

# **Gemeente OOSTERZELE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

## **ONTWERP BINDEND GEDEELTE**

---

---

**INHOUD BINDEND GEDEELTE**

<b>0. ALGEMEEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1. OMGAAN MET HET GRS ALS BELEIDSKADER</b> .....	<b>4</b>
<b>2. SELECTIES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 OPEN RUIMTE STRUCTUUR</b> .....	<b>5</b>
2.1.1 BOSUITBREIDINGEN.....	5
2.1.2 BOSVERBINDINGEN.....	5
2.1.3 ZONEVREEMDE BOSSEN.....	5
2.1.4 PARKEN.....	5
<b>2.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR</b> .....	<b>6</b>
2.2.1 SELECTIE WOONKERNEN.....	6
2.2.2 OPVANG WOONBEHOEFTEEN.....	6
2.2.3 SOCIALE WONINGEN.....	6
2.2.4 ZONEVREEMDE WOONKORRELS, ZONEVREEMDE WOONLINTEN.....	7
2.2.4.1 <i>Als woonkorrel en/of woonlint in de open ruimte:</i> .....	7
2.2.4.2 <i>Als woonlint aansluitend op een woongebied:</i> .....	7
<b>2.3 VERKEERSSTRUCTUUR</b> .....	<b>8</b>
2.3.1 LOKALE WEGEN TYPE 1.....	8
2.3.2 LOKALE WEGEN TYPE 2.....	8
2.3.3 LOKALE WEGEN TYPE 3:.....	8
<b>3. KERNBESLISSINGEN (RKB)</b> .....	<b>9</b>
<b>3.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN</b> .....	<b>9</b>
3.1.1 OPEN RUIMTE STRUCTUUR.....	9
3.1.1.1 <i>Natuurlijke structuur</i> .....	9
3.1.1.2 <i>Agrarische structuur</i> .....	9
3.1.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	9
3.1.3 ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	10
3.1.4 MOBILITEIT.....	10
3.1.5 SPORT EN RECREATIE.....	10
3.1.6 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	11
3.1.7 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	11
<b>3.2 VERORDENINGEN</b> .....	<b>12</b>
<b>3.3 ACTIES</b> .....	<b>13</b>

## 0. ALGEMEEN

---

De Vlaamse codex art. 2.1.2. §1 bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte moet bevatten.

Aangezien de bindende bepalingen het logisch gevolg zijn van de opties genomen in het richtinggevend gedeelte, moeten ze in samenhang worden gelezen.

Het deel bindende bepalingen is de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functies bestaan erin het dwingend kader aan te geven voor de uitvoering om de visies en de opties op het terrein uitvoerbaar te maken.

De bindende bepalingen of ruimtelijke kernbeslissingen leveren een actieprogramma en zijn aldus verifieerbaar of toetsbaar wat de uitvoering ervan betreft (omzendbrief 97/02). Zij binden de gemeentelijke overheid en de instellingen die eronder ressorteren voor een minimale periode van vijf jaar. Om diezelfde redenen dienen de bindende bepalingen:

- Zich strikt te beperken tot de uitspraken binnen de eigen gemeentelijke bevoegdheid inzake het ruimtelijk beleid;
- Geen rechtstreeks verband hebben met het vergunningenbeleid;
- Gebruik te maken van de kwantitatieve behoeften zoals berekend in het informatief gedeelte.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet afwijken van de bindende bepalingen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

De indeling van de onderstaande bindende bepalingen volgt de structuur van het richtinggevend gedeelte.

## 1. OMGAAN MET HET GRS ALS BELEIDSKADER

---

Structuurplanning is een proces. Dit GRS is een momentopname binnen dit proces. Het vraagt permanente opvolging, begeleiding en evaluatie. Men moet waken over het structuurplanningsproces ook na dit structuurplan.

Voortgaand op de acties geformuleerd in het richtinggevend deel, worden in het bindend deel van het GRS bindende bepalingen vastgelegd. De bindende bepalingen zijn de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functie is er een dwingend karakter aan te geven via uitvoerende instrumenten. Het bevat die maatregelen die essentieel worden geacht om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken.

Acties die niet bindend zijn vastgelegd kunnen steeds aangevat worden.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan ten allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien.

De gemeente kan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het GRS en van die delen van het RSV en van het PRS waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

## **2. SELECTIES**

---

### **2.1 OPEN RUIMTE STRUCTUUR**

#### **2.1.1 BOSUITBREIDINGEN**

- Vosbroeken
- Heidebos

#### **2.1.2 BOSVERBINDINGEN**

- Zonevreemde bossen (Gijzenzele) – Bos aan Kleistraat
- Verscheidene bosjes aan bos Everaert

#### **2.1.3 ZONEVREEMDE BOSSEN**

- Gebied tussen Landskouter en Gijzenzele;
- Gebied ten zuidwesten van Scheldewindeke;
- Gebied ten oosten van Balegem;
- Gebied ten zuidoosten van Balegem.

#### **2.1.4 PARKEN**

- Park Pelgrim

## 2.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### 2.2.1 SELECTIE WOONKERNEN

- **Hoofddorp:** Oosterzele
- **Meerkernige hoofdorpen:** Scheldewindeke en Balegem
- **Woonkernen:** Gijzenzele en Moortsele
- **Landelijke gehuchten:** Landskouer en het Anker

### 2.2.2 OPVANG WOONBEHOEFTE

De lokale woonbehoeften worden prioritair opgevangen binnen:

- De verscheidene woongebieden;
- De goedgekeurde verkavelingen;
- Het woonuitbreidingsgebied aan de Voordries;

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur is het niet meer wenselijk om de bestemming van het woonuitbreidingsgebied te herzien in de volgende gebieden:

- Woonuitbreidingsgebied Gijzenzele wordt agrarisch gebied;
- Woonuitbreidingsgebied Balegem (Kattenberg) wordt bouwvrij gehouden.

Op langere termijn kan het binnengebied Meerstraat – Voordries – Achterdries voorzien worden als woongebied. Dit toekomstig woongebied kan pas aangesneden worden na 2017 en indien de noodzaak kan aangetoond worden. Voorlopig kan het binnengebied wel gedeeltelijk bouwvrij gehouden worden en kan de wisseling van het woongebied uit Balegem (4ha) in dit binnengebied voorzien worden.

### 2.2.3 SOCIALE WONINGEN

De gemeente zal een actief gesubsidieerd huisvestingsbeleid voeren waar nodig, in samenwerking met de sociale bouwmaatschappijen.

Deze worden naast of binnen bestaand woonweefsel gerealiseerd:

- Binnen de afbakening van de herziening van het BPA Kasteelwijk (Oosterzele) ter hoogte van de Geraardsbergse Steenweg;
- Binnen de afbakening van het BPA Groot Bewijk (Scheldewindeke);
- Gewestplanzoning recreatiegebied in de Molenstraat – Huckerstraat (Balegem);
- Binnengebied Voordries – Dorp (achter IZOO).

## 2.2.4 ZONEVREEMDE WOONKORRELS, ZONEVREEMDE WOONLINTEN

### 2.2.4.1 ALS ZONEVREEMDE WOONKORREL EN/OF WOONLINT IN DE OPEN RUIMTE

(een niet limitatieve opsomming...)

- *Oosterzele*: Geraardbergse Steenweg, Wetterse steenweg, Nieuwstraat, Roosbloemstraat;
- *Scheldewindeke*: Van Thorenburghlaan, Spiegel, Dreef, Mollekens, Hemelstraat, Hettingen, Hogevel, Lange Munte, Morestraat, Munckbos, Schaperstraat, Muntestraat;
- *Balegem*: IJshoute, Broek;
- *Gijzenzele*: Langestraat;
- *Landskouter*: Aalmoezenijestraat, Geraardsbergse Steenweg (4st);
- *Moortsele*: Vijverhoek, Rattepas, Hoek ter Hulst;
- *Het Anker*: Kwaadbeek.

### 2.2.4.2 ALS ZONEVREEMD WOONLINT AANSLUITEND OP EEN WOONGEBIED

(een niet limitatieve opsomming...)

- *Oosterzele*: Meersstraat, Achterdries;
- *Scheldewindeke*: Muntestraat, Spiegel, Hettingen, Lange Munte, Ellemeers, Hemelstraat, Gaverse steenweg;
- *Balegem*: Houte, Bierman, Boerestraat, Koekebroodstraat, Geraardsbergse steenweg;
- *Gijzenzele*: Schoolstraat;
- *Landskouter*: Aalmoezenijestraat (bestaat gedeeltelijk uit een goedgekeurde verkaveling), Lembergstraat;

## 2.2.5 ZONEVREEMDE WONINGEN

Binnen de huidige voorzieningen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden er voldoende mogelijkheden gegeven aan de zonevreemde woningen.

## 2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

De selectie van lokale wegen dient te gebeuren door de gemeente via het mobiliteitsplan. Volgende types worden onderscheiden:

### 2.3.1 LOKALE WEGEN TYPE 1

- Verbinding Oosterzele – Scheldewindeke (N415);
- Verbinding Oosterzele/Scheldewindeke – Gavere/Merelbeke;
- Verbinding Oosterzele/Scheldewindeke – N42 – St. Lievens-Houtem;
- Verbinding Oosterzele/Scheldewindeke – Zwalm.

### 2.3.2 LOKALE WEGEN TYPE 2

- Wettersesteenweg (N465a) (tussen N42 en de Geraardsbergse steenweg);
- Geraardsbergse steenweg vanaf kruising met Keiberg richting Melle (N465 en 465a);
- Voordries – Dorp;
- Groenweg- korte Ambachtstraat;
- Reigerstraat – Bavegemstraat- Hoogbavegemstraat;
- Schoolstraat – Brielstraat – Kerkstraat – Sint-Lievensstraat;
- Aalmoezenijestraat;
- Lembergestraat – Rooberg;
- Bakkerstraat – Kloosterstraat;
- Vijverstraat – Van Thorenburghlaan – Spiegel;
- Pastoor De Vosstraat – Vrijhem – Balegemstraat – Gootje – Rooigemstraat - Kalle - Boerenstraat;
- Molenstraat – IJshoute;
- Houte.

### 2.3.3 LOKALE WEGEN TYPE 3:

Alle andere wegen als erftoegangswegen.



### 3. KERNBESLISSINGEN (RKB)

---

#### 3.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Voor elke actie/opmaak ruimtelijk structuurplan in een HAG (herbevestigde agrarische gebied) zal een bijkomende verantwoording moeten worden opgenomen die minstens bestaat uit een onderzoek naar de alternatieve locaties buiten de HAG's en een verantwoording als deze alternatieven niet weerhouden worden, een onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en een onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.

##### 3.1.1 OPEN RUIMTE STRUCTUUR

###### 3.1.1.1 NATUURLIJKE STRUCTUUR

- **RKB 1:** De gemeente ondersteunt de visie van de verscheidene gewestelijke uitvoeringsplannen i.v.m. de bosuitbreidingen en maakt bijkomend uitvoeringsplannen op van kleinere bosverbindingen die niet geselecteerd werden op gewestelijk of provinciaal niveau.

###### 3.1.1.2 AGRARISCHE STRUCTUUR

- **RKB 2:** Opmaak diverse ruimtelijk uitvoeringsplannen voor de grote open ruimtegebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkelingskansen voor en de verwevenheid met de landbouw, de natuur (kleine landschapselementen, lijnrelicten,...) en het recreatief medegebruik.

##### 3.1.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- **RKB 3:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplannen voor de verscheidene dorpskernen:
  - Er dient rekening gehouden te worden met de dorpsgezichten in de deelgemeenten Balegem, Moortsele, Gijzenzele, Scheldewindeke en Oosterzele en waardevolle beeldbepalende gebouwen door er o.a. een (gedeeltelijke) bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde aan te geven. De niet beschermde waardevolle beeldbepalende gebouwen dienen bij verbouwing hun aanwezige globale uitzicht en karakteristieke elementen te behouden. Eigentijds en vernieuwende interpretaties hiervoor zijn welkom. Ook vervangende nieuwbouw is mogelijk wanneer daarvoor aantoonbaar een hoge kwaliteit wordt geboden;
  - Kleine grenscorrecties (verfijningen) van de zoneringen van het gewestplan zijn mogelijk zowel in functie van het agrarisch gebied als in functie van de woongebieden;
  - Binnen de hoofdfunctie wonen kunnen verfijningen gemaakt worden i.f.v. gabarieten, woondichtheden, groene ruimtes, lokale handelsactiviteiten, mobiliteitsaspecten (zoneringen zoals verblijfsgebieden, doorgaand verkeer...).
- **RKB 4:** Opmaak gekoppeld ruimtelijk uitvoeringsplan: omzetting van het dagrecreatiegebied (Balegem) naar gebied voor gesubsidieerde woningen enerzijds en van woongebied op het einde van de Nachtegaalstraat naar recreatiegebied anderzijds.
- **RKB 5:** Bouwvrij houden van het woonuitbreidingsgebied aan de Kattenberg.

- **RKB 6:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan ontwikkeling binnengebied Voordries – Achterdries – Meerstraat in Oosterzele:
  - Gedeeltelijk bouwvrij houden van het binnengebied in functie van de versterking van de kern van Oosterzele;
  - Naast wonen kunnen ook andere kernversterkende functies zoals recreatie en gemeenschapsvoorzieningen voorzien worden;
  - Opvang van de geschrapte woonzone (4ha) aan de Molenbeekvallei in Balegem mits de ruil gebeurt binnen de bestaande juridische voorraad enerzijds en binnen de toekomstige reserve voor na de planperiode anderzijds en mits een ruimtelijke afweging in functie van het beleid inzake het versterken van de erkende kernen.
- **RKB 7:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde woningen in kwetsbare gebieden op lokaal niveau

### 3.1.3 ECONOMISCHE STRUCTUUR

- **RKB 8:** Om aan de behoefte aan ruimte voor de vestiging of herlocalisatie van kleine ambachtelijke bedrijven te voldoen is het noodzakelijk dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een lokaal bedrijventerrein tussen de N42 en de Geraardsbergse Steenweg en aansluitend op de bestaande ambachtelijke zone opgemaakt wordt. De ontwikkeling van het gebied dient vanuit één samenhangend concept te gebeuren.
- **RKB 9:** Ruimtelijk inpasbare lokale zonevremde bedrijven kunnen bevestigd worden en krijgen uitbreidingsmogelijkheden. Verder onderzoek naar een oplossing is nodig voor deze zonevremde bedrijven, wat kan resulteren in de opmaak van een zonevremd bedrijfsrup. Hierbij dient een afweging te gebeuren in functie van de verscheidene structuren.
- **RKB 10:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde landbouwbedrijven waarin een oplossing geboden dient te worden voor zowel de landbouwzetel als voor de omliggende landbouwgronden die ook zonevremd zijn.

### 3.1.4 MOBILITEIT

- **RKB 11:** De gemeente zal een geïntegreerd fietsroutenetwerk op lokaal niveau verder ontwikkelen en uittekenen. Dit kan gebeuren in samenwerking met de hogere besturen. In dit fietsroutenetwerk worden de nodige maatregelen genomen om de bestaande buurtwegen en kerkwegels open te stellen en berijdbaar te maken voor het niet-mechanisch verkeer.
- **RKB 12:** Het fietsroutennetwerk zal als toetskader fungeren voor grote ruimtelijke ingrepen en de bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers zal steeds centraal staan.

### 3.1.5 SPORT EN RECREATIE

- **RKB 13:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde recreatie in Landskouter;
- **RKB 14:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde recreatie in Moortsele. Voor deze actie in een HAG (herbevestigde agrarische gebied) zal een verantwoording moeten worden opgenomen die minstens bestaat uit een onderzoek naar de alternatieve locaties buiten de HAG's en een verantwoording als deze alternatieven niet weerhouden worden, een onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele

samenhang van de agrarische structuur en een onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw;

- **RKB 15:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan uitbreiding site sporthal; Voor deze actie in een HAG (herbevestigde agrarische gebied) zal een verantwoording moeten worden opgenomen die minstens bestaat uit een onderzoek naar de alternatieve locaties buiten de HAG's en een verantwoording als deze alternatieven niet weerhouden worden, een onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en een onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.
- **RKB 16:** Zoeken naar uitbreidingsgebieden voor bos met een speelzone en/of het aanplanten van een speelbos. Dit kan eventueel gesitueerd worden binnen de opmaak van een uitvoeringsplan bosuitbreidingen. Samenspraak met het Agentschap natuur en bos wordt vooropgesteld.

### 3.1.6 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

- **RKB 17:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan zonevremde gemeenschapsvoorzieningen (Betsberge: rusthuis O.-L.-Vrouw ter Veldbloemen en tehuis vzw Hadron in de Meerstraat in Oosterzele, De Beweging in Gijzenzele).
- **RKB 18:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan of plannen zonevremde begraafplaatsen.
- **RKB 19:** Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan uitbreiding technische dienst.

### 3.1.7 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

- **RKB 20:** Opmaken van verscheidene uitvoeringsplannen voor het vrijhouden van de open kouters waarbij ook rekening dient gehouden te worden met de verscheidene uitvoeringsprogramma's opgesteld door de overheid van het Vlaams Gewest.

## 3.2 VERORDENINGEN

- Er worden verordeningen opgemaakt i.v.m. natuur- en landschapsinrichting om de vrijwillige participatie van landbouwers in natuur- en landschapsinrichtingen en beheer aan te moedigen.
- Er wordt een agrarische differentiatie ingevoerd met name:
  - o Samenhangende landbouwgebieden op lokaal niveau;
  - o Kleinere samenhangende landbouwgebieden op lokaal niveau.
- De verstedelijkingsdruk ligt aan de basis van de verspreide bebouwing in de open ruimte. De hierbij horende omliggende tuinen vormen veelal storende zonevreemde elementen in het landschap gezien zij vaak uit niet inheemse beplanting opgebouwd worden. Om die reden moeten aanplantingsvoorschriften afdwingbaar worden opgelegd onder begeleiding van deskundigen. Dit kan gebeuren door de opmaak van verordeningen.

### 3.3 ACTIES

- De gemeente ondersteunt de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die zullen opgemaakt worden door de hogere overheid.
- Stimuleren van de aanplant en onderhoud van kleine landschapselementen en veedrinkpoelen.
- Renovatie van woningen en tegengaan van leegstand zal gestimuleerd worden. Hiervoor zal de gemeente een beleid voeren dat de volgende taakstellingen omvat:
  - o Verder bijhouden van de inventaris van de leegstaande woningen
  - o Stimuleren van kleinschalige renovatieprojecten o.a. in functie van sociale huisvesting
- Realiseren en begeleiden van gesubsidieerde bouwprojecten: het gemeentebestuur zal een actief huisvestingsbeleid voeren.
- Onderzoek naar de verdichtingsmogelijkheden van de bestaande ambachtelijke zone wat kan resulteren in de opmaak van een rup.
- De gemeente ondersteunt de verwevingsdoelstelling wonen, ambachtelijke en commerciële activiteiten in de woongebieden.
- Herwaardering van de voetpaden en kerkwegels. Inrichten van nieuwe kerkwegels.
- Realiseren fietsdoorsteek Balegem – Landskouter in de directe omgeving en langs de spoorweg in samenspraak met de provincie (dit deel maakt deel uit van het fietspad lange afstand Zottegem – Melle).
- Uitwerking herinrichting schoolomgevingen.
- Verdere ontwikkeling van de recreatiepool 'sporthal' in Scheldewindeke en de sportvelden in Oosterzele.
- De gemeente volgt de visie omtrent de opbouw van de deelruimte N42.
- De gemeente zal de nodige initiatieven nemen om de bestaande subsidieregelingen inzake het onderhoud en aanplanten van kleine landschapselementen verder bekend te maken bij de bewoners.
- De gemeente telt op haar grondgebied nog tal van historische elementen voor het roerend-onroerend en het houtig erfgoed. Een studie zal uitmaken welke elementen van belang zijn om als 'erfgoed' te vrijwaren. Uit deze studie zal ook blijken welke gebouwen kunnen geklasseerd worden. Voor de overige gebouwen omvat deze studie een aantal strikte randvoorwaarden die mogelijke toekomstige ingrepen zodanig moeten begeleiden dat het erfgoed zijn waarde behoudt en tegelijk vernieuwende, kwaliteitsvolle en eigentijdse architectuur toelaat. De studie kan resulteren in de opmaak van een rup.