participatiemoment – 29 mei 2020

7.1.1. Aanleiding

De gemeente Nazareth laat twee plannen opmaken in verband met het ruimtelijk beleid in Nazareth:

- We maken een nieuw ruimtelijk beleidsplan: op dit moment is het voorontwerp klaar.
- We maken een ruimtelijk uitvoeringsplan (afgekort RUP) 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden': dit bevindt zich nog in de eerste fase, namelijk de startnota.

Voor beide plannen organiseren we een uitgebreide informatie- en inspraakronde met participatiemomenten, tentoonstellingen en een online enquête. Alle documenten liggen ter inzage in het gemeentehuis en zijn ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Alle praktische informatie over het plannings- en inspraakproces van beide plannen zijn opgenomen in de respectievelijke procesnota's.

Door de coronamaatregelen konden er helaas geen fysieke participatiemomenten worden georganiseerd. De infomarkten van 20 en 29 mei werden daarom vervangen door online-participatiemomenten via de Facebookpagina van de gemeente Nazareth: www.facebook.com/gemeentenazareth/live

Deze nota vormt het verslag van het online participatiemoment van 29 mei 2020 van 16 uur tot 20 uur.

7.1.2. Videopresentatie via Facebook Live

Elk uur (om 16:00, 17:00, 18:00 en 19:00) werd de videopresentatie opnieuw afgespeeld, gedurende ongeveer 32 minuten. Op het einde (om 20 uur) werden volgende resultaten genoteerd:

Uur presentatie	Aantal bereikte mensen	Betrokkenheidsacties	Aantal views
16 uur	837	181	371
17 uur	1360	163	544
18 uur	478	75	158
19 uur	374	53	109

Eén videopresentatie bleef nadien ook op de gemeentelijke website staan, waardoor het aantal views nog sterk steeg.

7.1.3. Vragen en antwoorden via de live-chatbox

Tussen 16 en 20 uur kon men in de live-chatbox vragen stellen, die werden beantwoord door de ruimtelijk planner van Veneco, die door de gemeente Nazareth werd aangesteld om beide plannen op te maken. Hieronder geven we het verslag van de vragen en antwoorden van de live-chatbox:

- Vraag:** Mbt woonuitbreidingsgebieden rond het station: enerzijds wordt in presentatie gezegd dat de helft voor groen zal dienen te worden voorbehouden ; anderzijds wordt gezegd dat deze geen voorwerp zijn van de huidige procedure. Klopt dit, want het ene lijkt in tegenstrijd tot het andere - alvast bedankt voor uw antwoord

Antwoord (gemeente Nazareth): Ik begrijp de verwarring, maar zal dit uitleggen. In het ruimtelijk beleidsplan wordt een visie opgebouwd. Concreet wordt er voorgesteld om de woonuitbreidingsgebieden rond het station deels te behouden en deels een groene bestemming te geven. Maar deze gebieden zullen nog zeker niet op korte termijn worden ontwikkeld. Ze worden enkele gereserveerd voor de langere termijn. Als een gebied in de toekomst wordt ontwikkeld, dan zal er wellicht een nieuw RUP worden opgemaakt en op dat ogenblik zal minimum 50% van het betrokken gebied een groene bestemming verkrijgen. Ik hoop dat dit voldoende duidelijk is.
- Vraag:** Ik heb een vraag over de zonevreemde woningen in agrarisch gebied. Zullen eigenaars van deze zonevreemde woningen over de mogelijkheden en garanties beschikken die staan in de VCRO op het vlak van uitbreiding en herbouwing of zal Nazareth (onwettelijke?) beperkingen opleggen?

Antwoord (gemeente Nazareth): De decretale basisrechten voor zonevreemde woningen zijn vastgelegd door de Vlaamse overheid. De gemeente Nazareth kan en zal deze niet wijzigen.
- Vraag:** In het ruimtelijk beleidsplan werd het gebied rond de orlentvijver als waardevolle natuurgebied aanschouwd. Is er een mogelijkheid om de inwoners hier ook van mee te laten genieten? Bijvoorbeeld het blozo mountainbike pad openstellen voor voetgangers (dit werd recent verboden?) en het plaatsen van een bank om te genieten van dit publieke groen?

Antwoord (gemeente Nazareth): De Orlentvijver is geen natuurgebied, maar recreatiegebied. Er is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt, waarin specifieke voorschriften zijn opgenomen. U vindt dit terug op de gemeentelijke website of kunt dit raadplegen in het gemeentehuis. Ik kan op uw concrete vraag over het pad en de bank nu geen antwoord bieden, maar zal deze doorgeven aan het gemeentebestuur.
- Vraag:** wordt in die verdichtingszones in de buurt van de dorpskern (slide op minuut 11:50) dan ook echt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door open bebouwing te vermijden? (en te gaan voor blokken van bv. 3 woningen aaneen?)

Antwoord (gemeente Nazareth): De overheid wil efficiënter omgaan met de reeds bestaande bebouwde ruimte. Het is een mogelijkheid die wordt gecreëerd, geen verplichting. Er is verder onderzoek en opmaak van RUP's of verkavelingen nodig om dit concreet te maken. De exacte locatie van verdichting is dus nog niet bepaald.
- Vraag:** Bij de herbestemming tot park of natuur... Voorziet het plan enige richtlijn voor dat groen? Wat ik eigenlijk vraag, wordt het groen met een ecologische waarde, of wordt het een gazon met ergens een boompje in?

Antwoord (gemeente Nazareth): Het is wat voorbarig om nu reeds uitspraken te doen over de wijze van inrichting van de groene zones. Dit zal in een later planningsproces (bij de opmaak van een nieuw RUP) moeten worden bepaald. Het lijkt me alvast logisch dat er wordt gestreefd naar een duurzaam en extensief groenbeheer. In die zin zal het ook aansluiten bij uw pleidooi voor groen met ecologische waarde.
- Vraag:** Ik heb een vraag over woonuitbreidingsgebied tussen Drapstraat en Groendreef. Er wordt geen groene zone voorzien achter de woningen gelegen aan Drapstraat, vanaf de ING bank richting Nazareth, waar ikzelf woon. De nieuwe woningen, sluiten direkt aan op onze tuinen. Graag hadden we een groene bufferzone achter onze woningen zoals in de Groenstraat is voorzien. De 50% groen regel, laat dit perfect toe bvb door de woningen in het midden van dit gebied te voorzien volledig omringd door groene zone. Dit versterkt bovendien het groen karakter dat men beoogt op de Drapstraat. dank bij voorbaat

Antwoord (gemeente Nazareth): Het is op dit moment te voorbarig om over de toekomstige inrichting van dit gebied een heel concreet plan te maken. Het woonuitbreidingsgebied tussen de Drapstraat en de Groendreef wordt voorlopig behouden als strategische reserve. Als dit gebied ooit wordt ontwikkeld, dan zal minimum 50% worden herbenaemd voor groen, park of natuur en maximum 50% worden ontwikkeld. Maar ook in de ontwikkelbare woonzone is er ruimte voor groen, tuinen, trage wegen. Hoe dan ook, wil de gemeente wel groene ruimte behouden langs de Biestenbeek (als onderdeel van een groenblauw netwerk).
- Vraag:** Dankjewel voor antwoord, maar graag hadden we deze groene achter onze woningen van Drapstraat reeds ingetekend zien op het plan.

Antwoord (gemeente Nazareth): We nemen uw opmerking mee en zullen dit bespreken met het gemeentebestuur.

- **Vraag:** Ik denk dat dit moeilijk reeds in te tekenen is. Ben wel akkoord dat het mooi zou zijn mocht dit zo zijn. Hoe en wat er is nog geen concrete uitwerking denk ik. Of lees voorstel/voorontwerp. Of ben ik fout?
Antwoord (gemeente Nazareth): Het ruimtelijk beleidsplan bevat enkel een visie en zal geen gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor een gebied vastleggen. Dit is voor een later stadium, bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied. Maar zoals hierboven aangegeven: dit is nu veel te voorbarig. Er is immers geen kwantitatief aantoonbare woonbehoefte om dit woonuitbreidingsgebied op korte termijn te ontwikkelen.

7.2. Resultaten enquête

7.2.1. Inleiding

Tussen 15 mei en 15 juli 2020 kregen inwoners de kans om via een enquête hun mening te geven over het ruimtelijk beleidsplan Nazareth (voorontwerp) en het ruimtelijk uitvoeringsplan 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden (startnota)'. Ook tijdens de tentoonstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en het ruimtelijk beleidsplan (20 mei tot 24 mei in cc De Brouwerij en 29 mei tot 1 juni in cc De Zwaan), kregen de bezoekers de mogelijkheid om de enquête op papier in te vullen.

De enquête bevat 9 stellingen waarbij inwoners konden aanduiden in welke mate ze hiermee al dan niet akkoord gaan. Hiernaast is ook open ruimte voorzien voor een vrije mededeling.

In het totaal werden 214 enquêtes ingevuld, waarvan 18 exemplaren tijdens de tentoonstellingen en 196 exemplaren online. Beide tentoonstellingen mochten samen 88 bezoekers ontvangen.

Er waren 9 stellingen over het ruimtelijk beleidsplan Nazareth. Voor een volledig verslag van de enquête wordt verwezen naar de procesnota bij het ruimtelijk beleidsplan.

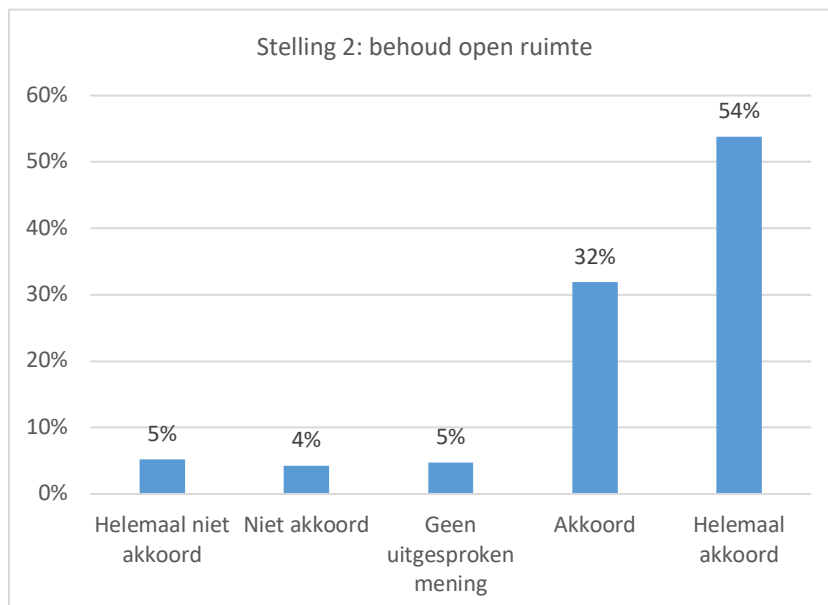
7.2.2. Resultaten stellingen m.b.t. woonuitbreidingsgebieden

Twee stellingen (2 en 3) hadden ook betrekking op de visie over de woonuitbreidingsgebieden en dus het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden'. Onder wordt een terugkoppeling gegeven van de resultaten van deze twee stellingen.

Stelling 2: behoud open ruimte

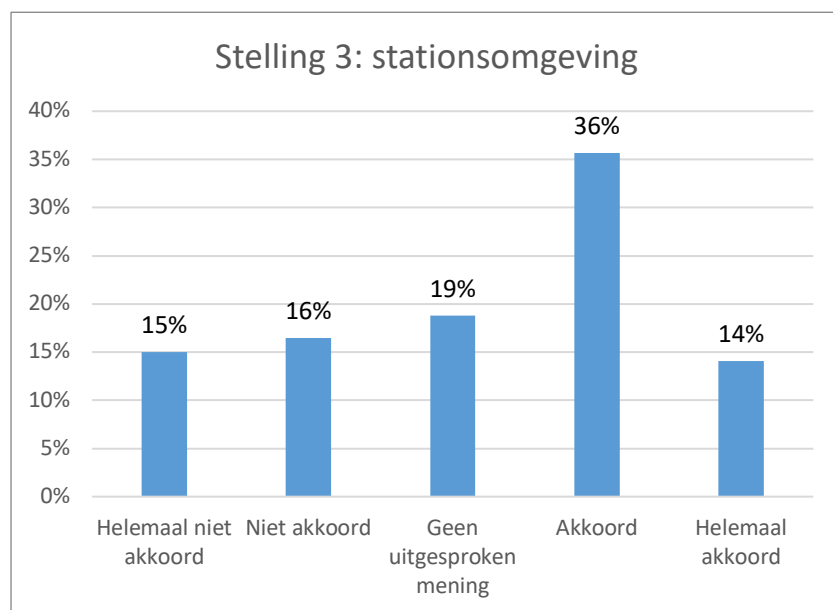
"Het lokaal bestuur moet slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden niet laten ontwikkelen, maar ze herbestemmen ten voordele van de open ruimte. Hierdoor kan de huidige landbouwfunctie worden behouden."

86% van de respondenten gaan ermee akkoord dat het lokaal bestuur slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden niet laat ontwikkelen. 9% gaat hier niet mee akkoord.



Stelling 3: Stationsomgeving

“De gemeente moet enkele woonuitbreidingsgebieden in de nabijheid van de stationsomgeving behouden als een strategische reserve voor nieuwe woonontwikkelingen op langere termijn.”



Met betrekking tot deze stelling zijn de meningen verdeeld. 50% gaat hiermee akkoord, 31% gaat hier niet mee akkoord.

7.2.3. Overzicht vrije mededelingen m.b.t. woonuitbreidingsgebieden

In de enquête voor het ruimtelijk beleidsplan en het RUP was naast 9 stellingen ruimte voorzien voor een vrije mededeling. In het totaal schreven 92 personen iets bij de vrije mededeling. Voor een volledig verslag van de vrije mededelingen bij de enquête wordt verwezen naar de procesnota bij het ruimtelijk beleidsplan.

In onderstaande overzicht beperken we ons tot de vrije mededelingen die betrekking hadden op de visie over de woonuitbreidingsgebieden en dus het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’.

*Het is een mooi voorontwerp, er is blijkbaar naar de mensen hun mening geluisterd .zeker in vervand met onze open ruimte. Het is me nog niet heel duidelijk of het stuk achter onze straat, warandestraat nu ook gevrijwaard blijft.
Zeg aan woningbouwfirma's en projectontwikkelaars dat ze andere gemeenten moeten opzoeken om hun zakken te vullen. Eke Nazareth is vol.
Het woonaanbod is meer dan het dubbele van de woonbehoefte, wat dus resulteert in een niet ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden. Woonuitbreidingsgebieden zoveel mogelijk omvormen naar open en groene ruimtes. Zuurstof & leefbaarheid in snelle veranderlijke omgevingsfactoren, zoals opwarming, droogte met momenten van overvloedige klimatologische omstandigheden. Daarenboven lijkt mij in het licht van de huidige epidemische crisissituatie om na te denken om voldoende ruimte te blijven geven aan mens en dier.
*ivm restricties rond woonuitbreidingsgebieden, verwijs ik graag naar de decretale bepalingen die gelden voor sociale huisvestingsmaatschappijen: Artikel 5.6.6. (23/02/2017- ...) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening “§ 1. In woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden : 1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets; 2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied; 3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen; 4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu; 5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen van een sociale huisvestingsmaatschappij voor een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als enige opdrachtgever of verkavelaar, voor zover voornoemd bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste 20 procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid. De bepalingen van een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, af te wijzen.” De duidelijke keuze om woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen ten voordele van de open ruimte vind ik bijzonder positief. Er mag wel nóg duidelijker gekozen worden voor een herbestemming naar bos vind ik. Het landelijk karakter van onze gemeente is waarom wij er wonen, en dit moet absoluut behouden en versterkt worden. Het stuk Bovenscheldevallei in Eke is ook een parel aan onze gemeente, die ten volle beschermd moet worden. Enige jammere vind ik dat het potentieel van vijver 'de Grendel' niet wordt gebruikt. Dit stukje natuur zou een mooie toevoeging zijn aan dit plan. Dringend betonstop nodig. Eke wordt een volgebouwde en verkeersdrukke gemeente. De Kouter is nu al een straat waar al het autoverkeer door rijdt. Zowel vrachtovervoer als gewoon autoverkeer doordat de hele omgeving volgebouwd wordt.

Ons voorstel voor Stelling 1 :

Het lokaal bestuur moet inzetten op het verder versterken van de bestaande dorpskernen, door de renovatie en het verduurzamen van bestaande wooneenheden, door de lokale kleinhandel te ondersteunen, door erfgoed op te waarderen en door de publieke ruimte kwaliteitsvol in te richten. Bouwen van appartementen in tweede bouwzone met rechtstreekse inkijk in de bestaande bebouwingen in eerste bouwzone dienen te worden vermeden. De voorziene bebouwingsdichtheid uit het huidige gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient te worden gerespecteerd.

Ons voorstel voor Stelling 3: De gemeente moet enkele woonuitbreidingsgebieden behouden als een strategische reserve voor nieuwe woonontwikkelingen op langere termijn. Het vastleggen van de gronden welke worden aangeduid als strategische reserve dient te gebeuren op basis van objectieve criteria, kandidaat bouwers hebben vrije keuze van aannemer.

Ons voorstel voor Stelling 9: Indien er grote windturbines in Nazareth moeten komen, dan moet de voorkeur uitgaan naar een inplanting in de industriële zone langs de autosnelweg E17. Uiteraard zal alle bestaande regelgeving (bv. afstandsregels t.o.v. bestaande woningen) gerespecteerd worden om overlast te vermijden.

Er moet inderdaad meer groen in Nazareth komen. Een park zou een goed begin zijn.

Stop met het steeds bijbouwen van nieuwe wijken. Al het groen dat onze gemeente zo mooi maakte, is aan het verdwijnen. Zonde, want het landelijke karakter van onze gemeente gaat verloren!

Graag inzetten op:

- meer groen doorheen alle straten (bomen, beplanting, gras) en zeker op het dorpsplein te Nazareth
- veilige fietspaden (vb. Klapstraat)
- Meer zone 30 en meer snelheidscontroles (vb. Ten Edestraat)
- woonuitbreidingsgebieden omvormen tot natuurgebieden
- geluidsschermen N60/E17
- betonstop, meer inzetten op renoveren van woningen
- meer inzetten op restaurants/terrassen aan het dorpsplein
- jonge investeerders steunen
- inzetten op co-workingspaces met vb. lunchplek/ontbijtzaak
- groot (rolstoeltoegankelijk/leeftijdsvriendelijk) park aanleggen

Waarom worden straten die al 3/4 bebouwd zijn, niet volledig toegelaten tot bebouwing zodat dit uniform wordt en alle nutsvoorzieningen optimaal kunnen gebruikt worden oa Kloosterbosstraat.

Welke zin heeft het om grote plannen te maken ivm de Drapstraat als groene gordel als men in de Warandestraat de 'Max 3 ton' zelfs niet kan laten gelden. De bloembakken die als afremmers zouden functioneren, worden zodanig dicht tegen het fietspad verschoven dat men niet meer hoeft af te remmen. De signalisatie Max 3 ton is onvoldoende zichtbaar bij het inrijden vanuit de 's Gravenstraat en vanuit de brug E17 komende van Deinze. Er rijden zowel 's nachts als overdag enorm veel +3 tonners die er niet moeten zijn, alsook veel landbouwvoertuigen die met zwaar vervoeren passeren (maar die mogen, alhoewel ik niet begrijp waarom). Waar blijft de uitvoering van de belofte van 'geen verbindingsstraat'?

Stelling 1 is veel te uitgebreid. elk aspect zou moeten kunnen beoordeeld worden. Zo vind ik niet dat het bestuur moet inzetten op het verder versterken van de bestaande dorpskernen door ze te verdichten met kwalitatieve en duurzame woonprojecten. Er is al bebouwing genoeg in onze "groene" gemeente. Ik vind wel dat de lokale kleinhandel ondersteund moet worden, het erfgoed opgewaardeerd en de publieke ruimte kwaliteitsvol ingericht.

Stelling 8: reeds lopende projecten afwerken en nieuwe groene projecten opstarten.

Ik vind het vreselijk dat wij geen groene gemeente meer zijn, wij verstedelijken / verharderen / bebouwen steeds verder/hoger/ meer.

De Kouterwijk is een zwarte vlek in Eke. Hier is niet nagedacht over groenzones in deze getto, er is gewoon zoveel mogelijk gebouwd om zoveel mogelijk te verdienen. Er is een mooie kans blijven liggen om van deze zone een prachtige wijk te maken. Schande! Dit is een negatieve spiraal die dringend stopgezet moet worden.
Zoveel mogelijk groen behouden en de landelijke karakters. Ook de buurten nabij het station dienen geen herbestemming te krijgen voor woonuitbreiding. Laat het groene karakter aub behouden, mensen komen daar wonen om te genieten van rust, niet van nieuwe wijken die zouden gebouwd worden dichtbij de tuin, geen privacy meer en geen rust! Er zijn nu reeds genoeg nieuwe projecten in de gemeente bezig, geen nood aan nog meer grijze gebouwen aub!!
Minder nieuwbouw projecten en aanleg wijken. Verkeer in steenweg tussen ron punt bonaparte en dorp eke ontmoedigen. Is een sluiptweg geworden om n60 richting deinze te gaan. Zeeer drukke weg geworden en totaal niet aangepast .. en aanwezigheid van school en winkels bv spar. Laat iedereen het kruispunt n60 aan de lichten meer gebruiken om richtin nazareth dorp te rijden !!!
Er is weinig ruimte tot nuance bij deze vragen. Akkoord dat er moet ingezet worden op bestaande kernen, maar baanwinkels kunnen complementair zijn, gezien beperkte parkeercapaciteit op zaterdag. Bij niet ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden: wat gaat men doen tegen stijgende huizenprijzen en welke compensatie is er voor de eigenaars? Ik ben voorstander om de centrale as te ontdebellen - maar geen voorstander om terug grote wegenwerken te krijgen. Persoonlijk vond ik zone 70 v groendreef tot station een logischere keuze, maar het trage verkeer moet meer beschermd worden.
Er heeft een overvloed aan woonuitbreiding plaatsgevonden in de gemeente het laatste decennium. Dat is nu al veel te veel geweest, dus hoog tijd om dat te stoppen en te investeren in meer groene zones en een groene centrale as. Met 2 grote industriezones in Eke en Nazareth is de gemeente rijk genoeg. Nog meer industrie en nog meer bouwen om het aantal inwoners op te krikken heeft nefaste gevolgen voor de leefomgeving. Investeer in een leefbare gemeente.
Hoop oprecht dat het groen in Nazareth groen blijft. Dat ons dorp een dorp mag blijven, We zijn echt al meer dan groot genoeg. Nu is het hier nog aangenaam wonen ,voelen we ons nog veilig. Het verkeer moet echt niet meer toenemen.
Ivm stelling 4: Deze as heeft al aparte fietspaden en stoepen toch. Er zijn al mooie groene plekjes aangelegd langs deze weg. Ik ben wel akkoord voor veilige kruispunten. De parkeergelegenheid aan het rond punt in Eke liggende tegenover de gazettenwinkel en de cafés vind ik zeer gevaarlijk voor de fietsers op het fietspad en zij die de parkeerplaats verlaten. Ivm stelling 5: Een nieuw park ten noorden van het Kinderkasteeltje? Moeten die gronden aangekocht? Waarom investeert men niet meer in de trage wegen in Nazareth en Eke? Zo biedt bv Merelbeke kaarten met wandelingen langs de trage wegen in haar gemeente aan. Stelling 8: Positief uitbreiding van de Hospicebossen en de natuurontwikkeling in de Scheldevallei. Dit zijn trouwens twee héél mooie wandelgebieden die nog te weinig inwoners kennen. Graag een fietsenparkeerplaats, kleinschalig, links en rechts van de Schelde.
Meer groen met speelmogelijkheden nodig, veiligere manier om te fietsen door het dorp van Nazareth is noodzakelijk (nu geen apart fietspad!), minder nieuwe verkavelingen waarbij alles op elkaar geplakt staat en het groen verdwijnt.
Opgelet met het mikken op enkel appartementsgebouwen in centrum en in de woonkernen. We blijven een dorp en geen voorstedelijke gemeente.
nergens een woord over het vrijhouden of overkopen van de drie kasteeldreven. Hiervan worden er 2 afgesloten binnenkort door de nieuwe kasteel eigenaar. Er wordt meer dan 500.000 euro geïnvesteerd in een nutteloos project zoals renovatie pastorie terwijl de gemeente de unieke kans laat liggen om de dreven over te kopen (of erfdienstbaarheid te eisen) en de gronden er rond te kopen en er vb een speelbos of park van te maken. DAT is pas een visie die past in de verwachtingen van de inwoners. Hopelijk worden de woningsuitbreidingsgebieden die nu geel ingekleurd worden dan ook geschrapt.
Eke-Nazareth moet gaan voor meer groen! Het is opvallend hoe weinig groen er aanwezig is in onze gemeente. Ik heb de indruk dat er in sommige grote steden meer aan groenontwikkeling wordt

gewerkt dan bij ons.

Eke-Nazareth is meer en meer aan het verstedelijken. Alles wordt tot het absurde volgebouwd. Het verkeer (grote verkeerswegen) en bebouwing heeft hier de overhand. Al het groen wordt weggehaald, bv aan de Biesten, Kouter en omstreken

Waar blijft het groen, parken, bos, beplanting, ...

We hebben een groene long nodig.

Voor de Woonuitbreidingsgebieden in de nabijheid van het station (NAZ 7,9,6 en 10) wordt het argument "gemiddelde bereikbaarheid (o.a. aanwezigheid trein)" als positieve differentiërende factor aangehaald. Wat is echter de strategische visie van de NMBS hierin ?

Aangezien:

1. enkel 2 treinen per richting tijdens het piek uur, daarbuiten 1 per richting,
2. station De Pinte is voor woon/werk interessanter is: rechtstreekse lijnen naar Gent, Antwerpen en Brussel, (daar waar Nazareth enkel Gent en Ronse als eindbestemming heeft),
3. zwakke ligging en grootte van parking (enkel in gebied NAZ 7, met flessenhals ontsloten naar stationstraat, ook 9,6 en 10 hierin betrekken ?),
4. geen infra voor ander openbaar vervoer (stelplaatsen bussen, keerplaatsen...),
5. wil men het OV uitbreiden en bestendigen voor de 2 woonkernen dan zou dit best langs beide zijden van de stationstraat gebeuren (bv zone 9 voor bussen). Ook zal het OV tussen de 2 kernen en het station sterk uitgebreid moeten worden,
6. de affiniteit met Deinze: enkel per bus bereikbaar,

Gezien bovenstaande lijkt mij de ontwikkeling van een 3de woonkern (met OV als argument) eerder te herzien. Meer : indien het OV verder ontwikkeld wordt (want NMBS bevestigt belang van het station) ben ik eerder geneigd om een derde woonkern te vermijden omwille van allerhande (woon)hinder (verkeersdruk, geluidshinder trein en ander OV, ...).

Probeer zoveel mogelijk woonuitbreidingsgebieden niet aan te snijden. Zet meer in op verdichting van de dorpskernen met kwalitatieve projecten. Bouw hier geen te hoge appartementsblokken.

Wij zijn enorm voorstander van het idee om de agrarische gebieden te behouden in het huidige RUP-plan. Voornamelijk pag 92 – zone 1 belangt ons aan, waardoor wij graag positief advies geven om deze regio te behouden als agrarisch gebied en nooit meer te herbestemmen als woonuitbreidingsgebied. Alvast bedankt!

Wij zijn enorm voorstander, net als de gehele buurt, rond zone 1 op pagina 92 van het RUP, ter herbestemmen van woonuitbreidingsgebied ten voordelen van de landbouw en de huidige situatie zo te behouden aan de Axeldreef.

7.3. Reacties van alle betrokkenen (per aangetekende brief of via mail)

In de periode mei – juli 2020 werd een ruime participatie- en consultatieronde georganiseerd rond twee plannen in verband met het ruimtelijk beleid in Nazareth:

- het voorontwerp van het ruimtelijk beleidsplan Nazareth: consultatieronde van 15 mei t.e.m. 15 juli 2020
- de startnota van het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden': eerste publieke raadpleging en adviesvraag (60 dagen) vanaf 26 mei 2020 t.e.m. 24 juli 2020.

Voor alle reacties met betrekking tot het ruimtelijk beleidsplan verwijzen we naar de procesnota bij het ruimtelijk beleidsplan (in opmaak).

In onderstaande tabellen worden enkel de reacties met betrekking tot het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' gebundeld en kort samengevat. Het betreft alle reacties (bezwaren, opmerkingen, suggesties, vragen...), die via email en/of per aangetekend brief werden bezorgd.

Datum email: 15/05/2020

Ik contacteer u naar aanleiding van de zo-even gepubliceerde nota's betreffende de voorziene plannen ruimtelijke ordening.

Meer bepaald gaat mijn aandacht concreet naar de plannen voor de Bekken site.

Het is zeker positief dat (deel van) dit gebied nu definitief voorbestemd is tot park (i.p.v. woonuitbreidingszone).

Spijtig genoeg vind ik in de documentatie (nog) geen concrete info over de voorziene parkaanleg.

Ik vind wel volgende meldingen:

" . Dit biedt ook de mogelijkheid om enkele fiets- en wandeldoorsteken te realiseren. De site en omgeving van het Kinderkasteeltje zal via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden herbestemd deels voor gemeenschapsvoorzieningen en deels voor openbaar park".

• Een deel van het woonuitbreidingsgebied 'Bekken' wordt herbestemd voor publiek park of groenzone. Dit zal geen aanzienlijke effecten op vlak van mobiliteit genereren. Het voorzien van enkele fiets- en voetgangersverbindingen doorheen het plangebied, zal de duurzame mobiliteit binnen de dorpskern van Nazareth gunstig beïnvloeden."

Wat is er al concreet beslist i.v.m. die fiets- en voetgangersverbindingen?

Is er al detailinfo beschikbaar over hoe de site hertekend zal worden (bestaande site 't Kinderkasteeltje + nieuw aan te leggen park)?

Als bewoner van het Zilvererf is het voor mij (alsook voor mijn buur naast mij) niet mogelijk om de eventuele impact van de nieuwe ruimtelijke planning nu al in te schatten.

Kan daar al info over verschaft worden, of volgen er later meer detailgegevens?

Ik hoop alleszins dat het aspect 'natuur' in het aan te leggen park een prioritaire plaats krijgt.

Ik lees in uw documentatie dat dit gebied als 'biologisch weinig waardevol' staat aangeduid.

Waarschijnlijk is dit ooit opgemaakt op basis van de bestaande landbouwgronden (met monocultuur).

Als waarnemer van de natuur rondom mijn perceel moet ik dit weerleggen.

Eerst en vooral is er een grote diversiteit aan vogels die hier foerageren en/of broeden.

Daarnaast heb ik hier als waarnemer voor Natuurpunt (citizen science) ook talrijke (zeer) zeldzame soorten insecten (o.a. wilde bijen) gedetermineerd.

U kan deze altijd opvragen op www.waarnemingen.be (locatie Nazareth).

Ik verwacht dat ook dat de natuurvrienden en -verenigingen inspraak zullen krijgen bij de opmaak van de plannen voor het park.

Met dank voor uw aandacht, en hopen op een spoedig antwoord,

Datum email: 20/05/2020

Gelieve ons te bevestigen dat onze percelen (voor een totale oppervlakte van 2,55 ha), thans in een woonuitbreidingsgebied van het gewestplan (aan de Leegzakstraat), later en door de RUP in opmaak, terug in agrarisch gebied zullen zitten.

Datum email: 20/05/2020

Tijdens de presentatie van het RUP woonuitbreidingsgebieden werd deze kaart getoond (zie bijlage) Hierop is te zien dat het gebied ten oosten van het Kinderkasteeltje ook als rood ingekleurd staat, dus 'woonuitbreidingsgebied in ontwikkeling'.

Op de kaart https://www.nazareth.be/sites/default/files/atoms/files/RUP_startnota_woonuitbreidingsgebieden-deel1.pdf pagina 9 met de deelgebieden zie ik dat hier geen uitspraak over gedaan wordt in het kader van het RUP in opmaak.

Het bewuste gebied (grenzend aan de straat Bekken) is reeds deels in aanbouw met twee ééngezinswoningen, een derde stuk werd in dezelfde verkavelingsaanvraag vergund.

Kan U ons informeren of er met het achterliggende terrein ook concrete plannen zijn, al dan niet in het kader van het RUP.

Wij zijn aanpalende burens en behoudens vergissing zijn wij niet op de hoogte over eventuele verdere ontwikkeling van het deel van het terrein dat niet aan de straat gelegen is.

Datum email: 22/05/2020

Ik ben mede-eigenaar van een aantal percelen woon uitbreidingsgebied gelegen in de zone NAZ-13-Plaanstraat Een aantal vragen en opmerkingen:

1. Worden eigenaars, niet inwonende Nazareth op de hoogte gebracht van deze herbestemming ?
2. Is er financiële vergoeding voorzien voor deze gronden door degradatie naar landbouwgrond ?
3. Waarom is het gebied NAZ- 04 – Groenstraat- Sterrenbos wel opgenomen, dit gebied valt buiten de 500m straal/station ?
4. Waarom is de straal 1000m/station plots veranderd naar 500 meter ?
5. Wie wordt de beheerder van de gronden bestemd voor park of natuur ?
6. Kunnen boven vermelde percelen in aanmerking komen voor aanleg park / natuur ?

Datum email: 24/05/2020

Met grote interesse las ik de verschillende documenten over het ruimtelijk beleidsplan van Nazareth. Als bewoner van Ten Edestraat heb ik een stuk grond (achtertuin) dat ligt in en grenst aan het woonuitbreidingsgebied NAZ-06-Roombaardstraat-Oudenaardseheerweg-Lijsterstraat, die aangemerkt staat als strategische reserve. Ik had hier een aantal vragen over:

- als ik het goed begrijp is er voldoende bouwgrond in Nazareth die nog niet gebruikt is, overstijgt deze de behoefte tot 2030-2035 en zullen deze gebieden dus nog niet aangesneden worden. Er zijn hier echter uitzonderingen op: kan deze zone aangesneden worden voor sociale woningbouw voor 2030-2035?

- zoja, op wiens initiatief? Ik lees dat het hele uitbreidingsgebied in 1 keer moet aangesneden worden maar het gaat hier om verschillende eigenaars. Kan dit dan gebeuren op initiatief van een particulier?

- kan ik onteigend worden voor dat stuk? Ook als een particulier het initiatief neemt? Wat als ik dit stuk niet wil verkopen en als tuin wil blijven gebruiken?

- Geldt hetzelfde als een project-ontwikkelaar dit wil ontwikkelen voor "gewone" niet-sociale woningbouw? Wat als ik dan niet zou willen verkopen?

- ik zie dat er RUP startnota's zijn voor de gebieden die naar open ruimte zullen worden gevormd, maar nog niet voor de gebieden die als strategische reserve aangemerkt zijn: zijn deze dan nog niet beschikbaar, net omwille van het feit dat ze nog niet aangesneden worden en er dus nog tijd is?

Tenslotte: is er een fysiek info-moment? De folder in de bus zegt van wel, de website zegt enkel Facebook-event.

Datum email: 31/05/2020

Ik heb een vraag mbt RUP_Startnota_woonuitbreidingsgebieden, meerbepaald onder

4.2.2. WOONUITBREIDINGSGBIED NAZ-02-LEEGZAKSTRAAT

Ik ben wonende in de Ommegangstraat waar een ontsluitingsweg naar het woonuitbreidingsgebied is opgenomen.

Kan je me verduidelijken wat met volgende wordt bedoeld?

-In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als "tijdelijk te bevriezen".

Wat wordt bedoeld met tijdelijk bevrozen? In welke planning is het woonuitbreidingsgebied opgenomen?
-Een kleine deel van het woonuitbreidingsgebied (ten noorden) wordt herbestemd ten voordele van openluchtrecreatie aansluitend bij het sportcentrum van Nazareth.
Wordt het sportcentrum nog verder uitgebreid? Zo ja, welk gebied? Zo ja, wordt de ontsluitingsweg naast Ommegangstraat hierbij dan reeds in gebruik genomen?

Datum email: 03/06/2020

Ik ben positief verrast met het recente voorstel van RUP woonuitbreidingsgebieden voor Nazareth.
Ik ben ook enthousiast dat er uitgebreid wordt gecommuniceerd naar alle burgers via verschillende kanalen.
Ik woon in de Oudenaardseheerweg en het was heel aangenaam om te ontdekken dat het veld achter ons (noordelijke deel) wordt ingekleurd als groen/park.
Is deze inkleuring reeds definitief of kan dit na het openstellen van deze uitbreidingsgebieden (vanaf 2030) nog wijzigen?
Is er al meer geweten over hoe deze groenzone zal ingevuld worden of zal dit in de toekomst in overleg met buurtbewoners gebeuren?
Het is een goede zaak dat de Hospicebossen verder worden uitgebreid.
Als de brug (Klapstraat) zal gerenoveerd worden, hoop ik ook dat er aandacht zal zijn voor een toegankelijk voetpad/fietspad.
Momenteel is de toegangspoort tot de Hospicebossen (vanuit Eke) niet veilig voor de zwakke weggebruiker.
Er wordt in de presentatie en voorstel sterk ingezet op trage wegen voor voetgangers & fietsers.
In het kader van de Hospicebossen ontwikkeling wil ik even informeren of de Sticheldreef (deel Klapstraat naar Spoorweg) toegankelijk is/wordt voor publiek?
Dit is een mooie dreef die perfect zou kunnen geabsorbeerd worden in Hospicebossen omgeving als trage weg.

Datum email: 04/06/2020

In contacteer u in opdracht van een eigenaar in de Nederbosstraat te Eke.
Volgens de startnota is de achterliggende grond gelegen in te bevrozen woon- en woonuitbreidingsgebieden. Er staat dan ook vermeld dat in deze gebieden een open ruimtebeleid zal worden gevoerd en worden opgenomen in de open ruimtestructuur.
Blijft deze zone dan woonuitbreidingsgebied of niet. Of zal deze wijzigen in de loop der tijd.
Deze gronden zijn aangekocht als woonuitbreidingsgebied en in de nalatenschap zijn deze ook opgenomen als woonuitbreidingsgebied.
Wij hadden hieromtrent toch graag enige verduidelijking.

Datum email: 09/07/2020

Als bijlage sturen wij u de inspraakreactie voorontwerp GBR Nazareth.
Deze wordt u vandaag ook per aangetekende post toegestuurd.
Wij wensen u hiervan een goede ontvangst.

Samenvatting van de bijlage:

Een NV is eigenaar van een aantal gronden, gelegen in een gebied tussen de Ten Edestraat en de spoorweg Oudenaarde – Gent.

Samengevat kan worden gesteld dat de NV de wens van de gemeente begrijpt om de slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden te vrijwaren van bebouwing en enkel de goed gelegen gebieden te behouden.
Specifiek voor het gebied Ten Edestraat dient de schrapping van het deelgebied Ten Edestraat Zuid en de omvorming van het zuidelijke deel van het deelgebied Ten Edestraat Noord (ten zuiden van de Biestebeek) tot (openbaar) park of open ruimtegebied gepaard te gaan met een verhoging van het ruimtelijk rendement in het noordelijke deel van het deelgebied Ten Edestraat Noord. Hiervoor dient een voldoende hoge dichtheid te worden voorzien.

Deze verhoging vindt haar ruimtelijke verantwoording in de ligging van het gebied: het gebied grenst ten noorden aan de stationsomgeving van het treinstation Nazareth-Eke en ten zuiden aan een (toekomstig) openbare parkzone, waardoor de nabijheid van voldoende kwalitatief stadsgroen, water en publieke ruimte is gegarandeerd.

Om deze redenen wordt gevraagd om rekening te willen houden met voormelde opmerkingen bij de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk beleidsplan ruimte en de NV in kennis te willen stellen van de verwerking van haar opmerkingen.

Datum email: 12/07/2020

Ik ben zeer positief over de voorstellen maar er wordt toch het een en ander verzwegen.

Nergens een woord over het vrijhouden of overkopen van de drie kasteeldreven. Nochtans een speerpunt in het plan. Hiervan worden er 2 en misschien 3 afgesloten binnenkort door de nieuwe kasteel eigenaar. Deze dreven worden enorm veel gebruikt door fietsers, wandelaars en zijn ook uniek in Vlaanderen zo dicht bij een centrum. Er wordt meer dan 500.000 euro geïnvesteerd in een nutteloos project zoals renovatie pastorie terwijl de gemeente de unieke kans laat liggen om de dreven over te kopen (of erfdienstbaarheid te eisen, men had jarenlang de kans om die te kopen vooraleer de nieuwe eigenaar het kasteel gekocht heeft) en de gronden er rond te kopen en er vb een speelbos of park van te maken. DAT is pas een visie die past in de verwachtingen van de inwoners. Hopelijk worden de woningsuitbreidingsgebieden die nu geel ingekleurd worden dan ook effectief geschrapt.

Datum email: 14/07/2020

U gelieve in bijlage onze brief van heden te willen vinden. Dit schrijven wordt u tevens op datum van vandaag aangetekend bezorgd.

Wij wensen u hiervan een goed ontvangst en kijken uit naar uw spoedige berichten.

Samenvatting van de bijlage:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaars van de woonuitbreidingsgebieden nr. 14 = Bosstraat-Zagmanstraat (gedeeltelijke eigendom) en nr. 15 = Nederbosstraat-Steenweg (volledige eigendom). De eigenaars stellen de voorstellen om deze woonuitbreidingsgebieden nrs. 14 en 15 te herbestemmen ten voordele van de open ruimte in vraag. Hierbij verwijzen ze het onderzoeksrapport 'woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' en vragen ze om sommige onderzoeksaspecten en de vooropgestelde beleidsopties, te herzien minstens voor hun eigendommen.

Datum email: 14/07/2020

Ik schrijf u aan als raadsman van een NV.

In bijlage bezorg ik u de bezwaren en opmerkingen die cliënte wens te formuleren in het kader van het openbaar onderzoek naar het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan van de gemeente Nazareth dat loopt tot en met 15 juli 2020.

De brief met bijlage wordt tevens aangetekend verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen.

Samenvatting van de bijlage:

Een NV is eigenaar van het grootste deel van het woongebied 'De Biesten'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woongebied 'De Biesten' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'De Biesten' aan te duiden als te behouden en te ontwikkelen woongebied, minstens als te behouden strategische reserve voor woonontwikkeling.

Datum email: 14/07/2020

Ik schrijf u aan als raadsman van een bvba.

In bijlage bezorg ik u de bezwaren en opmerkingen die cliënte wenst te formuleren in het kader van het openbaar onderzoek naar het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan van de gemeente Nazareth, dat loopt tot en met 15 juli 2020.

Deze brief wordt tevens aangetekend verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen.

Samenvatting van de bijlage:

Een bvba is eigenaar van een woonuitbreidingsgebied nr. 13 Plaanstraat. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Plaanstraat' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'Plaanstraat' aan te duiden als te behouden en te ontwikkelen woongebied, minstens als te behouden strategische reserve voor woonontwikkeling.

Datum email: 14/07/2020

In het kader van deze raadpleging rond het ruimtelijk beleidsplan laat ik in bijlage graag de opmerkingen omtrent een specifiek geval dat zich prima laat inpassen in de ruime en specifieke bedoelingen van dit voorgestelde ruimtelijk beleidsplan.

Graag tot verdere input of info bereid.

Samenvatting van de bijlage:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een eigenaar van twee percelen langs de Nederbosstraat. Deze percelen werden opgenomen in het RUP Robert Orlentvijver en vallen onder een bouwverbod. Hiervoor werd een vonnis tot betalen van planschadevergoeding uitgesproken. De eigenaar vraagt om aan deze percelen "een bebouwbaar karakter toe te kennen".

Datum email: 15/07/2020

Gelieve in bijlage onze reactie op de startnota RUP "Herbestemming woonuitbreidingsgebieden" te willen terugvinden.

Ik wens u hiervan een goede ontvangst toe.

Samenvatting van de bijlage:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door eigenaars binnen het woonuitbreidingsgebied nr. 14 = Bosstraat-Zagmanstraat. De eigenaars stellen het voorstel om dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen ten voordele van de open ruimte in vraag. Hierbij verwijzen ze het onderzoeksrapport 'woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' en vragen ze om sommige onderzoeksaspecten en de vooropgestelde beleidsopties, te herzien minstens voor hun eigendommen.

Datum email: 17/07/2020

Gelieve in bijlage ivm WUG 16: de opmerkingen en bezwaren te vinden tegen STARTNOTA RUP "HERBESTEMMING WOONUITBREIDINGSGBIEDEN".

Samenvatting van de bijlage:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door eigenaars binnen het woonuitbreidingsgebied nr. 16 'Kortebosstraat-Weefstraat'.

De eigenaars gaan niet akkoord met de herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties) en brengen hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum email: 21/07/2020

Naar aanleiding van de Startnota RUP ' Herbestemming woonuitbreidingsgebieden ' wens ik het volgende mee te delen, te vragen of voor te stellen.

1. Ik ben mede-eigenaar van het perceel gelegen te Nazareth, Nederbosstraat

Volgens voorliggend plan zal dit woonuitbreidingsgebied omgevormd worden tot landbouwgebied.

Bij uitvoering zullen we in volgende concrete situatie terecht komen.

Huidig stuk, ongeveer 12.000 m² groot, wordt momenteel verpacht. De pachter paalt met zijn eigendom aan onze grond.

Onze intentie is van zodra de situatie duidelijk is, deze grond te verkopen. Huidige pachter, die met zijn eigendom paalt aan onze grond, is uiteraard geïnteresseerd.

Aan de Nederbosstraat is een ruime doorgang voorzien naar ons achterliggend terrein. Indien huidige pachter het stuk koopt, en gezien zijn eigendom paalt aan onze grond, heeft deze doorgang dan eigenlijk geen nut meer gezien hij gemakkelijker toegang heeft via zijn eigendom. Trouwens dergelijk stukje grond is voor een landbouwer eerder een last, gezien hij met zijn machines te veel moet manoeuvreren.

Mijn inziens kan van deze voorziene toegang in dit geval een stuk bouwgrond gecreëerd worden. Dit stuk ligt trouwens aan een uitgeruste weg met aan beide zijden woningen.

Dit zou voor ons dan ook een stukje compensatie zijn voor de waardevermindering die onze grond ondergaat.

2. Voorziet de gemeente enige compensatie voor de waardevermindering van onze grond?

Datum email: 23/07/2020

Gelieve als bijlage ons bezwaarschrift in het kader van het RUP Herbestemmingen van woonuitbreidingsgebieden te willen vinden.

Dit wordt u ook per aangetekende zending met ontvangstbewijs toegestuurd.

Extra mail 23/07/2020:

Er was een fout geslopen in onderstaand bezwaarschrift. Gelieve enkel met huidig bijgevoegde versie rekening te houden, die u ook per aangetekende zending met ontvangstbewijs wordt toegestuurd.

Samenvatting van de bijlage:

Een particulier is eigenaar van twee percelen langs de Bosstraat, die in twee woonuitbreidingsgebieden gelegen zijn. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van de betrokken woonuitbreidingsgebieden ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en de betrokken woonuitbreidingsgebieden te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum email: 23/07/2020

In bijlage treft u het bezwaar tegen de startnota RUP herbestemming woonuitbreidingsgebieden, dat ik op heden indien namens mijn cliënte.

U zou mij dank weten:

- de goede ontvangst van het bezwaar te willen bevestigen;
- het wettelijk voorziene gevolg eraan te geven;
- mij op de hoogte te houden van de verdere stappen in de administratieve procedure.

Cliënte laat verder nog gelden dat zij steeds bereid tot een gesprek aangaande de betreffende materie.

Samenvatting van de bijlage:

Een NV is eigenaar van gronden binnen het woonuitbreidingsgebied nr. 7 'Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg-spoor'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden.

Datum email: 23/07/2020

Mag ik u vriendelijk verzoeken kennis te willen nemen van het bezwaarschrift in bijlage?

Samenvatting van de bijlage:

Een BV - woningbouwontwikkelaar is eigenaar van percelen gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied 'Eedstraat-N60'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum email: 23/07/2020

Mag ik u vriendelijk verzoeken kennis te willen nemen van het bezwaarschrift in bijlage?

Ik dank u bij voorbaat voor het gevolg dat u hieraan zal willen verlenen en verblijf inmiddels,

Extra mail 24/07/2020:

Ik verwijs naar mijn onderstaande e-mail van gisteren, 23.04.2020, waarin u een bezwaarschrift in het kader van het Gemeentelijk RUP "Herbestemming woonuitbreidingsgebieden" werd overgemaakt.

Dit bezwaarschrift betrof specifiek het tiende deelplangebied "Kortebosstraat-Weefstraat", aangeduid als "J" op pagina 7 van deel I van de startnota.

Uit nazicht blijkt echter dat er een materiële vergissing is geslopen in het dispositief van het bezwaarschrift dat u gisteren werd overgemaakt. Op de laatste bladzijde werd immers verwezen naar het "deelplangebied Eedstraat –N60 aangeduid als M op het overzichtsplan", terwijl dit uiteraard "het deelplangebied "Kortebosstraat-Weefstraat" – aangeduid als "J" op het overzichtsplan" moet zijn. U vindt de aangepaste, correcte, versie dan ook in bijlage bij onderhavige e-mail.

Dit aangepaste bezwaarschrift wordt u bovendien eveneens nogmaals per aangetekend schrijven verzonden. Zou ik u vriendelijk mogen verzoeken om mij de goede ontvangst van deze e-mail en van het bezwaarschrift met de rechtzetting van de materiële vergissing in het dispositief te willen bevestigen?

Ik dank u bij voorbaat voor het gevolg dat u aan onderhavig schrijven zal willen verlenen en verblijf inmiddels,

Samenvatting van de bijlage:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een (mede)eigenaar binnen het woonuitbreidingsgebied 'Weefstraat-Kortebosstraat'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum email: 24/07/2020

Gelieve de brief in bijlage te willen raadplegen.

Samenvatting van de bijlage:

Een bvba is eigenaar van een woonuitbreidingsgebied nr. 13 Plaanstraat. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Plaanstraat' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het woonuitbreidingsgebied 'Plaanstraat' te behouden.

Datum email: 24/07/2020

Gelieve de brief en bijlagen te willen raadplegen.

Samenvatting van de bijlagen:

Een NV is eigenaar van het grootste deel van het woongebied 'De Biesten'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woongebied 'De Biesten' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'De Biesten' te behouden als woongebied.

Datum email: 24/07/2020

Als medeëigenaar van een perceel , en als eigenaar van enkele woningen errond, Bosstraat; Kortebosstraat, wil ik bezwaar indienen betreffend bovenstaande startnota .

- het betreffende woonuitbreidingsgebied is in de goedgekeurde verkaveling langs de Kortebosstraat niet meegenomen in de verkaveling , maar er moest een doorgang blijven voor wegenis (10m) bij verkaveling van het binnengebied .

-Het ganse gebied 'J' is rechtstreeks omgeven door bewoning . Het is voor een normale landbouwer moeilijk in dit gebied zijn activiteit normaal uit te oefenen . Ik denk hierbij aan uitvoeren van drijfmest , behandeling van de teelten en lawaaihinder door de landbouwactiviteiten .

- Rond het gebied 'J' zien we aan de noord-oostzijde de Ambachtelijke zone , noord-westzijde een woongebied ' Zwartegat en verkaveling Sneyersput' welke grotendeels in de gemeente De Pinte liggen en de zuid-westzijde is bestemd voor recreatiegebied . Hier is dus geen enkele link naar landbouwzones of waardevolle biologische en/of natuurgebied.

- Verder sluit ik mij volledig aan bij het bezwaarschrift opgesteld in opdracht van Dhr. XXXXX . Waarvan de brief in bijlage

Samenvatting van de bijlage:

Een particulier is eigenaar van twee percelen gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied 'Kortebosstraat-Weefstraat'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten

aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum email: 24/07/2020

Naar aanleiding van de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij de herbestemming van de woonuitbreidingsgebieden aan bod komt, wil ik mijn opmerkingen meegeven tegen de beslissing hiervan.

Ik lees in de startnota:

“Het buitengebied is dit gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Versnippering moet er worden tegengegaan door de landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zo veel mogelijk te bundelen.” Laat ons hierbij stellen dat de bestaande landbouw die in dit stuk aanwezig is, uitdovend is aangezien er geen nieuwe vergunningen meer worden toegekend aan de bestaande landbouwbedrijven en woon-, werkfuncties hierbij op een positieve manier aangevuld kunnen worden gezien de ligging ten opzichte van het nabijgelegen industriepark, waar toch een heel aantal mensen te werk gesteld worden.

Waar men de versnippering van landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties wil tegengaan, valt mij hier op dat men in dit woonuitbreidingsgebied net een uitbreiding van de bundeling zou kunnen doorvoeren door het woonuitbreidingsgebied te behouden.

Aansluitend bij de tewerkstelling van mensen wil ik ook wel de toegankelijkheid vanaf dit woonuitbreidingsgebied benadrukken. Gelijk waar mensen werken, hebben zij altijd het voordeel om bij deze verbindingsweg (N60 – E17 – E40) te wonen. Ook de verbinding via openbaar vervoer naar zowel Gent als Deinze is een meerwaarde. Qua mobiliteit is dit woonuitbreidingsgebied dus een absolute meerwaarde.

Vanzelfsprekend is hierbij een hoge woonbehoefte aangezien in De Pinte amper nog woongelegenheden bijkomen. Hierbij is het dus wenselijk deze woonuitbreidingsgebied als waardevol te reserveren voor latere woonbehoefte.

Verder in de startnota lees ik ook: “NAZ-17-Weefstraat-Vijverstraat-N60: Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied ten voordele van landbouw (of andere openruimtefuncties). Een kleine oppervlakte op de hoek van de Weefstraat en de N60 wordt herbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.”

Zoals reeds hierboven omschreven (niet verder toekennen van landbouwvergunningen) lijken de voordelen voor de landbouw in dit woonuitbreidingsgebied niet van toepassing en zelfs ondergeschikt. Daarentegen is de bouw van het politiecommissariaat een bijkomende reden om hier de woonuitbreiding te laten bestaan mét extra veiligheidsgevoel voor eventuele omwonenden van het woonuitbreidingsgebied “NAZ-17-Weefstraat-Vijverstraat-N60”.

Bijkomend wil ik ook benadrukken dat hier momenteel geen omwonenden zijn die ‘last’ zouden kunnen hebben van een eventueel bouwproject op langere termijn.

Hopende dat u in uw beslissing mijn opmerkingen zal meenemen en zo toch het behoud van het woonuitbreidingsgebied ‘NAZ-17-Weefstraat-Vijverstraat-N60’ wil nastreven.

Datum aangetekende brief: 05/06/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een bewoner van de Groenstraat. De bewoner feliciteert de gemeente voor het werk dat er gestoken is in de opmaak van zowel het ruimtelijk beleidsplan als het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’.

De bewoner geeft wel een negatief advies betreffende het RUP Sterrenbos en geeft hierbij enkele bedenkingen. Deze punten zullen verder worden behandeld in het kader van dit RUP Sterrenbos.

Datum aangetekende brief: 08/06/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een sociale huisvestingsmaatschappij. De SHM wenst haar rechten te behouden om het betrokken woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen en verwijst hierbij naar decretale bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Datum aangetekende brief: 08/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een mede-eigenaar van een woning/perceel langs de Zandstraat in Eke. De eigenaar gaat niet akkoord met de herbestemming van woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte

en brengt hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum aangetekende brief: 08/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door eigenaars binnen het woonuitbreidingsgebied 'Weefstraat-Kortebosstraat'. De eigenaars gaan niet akkoord met de herbestemming van stroken langs uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied en brengen hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum aangetekende brief: 14/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaars van de woonuitbreidingsgebieden nr. 14 = Bosstraat-Zagmanstraat (gedeeltelijke eigendom) en nr. 15 = Nederbosstraat-Steenweg (volledige eigendom). De eigenaars stellen de voorstellen om deze woonuitbreidingsgebieden nrs. 14 en 15 te herbestemmen ten voordele van de open ruimte in vraag. Hierbij verwijzen ze het onderzoekrapport 'woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' en vragen ze om sommige onderzoeksaspecten en de vooropgestelde beleidsopties, te herzien minstens voor hun eigendommen.

Datum aangetekende brief: 14/07/2020

Samenvatting:

Een bvba is eigenaar van een woonuitbreidingsgebied nr. 13 Plaanstraat. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Plaanstraat' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'Plaanstraat' aan te duiden als te behouden en te ontwikkelen woongebied, minstens als te behouden strategische reserve voor woonontwikkeling.

Datum aangetekende brief: 15/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door eigenaars binnen het woonuitbreidingsgebied nr. 14 'Bosstraat-Zagmanstraat'. De eigenaars gaan niet akkoord met de herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties) en brengen hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum aangetekende brief: 16/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door eigenaars binnen het woonuitbreidingsgebied nr. 14 'Bosstraat-Zagmanstraat'. De eigenaars gaan niet akkoord met de herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties) en brengen hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum aangetekende brief: 17/07/2020

Samenvatting:

Dit bezwaarschrift werd ingediend door een eigenaar van een perceel woonuitbreidingsgebied langs de Nederbosstraat. De eigenaar gaat niet akkoord met de herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties) en brengt hiervoor verschillende tegenargumenten aan.

Datum aangetekende brief: 23/07/2020

Samenvatting:

Een particulier is eigenaar van twee percelen langs de Bosstraat, die in twee woonuitbreidingsgebieden gelegen zijn. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van de betrokken woonuitbreidingsgebieden ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en de betrokken woonuitbreidingsgebieden te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum aangetekende brief: 23/07/2020

Samenvatting:

Een particulier is eigenaar van twee percelen gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied 'Kortebosstraat-Weefstraat'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum aangetekende brief: 23/07/2020

Samenvatting:

Een BV - woningbouwontwikkelaar is eigenaar van percelen gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied 'Eedstraat-N60'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het betrokken woonuitbreidingsgebied te behouden (dus ook niet op te nemen in het RUP).

Datum aangetekende brief: 24/07/2020

Samenvatting:

Een bvba is eigenaar van een woonuitbreidingsgebied nr. 13 Plaanstraat. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied 'Plaanstraat' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'Plaanstraat' aan te duiden als te behouden en te ontwikkelen woongebied, minstens als te behouden strategische reserve voor woonontwikkeling.

Datum aangetekende brief: 24/07/2020

Samenvatting:

Een NV is eigenaar van het grootste deel van het woongebied 'De Biesten'. De eigenaar kan niet akkoord gaan met de herbestemming van het woongebied 'De Biesten' ten voordele van de open ruimte en er worden hiervoor verschillende tegenargumenten aangebracht. De bezwaarindiener vraagt om dit voorstel te herzien en het gebied 'De Biesten' aan te duiden als te behouden en te ontwikkelen woongebied, minstens als te behouden strategische reserve voor woonontwikkeling.

7.4. Schriftelijke adviezen van de overheids- en adviesinstanties

Naar aanleiding van de startnota van het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden': werd een adviesvraag bij de betrokken overheids- en adviesinstanties georganiseerd vanaf 26 mei 2020 t.e.m. 24 juli 2020 (periode van 60 dagen).

Volgende overheids- en adviesinstanties bezorgden een schriftelijk advies voor de startnota van dit RUP:

- Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) Nazareth
- Gemeente De Pinte
- Departement Omgeving van de Vlaamse overheid
- Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)
- Departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse overheid
- Sport Vlaanderen.

In onderstaande tabel worden deze schriftelijke adviezen kort samengevat:

Samenvatting advies GECORO Nazareth: voorwaardelijk gunstig

- Het RUP wordt unaniem gezien als een goede zaak voor de gemeente.
- Er blijft steeds een risico op procedures maar het RUP kan ten allen tijde worden stopgezet.
- Voor de bewoners is vooral het 'not in my backyard principe' van toepassing.

De gecoro wil voorbehoud maken voor volgende punten:

- De motivatie voor het selecteren van de te schrappen woonuitbreidingsgebieden moet duidelijker omschreven worden. Voornamelijk het luik van de nabijheid van de vervoersknooppunten. Voor de gemeente Nazareth is het treinstation naar voor geschoven als vervoersknooppunt. Dit moet duidelijk uitgelegd worden.
- Er moet meer duidelijkheid komen over de 50m-zones langs uitgeruste wegen in de deelgebieden. De selectie van deze gebieden wordt liefst zo uniform mogelijk gedaan.

Samenvatting advies gemeente De Pinte

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de GECORO en formuleert geen opmerkingen bij de startnota van het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' van de gemeente, Nazareth.

Samenvatting advies Departement Omgeving van de Vlaamse overheid

- De planopgave vertrekt vanuit het conserveren van de onbebouwde ruimte binnen de gemeente. Het inperken van de ontwikkelingsmogelijkheden valt vanuit Vlaams oogpunt te beschouwen vanuit de ambitie om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen en in te zetten het beschermen van de resterende open ruimte.
- In ons advies naar aanleiding van het voorontwerp van gemeentelijk beleidsplan werden kanttekeningen geplaatst bij de beleidsopties om woonuitbreidingsgebieden verder te bestendigen als strategische reserve. Een dergelijke uitspraak houdt in dat er mogelijks verwachtingen worden geschapen voor de betrokken eigenaars terwijl uit onderzoek net blijkt dat de huidige voorraad aan woningen en onbebouwde kavels in woongebied ruimschoots voldoet om te voldoen aan de behoefte op korte, middellange en zelfs lange termijn.
- Het lijkt o.m. aangewezen om de planopties in verband met de Leegzakstraat (open luchtrecreatie), Bekken (parkzone) en Weefstraat-Vijverstraat (politiecommissariaat) beter te kaderen in het licht van bovenvermelde bepalingen. Ook de dringende urgentie van de overige herbestemmingen dient in de toelichtingsnota worden benadrukt.
- Het is aangewezen om de goedgekeurde & niet vervallen verkavelingen waarvan sprake in de plandocumenten te inventariseren op plan i.f.v. transparantie en rechtzekerheid.
- Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.
- In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen.

Samenvatting advies deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)

De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden' te Nazareth wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen:

- Er wordt voorbehoud gemaakt over een zestal woonuitbreidingsgebieden die niet worden herbestemd. (zie gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan in opmaak).
- Extra verduidelijking nodig waarom bepaalde delen wel of niet zijn opgenomen in het plangebied: ondermeer pag. 22 ten oosten van deelplan bekken en pag. 43 delen langs Nederbosstraat en Zagmanstraat.
- Het is raadzaam de verkavelingsvergunningen aan te duiden op plan en de referentie en datum van vergunning te vermelden in de juridische toestand.
- Nood aan extra onderbouwing voor uitbreiding recreatiezone Leegzakstraat + alternatieven-locatie-onderzoek
- Nood aan extra onderbouwing voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen (hoofdcommissariaat voor de politiezone Schelde-Leie) + alternatieven-locatie-onderzoek
- In de omzetting van woonuitbreidingsgebieden naar open ruimte wordt de optie (bouwvrij agrarisch gebied) vermeld. Het is aangewezen deze optie 'bouwvrij' te onderbouwen en eventueel te differentiëren.

- Specifieke opmerkingen m.b.t. integraal waterbeheer bij de verschillende deelplannen
- Voorwaarden inzake de ligging in de 5 meterzone langs geklasseerde waterlopen.

Samenvatting advies Departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse overheid

Algemeen standpunt:

Het Departement Landbouw en Visserij is op grote lijnen een voorstander van het schrappen van niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden, met omzetting van de bestemming van de percelen die momenteel in professioneel landbouwgebruik naar een agrarische bestemming. Dit geeft immers rechtzekerheid voor de landbouwers.

Echter, wij wensen enkel nog bijkomend agrarisch gebied dat op lange termijn de potentie heeft om in professioneel landbouwgebruik te blijven. Restgebiedjes die ingesloten liggen tussen andere bestemmingen zoals woongebied/natuurgebied/bufferzone tussen wonen en KMO, ... worden uiteindelijk vaak omgevormd naar tuinzone, hobby-landbouw, meer natuurlijke inrichting, ... Daarom stellen wij voor dit soort gebieden eerder de bestemming "overig groen" (gemengd open ruimte gebied) voor. Dit is bouwvrij gebied, waar landbouwgebruik en natuurgebruik evenwaardig zijn ten opzichte van elkaar: de eigenaar en de gebruiker kunnen het gebied zelf gebruiken naar gelang hun wens. De landbouwer kan zijn grond blijven gebruiken, maar kan er ook desgewenst een meer natuurlijke invulling aan geven.

Er is sprake van de optie om de open ruimte bouwvrij te maken. Indien het gaat om bouwvrij agrarisch gebied, vragen wij om de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande professionele landbouwbedrijven (binnen of aan de rand van de contour van het RUP) hierdoor niet te beknotten.

Opmerkingen deelplannen:

- **Axeldreef:** Dit deelgebied is voor het grootste deel in professioneel landbouwgebruik en sluit aan bij het omliggende herbevestigd agrarisch gebied (HAG), dus wij geven hier de voorkeur aan een agrarische bestemming. Een deel van perceel 391D is in gebruik bij een paardenfokkerij, een activiteit die wij beschouwen als landbouw indien ze voldoende inkomen genereert. Beter kan dit perceel volledig in een agrarische bestemming komen te liggen, ook planologisch is dit logischer. Het perceel 430 is bebost dus krijgt bij voorkeur een groene bestemming. Echter, gezien dan een geïsoleerd perceel zou ontstaan en bos ook zone-eigen is in een agrarische bestemming, kan hier ook agrarisch gebied aangeduid worden.
- **Leegzakstraat:** Dit deelgebied is voor het grootste deel in professioneel landbouwgebruik en sluit aan bij het omliggende herbevestigd agrarisch gebied (HAG), dus wij geven hier de voorkeur aan een agrarische bestemming. Echter, wij vragen om bij voorkeur geen tuinruimtes op te nemen in een agrarische bestemming, maar die een woonbestemming te geven.
Ongunstig advies om het noordelijk deel van dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen voor open luchtrecreatie. Sport Vlaanderen vraagt om ook hier een agrarische bestemming te voorzien. Bovendien stellen wij vast dat in het dossier geen verantwoording naar verdere uitbreiding van de sportaccommodatie opgenomen is, noch een alternatievenonderzoek. Beiden zijn noodzakelijk.
- **Bekken:** Van dit deelgebied is 2,82 ha in professioneel landbouwgebruik. Het gaat dus om een relatief kleine oppervlakte die ingesloten ligt tussen bebouwing. Wij kunnen akkoord gaan met een herbestemming als openbaar park of als overig groen, maar bij een eventuele inrichting van de site dienen de bepalingen zoals vastgelegd in de pachtovereenkomst of een andere overeenkomst die afgesloten is met de gebruiker van de percelen, steeds gerespecteerd te worden.
- **Vossenholstraat – Oudenaardseheerweg – spoor:** Het deelgebied is deels in professioneel landbouwgebruik. Wij vragen om hier een landbouwbestemming toe te passen, gezien deze percelen ook ruimtelijk aansluiten bij het agrarisch gebied aan de overkant van de spoorlijn. Een aantal percelen is in gebruik als tuin, wij vragen om hier een overeenkomstige bestemming toe te kennen en deze niet op te nemen als agrarisch gebied.
- **Ten Edestraat (zuid):** Dit deelgebied is een aaneengesloten blok in professioneel landbouwgebruik. Wij zijn dan ook voorstander van een herbestemming naar agrarisch gebied.
- **De Biesten:** Dit deelgebied is quasi volledig in professioneel landbouwgebruik. Het is een groot, aaneengesloten blok dat bovendien ook in het westen grenst aan deelgebied Ten Edestraat (Zuid), dat ook een landbouwbestemming krijgt. Wij stellen voor om dit deelgebied volledig een agrarische bestemming te geven. Indien toch geopteerd wordt voor een gedeeltelijke natuur- en parkbestemming, vragen wij om dit te beperken in oppervlakte en om deze bestemmingen enkel toe te passen voor percelen die nu al in gebruik zijn als park.
- **Plaanstraat:** Voor de percelen die in professioneel landbouwgebruik zijn, geven wij de voorkeur aan een agrarische bestemming. Het blok in noordwesten is bij ons niet gekend als zijnde in professioneel landbouwgebruik. Gelieve bij herbestemming de bestaande perceels- en gebruiksgrenzen te respecteren.
- **Bosstraat-Zagmanstraat:** Dit deelgebied is een aaneengesloten blok in professioneel landbouwgebruik. Wij zijn dan ook voorstander van een herbestemming naar agrarisch gebied.
- **Nederbosstraat-Steenweg:** Dit deelgebied is een aaneengesloten blok in professioneel landbouwgebruik. Wij zijn dan ook voorstander van een herbestemming naar agrarisch gebied.
- **Kortebosstraat-Weefstraat:** Het grootste deel van dit deelgebied is volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik, en hiervoor stellen wij een herbestemming als agrarisch gebied voor. Het perceel 342H en het westelijk deel van 342G worden gebruikt als tuin, wij vragen om hier een overeenkomstige bestemming toe te kennen en deze percelen niet op te nemen als agrarisch gebied.

- **Weefstraat-Vijverstraat-N60:** Het grootste deel van dit deelgebied is volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik, en hiervoor stellen wij een herbestemming als agrarisch gebied voor. Het noordelijk deel van perceel 355A wordt gebruikt als tuin bij de woning op perceel 355B, wij vragen om hier een overeenkomstige bestemming toe te kennen en dit perceel niet op te nemen als agrarisch gebied. Voor de bouw van het nieuwe politieggebouw is geen alternatievenonderzoek op het vlak van locatie voorzien in voorliggende startnota. Wij vragen om ook perceel 334B en andere onbebouwde percelen te overwegen omdat zo het verder aansnijden van de open ruimte kan vermeden worden.
Gelieve bij herbestemming de bestaande perceels- en gebruiksgrenzen te respecteren.
- **Steenweg-Sint-Annastraat-N60:** In dit deelgebied is een aantal percelen in professioneel landbouwgebruik, hiervoor stellen wij een herbestemming als agrarisch gebied voor. Het zuidelijk deel van perceel 381E en het grootste deel van perceel 381F zijn ook in landbouwgebruik. Wij vragen om deze percelen ook op te nemen binnen de contour van het RUP en te herbestemmen als landbouw. Het noordelijk deel van de percelen 382B en 383D, en het blok gevormd door de percelen 316, 313G en 312S worden gebruikt als tuin, wij vragen om hier een overeenkomstige bestemming toe te kennen en deze percelen niet op te nemen als agrarisch gebied.
Gelieve bij herbestemming de bestaande perceels- en gebruiksgrenzen te respecteren.
Op p. 94 van de startnota wordt een nieuw landschapspark als groenbuffer ten opzichte van de N60 vermeld, tussen het woongehucht Landuit en de Nieuwe Steenweg N60, maar het is niet duidelijk of dit deelgebied ook hieronder valt. Gelieve dit duidelijker uit te werken in het vervolg van dit proces, met aanduiding van waar plaats is voor landbouw, en waar ruimte moet voorzien worden voor groenecologische ontwikkelingen en water (Zwarte Kobensbeek). Momenteel kunnen wij nog geen insteek geven hierover.
- **Eedstraat-N60:** Het blok gelegen achter de woningen aan de N60 is in gebruik als tuincomplex, wij vragen om hier een overeenkomstige bestemming toe te kennen en deze percelen niet op te nemen als agrarisch gebied. Dit lijkt ook het geval voor het blok in het noorden van het deelgebied, gevormd door de percelen 1156C, 138C, 97L, 97K, en voor het blok van de percelen 84D, 81F en 81G. De overige percelen kennen op vandaag een landbouwgebruik, zodat wij hiervoor een agrarische bestemming voorstellen.
Op p. 94 van de startnota wordt een nieuw landschapspark als groenbuffer ten opzichte van de N60 vermeld, tussen het woongehucht Landuit en de Nieuwe Steenweg N60, maar het is niet duidelijk of dit deelgebied ook hieronder valt. Gelieve dit duidelijker uit te werken in het vervolg van dit proces, met aanduiding van waar plaats is voor landbouw, en waar ruimte moet voorzien worden voor groenecologische ontwikkelingen en water (Zwarte Kobensbeek). Momenteel kunnen wij nog geen insteek geven hierover.

Overige woonuitbreidingsgebieden:

Ook voor de overige woonuitbreidingsgebieden in Nazareth werd een multi-criteria-analyse uitgevoerd, waarna besloten werd om deze niet op te nemen in voorliggend RUP. Wij vragen om bij herbestemming ook landbouw als mogelijkheid te gebruiken, vooral op percelen die op vandaag ook in landbouwgebruik zijn. Wanneer een herbestemming leidt tot een andere inrichting van percelen, dienen steeds de bepalingen van de pachtwet of een andere overeenkomst met een gebruiker gerespecteerd te worden.

Samenvatting advies Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota positief, mits rekening te houden met onze opmerkingen:

- Het is belangrijk dat er in of in de nabijheid van woonkernen voldoende toegankelijke openbare ruimte aanwezig is zowel voor clubgebonden sporters als voor anders- of niet georganiseerde sporters... Het is belangrijk dat in dit soort van planningsprocessen daarom de nood en behoefte aan sport- en recreatieruimte ook belicht wordt. Bij de opmaak van het ruimtelijk beleidsplan voor Nazareth bleek dit trouwens een bekommernis te zijn van de bevolking (p. 72). Het is dan ook positief dat in deze startnota aangegeven wordt dat er ruimte voorzien wordt voor een eventuele uitbreiding van de sportzone 'Sterrenbos' (deelplan 'Leegzakstraat').
- Gezien het belang om in de nabijheid van woonkernen over voldoende toegankelijke openbare ruimte te beschikken, vragen wij om voor enkele deelplannen bestemmingen in overweging te nemen die ook recreatieve mogelijkheden bieden, zoals bv 'gemengd openruimtegebied'. Ook de aanleg van een speelbos is mogelijk een interessante piste, bv bij één van de deelplannen nabij de Robert Orlent vijver.
- Doorheen het plangebied loopt er een permanente, bewegwijzerde mountainbikeroute (zie bijlage 1). Deze mountainbikeroute is het resultaat van een samenwerking tussen de gemeente en Sport Vlaanderen en maakt deel uit van het mountainbikenetwerk. Het is ons op dit moment niet duidelijk of dit RUP een effect zal hebben op deze bewegwijzerde mountainbikeroute. Bij voorkeur wordt het traject niet gewijzigd maar als dit toch overwogen wordt, is het belangrijk dat een technisch aantrekkelijk alternatief geboden wordt.

7.5. Wijze waarop zal worden omgegaan met de resultaten van de eerste publieke raadpleging en adviesronde bij de startnota van het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden'

De resultaten van de eerste publieke raadpleging en adviesronde werden hierboven weergegeven.

Bondig samengevat stellen we 'twee kampen' vast:

- Er is een groot maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak om woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen ten voordele van de open ruimte. Dit blijkt uitdrukkelijk uit de resultaten van de enquête (86% van de respondenten gaan ermee akkoord dat het lokaal bestuur slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden niet laat ontwikkelen), het online participatiemoment en de schriftelijke adviezen van de hogere besturen en overheidsinstanties. Her en der zijn er nuanceringen, maar in het algemeen verkrijgt de startnota van het RUP een (voorwaardelijk) gunstig advies.
- Bij de meeste deelplannen zijn er bezwaarschriften van betrokken eigenaars, die niet akkoord gaan met de beoogde herbestemming van 'hun eigendom woonuitbreidingsgebied' in het voordeel van de open ruimte.

In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), dat dateert van 2003, werden reeds enkele woonuitbreidingsgebieden bevroren. Momenteel werkt de gemeente Nazareth aan de opmaak van een nieuw gemeentelijk beleidsplan, dat een geactualiseerde visie zal omvatten voor de woonuitbreidingsgebieden. Het gemeentebestuur zal de verschillende adviezen en bezwaarschriften nader bestuderen in de verdere procedure van de opmaak van het ruimtelijk beleidsplan Nazareth. Maar de wettelijke procedure zal nog de nodige doorlooptijd vragen (minstens tot half 2022), voordat dit nieuw gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan definitief kan worden vastgesteld en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal worden vervangen. Daarnaast werkt de Vlaamse overheid ook aan nieuwe wetgeving in het kader van de bouwshift.

De gemeente Nazareth wil hier niet op wachten en nu reeds uitvoering geven aan de visie van het GRS om bepaalde woonuitbreidingsgebieden niet te ontwikkelen voor wonen en deze gebieden dus te herbestemmen. Het betreft hoofdzakelijk eigendommen van (semi-)openbare besturen, want de overheid moet zelf eerst het goede voorbeeld geven. Via de opmaak van dit RUP wil het gemeentebestuur een eerste stap zetten om de bouwshift te realiseren en dus het landelijke en groene karakter van Nazareth te vrijwaren. Dit is noodzakelijk om ook naar de toekomst toe een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtelijk beleid uit te zetten.

Dit impliceert ook dat het aantal deelplannen van het RUP drastisch wordt verminderd: van 13 deelplannen bij de startnota van het RUP naar 3 deelplannen bij het vervolgtraject van dit RUP (vanaf scopingnota).

Het RUP zal bestaan uit drie verschillende deelplannen waarin woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd:

- In het deelplan 'Axeldreef' wordt het woonuitbreidingsgebied (en een strook woongebied in RUP) herbestemd voor landbouw of andere openruimtefuncties.
- In het deelplan 'Ommegangstraat' wordt het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied herbestemd naar recreatie als uitbreiding van de sport- en recreatievelden in open lucht bij het gemeentelijk sportcentrum.
- In het deelplan 'Bekken' wordt het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied herbestemd naar publiek park en wordt het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied (en een strook woongebied langs de Drapstraat) herbestemd naar parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen (bestaande Kinderkasteeltje en andere gemeenschapsfuncties).

Voor alle andere woonuitbreidingsgebieden wordt de verdere procedure van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan afgewacht. Dus alle uitspraken over de (delen van) woonuitbreidingsgebieden, die niet meer worden opgenomen in dit RUP, worden verschoven naar het opmaakproces van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Zoals hierboven werd aangegeven, zal dit nog de nodige doorlooptijd vragen. Maar de gemeente wil alvast het goede voorbeeld geven om de bouwshift te realiseren en zal daarom alvast deze drie woonuitbreidingsgebieden herbestemmen op basis van het bestaande GRS Nazareth.

Specifieke opmerkingen die werden verwerkt in de scopingnota:

- De afbakening van de deelplannen werd verduidelijkt en waar nodig bijgesteld.
- Er wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het departement Landbouw en Visserij, de provincie Oost-Vlaanderen en enkele reacties van burgers om de herbestemming naar open ruimte te differentiëren. Herbestemmingen naar tuinzones (cfr. advies departement Landbouw en Visserij) worden echter uitgesloten, omdat dit deel zou uitmaken van de hoofdcategorie 'wonen' en dus in strijd zou zijn met de hoofddoelstelling van het RUP.
- Het hoofdstuk 4 (relatie met de planningscontext) werd grondig aangepast. In het bijzonder werden de ruimtelijke opties voor de drie deelplannen meer uitgebreid afgewogen en onderbouwd vanuit het GRS Nazareth.
- In hoofdstuk 5 werd het locatie-alternatievenonderzoek meer uitgewerkt. Dit is in het bijzonder van belang voor het deelplan Ommegangstraat, waar voor de uitbreiding van het sportcentrum verschillende locatie-alternatieven werden afgewogen. De zoeklocatie D (ten zuiden van de bestaande site van het gemeentelijk sportcentrum in het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegangstraat-Leegzakstraat') wordt weerhouden als voorkeurlocatie voor een mogelijke toekomstige uitbreidingszone voor openluchtrecreatie. De visie van het GRS wordt dus bevestigd om de sportvoorzieningen te centraliseren en uit te breiden op deze locatie.
- Het hoofdstuk 7 (screening van de milieueffecten) werd ook grondig bijgewerkt gezien de aanpassing naar drie deelplannen in uitvoering van het GRS Nazareth.

8. Organisatie van adviesverlening van overheidsinstanties bij voorontwerp RUP

Na de scopingnota werd het voorontwerp RUP opgemaakt. Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over het voorontwerp RUP aan de advies- en overheidsinstanties. Het college kan beslissen om, wanneer er bij de opmaak van het RUP nog knelpunten bestaan, een formele plenaire vergadering te organiseren. De resultaten van de adviesverlening van de overheidsinstanties bij het voorontwerp RUP worden verwerkt in het verslag van de plenaire vergadering.

9. Verslag plenaire vergadering – 21 mei 2021 om 10u

9.1. Inleiding

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en schepenen schriftelijk advies gevraagd aan de adviserende instanties over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nazareth 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden'. De adviesperiode liep van woensdag 21 april tot en met vrijdag 21 mei 2021.

Deze nota vormt het verslag van de plenaire vergadering naar aanleiding van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP. Deze vergadering vond plaats op 21 mei 2021 vanaf 10u, digitaal via Teams.

Aanwezigen:

- Danny Claeys, burgemeester van de gemeente Nazareth en ondermeer bevoegd voor ruimtelijke ordening
- Simon Vanaken, omgevingsambtenaar van de gemeente Nazareth
- Julie De Moerloose, dienst vergunningen van de gemeente Nazareth
- Katrien Janssen, Vlaamse overheid, departement Landbouw & Visserij, ABCO – Omgeving – Oost-Vlaanderen
- Steven Hoornaert, ruimtelijk planner, intercommunale Veneco

Verontschuldigd: alle andere besturen.

9.2. Advies van de GECORO

De Gecoro van de gemeente Nazareth heeft op 18 mei 2021 haar advies uitgebracht. De Gecoro verleent een gunstig advies op het voorontwerp RUP. Het is een strategische ruimtelijke beleidskeuze om de drie woonuitbreidingsgebieden, in eigendom van openbare besturen, nu reeds te herbestemmen.

In de voorschriften van het recreatiegebied wordt best verduidelijkt dat ook halfverhardingen moeten worden opgevat als verharde oppervlakte. Er zijn geen andere inhoudelijke opmerkingen.

9.3. Schriftelijke adviezen van de adviserende instanties

Volgende adviserende instanties hebben voorafgaandelijk een schriftelijk advies bezorgd:

- Vlaamse overheid, Departement Omgeving Vlaanderen, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten
- Vlaamse overheid, Departement Landbouw en Visserij
- Vlaamse overheid, Agentschap voor Natuur en Bos
- Vlaamse overheid, Sport Vlaanderen
- Provincie Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning.

Op het Vlaams platform Digitale Stedenbouwkundige informatie (DSI) werden ook deze meldingen gemaakt:

- Vlaamse overheid, Agentschap Onroerend erfgoed: *“Gezien er geen beschermd erfgoed in het projectgebied aanwezig is geeft het Agentschap Onroerend Erfgoed geen advies. De Archeologieregeling blijft van kracht, indien van toepassing.”*
- Toerisme Vlaanderen: *volledig gunstig advies zonder voorwaarden*

9.4. Mondelinge bespreking van de adviezen

Hieronder worden de belangrijkste conclusies van de mondelinge bespreking tijdens de plenaire vergadering weergegeven:

- Het departement Omgeving Vlaanderen verleent een gunstig advies voor alle 3 deelplannen: t.o.v. de vorige adviesronde van de startnota werd het RUP bijkomend onderbouwd. Het departement maakt wel nog voorbehoud betreffende de visievorming voor de andere woonuitbreidingsgebieden in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Hierbij wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2017/01 en de 10 kernkwaliteiten van de strategische visie van het BRV.
→ *Deze opmerkingen zullen worden meegenomen in het kader van de opmaak van het ruimtelijk beleidsplan Nazareth, maar dit heeft geen verdere impact op de opmaak van dit RUP.*
- De provincie Oost-Vlaanderen vraagt om de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied in deelplan nr. 2 ‘Ommegangstraat’ naar een zone voor openluchtrecreatie kwantitatief te onderbouwen. Er is wel een alternatievenonderzoek opgenomen, maar de concrete behoefte is niet aangetoond. Het is aangewezen om de toelichtingsnota op dit punt aan te vullen.
→ *Bij de opmaak van het ontwerp RUP zal worden bekeken om de behoefte extra inhoudelijk te onderbouwen. Het betrokken woonuitbreidingsgebied (circa 4 ha) is in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar de gemeente wenst niet dat op deze locatie sociale woningbouw wordt gerealiseerd, want hiervoor zijn meer gunstig gelegen locaties. Conform de visie van het GRS heeft de gemeente de ambitie om dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar een zone voor openluchtrecreatie om zo alle gemeentelijke recreatie- en sportvoorzieningen te clusteren op één locatie. We merken ook op dat Sport Vlaanderen de uitbreiding van het recreatiegebied positief adviseert.*
- Het departement Landbouw en Visserij geeft een ongunstig advies voor het deelplan nr. 2 ‘Ommegangstraat’, waar een woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar een zone voor

openluchtrecreatie. Er werd ingegaan op onze vraag naar verantwoording naar verdere uitbreiding van de sportaccommodatie en een alternatievenonderzoek. Echter, het dossier vermeldt nog steeds niet dat het gaat om het huiskavelblok van een landbouwbedrijf, en hoe de landbouwer zal gecompenseerd worden voor verlies aan gronden. Nochtans moeten hier de bepalingen zoals vastgelegd in de pachtovereenkomst of een andere overeenkomst met de gebruiker, gerespecteerd worden.

→ De gemeente heeft niet de intentie om de uitbreiding van het recreatiegebied op korte termijn te realiseren; dus het huidige landbouwgebruik kan in afwachting worden verdergezet. Een RUP kan overigens ook geen afbreuk doen aan bepalingen in een pachtovereenkomst of een andere overeenkomst met de gebruiker. De gronden zijn momenteel nog in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij. Uit navraag blijkt dat er geen pachtovereenkomst is, maar enkel landbouwgebruik via 'bezetting ter bede' (jaarlijks verlengbaar). Het huidige landbouwgebruik is uitdovend (gezien de leeftijd van de landbouwer). Dus dit vormt op zich geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging in dit RUP. Op basis van de bespreking en bijkomende informatie tijdens de plenaire vergadering wijzigt het departement Landbouw en Visserij haar standpunt voor dit deelplan nr. 2 'Ommegangstraat' naar een gunstig advies, op voorwaarde dat er bij de toekomstige verwerving van de gronden door de gemeente de nodige afspraken en overgangsbepalingen worden gemaakt betreffende het huidige landbouwgebruik. De gemeente bevestigt dat dit principe ook zal worden toegepast in het deelplan Bekken: de gemeente zal de nieuwe bestemming als publiek parkgebied pas realiseren, nadat de overeenkomst voor het gedeeltelijk landbouwgebruik is beëindigd.

- Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies op het RUP, maar merkt op dat de aanduiding van de overdruk 'bestaande bomengroep' op het deelplan nr. 1 'Axeldreef' geen meerwaarde biedt t.o.v. het bosdecreet en mogelijk misleidend kan zijn. ANB adviseert om deze overdruk te schrappen.

→ De overdruk 'bestaande bomengroep' kan op het grafisch plan worden behouden, maar het bijhorende stedenbouwkundig voorschrift zal worden aangepast, verwijzend naar de vigerende wetgeving (cfr. bosdecreet).

9.5. Vervolgproces

Het ontwerp RUP kan worden opgemaakt en aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor voorlopige vaststelling.

10. Ontwerp RUP: voorlopige vaststelling

Het ontwerp RUP werd op 28 juni 2021 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nazareth.

11. Organisatie van het openbaar onderzoek bij ontwerp RUP

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het ontwerp RUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Wijze van aankondiging	• Aanplakking • Een bericht in het Belgisch Staatsblad • Een bericht in ten minste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid OF een bericht in het gemeentelijke infoblad dat in de gemeente wordt verspreid • Een bericht op de website van de gemeente: https://www.nazareth.be/gemeentelijke-rups
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	https://www.nazareth.be/gemeentelijke-rups

	Ter inzage in het gemeentehuis (dienst vergunningen), Dorp 1, BE-9810 Nazareth
Periode van openbaar onderzoek	Vanaf woensdag 1 september 2021 tot en met zaterdag 30 oktober 2021 .
Hoe kunt u reageren ?	• Stuur je brief aangetekend naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Dorp 1, BE-9810 Nazareth). • Of geef het af tegen ontvangstbewijs aan dienst ruimtelijke ordening in het gemeentehuis • Of stuur een e-mail naar vergunningen@nazareth.be

1. Advies GECORO

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. De GECORO bracht op woensdag 15 december 2021 haar advies uit. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Het advies van de GECORO is als afzonderlijk stuk bij het dossier van het RUP beschikbaar.

2. Definitieve vaststelling RUP

De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Deze termijn is eventueel nog verlengbaar met 60 dagen. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken ook nog over een schorsingsbevoegdheid. De Vlaamse Regering kan het definitief vastgesteld RUP ook geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.