

Gemeente OOSTERZELE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

ONTWERP BINDEND GEDEELTE

INHOUD BINDEND GEDEELTE

0. ALGEMEEN	3
1. OMGAAN MET HET GRS ALS BELEIDSKADER	4
2. SELECTIES	5
2.1 OPEN RUIMTE STRUCTUUR	5
2.1.1 BOSUITBREIDINGEN.....	5
2.1.2 BOSVERBINDINGEN.....	5
2.1.3 ZONEVREEMDE BOSSEN.....	5
2.1.4 PARKEN.....	5
2.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	6
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
2.3 VERKEERSSTRUCTUUR	8
2.3.1 LOKALE WEGEN TYPE 1.....	8
2.3.2 LOKALE WEGEN TYPE 2.....	8
2.3.3 LOKALE WEGEN TYPE 3:.....	8
3. KERNBESLISSINGEN (RKB)	9
3.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	9
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
3.2 VERORDENINGEN	12
3.3 ACTIES	13

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);
- Gewestplanzonering 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 RUIJTE

(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 GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

- **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 – Landskouer 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.

Gemeente OOSTERZELE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

ONTWERP RICHTINGGEVEND GEDEELTE

INHOUD RICHTINGGEVEND GEDEELTE

INLEIDING.....	6
1. UITGANGSHOUDINGEN	7
1.1 UITGANGSHOUDINGEN	7
1.1.1 AANDACHT VOOR EEN DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	7
1.1.2 EEN KWALITATIEVE LEEFOMGEVING	8
1.1.3 DIVERSITEIT EN SAMENHANG COMBINEREN	8
1.1.4 ACTIEGERICHT WERKEN.....	8
1.2 VISIE EN BASISDOELSTELLINGEN.....	9
1.2.1 VISIE	9
1.2.2 BASISDOELSTELLINGEN	9
1.2.2.1 <i>Zorg voor een gevarieerd woningaanbod</i>	9
1.2.2.2 <i>Verbeteren van de verkeersafwikkeling</i>	9
1.2.2.3 <i>De natuurlijke en landschappelijke structuur blijft de basis</i>	10
1.2.2.4 <i>Ondersteuning van de land- en tuinbouwactiviteiten</i>	10
1.2.2.5 <i>Bedrijvigheid gericht op bereikbaarheid</i>	10
1.2.2.6 <i>Recreatie en toerisme</i>	11
2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN	12
2.1 CONCEPTEN	12
2.2 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	17
3. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DEELSTRUCTUREN.....	19
3.1 DE GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR	19
3.1.1 UITGANGSPUNTEN	19
3.1.2 DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR	20
3.1.2.1 <i>Bovenlokaal niveau (informatief)</i>	21
3.1.2.1.1 <i>VEN-gebieden</i>	21
3.1.2.1.2 <i>Natuurverbindingsgebieden</i>	21
3.1.2.1.3 <i>Ruimtelijke visie op de natuurlijke structuur</i>	21
3.1.2.1.4 <i>Bossen</i>	23
3.1.2.2 <i>Lokaal niveau</i>	23
3.1.2.2.1 <i>Bossen</i>	23
3.1.2.2.2 <i>Parken</i>	24
3.1.2.2.3 <i>Verbindingsgebieden</i>	25
3.1.3 GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	25
3.1.3.1 <i>bovenlokaal niveau (informatief)</i>	25
3.1.3.2 <i>lokaal niveau</i>	26
3.1.3.3 <i>Grote samenhangende landbouwgebieden</i>	27
3.1.3.4 <i>Kleinere samenhangende landbouwgebieden (mozaïeklandschap)</i>	28
3.2 DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	30
3.2.1 VISIES EN UITGANGSPUNTEN	30
3.2.2 HIERARCHISCHE STRUCTUUR	31
3.2.2.1 <i>Hoofddorp Oosterzele</i>	32
3.2.2.2 <i>Meerkernige hoofdorpen Scheldewindeke - Balegem</i>	32
3.2.2.3 <i>Woonkernen</i>	33

3.2.2.4	Woongehuchten.....	34
3.2.2.5	Lintbebouwingen.....	34
3.2.2.6	Zonevremde woningen.....	35
3.2.2.6.1	Zonevremde woonkorrels en woonlinten.....	35
3.2.2.6.2	Zonevremde woonstippen.....	37
3.2.3	WOONUITBREIDINGSGBIEDEN.....	38
3.2.4	SOCIALE WONINGBOUW.....	39
3.2.5	WOONPROGRAMMATIE.....	39
3.2.5.1	Bestaande woongebieden.....	39
3.2.5.2	Woonuitbreidingsgebieden.....	40
3.2.6	MOGELIJKE ACTIES.....	40
3.3	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	42
3.3.1	DOELSTELLINGEN.....	42
3.3.2	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN.....	43
3.3.2.1	Bestaande bedrijventerrein.....	43
3.3.2.2	Bedrijven buiten de bedrijventerreinen.....	44
3.3.2.3	Ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein.....	45
3.3.2.4	Handel en diensten in de kernen.....	48
3.3.2.5	Agrarische activiteiten.....	48
3.3.3	MOGELIJKE ACTIES.....	49
3.4	DE GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR.....	51
3.4.1	SELECTIE EN CATEGORISERING VAN DE WEGEN.....	51
3.4.1.1	Primaire wegen (gewestelijk niveau).....	51
3.4.1.2	Secundaire wegen (provinciaal niveau).....	51
3.4.1.3	Lokale wegen (gemeentelijk niveau).....	52
3.4.2	FIETSVERVEER.....	53
3.4.3	VOETGANGERSVERKEER.....	54
3.4.4	OPENBAAR VERVOER.....	54
3.4.5	HERWAARDERING VAN DE VOETWEGEN.....	55
3.5	DE GEWENSTE STRUCTUUR MET ANDERE FUNCTIES.....	56
3.5.1	DE GEWENSTE TOERISTISCHE – RECREATIEVE STRUCTUUR.....	56
3.5.1.1	Doelstellingen.....	57
3.5.1.2	Recreatiepolen op gemeentelijk niveau.....	57
3.5.1.3	Speelbossen.....	60
3.5.1.4	Andere sportvoorzieningen.....	64
3.5.1.5	Zone voor dagrecreatie.....	65
3.5.1.6	Toeristische structuur.....	65
3.5.1.7	Jeugdactiviteiten.....	65
3.5.1.8	Recreatief medegebruik van natuurgebieden.....	65
3.5.1.9	Maatregelen.....	66
3.5.2	DE GEWENSTE GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN.....	66
3.5.2.1	De gewenste structuur voor de medische voorzieningen.....	66
3.5.2.2	De gewenste structuur voor de gemeentelijke diensten.....	68
3.5.2.3	Maatregelen.....	69
3.6	DE GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	70
3.6.1	OPWAARDERING RELICTZONES – ANKERPLAATSEN – PUNTRELICTEN.....	70
3.6.2	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE OPEN KOUTERGEBIEDEN.....	71
3.6.3	DE GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET BEEKVALLEIEN-LANDSCHAP.....	71
3.6.4	DE GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE GESLOTEN BOSGEBIEDEN.....	72
3.6.5	DE GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE OPEN RUIMTE ONDER VERSTEDELIJKINGSDRUK.....	72
4.	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE DEELRUIMTEN.....	73

4.1 DEELRUIMTE OOSTERZELE	74
4.1.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	74
4.1.2 DOELSTELLINGEN.....	74
4.1.3 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN	77
4.2 DEELRUIMTE SCHELDEWINDEKE.....	78
4.2.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	78
4.2.2 DOELSTELLINGEN.....	78
4.2.3 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN	80
4.3 DEELRUIMTE BALEGEM.....	81
4.3.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	81
4.3.2 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN.....	82
4.4 DEELRUIMTE GIJZENZELE.....	83
4.4.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	83
4.4.2 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN	84
4.5 DEELRUIMTE MOORTSELE.....	85
4.5.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	85
4.5.2 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN.....	86
4.6 DEELRUIMTE LANDSKOUTER.....	87
4.6.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	87
4.6.2 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN	88
4.7 DEELRUIMTE HET ANKER.....	89
4.7.1 VISIE EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	89
4.7.2 SPECIFIEKE ACTIES EN MAATREGELLEN.....	89
4.8 DEELRUIMTE N42	90
4.9 DEELRUIMTE NOORDELIJK OPENRUIMTEGEBIED.....	91
4.10 DEELRUIMTE ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED.....	94

Lijst van de kaarten richtinggevend gedeelte

- Kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur
- Kaart 2: gewenste natuurlijke structuur
- Kaart 3: gewenste agrarische structuur
- Kaart 4: gewenste nederzittingsstructuur
- Kaart 5: gewenste economische structuur
- Kaart 6: gewenste verkeersinfrastructuur
- Kaart 7: gewenste structuur voor het zacht verkeer
- Kaart 8: gewenste toeristisch-recreatieve structuur
- Kaart 9: gewenste gemeenschapsvoorzieningen
- Kaart 10: gewenste landschappelijke structuur
- Kaart 11: gewenste structuur deelruimte Oosterzele
- Kaart 12: gewenste structuur deelruimte Scheldewindeke
- Kaart 13: gewenste structuur deelruimte Balegem
- Kaart 14: gewenste structuur deelruimte Gijzenzele
- Kaart 15: gewenste structuur deelruimte Moortsele
- Kaart 16: gewenste structuur deelruimte Landskouter

Kaart 17: gewenste structuur deelruimte Het Anker
Kaart 18: gewenste structuur deelruimte N42

3.3 DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Kaart 5 : Gewenste ruimtelijk economische structuur

De ruimtelijke economische structuur wordt gevormd door de bestaande ambachtelijke zones, de ontginningsgebieden, de kleinhandelsactiviteiten in de kernen en door elementen van de land- en tuinbouw

In Oosterzele werden een drietal ambachtelijke zones en twee ontginningsgebieden ingekleurd op het gewestplan. De terreinen zijn allemaal ingevuld. Een groot aantal bedrijven zijn echter niet ingekleurd op het gewestplan. Binnen deze groep zitten verscheidene zonevreemde bedrijven.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat tussen 1994 en 2007 in Oost-Vlaanderen 1.715ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien kan worden. Het merendeel daarvan moet worden gesitueerd in de economische knooppunten, die bindend geselecteerd zijn. Maximaal 394ha bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid kan in gemeenten buiten de economische knooppunten voorzien worden. Oosterzele werd niet geselecteerd als economisch knooppunt. In de directe omgeving werden Wetteren en Zottegem als economisch knooppunt aangeduid.

Het is de taak van de Provincie om de behoefte aan lokale bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën kleinstedelijke gebieden en hoofddorpen. Van de 39 gemeenten van het buitengebied wordt een pakket van 195ha (richtcijfer) voorzien voor nieuwe lokale bedrijventerreinen.

In het buitengebied kunnen bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid alleen ontwikkeld worden in de hoofddorpen of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Gezien Oosterzele beschikt over een hoofddorp (Oosterzele) kan zij één bedrijventerrein van 5ha inrichten. Via een globale ruimtelijke visie dient de gemeente aan te duiden bij welk hoofddorp het lokaal bedrijventerrein zal gesitueerd worden (PRS)

Door haar gunstige ligging tussen het knooppunt van de E40 met de N42 en het economisch stedelijk gebied Zottegem is gebleken dat Oosterzele een aantrekkelijke vestigingsplaats is geworden voor de bedrijvigheid. De huidige bedrijventerreinen zijn volledig ingenomen.

De gemeente heeft geen grootschalige industriële activiteiten op uitzondering van de ontginningsgebieden. Het handelsgebeuren is voornamelijk in de kernen terug te vinden.

De gemeente heeft de bevoegdheid om het lokaal bedrijventerrein vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De nabestemming, uitbreiding en aansnijding van nieuwe ontginningsgronden van de steengroeve Verlee dient een gewestelijke oplossing te krijgen. Momenteel is het Vlaams Gewest bezig met de opmaak van een RUP voor de N&W Verlee BVBA.

3.3.1 DOELSTELLINGEN

Overeenkomstig de doelstellingen van het RSV wordt gestreefd om de situatie te behouden en de groeiende trend naar meer versnippering tegen te gaan.

Niettemin moet rekening gehouden worden met bestaande problemen in het buitengebied waaronder de gemeente wordt ondergebracht. Het zijn problemen omtrent zonevreemde bedrijven, beperkingen op verweving van bedrijvigheid, milieubeperkingen, gebrek aan ruimte voor herlokalisatie, ...

Naast de inname van ruimte voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein moet aandacht worden besteed aan sanering, hergebruik en verdichting op bestaande bedrijventerreinen of kleinere bedrijven gelegen in geëigende zone of binnen woongebied.

Op nieuwe terreinen moeten waar het mogelijk is ruimtebesparende maatregelen toegepast worden zoals gemeenschappelijke voorzieningen, optimaliseren van de bouwoppervlakte, het koppelen van verschillende gebouwen.

Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting.

3.3.2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De grote verscheidenheid van de bestaande economische structuur bepaalt in grote mate de visie over de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijvigheid in Oosterzele. Alhoewel de gemeente niet geselecteerd werd als economisch knooppunt, beschikt zij over een aantal troeven. De aanwezigheid van de N42 met aansluiting op de E40 en de daarlangs gelegen ambachtelijke zone is een belangrijk economisch aspect.

Het is belangrijk de economische bedrijvigheid kansen te geven. Dit kan onder meer gebeuren door het verbeteren van het bestaande aanbod en het ontwikkelen van bijkomende mogelijkheden in functie van herlokalisatie van bestaande zonevreemde bedrijven en in functie van het opstarten van nieuwe lokale bedrijven.

Een duidelijk beleidskader dient gecreëerd te worden voor bestaande bedrijven die zonevreemd zijn of bij uitbreiding zonevreemd zouden worden. Algemeen wordt gesteld dat een duurzaam beleid betreffende ruimtelijke ordening niet op onvergonde situaties gestoeld kan zijn.

Hoofddoelstelling: optimaliseren van de ambachtelijke zones en ontwikkelingskansen voor de handel binnen de kernen:

- Alternatief lokaal bedrijventerrein zoeken en aanbieden voor moeilijk verweefbare en te herlocaliseren bedrijven;
- Aan bedrijven buiten de bedrijventerreinen dienen duurzame ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden te worden;
- In de kernen en woongehuchten moet in voldoende mate handel en diensten aanwezig zijn om een leefbare kern te kunnen behouden en te ontwikkelen. Hierbij kan de kern van Oosterzele, Scheldewindeke en Balem blijven fungeren als lokaal winkelcentrum;
- De wens tot een intensief, duurzaam en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit met minder ruimtebeslag;
- Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven tot onaanvaardbare hinder van bedrijven voor bewoners;
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht;
- Goede ontsluiting van de bedrijvigheid.

3.3.2.1 BESTAANDE BEDRIJVENTERREIN

- Binnen de bestaande bedrijventerreinen dient gestreefd te worden naar een zuinig en optimaal ruimtegebruik. Dit kan o.a. door het bouwen in meerdere lagen en het clusteren van gebouwen;
- Het voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke infrastructuur.

3.3.2.2 BEDRIJVEN BUITEN DE BEDRIJVENTERREINEN

Ook de bestaande bedrijven (zowel zonevreemd als zone-eigen) buiten de bedrijventerreinen dienen nog bijkomende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden te krijgen:

- Uitgangspunt is de kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid met de woonfunctie te verweven;
- De bedrijven buiten de kernen en de woongehuchten dienen specifieke aandacht te besteden aan de integratie in de openruimte;
- De bedrijven die zich dienen te herlokalisieren kunnen in de mate van het mogelijke terecht op het lokaal te ontwikkelen bedrijventerrein;
- De bedrijven die zich momenteel situeren in de kernzones van de deelgemeenten moeten bij eventuele uitbreiding geëvalueerd worden op basis van hun verenigbaarheid met het woonkarakter;
- Zonevreemde landbouwbedrijven mogen niet beperkt blijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven: voor zonevreemde bedrijven en de zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende zone is het belangrijk dat er een gebiedsgedifferentieerd beleid met krachtlijnen opgesteld wordt (gepaste afweging tussen de dynamiek en de ruimtelijke impact, ...).

Zonevreemde bedrijven krijgen ontwikkelings- of bestaansmogelijkheden via een op te maken RUP Zonevreemde bedrijven.

Beoordelingskader:

- ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor deels zonevreemde bedrijven (2) in natuurgebied***

Mogelijke zonevreemde bedrijven moeten zich kunnen herlocaliseren naar het nieuwe bedrijventerrein of kunnen blijven zonder een bijkomende uitbreiding in het natuurgebied zelf en onder bepaalde voorwaarden:

- De huidige natuurwaarde van het terrein waar het bedrijf of een eventuele uitbreiding deel van uitmaakt is beperkt;
- De bedrijfsgebouwen (of een eventuele uitbreiding) maken deel uit van een bebouwingsconcentratie en er kan slechts een beperkte uitbreiding gebeuren aanpalend aan de bestaande gebouwen;
- De milieuhinder (geluid, trillingen, geur, zicht,...) is beperkt;
- Het bedrijf ligt aan een voldoende uitgeruste weg vanwaar een goede aansluiting op het hogere wegennet kan gegarandeerd worden;
- De huidige en potentiële natuurwaarden van deze deelruimte mogen door de aanwezigheid van het bedrijf niet gehypothekeerd worden, zijn typische functie als natuurcorridor dient gewaarborgd te blijven.

- ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven in de deelruimte zuidelijk openruimtegebied***

- Het bedrijf ligt niet geïsoleerd in de open ruimte en zorgt niet voor een verstoring van het open karakter van de omgeving, er is geen conflict;
- De bedrijfsgebouwen sluiten aan op een bebouwingsconcentratie en de eventuele uitbreiding kan aansluiten op de bestaande bebouwing;
- Het bedrijf sluit aan op andere niet-agrarische functies zoals o.a. woningen;
- De uitbreiding genereert geen extra milieu- of visuele hinder;

- Het bedrijf ligt aan een voldoende uitgeruste weg vanwaar een goede aansluiting op het hogere wegennet kan gegarandeerd worden;
 - Een eventuele uitbreiding dient te kaderen in het uitzicht en de typische ruimtelijke kenmerken van de nabije omgeving. Er mag op visueel vlak geen verstoring in het uitzicht van de omgeving ontstaan;
 - De inplanting van het bedrijf en de mogelijke uitbreidingen dienen benaderd te worden vanuit landschappelijk standpunt en de inpassing ervan.
- ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven in de deelruimte noordelijk openruimtegebied:***
- Het bedrijf ligt niet geïsoleerd in de open ruimte en zorgt niet voor een verstoring van het open karakter van de omgeving, er is geen conflict;
 - De bedrijfsgebouwen sluiten aan op een bebouwingsconcentratie en de eventuele uitbreiding kan aansluiten op de bestaande bebouwing;
 - Het bedrijf sluit aan op andere niet-agrarische functies zoals o.a. woningen;
 - De uitbreiding genereert geen extra milieu- of visuele hinder;
 - Het bedrijf ligt aan een voldoende uitgeruste weg vanwaar een goede aansluiting op het hogere wegennet kan gegarandeerd worden;
 - De huidige en potentiële mogelijkheden voor de landbouw mogen niet gehypothekeerd worden door een eventuele uitbreiding;
 - De inplanting van het bedrijf en de mogelijke uitbreidingen dienen benaderd te worden vanuit landschappelijk standpunt en de inpassing ervan.
- ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven binnen zonevreemde lintbebouwingen of woonkorrels:***
- De bedrijven kunnen ter plaatse blijven;
 - De uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven worden beperkt. Als toetssteen gelden de typische ruimtelijke kenmerken van de omgeving (schaal, hoogte,...);
 - Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de mobiliteitsimpact.
- ***Zonevreemde bedrijven binnen woongehuchten Landskouter en Het Anker:***
- De uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven worden wezenlijk niet beperkt;
 - Als toetssteen gelden de typische ruimtelijke kenmerken van de omgeving (schaal, hoogte,...);
 - Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de mobiliteitsimpact van het bedrijf.

3.3.2.3 ONTWIKKELEN VAN EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Uit onderzoek naar de bedrijvigheid in de gemeente (zie deel behoeften in informatief gedeelte) is gebleken dat er te weinig geschikte ruimte en een nood is aan een nieuw lokaal bedrijventerrein. Dit om zowel nieuwe opstartende lokale bedrijven als lokale bedrijven, die zich willen of moeten herlokaliseren, op te vangen. Momenteel bestaat er geen geschikte ruimte meer binnen het huidige bestand van de ambachtelijke zones.

Daarom dient een nieuwe locatie onderzocht te worden. In het informatief gedeelte werd de behoefte berekend op 6ha. Deze oppervlakte is groter dan een mogelijke realisatie toelaat. Ook nieuwe (startende) bedrijven vinden weinig mogelijkheden. Ruimtelijk betekent dit wel een grondinname en wijziging in het landschap.

Volgende sites werden overwogen om in aanmerking te komen voor de oprichting van een nieuw lokaal bedrijventerrein:

De belangrijkste basisafweging was dat het terrein moest aansluiten bij het hoofddorp Oosterzele.

- *Zoekzone 1 ten zuiden van het centrum:*
 - Bestemming gewestplan: agrarisch gebied;
 - Terrein sluit aan bij de kern van Oosterzele;
 - Opname van de uitbreiding van de bestaande technische dienst is mogelijk;
 - Geen optimale ontsluiting. Deze zou moeten gebeuren via de Keiberg;
 - Te veel omsloten door een waardevol parkgebied en Ettingebos.

- *Zoekzone 2 in de oksel Windekekouter en Dorp:*
 - Bestemming gewestplan: agrarisch gebied;
 - Zone grenst aan te veel omliggende woningen;
 - Uitbreiding van de sportvelden van Oosterzele zou in het gedrang komen;
 - De ontsluiting zou via de kern van Oosterzele of Scheldewindeke moeten gebeuren;
 - De open ruimte (corridor) tussen Scheldewindeke en Oosterzele zou te veel aan waarde verliezen.

- *Zoekzone 3 Hoek Keiberg, Geraardsbergse steenweg, N42:*
 - Bestemming gewestplan: agrarisch gebied;
 - Ontsluiting is mogelijk via aanknopingspunt Geraardbergse steenweg – N42;
 - Paalt aan een bosvalleigebied van de Hooimeersbeek, dat door deze inplanting langs twee zijden zou ingesloten worden door een ambachtelijke zone;
 - Momenteel loopt er door deze zone een fietsverbinding naar de N42.

- *Zoekzone 4 Het binnengebied Voordries, Achterdries en Meerstraat:*
 - Bestemming gewestplan: agrarisch gebied;
 - Volledig omsloten door woningbouw.

- *Zoekzone 5 Terrein palend aan de huidige ambachtelijke zone:*
 - Bestemming gewestplan: agrarisch gebied;
 - Niet gelegen in een mogelijk actiegebied van het Vlaams Gewest;
 - Sluit aan bij het hoofddorp Oosterzele;
 - Geen woningen aanwezig op het terrein;
 - Sluit aan bij de huidige ambachtelijke zone;
 - Gelegen langs de N42. Een vlotte aansluiting via de Ambachtstraat en een parallelweg om een aansluiting met de N42 ter hoogte van de Gijzenzelestraat te krijgen, wordt gegarandeerd

- in het streefbeeld van de N42. Het zwaar verkeer moet zo niet via een dorpskern of via woonstraten rijden;
 - Voldoende ruimte beschikbaar;
 - Natuurlijke en landschappelijke waarde is gering;
 - Geen overstromingsgebied;
- *Terrein aansluitend bij de meerkernige hoofdorpen.* Indien men bij de Scheldewindeke of Balegem zou willen aansluiten geeft dit problemen met de ontsluitingen naar de N42 en zou de nieuwe locatie van het bedrijventerrein in agrarisch waardevol gebied vallen of te veel aansluiten bij een natuurgebied.



Zoekzones lokaal bedrijventerrein

Uiteindelijk werd de locatie (zoekzone 5) aan de huidige ambachtelijke zone weerhouden.

Door de aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein en de ligging dienen er wel voldoende garanties geboden te worden opdat het terrein niet zou evolueren naar een regionaal bedrijventerrein. De gemeente zal het nieuwe

terrein zodanig moeten beheren of laten beheren dat ze ten dienste komt van de lokale bedrijven.

Als begeleidende maatregelen moet het terrein een ruimtelijke herkenbaarheid krijgen en duidelijk afgelijnd worden t.o.v. haar omgeving.

Bundeling van activiteiten/functions en voldoende opvang voor de vrachtwagens is wenselijk. Ook de opvang van vrachtwagens die her en der verspreid in de straten geparkeerd worden, moet kunnen plaatsgrijpen in deze zone.

Dit nieuwe bedrijventerrein dient op een optimale manier ontwikkeld en ingericht te worden. Wat betekent dat bij de inrichting aan een aantal beoordelingsprincipes, zoals o.a. beschreven in het RSV, dient te worden voldaan:

- Vlotte bereikbaarheid en ontsluiting;
- De integratie in de omgeving t.o.v. de woonomgeving en het open ruimtegebied bv. door een groenbuffer;
- Aandacht voor de duurzaamheid, eenheid in aanleg esthetiek en vormgeving;
- Ruimtelijke principes in functie van het ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk), verhoogde dichtheid, gabarieten ...;
- Collectief ruimtegebruik (bundeling van constructies, waterbuffering, parkeergelegenheden, laad- en losplaatsen);
- Het beperken van grote reserves in eigendom van bedrijven;
- Mogelijke fasering van de ontwikkeling;
- Aard van de productiviteiten;
- Rekening houden met de waterbeheersing;
- Streven naar een optimale en kwaliteitsvolle inrichting van het bedrijventerrein;
- ...

3.3.2.4 HANDEL EN DIENSTEN IN DE KERNEN

Kleinhandel maakt, als woonondersteunende voorziening, deel uit van de nederzettingsstructuur. Het in voldoende mate aanwezig zijn van handel en diensten in de kernen, is een voorwaarde om een leefbare kern te behouden en te ontwikkelen.

De ontwikkelingsperspectieven voor nieuwe en bestaande kleinhandel worden bepaald door de visie op de gewenste nederzettingsstructuur. Naargelang de schaal van de betrokken inrichting zal bij de definitieve afweging moeten bepaald worden in hoeverre nieuwe handelszaken niet uitgesloten moeten worden in de woonlinten.

Met het oog op de verkeersveiligheids- en de leefbaarheidsproblemen en wegens de verlinting van het landschap is een voorzetting van de huidige trend waarbij steeds meer winkels zich inplanten langsheen invalswegen en kruispunten niet gewenst.

De kernen van Oosterzele, Scheldewindeke en Balem blijven fungeren als lokaal winkelcentrum. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op het niveau en de draagkracht van de betrokken kern. Nieuwe grootschalige handelszaken van lokaal belang kunnen enkel in de hoofdorpen voorzien worden.

De maatregelen om de winkelvoorzieningen te ondersteunen zijn vanuit de structuurplanning eerder beperkt. Uiteindelijk speelt hier steeds het spel van de marktmechanismen een rol.

3.3.2.5 AGRARISCHE ACTIVITEITEN

De hoofddoelstellingen zijn:

- Behoud van de open ruimten en aaneengesloten arealen;

- Voor de landbouw is op socio-economisch vlak een lange termijnperspectief in functie van de lokale situatie nodig;
- Binnen de gebieden van de agrarische structuur moet de nodige ruimte gelaten worden voor structurele bedrijfsveranderingen: de land- en tuinbouw moet kunnen inspelen op technologische, economische en marktontwikkelingen;
- Er dient een wisselwerking (afstemming) te gebeuren tussen de land- en tuinbouwfuncties en het natuurlijk milieu;
- Gezien de bodemkundige kwaliteit is het noodzakelijk om de grondgebonden land- en tuinbouw alle kansen te bieden en voorrang te geven op de grondloze land- en tuinbouw.

Zonevreemde landbouwbedrijven

Binnen de gemeente Oosterzele bevinden zich drie zonevreemde landbouwbedrijven. Deze zonevreemde bedrijven kunnen blijven zonder een bijkomende uitbreiding in het natuurgebied:

- De huidige bedrijfsactiviteiten moeten kunnen verder gezet worden;
- De huidige natuurwaarde van het terrein waar het bedrijf of een eventuele uitbreiding deel van uitmaakt is beperkt;
- De bedrijfsgebouwen (of een eventuele uitbreiding) maken deel uit van een bebouwingsconcentratie en er kan slechts een beperkte uitbreiding gebeuren aanpalend aan de bestaande gebouwen;
- De milieuhinder (geluid, trillingen, geur, zicht,...) is beperkt;
- De huidige en potentiële natuurwaarden van de deelruimte mogen door de aanwezigheid van het bedrijf niet gehypothekeerd worden (verwevenheid).

Beleid

In sommige gevallen zijn bestaande land- en tuinbouwbedrijven juridisch zonevreemd (bv. indien zij gelegen zijn in woongebieden, industriegebieden of natuurgebied). Afhankelijk van de gewenste deelstructuur is verwevenheid en bijgevolg uitbreiding toch mogelijk en aanvaardbaar. Een uitbreiding in natuurgebied is enkel mogelijk wanneer de uitbreiding op geen andere manier kan gerealiseerd worden en indien dit in functie staat van het natuurgebied. Voor deze laatste zal in de uitvoeringsplannen bekeken worden of een landbouwfunctie te combineren is (verweving) of dat een zekere scheiding noodzakelijk is. De schaal van het bedrijf is belangrijk.

Selectie

Oosterzele: in Oosterzele ligt een landbouwbedrijf in het ontginningsgebied (Houtemstraat);

Scheldewindeke: in het aanpalende perceel langs het Blauw kasteel (Schaperstraat) ligt een landbouwbedrijf voor een klein gedeelte in woongebied, maar grotendeels ligt het bedrijf in parkgebied;

Moortsele: landbouwbedrijf in de Kloosterstraat gesitueerd in natuurgebied.

3.3.3 MOGELIJKE ACTIES

- Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan nieuw lokaal bedrijventerrein in aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein in Oosterzele;
- Mogelijkheden aanbieden voor het versterken van de bestaande ambachtelijke zone (o.a. verdichting mogelijk maken ...);

- De bedrijven die gelegen zijn buiten de bedrijventerreinen en die zonevreemd zijn, kunnen gebiedsgericht benaderd worden. Verder onderzoek i.v.m. zonevreemde bedrijven is wenselijk, wat kan resulteren in een nieuw RUP;
- Oplossingen bieden voor de zonevreemde landbouwbedrijven via de opmaak van een RUP zonevreemde landbouwbedrijven;
- Gebiedsgericht beleid uitwerken in overleg met de provincie en de Vlaamse overheid ten aanzien van vrijgekomen agrarische landbouwbedrijven;
- De opmaak van een RUP voor ontginningsgebieden is een gewestelijke taak. In Oosterzele is het Vlaams gewest bezig met de opmaak van een RUP voor de N&W Verlee BVBA.