

# AFBAKENING VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN AFBAKENING KLEINSTEDELIJK  
GEBIED ZOTTEGEM

TOELICHTINGSNOTA

JULI 2007

STUDIE UITGEVOERD IN OPDRACHT VAN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN





# DEEL 1 – TOELICHTINGSNOTA

# INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DEEL 1 – TOELICHTINGSNOTA .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>INHOUDSOPGAVE .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Leeswijzer .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1. DOEL EN PROCESVERLOOP .....</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1. Betekenis van de afbakeningslijn .....   | 9         |
| 1.2. Opdracht voor de provincie .....   | 10        |
| 1.3. Waarom moet het stedelijk gebied afgebakend worden? .....                                    | 11        |
| 1.4. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ....   | 12        |
| 1.5. Procesverloop .....  | 13        |
| <b>2. DE AFBAKENING VAN KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN BINNEN DE<br/>PROVINCIE OOST-VLAANDEREN.....</b> | <b>15</b> |
| 2.1. Het RSV : "Vlaanderen open en stedelijk" .....   | 15        |
| 2.2. Het stedelijk gebied : provinciale visie op de afbakening .....                              | 16        |
| <b>3. PLANNINGSCONTEXT.....</b>   | <b>20</b> |
| 3.1. Structurerende elementen van bovenlokaal niveau .....  | 20        |
| 3.1.1. Structurerende elementen op Vlaams niveau .....  | 20        |
| 3.1.2. Structurerende elementen op provinciaal niveau .....                                       | 21        |
| 3.2. Gemeentelijke beleidsplannen.....  | 24        |
| 3.2.1. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....  | 24        |
| 3.2.2. Bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen .....        | 25        |
| 3.2.3. Andere gemeentelijke (sectorale) beleidsplannen .....                                      | 26        |
| 3.3. Andere sectorale beleidsplannen .....  | 28        |
| 3.4. Juridische context.....  | 28        |
| <b>4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....</b>  | <b>29</b> |
| 4.1. Ruimtelijke positionering van het kleinstedelijk gebied Zottegem.....                        | 29        |
| 4.2. Bestaande ruimtelijke structuur .....  | 31        |
| <b>5. GRENSTELLEND E ELEMENTEN .....</b>  | <b>34</b> |
| 5.1. Grensstellende elementen op Vlaams en provinciaal niveau.....                                | 34        |
| 5.2. Thematische analyse grensstellende elementen .....   | 35        |
| 5.2.1. Agrarische structuur.....  | 36        |
| 5.2.2. Natuurlijke structuur .....  | 42        |

|   |            |
|---|------------|
| 5.2.3. Landschappelijke structuur.....  | 48         |
| 5.3. Grensstellende elementen - synthese.....   | 52         |
| <b>6. RUIMTE VOOR STEDELIJKE FUNCTIES .....</b>   | <b>56</b>  |
| 6.1. Wonen.....   | 57         |
| 6.1.1. Inventarisatie van het aanbod .....  | 57         |
| 6.1.2. Taakstelling en raming van de woningbehoefte .....   | 64         |
| 6.1.3. Confrontatie tussen behoefte en aanbod .....   | 66         |
| 6.1.4. Voorzieningen voor woonwagenebevolking .....   | 68         |
| 6.2. Bedrijvigheid .....  | 69         |
| 6.2.1. Inventarisatie van het aanbod .....  | 69         |
| 6.2.2. Taakstelling en raming van de behoefte aan ruimte voor economische activiteiten .....              | 72         |
| 6.3. Kleinhandel .....  | 74         |
| 6.4. Stedelijke functies.....   | 75         |
| 6.5. Stedelijke groengebieden.....  | 76         |
| <b>7. HYPOTHESE VAN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR<br/>KLEINSTEDELIJK GEBIED .....</b>                    | <b>78</b>  |
| 7.1. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Zottegem .....                     | 78         |
| 7.2. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave.....  | 79         |
| 7.2.1. Wonen.....   | 79         |
| 7.2.2. Bedrijvigheid .....  | 82         |
| 7.3. Ruimtelijke concepten.....   | 87         |
| 7.4. Betekenis van de concepten voor de deelstructuren.....   | 94         |
| 7.4.1. Gewenste woonstructuur en woonprogrammatie .....   | 94         |
| 7.4.2. Gewenste economische structuur en kleinhandelsstructuur .....                                      | 95         |
| 7.4.3. Gewenste stedelijke recreatieve groenstructuur.....  | 97         |
| 7.4.4. Gewenste stedelijke verkeers- en vervoersstructuur .....   | 98         |
| 7.5. Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur .....   | 100        |
| <b>8. ACTIEPROGRAMMA.....</b>   | <b>102</b> |
| 8.1. Overzicht actieprogramma .....   | 102        |
| 8.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en inrichtingsplannen als<br>uitvoeringsinstrument..... | 106        |
| <b>DEEL 2 –DEELRUP'S.....</b>   | <b>109</b> |
| <b>Introductie .....</b>  | <b>110</b> |
| <b>PRUP GRENSLIJN .....</b>   | <b>113</b> |
| A. Toelichtend deel.....  | 114        |

|   |     |
|---|-----|
| 1. Relatie met het afbakeningsproces.....   | 114 |
| 2. Link met de toelichtingsnota.....  | 115 |
| 3. Bestaande feitelijke en juridische toestand.....   | 115 |
| 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP.....   | 116 |
| 5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets..... | 120 |
| 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....  | 122 |
| 7. Toelichtende plannen.....  | 123 |
| 8. Ruimtebalans.....  | 123 |
| B. Verordenend deel.....  | 124 |
| 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer.....   | 124 |
| 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan.....  | 124 |
| 3. Verordenend grafisch plan.....   | 124 |

## **PRUP Regionaal bedrijventerrein en specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel Spelaan ..... 125**

|   |     |
|---|-----|
| <b>A. Toelichtend deel</b> .....  | 126 |
| 1. Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen.....  | 126 |
| 2. Link met toelichtingsnota.....   | 126 |
| 3. Weergave van de feitelijke en juridische toestand.....   | 126 |
| 4. Vertaling van opties en hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP.....  | 128 |
| 5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets..... | 130 |
| 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....  | 133 |
| 7. Toelichtende plannen.....  | 149 |
| 8. Ruimtebalans.....  | 149 |
| B. Verordenend deel.....  | 150 |
| 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer.....   | 150 |
| 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan.....  | 157 |
| 3. Verordenend grafisch plan.....   | 157 |

## **PRUP Regionaal bedrijventerrein Leenstraat ..... 159**

|   |     |
|---|-----|
| <b>A. Toelichtend deel</b> .....  | 160 |
| 1. Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen.....  | 160 |
| 2. Link met toelichtingsnota.....   | 160 |
| 3. Feitelijke en juridische toestand.....   | 160 |
| 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP.....   | 162 |
| 5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets..... | 164 |
| 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....  | 167 |
| 7. Toelichtende plannen.....  | 174 |

|   |            |
|---|------------|
| 8. Ruimtebalans.....  | 174        |
| B. Verordenend deel .....   | 175        |
| 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer .....  | 175        |
| 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan.....  | 178        |
| 3. Verordenend grafisch plan.....   | 178        |
| <b>PRUP Randstedelijk groengebied Bevegemse Vijvers en doortrekkersterrein .....</b>  | <b>179</b> |
| <b>A. Toelichtend deel .....</b>  | <b>180</b> |
| 1. Relatie met het afbakeningsproces .....  | 180        |
| 2. Link met toelichtingsnota .....  | 180        |
| 3. Feitelijke en juridische toestand.....   | 181        |
| 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP .....  | 183        |
| 5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets..... | 186        |
| 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....  | 189        |
| 7. Toelichtende plannen.....  | 196        |
| 8. Ruimtebalans.....  | 196        |
| B. Verordenend deel .....   | 197        |
| 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer .....  | 197        |
| 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan.....  | 200        |
| 3. Verordenend grafisch plan.....   | 200        |
| <b>PRUP Open-ruimtegebied De Buke.....</b>  | <b>201</b> |
| <b>A. Toelichtend deel .....</b>  | <b>202</b> |
| 1. Relatie met het afbakeningsproces .....  | 202        |
| 2. Link met toelichtingsnota .....  | 202        |
| 3. Feitelijke en juridische toestand.....   | 202        |
| 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP .....  | 203        |
| 5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets..... | 204        |
| 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.....  | 206        |
| 7. Toelichtende plannen.....  | 207        |
| 8. Ruimtebalans.....  | 207        |
| B. Verordenend deel .....   | 208        |
| 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer .....  | 208        |
| 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan.....  | 208        |
| 3. Verordenend grafisch plan.....   | 208        |





## Leeswijzer

Het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt opgemaakt als een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan volgens artikel 37 tot en met artikel 43 van het decreet op de ruimtelijke ordening. Deze nota is de toelichting bij het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften. Het bevat de relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, een weergave van de feitelijke en juridische toestand en waar nodig op te heffen voorschriften. Deze elementen behoren volgens artikel 38 paragraaf 1 tot de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

De bijhorende toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht, maar is inhoudelijk onderdeel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

Het afbakeningsplan van het kleinstedelijk gebied Zottegem omvat niet alleen de grenslijn die rond het kleinstedelijk gebied wordt, maar ook de gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk gebiedbeleid vorm te geven. Ze hebben te maken met bedrijvigheid, kleinhandel en een doortrekkersterrein in het stedelijk gebied.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit volgende documenten:

- Toelichtingsnota met inbegrip van stedenbouwkundige voorschriften
- Kaart met de situering van de deelgebieden (Kaart A)
- Bestaande feitelijke toestand, topografische kaart (5 Kaarten B per deelrup)
- Bestaande feitelijke toestand, orthofoto (5 kaarten C per deelrup)
- Bestaande juridische toestand, gewestplan (5 kaarten D per deelrup)
- Bestaande juridische toestand, andere plannen (5 kaarten E per deelrup)
- Verordenend grafisch plan (12 kaarten F)

Aan te vullen met de wijziging van de plannen na de plenaire vergadering en het openbaar onderzoek.

Aan te vullen met het procesverloop, procedure om bezwaar in te dienen



# **1. DOEL EN PROCESVERLOOP**

## **1.1. Betekenis van de afbakeningslijn**

De afbakeningslijn vormt de grens tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en het buitengebied waar de bebouwingsvormen, de natuur, de landbouw, het bos hun eigen groeiritme bezitten binnen de ontwikkelingsperspectieven geschetst in het RSV. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis. De grens staat dus los van de bestaande administratieve grenzen, en resulteert in elk geval niet tot de installatie van een nieuw bestuursniveau.

Aan de afbakeningslijn zijn enerzijds voorschriften gekoppeld. Anderzijds is het noodzakelijk een actieprogramma op te zetten om het ruimtelijk beleid in het stedelijkgebied actief uit te voeren. Het afbakeningsproces bevat een formeel engagement van de betrokken bestuursniveaus en betrokken overheidssectoren om het in de afbakening opgenomen ruimtelijk beleids- en actieprogramma uit te voeren, conform de visie op de ontwikkeling van het betrokken stedelijk gebied.

## 1.2. Opdracht voor de provincie

De afbakening van kleinstedelijke gebieden is een expliciete taak voor de provincie. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stipuleert in het richtinggevend gedeelte dat de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams gewest en de betrokken gemeenten.

### 1.3. **Waarom moet het stedelijk gebied afgebakend worden?**

Welke meerwaarde kan een afbakeningsproces nu bieden ? Welke elementen kan de afbakening aanreiken om de voordelen van het stedelijk gebied te realiseren ?

Het afbakeningsproces moet aangeven tot waar het stedelijk gebied juist reikt. Dat betekent niet alleen het tekenen van een harde lijn. Even belangrijk is de vraag wat het begrip stedelijk gebied inhoudt en hoe dat ruimtelijk vertaald kan worden in concrete acties.

Het doel van de afbakening is aan te geven waar een beleid van groei, concentratie en verdichting gewenst is en welke gebieden gevrijwaard moeten blijven van stedelijke ontwikkelingen. De meerwaarde van de afbakening ligt juist in de combinatie afbakeningslijn en actieprogramma.

Het eindresultaat van het afbakeningsproces is het vastleggen van een afbakeningslijn voor het stedelijk gebied in een afbakeningsplan en het opstellen van een actieprogramma om het stedelijk gebiedbeleid te realiseren. Vanuit de optie ontwikkelingen te stimuleren en concentreren binnen de stedelijke gebieden is een taakstelling opgelegd. Er wordt onderzocht hoe deze taakstelling gerealiseerd kan worden binnen een afbakeningslijn.

Doel van de afbakeningslijn is ook het vrijwaren van waardevolle open gebieden en het vermijden dat het stedelijk gebied uitdeint. Dit houdt in dat naast het stedelijk patroon ook de waardevolle agrarische, natuurlijke en landschappelijke elementen worden aangegeven die best behouden blijven en versterkt worden. Dit zijn grensstellende elementen vanuit de agrarische, landschappelijke en natuurlijke structuur, stedelijke open ruimtes en landbouweilanden in stedelijke gebieden.

De afbakeningslijn wordt onderbouwd door een actieprogramma. De acties zijn noodzakelijk om het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Mogelijke acties om het stedelijk beleid op het terrein waar te maken zijn bv. herbestemming van gebieden om woonzones, bedrijventerreinen of groengebieden te realiseren. Het opstarten van een strategisch project inzake wonen kan ook een actie zijn.

Het actieprogramma is het ruimtelijk kader waarop andere beleidsdomeinen hun beleid kunnen afstemmen. Het actieprogramma geeft o.a. de projecten van de provincie aan. Het is daarbij de bedoeling dat ook de inspanningen van de andere overheden (andere beleidsdomeinen en bestuursniveau's) zich richten op een actief stedelijk beleid. Dit betekent bv. prioriteit bij de versterking van het openbaar vervoer, bij financiële stimuli, ...

Bovendien moet gesteld worden dat er ook binnen het stedelijk gebied er ruimte is voor variatie. Het is geen zwart-witbenadering. Verschillende delen en kernen binnen éénzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen in een stedelijk gebied moeten bv. hun eigen identiteit behouden. Dit betekent onder meer dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal aangehouden worden en er onderscheid gemaakt wordt tussen de meer centrale delen en de randstedelijke delen.

## **1.4. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

Opname in het stedelijk gebied betekent niet dat geen lokaal ruimtelijk beleid meer kan gevoerd worden. Het afbakeningsproces doet alleen uitspraak over zaken van stedelijk belang, bv. regionale bedrijventerreinen. De lokale problematiek, bv. lokale bedrijventerreinen, zonevreemde bedrijven, verdichtingsmogelijkheden voor wonen, ... blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit beleid wordt uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Natuurlijk zal er een wisselwerking zijn. Inzichten van het ene proces kunnen worden ingebracht in het andere proces. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan elementen aangeven die belang hebben op kleinstedelijk niveau. Anderzijds zal het resultaat van de afbakening de richting aangeven voor de ruimtelijke elementen van bovenlokaal belang. Het voorstel van afbakening bepaalt dus mee de planningscontext voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

## 1.5. Procesverloop

### Afbakening in twee fases

Het afbakeningsproces werd opgesplitst in twee fases : de planvormingsfase en goedkeuringsfase. De planvormingsfase werd eveneens in twee fases opgesplitst : de onderzoekfase en de RUP-fase. Tijdens de onderzoekfase werd het voorbereidend onderzoek uitgevoerd dat moet leiden tot het afbakenings-RUP.

Het voorbereidend onderzoek bestond uit 4 stappen :

- Een eerste stap beschreef de bestaande ruimtelijke structuur en de rol en positie van het kleinstedelijk gebied in de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de provincie Oost-Vlaanderen.
- De tweede stap stelde de grenzen vanuit de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur aan de stedelijk ontwikkeling en ging na wat de taakstellingen zijn voor het stedelijk gebied vanuit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (aantal nieuwe woningen en aantal hectaren bedrijventerreinen).
- In de derde stap werd een hypothese gemaakt over de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied. Wat is de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied ?
- De vierde stap was het ontwerp van afbakening met concrete acties voor het ruimtelijk beleid. Dit ontwerp bevat een afbakeningslijn of – gebied met een overzicht van de bijhorende maatregelen en acties om de hypothese te realiseren.

### Samenwerking tussen gemeente, provincie en gewest

Afbakeningsprocessen zijn opgezet als samenwerkingsvorm tussen de drie bestuursniveaus.

Doelstelling van deze samenwerking zijn :

- o maximaal streven naar consensus tussen de drie bestuursniveau's (gewest, provincie, gemeenten) over het voorstel van afbakening (lijn en actieprogramma).
- o Verkrijgen van het engagement van de drie partners tot het uitvoeren van het actieprogramma.
- o Het op elkaar afstemmen van de lopende planningsprocessen van stad, provincie en gewest
- o Het informeren van alle belanghebbenden en van de ruime bevolking over de voorliggende optie met het oog op het verkrijgen van een bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor het stedelijk gebiedsbeleid.

Om deze doelstellingen te realiseren werd een duidelijke en werkbaar overlegstructuur uitgewerkt. Concreet werd gewerkt met een plangroep, projectteam, een stuurgroep en informatievergaderingen.

De dagelijkse opvolging van het proces gebeurde door de **plangroep**, bestaande uit de opdrachtgever en de provinciale dienst ruimtelijke ordening die samen de planvorming coördineren en het procesverloop bewaken.

Het centraal overlegorgaan is het **projectteam**. Het bespreekt tussentijdse documenten, bereidt de stuurgroep voor en bespreekt het voorstel van afbakening. Het projectteam bestaat uit bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van de betrokken stad, de provincie en het Vlaams Gewest en de opdrachthouder WES. Ad hoc werd het projectteam uitgebreid met deskundigen of maatschappelijke actoren voor thematische besprekingen.

Het projectteam kwam samen op :

- 14 december 2004
- 14 juni 2005
- 20 september 2005
- 29 november 2005
- 23 januari 2007

De **stuurgroep** toets afgeronde plandocumenten. Deze bestaat uit een ruimere vertegenwoordiging van de bestuursniveau's, deskundigen en afgevaardigden van diverse maatschappelijke groepen en sectoren via de gecoro. Op 26 januari 2006 werd de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur toegelicht. Vooraleer over te gaan naar de officiële procedure werd op 23 mei 2007 een tweede stuurgroepvergadering georganiseerd waarbij de deelRUP's centraal stonden.

Een algemene informatievergadering voor alle betrokkenen en geïnteresseerden zal georganiseerd worden tijdens het openbaar onderzoek. De informatievergadering voedt het debat over visies, principes en krachtlijnen van een vernieuwde ruimtelijke ordening en creëert een draagvlak voor het stedelijk gebiedbeleid en het voorstel van afbakening.

De provincie Oost-Vlaanderen streeft naar uniformiteit binnen de afbakeningsprocessen van kleinstedelijke gebieden, zowel naar voorschriften als naar opbouw van de toelichtingsnota.



## **2. DE AFBAKENING VAN KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN BINNEN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**

### **2.1. Het RSV : "Vlaanderen open en stedelijk"**

Vlaanderen raakt alsmaar verder verstedelijkt. De duidelijke dualiteit tussen de traditionele stad en het platteland vervaagt steeds meer. Open ruimte wordt schaars en komt steeds meer onder druk te staan. In het RSV worden ontwikkelingsperspectieven voor beide gebieden geformuleerd. Om de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen te synthetiseren hanteert het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de metafoor "Vlaanderen open en stedelijk". Vanuit deze visie wordt een stedelijk gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid vooropgesteld. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen een buitengebied en een stedelijk gebied. De stedelijke gebieden zijn bindend geselecteerd. Dit zijn gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te concentreren. Het beleid is erop gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Door de afbakening ervan wordt geografisch een ruimte aangeduid waarop het stedelijk gebiedbeleid van toepassing is<sup>1</sup>. Het stedelijk gebied krijgt zo een beleidsmatige betekenis. Bij een stedelijk gebiedbeleid zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Zottegem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het behoort tot de taak van de provincie om het stedelijk gebied af te bakenen.

Complementair aan die afbakeningslijn van het stedelijk gebied wordt in principe mee de beleidslijn voor het buitengebied bepaald. Het stedelijk gebiedbeleid heeft dan ook de bedoeling om een eventuele druk die in het buitengebied zou kunnen ontstaan te kanaliseren naar de stedelijke gebieden. In het stedelijk gebied wordt immers een actief aanbodbeleid gevoerd, in tegenstelling tot het buitengebied. Het specifiek beleid voor het buitengebied is gericht op het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied en het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw.

---

<sup>1</sup> hierbij wordt niet gespecificeerd welk type beleid bedoeld wordt. Hoewel het logischerwijze over een ruimtelijk beleid gaat, hoeft dat niet noodzakelijkerwijs beperkt te zijn tot het ruimtelijke.

## **2.2. Het stedelijk gebied : provinciale visie op de afbakening**

### **Afbakenen op basis van een koepelbegrip**

Ruimtelijke ontwikkeling is een langzaam proces met ook een bepaalde remweg. Vanuit de traditionele stad is mede door de maatschappelijke socio-economische ontwikkelingen de huidige "uiteengelegde" stad ontstaan in het bijzonder wonen, werken en winkelen raakten verspreid rondom de kernstad. De traditionele stad is deels "uiteengelegd" in deelgebieden, vaak met eigen, eerder monofunctionele kenmerken. Deze suburbanisatie is een basisgegeven en een vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Door "geografisch" te sturen in deze ruimtelijke ontwikkelingen kan het streven naar een "open en stedelijk Vlaanderen" ingevuld worden. Dit sturen zal ook pas op middellange tot lange termijn vruchten afwerpen. Dit gegeven en de remweg van de huidige ontwikkelingen moet bij de afbakening van een stedelijk gebied in rekening gebracht worden. Bij de afbakening van de stedelijke gebieden moet dan ook die ruimte aangeduid worden waar een stedelijk gebiedbeleid opportuun geacht wordt. Deze afbakening moet bijgevolg gebeuren met het oog op de toekomst.

In haar ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden gaat het provinciebestuur Oost-Vlaanderen uit van een versterkend en actief aanbodbeleid. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden is dan ook gebaseerd op het voeren van dat specifiek beleid, namelijk een stedelijk gebied beleid. Dat stedelijk gebiedbeleid wordt aanzien als een koepelbegrip, waaronder in principe heel wat beleidsmaatregelen en acties kunnen en zouden moeten ondergebracht worden. De expliciete, kwantitatieve taakstellingen wonen en werken van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn daar een deel van, maar ook heel wat andere maatregelen op het vlak van recreatie, mobiliteit, flankerende maatregelen om het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gestalte te geven (grondbeleid met fiscale elementen) enz. worden onder deze noemer gerekend. Vanuit deze invulling van het stedelijk gebiedbeleid wordt de beleidslijn tussen stedelijk gebied en buitengebied bepaald.

### **Geografische aanduiding van een beleidsruimte**

Door de maatschappelijke socio-economische ontwikkelingen sinds medio 20ste eeuw heeft suburbanisatie het expliciete ruimtelijk onderscheid tussen stad en platteland vertroebeld. De kernstad kan vaak nog zeer duidelijk waargenomen worden, doch in de randstedelijke gebieden is het functioneel onderscheid tussen stad en platteland niet altijd even evident. Bij het geografisch bepalen van de beleidslijn in de afbakening tussen stedelijk gebied en het buitengebied dienen dan ook vanuit de invulling van een stedelijk gebiedbeleid keuzes gemaakt te worden. Met andere woorden waar is welk beleid opportuun.

### **Kwantitatieve taakstellingen als vertrekpunt en leidraad ; functionele elementen om verder te stappen**

De taakstellingen wonen en bedrijventerreinen zijn duidelijk kwantitatieve elementen die echter maar tot 2007 (planningshorizont van het RSV) kunnen aangeven wat zeker als stedelijk gebied moet beschouwd worden en waar de 61 % van de bijkomende woon-eenheden en de 77 % van de bijkomende bedrijventerreinen moeten gesitueerd worden. Het louter "ruimtelijk" afbakenen van deze taakstellingen is echter – ons inziens - niet

voldoende als invulling van een stedelijk gebiedsbeleid. Hiervoor dient een "functioneel" stedelijk gebied in beschouwing genomen te worden. Er dient met andere woorden nagegaan te worden welke gebieden, met bestaande ontwikkelingen, mee functioneren met het stedelijk gebied en welke gebieden potenties hebben, niet ingevuld, om een stedelijk gebiedsbeleid, een actief aanbodbeleid, te voeren. De visie op de ruimtelijke invulling en ontwikkeling van het stedelijk gebied en de afbakening ervan kunnen hierbij abstractie maken van enige planningshorizont gelet op de kwalitatieve elementen van een stedelijk gebiedsbeleid en de beperkte kwantitatieve leidraad.

Vanuit een visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied en de versterking ervan dient voor wat de kwantitatieve aspecten betreft, vanuit het gegeven van de taakstellingen en de planningshorizont 2007 een duidelijke fasering opgesteld te worden. Hierbij kunnen in de stedenbouwkundige voorschriften garanties ingebouwd worden ten aanzien van de ontwikkeling van meer perifeer gelegen gebieden.

Bij de analyse van de verstedelijkte ruimte met telkens de selectie van de kleinstedelijke gebieden als uitgangspunt kan in functie van het stedelijk gebiedsbeleid een onderscheid gemaakt worden tussen duidelijk morfologische elementen, functionele elementen, potenties, knelpunten en taakstellingen.

### *Taakstellingen*

Zoals eerder aangegeven vormen de taakstellingen wonen en werken een kwantitatieve vertrekbasis voor de geografische afbakening van het gebied waar een stedelijk gebiedsbeleid moet gevoerd worden. Dit aanbod moet met andere woorden zeker in de af te bakenen zone kunnen gerealiseerd worden tot de planningshorizont.

Naast wonen en werken moeten ook andere niet kwantitatief bepaalde behoeften echter in toekomst een plaats krijgen in de stedelijke gebieden. Dit betekent dat er bijgevolg ruimte moet voorhanden zijn om een aanbodbeleid te voeren voor (hoogdynamische) stedelijke ontwikkelingen (recreatie, handel, economische functies buiten bedrijventerreinen, dienstverlening, ...) van welke aard ook.

### *Morfologische en functionele elementen*

De morfologische opbouw van een stedelijk geheel is mee bepalend bij de afbakening van een kleinstedelijk gebied. Door vanuit het buitengebied te kijken naar de stedelijke ontwikkelingen kunnen grenzen opgelegd worden, maar ook door het stedelijk geheel morfologisch te analyseren kunnen bepaalde plekken tot het stedelijk gebied dan wel tot het buitengebied gerekend worden. Hierbij is de invulling van een stedelijk gebiedsbeleid mee bepalend. Een randstedelijk woongebied dat in principe niet meer kan bijdragen tot de taakstelling wonen, wordt wel meegenomen in de afbakening van het stedelijk gebied. Enerzijds omdat het gebied morfologisch aansluit bij het evidente stedelijk geheel, maar ook omdat het functioneel niet kan losgekoppeld worden van het stedelijk gebied. Met het oog op het "opladen" van het begrip stedelijk gebiedsbeleid mag een dergelijk randstedelijk woongebied bijvoorbeeld vanuit het oogpunt mobiliteit niet uitgesloten worden, anderzijds geeft zo'n gebied mee voeding en gewicht aan het stedelijk gebied

### *Potenties en knelpunten*

De kleinstedelijke gebieden spelen een rol binnen hun eigen regio. Die regio heeft bepaalde eigenheden en kenmerken die zich ook doorvertaald hebben in de ontwikkeling van het stedelijk gebied. Ook het desbetreffende kleinstedelijk gebied heeft daardoor een eigen karakter gekregen. Bij de afbakening moet ook met die ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden. Maatschappelijke fenomenen kunnen immers niet bruusk afgeremd worden, zonder elders effect te laten gelden. Met een stedelijk gebied-

beleid kan wel gepoogd worden om trends die zich nu – ongewenst – in het buitengebied manifesteren, ruimtelijk te sturen naar een zone in het stedelijk gebied die daarvoor geschikt geacht wordt.

### *Omgaan met de randen*

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden manifesteren discussie en beleidskeuzes zich, voorgaande elementen in acht genomen, voornamelijk in de randen. De ruimtelijke afbakening van de stedelijke taakstelling wonen en werken leidt zelden tot discussies. Het zoeken en aanduiden van de randgebieden waarvoor een stedelijk gebiedbeleid opportuun geacht wordt, geeft – door de invulling van het begrip stedelijk gebiedbeleid – aanleiding tot verschillende standpunten.

Vanuit de invulling van het begrip stedelijk gebiedbeleid en de doelstelling om het buitengebied te vrijwaren van ongewenste (stedelijke) ontwikkelingen worden volgende uitgangspunten bij de afbakening meegenomen :

- De kernstad vormt het vertrekpunt voor een morfologische afbakening.
- Randstedelijke woongebieden die morfologisch-functioneel aansluiten bij de kernstad worden meegenomen in de afbakening.
- Evidente "uitlopers" of linten vanuit de stad worden mee afgebakend. De grenslijn wordt bepaald aan de hand van de aard van de bebouwing, een markante overgang of breuklijn in die bebouwing.
- Kernen die morfologisch en meestal ook functioneel vergroeid zijn met het stedelijk geheel worden mee opgenomen in de afbakening.
- Vanuit de eigenheid en met het oog op het afremmen van ontwikkelingen in het buitengebied, worden plekken met specifieke stedelijke potenties mee afgebakend. Bij ruimtelijke en of infrastructurele acties kan met deze potentie reeds rekening gehouden worden. Op die manier kan op bepaalde ontwikkelingen geanticipeerd worden in plaats van de feiten achterna te snellen.
- Bovenlokale elementen of functies in het randstedelijk gebied die morfologisch niet onmiddellijk aansluiten bij het stedelijk geheel en ook "los" van het stedelijk gebied functioneren worden niet opgenomen

Behoren tot het stedelijk gebied kan volgende perspectieven bieden :

- Stimulansen om bv. via strategische projecten onderbenutte en verwaarloosde plekken (spoorwegterreinen, leegstaande bedrijfscomplexen, ...) opnieuw te gebruiken voor stedelijke ontwikkeling.
- Er wordt een samenhangend beleidskader ontwikkeld voor het gehele gebied met duidelijke afspraken en taken
- De uitbouw van een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer. Naast prioriteit bij de uitbouw is bv. uitbreiding van het stadstarief tot het hele stedelijk gebied mogelijk.
- Een stedelijk gebied kan een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aanbieden
- De realisatie, bv via het uitwerken van projecten, van verschillende vernieuwende types van woningen gericht op de wijzigende gezinstypes. Aandachtspunten

daarbij zijn het verhogen van de woonkwaliteit en het versterken van het woonweefsel.

- Aan wonen in het stedelijk gebied kunnen financiële stimuli gekoppeld worden, bv. premies, subsidies, fiscale voordelen. Stedelijk wonen betekent in elk geval beperkte kosten voor verplaatsingen door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen (sport, openbaar vervoer, vorming, cultuur).
- Aandacht voor (ondersteuning bij ? ) het vrijwaren en uitbouwen van groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuurreservaat, ...)

## 3. PLANNINGSCONTEXT

### 3.1. Structurerende elementen van bovenlokaal niveau

De structurerende elementen van bovenlokaal niveau bepalen mee waar de ruimtelijke ontwikkelingen in elk stedelijk gebied zullen worden opgevangen en op welke wijze de stedelijke ruimte zal gestructureerd worden. Deze structurerende elementen worden in kaart gebracht met het RSV en het PRS als referentiekader. De structurerende elementen hebben betrekking op de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, natuurlijke structuur, agrarische structuur, bedrijvigheidsstructuur, structuur van kleinhandel, van toerisme en recreatie, van landschap en van verkeer en vervoer op Vlaams en provinciaal niveau.

#### 3.1.1. Structurerende elementen op Vlaams niveau

- **Gewenste nederzettingsstructuur**

Zottegem is geselecteerd als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Als kleinstedelijk gebied vervult het een belangrijke rol op het vlak van wonen en voorzieningen. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van wonen en voorzieningen in stedelijke gebieden.

- **Gewenste ruimtelijk-economische structuur**

Zottegem is geselecteerd als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Kleinstedelijke gebieden vervullen een belangrijke rol op het vlak van economische activiteiten. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van economische activiteiten in stedelijke gebieden en economische knooppunten.

- **Gewenste open-ruimtestructuur**

Het open-ruimtegebied rond het stedelijk gebied Zottegem is geselecteerd als een samenhangend open-ruimtegebied. De ruimtelijke samenhang en kwaliteit dient te worden bewaakt zodat het kan blijven functioneren voor typische buitengebiedfuncties zoals landbouw, natuur, bosbouw. Een aantal bos- en natuurelementen en beekvalleien in de omgeving van Zottegem zijn op Vlaams niveau structurerend. Een concrete selectie en volledige afbakening van de natuurlijke structuur is nog niet gebeurd, enkel de eerste fase van de afbakening van VEN-gebieden is uitgevoerd. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen worden deze elementen geselecteerd als natuuraandachtszone.

- **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

De N42 is geselecteerd als primaire weg II. De weg ontsluit de stedelijke gebieden Zottegem en Geraardsbergen naar het hoofdwegennet (E40). Voor de N42 is een streefbeeld in opmaak. De spoorlijn Kortrijk-Brussel is geselecteerd als hoofdspoorweg.

### 3.1.2. Structurerende elementen op provinciaal niveau

#### ▪ Zottegem als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau

Zottegem is geselecteerd als **kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau**. Dit betekent dat het een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio:

- het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare);
- in het kleinstedelijk gebied kunnen nieuwe regionale bedrijventerreinen ontwikkeld worden als daar behoefte aan is;
- op het vlak van kleinhandel kunnen nieuwe kleinhandelszones ontwikkeld worden.

In het Zottegemse zijn volgende elementen geselecteerd op provinciaal niveau.

#### ▪ Gewenste nederzettingsstructuur

- Velzeke, Elene, Leeuwegem, Erwetegem en Sint-Maria-Oudenhove als woonkern.

#### ▪ Gewenste natuurlijke structuur

De bos- en natuurelementen en beekvalleien in de omgeving van Zottegem worden in het provinciaal structuurplan aangeduid als natuuraandachtszone. Het betreft volgende elementen: het gebied Kottembeek-Molenbeek (Sint-Lievens-Houtem), Molenbeek (Herzele), Parkbosbeek en de valleien van de Molenbeek-Bettelhovebeek als onderdeel van het natuuraandachtsgebied Zwalm. Het is de taak van het Vlaamse Gewest om deze gebieden af te bakenen. Een eerste fase van de afbakening van het VEN is afgerond.

In het Zottegemse worden volgende elementen van de bovenlokale ecologische infrastructuur geselecteerd: het kasteel van Leeuwegem (bos en kleine landschapselementen) en de Pardassenhoek-Wijnhuizebeek (knotbomen, natte graslanden, bosjes) als natuurverbindingsgebieden.

#### ▪ Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Zottegem heeft samen met samen met Ninove en Geraardsbergen vooral een ondersteunende rol te vervullen in de evenwichtige spreiding van werkgelegenheid in het Zuidelijk openruimtegebied. Rekening houdend met de draagkracht en de ontsluitingspotenties moeten de ontwikkelingen in die kleinstedelijke gebieden bovendien beperkt houden worden. In die stedelijke gebieden mag bijgevolg geen aanbod gecreëerd worden dat een overloopeffect vanuit andere stedelijke gebieden zou induceren.

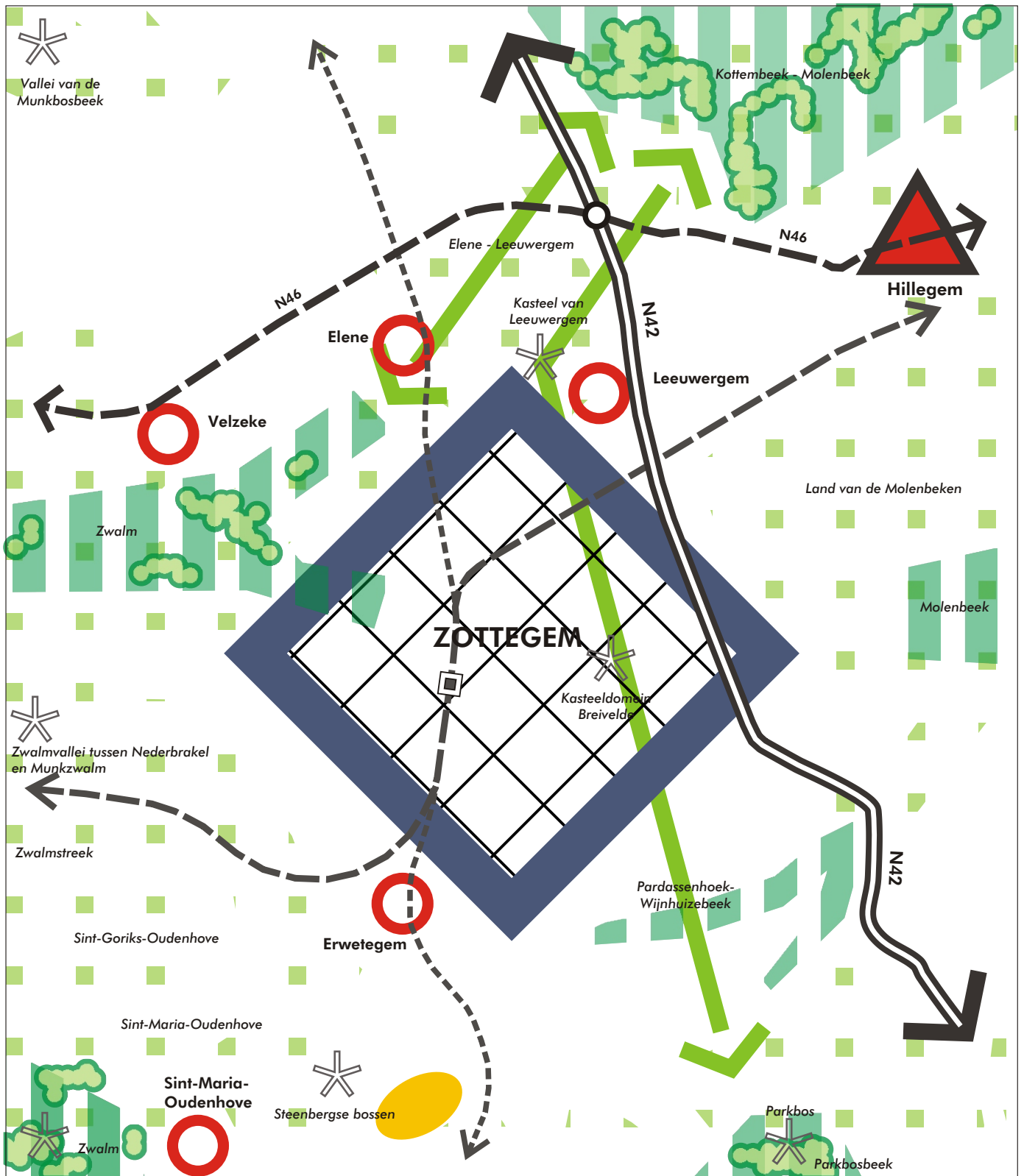
- **Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie**
- Zottegem maakt deel uit van het toeristisch recreatief netwerk Vlaamse Ardennen.
  
- **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**
- N46 van N9 (Erpe-Mere) tot N60 (Oudenaarde) als secundaire weg II;
- spoorlijn Kortrijk-Oudenaarde-Zottegem-Denderleeuw-Brussel als onderdeel van het regionaal verzamelend openbaar vervoersnet;
- spoorlijn Gent-Zottegem-Geraardsbergen als onderdeel van het regionaal verbindend en verzamelend openbaar vervoersnet.
  
- **Gewenste landschappelijke structuur**
- Beerlegem-Stampkotbeek-Munkbosbeek-Blauw Kasteel, Elene-Leeuwegem, Land van de Molenbeken, Molenbeek Smeerebbe-Vloerzegem-Sint-Maria-Oudenhove-Sint-Goriks-Oudenhove en de Zwalmstreek als relictzones;
- kasteeldomein Breivelde, kasteel van Leeuwegem, Vallei van de Munkbosbeek met het kasteeldomein van Beerlegem, Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Munkzwalm, Steenbergse bossen en Parkbos-Hasseltbos als ankerplaats;
- de heuvelruggen ten zuiden van Zottegem als structuurbepalende heuvelrug.













Elementen op bovenlokaal niveau geven reeds een eerste indicatie van welke elementen op stedelijk niveau functioneren. De kernen Velzeke, Elene, Leeuwegem en Erwetegem, die gelegen zijn nabij of aansluitend op de stadskern Zottegem, worden aangeduid als kernen in het buitengebied. In het afbakingsproces moet uitgeklaard worden in hoeverre kernen die morfologisch vergroeid zijn met de stadskern van Zottegem een rol kunnen vervullen in de stedelijke ontwikkeling.

De selecties geven tevens reeds een beeld van grensstellende elementen vanuit de open ruimte. Het open-ruimtegebied ten noorden en noordwesten van de stadskern is drager van een band van groen- en parkelementen (groenelementen in de vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek - kasteelpark van Leeuwegem) die randvoorwaarden kunnen vormen voor stedelijke ontwikkeling. De open-ruimtegebieden ten westen en oosten van de stadskern hebben vooral een landschappelijke betekenis.



# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- |   |                           |   |                                |
|---|---------------------------|---|--------------------------------|
|  | Kleinstedelijk gebied     |  | Primaire weg                   |
|  | Meerkernig hoofddorp      |  | Secundaire weg II              |
|  | Woonkern                  |  | Hoofdspoorweg                  |
|  | Natuuraandachtszone       |  | Regionaal openbaar vervoersnet |
|  | Natuurverbingsgebied      |   |                                |
|  | Relictzone                |   |                                |
|  | Ankerplaats               |   |                                |
|  | Struurbepalende heuvelrug |   |                                |

**kaart 1**  
**planningscontext**

Maart 2005

**WES**

0 500 1000m



## 3.2. Gemeentelijke beleidsplannen

### 3.2.1. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Zottegem beschikt sinds 22 april 2004 over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vertrekt van volgende basisdoelstellingen:

- ontwikkeling als kwalitatieve en leefbare woongemeente;
- stimulering van economische mogelijkheden;
- landschapsstructuren als basis;
- garanderen van de leefbaarheid van grondgebonden landbouw;
- ondersteuning van toerisme en recreatie.

De doelstellingen worden vertaald in volgende ruimtelijke concepten:

- de bundeling van stedelijke activiteiten binnen de 'stedelijke vierhoek';
- het voeren van een gedifferentieerd beleid t.a.v. de kernen buiten de stedelijke vierhoek;
- de optimalisering en uitbreiding van verkeersaantrekkende functies op de N42;
- bovenlokale wegenontsluiting van buitenaf;
- het ontwikkelen van een groene gordel;
- het maximaal behoud van de open randen t.o.v. de stedelijke vierhoek.

In het structuurplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het te voeren beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebiedgedeelte van de gemeente. Het bevat een voorstel van afbakening van het stedelijk gebied als suggestie naar de provincie. Het voorstel van afbakening omvat de kernen Zottegem, Grotenberge, Godveerdegem, Leeuwergem, Strijpen en Erwetegem.

Binnen het voorstel van afbakening is een ruim aanbod aan woon- en woonuitbreidingsgebieden aanwezig die gefaseerd kunnen ingevuld worden ter versterking van de stedelijke woonstructuur (onder andere het gebied Tweekerkenstraat of De Lelie).

Ten aanzien van de gewenste economische structuur wordt voorgesteld om het niet-ontwikkeld deel van het bedrijventerrein Buke een open-ruimtebestemming te geven en een gebied voor KMO's te ontwikkelen tussen de Krypton en de N42 (Spelaan). Ten aanzien van regionale bedrijvigheid wordt voorgesteld om het bedrijventerrein langs de N42 in oostelijke richting uit te breiden (Leenstraat). Het voorstel ten aanzien van de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd. De optie om het bedrijventerrein Buke niet verder te ontwikkelen en dit te compenseren door de ontwikkeling van het gebied tussen de Krypton en de N42 is bij het goedkeuringsbesluit van het structuurplan niet weerhouden in de bindende bepalingen in afwachting van een globale visie op de economische ontwikkeling van het stedelijk gebied in het afbakeningsproces.

Ten aanzien van kleinhandel wordt De Buke aangeduid als een concentratiegebied voor grootschalige handelszaken.

Andere ruimtelijke opties met betrekking tot het stedelijk gebied zijn

- een herwaardering van de stationsomgeving (met de spooronderdoorgang als belangrijk schakelpunt);
- de Langestraat en de Buke als belangrijke invalswegen van de N42 naar het centrum;
- een versterking van de ruimtelijke samenhang van de hoofdwinkelstraten;
- de ontwikkeling van Mercuriusprojecten (Sanitary, Vesten en Heldenlaan + openbaar domein Egmontkasteel);
- de uitbreiding van culturele functies nabij de bestaande gebouwen van het Egmontkasteel;
- de uitbreiding van het ziekenhuis (in samenhang met de ontwikkeling van de stedelijke woonomgeving De Lelie);
- de ontwikkeling van de Krypton als zone voor handelsbeursactiviteiten en groot-schalige activiteiten;
- de opmaak van een inrichtingsplan voor het domein Breivelde;
- de versterking van stedelijke groen(park)gebieden (o.a. domein Breivelde);
- het vrijwaren van beekvalleien en open-ruimtes als groene vingers aan de rand van het stedelijk gebied.

### **3.2.2. Bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen**

Volgende bijzondere plannen van aanleg zijn relevant voor het afbakeningsproces:

- bpa Zonevreemde bedrijven: geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor zonevreemde bedrijvigheid (onder andere binnen het stedelijk gebied);
- bpa Zonevreemde recreatie: geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor zonevreemde recreatie (onder andere binnen het stedelijk gebied).

In uitvoering van de doelstellingen en acties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt (of in opmaak).

Volgende uitvoeringsplannen zijn relevant in het kader van het afbakeningsproces:

- rup De Lelie: maakt de uitbreiding van het ziekenhuis mogelijk in combinatie met begeleid wonen en een gefaseerde ontwikkeling, ook voor woningen.
- rup Sportstraat: geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor de functies in de Godveerdegemstraat-Langestraat en voor de sport- en recreatieve functies nabij de Bevegemse Vijvers.

Voor een situering van de bpa's en ruimtelijke uitvoeringsplannen, wordt verwezen naar kaart E1 (bestaande juridische toestand).

### 3.2.3. Andere gemeentelijke (sectorale) beleidsplannen

Zottegem beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) en een gemeentelijk mobiliteitsplan.

#### *Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan*

In het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan wordt gestreefd naar een samenhangende ontwikkeling van de natuurlijke structuur in Zottegem. Volgende gebieden zijn geselecteerd als GNOP-gebied en zijn relevant in het kader van het afbakeningsproces:

- Gebied 6 – Molenbeek-Bettelhovebeek
- Gebied 7 – Kasteelpark Leeuwergem
- Gebied 8 – Domein Breivelde
- Gebied 13 – Leenstraat-Pardassenhoek
- Gebied 14- Plankebeek en zijdal
- Gebied 17 – Traveinsbeek en zijdal

De gebieden 6 tot en met 8 worden ingedeeld als 'B-gebied'. Het zijn gebieden die in vergelijking met de 'A-gebieden' iets minder prioritair gesteld worden, hoewel zij nog heel wat kansen bieden voor de natuur. Door een verweving met andere functies (landbouw, industriële bosbouw, bewoning...) is een ecologische functie als hoofdfunctie niet verantwoord. Op gemeentelijk niveau verdienen ze echter specifieke aandacht op het vlak van natuurbescherming en het vergroten van de natuurwaarde, mits rekening te houden met andere functies.

De gebieden 13, 14 en 17 worden ingedeeld als 'C-gebied'. Deze omvatten hoofdzakelijk agrarische delen waarin de natuur als nevenfunctie kan ontwikkeld worden. Het betreft meestal valleigebieden, waarin de waterkwaliteit en de beekstructuur kunnen aangepakt worden, samen met de omgevende weidegebieden. Kleine landschapselementen zijn hier historisch altijd in ruime mate aanwezig geweest.

Op lange termijn wordt gestreefd naar een samenhangend ecologisch netwerk dat alle GNOP-gebieden met elkaar verbindt. Op korte termijn situeren de acties in deze gebieden zich op het vlak van steun voor aankoop door natuurverenigingen, subsidiëring voor de aanleg en het onderhoud van kleine landschapselementen en het afsluiten van beheersovereenkomsten. Voor het domein Breivelde wordt een bebossingsproject voorgesteld en het afsluiten van gedeelten van het domein om de recreatiedruk te verzachten. Ook de opmaak van een bosbeheersplan behoort tot het actieprogramma.

#### *Gemeentelijk mobiliteitsplan*

Het gemeentelijk mobiliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van verkeer en vervoer voor Zottegem gebaseerd op volgende doelstellingen: het waarborgen van de bereikbaarheid, het garanderen van basismobiliteit, het handhaven van de verkeersleefbaarheid, het verder afbouwen van de verkeersonveiligheid, het afremmen van de groei van automobiliteit door een betere ruimtelijke organisatie en het creëren van betere condities voor alternatieve vervoerswijzen, het optimaliseren van de bestaande verkeersinfrastructuur en een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, verkeer en infrastructuur.

Deze doelstellingen worden conceptueel vertaald in een categorisering van wegen, een samenhangend voetgangers- en fietsnetwerk, een beleid rond een geïntegreerde openbaar vervoersstructuur en een parkeerbeleid voor Zottegem-centrum.

Als strategische projecten worden volgende projecten aangeduid: Sanitary (concentreren van de stedelijke administratie), de herinrichting van Zottegem-centrum, de gebundelde intensivering en uitbouw van de bedrijvigheid langsheen de N42 en de opmaak van een streefbeeld voor de N42.

### 3.3 Andere sectorale beleidsplannen

#### *Streefbeeld N42*

Voor de N42 is door het departement mobiliteit en openbare werken een streefbeeld in opmaak.

Het streefbeeld geeft een ontwikkelingsbeeld op lange termijn, rekening houdend met de rol van de weg op Vlaams niveau (primaire weg II). Het streefbeeld gaat uit van een selectieve ontsluiting van functies (vermindering van conflictpunten) en een verbeterde doorstroming (kortere reistijd).

De stadskern van Zottegem behoudt volgende aansluitingen op de N42:

- N462 Buke (noordelijke ontsluiting stadskern)
- Leenstraat (ontsluiting bedrijventerreinen ten westen en oosten van de N42)
- N454 Langestraat (zuidelijke ontsluiting stadskern)

Ook de N46 Steenweg op Aalst ten noorden van de stadskern, krijgt een volwaardige aansluiting op de N42.

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en de afweging van geschikte locaties voor regionale bedrijvigheid, wordt rekening gehouden met deze wensstructuur.

#### *Sectorale plannen inzake natuur*

De elementen zijn opgenomen in het hoofdstuk 'grensstellende elementen' (afbakening van het VEN, .

### 3.4. Juridische context

Relevante elementen van de juridische context zijn opgenomen in het hoofdstuk grensstellende elementen en de kaartenbijlage

#### *Kaarten in het hoofdstuk grensstellende elementen*

- Beschermd dorpsgezichten, stadsgezichten en landschappen
- Specifieke beschermingszones: habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden

#### *Kaartenbijlage*

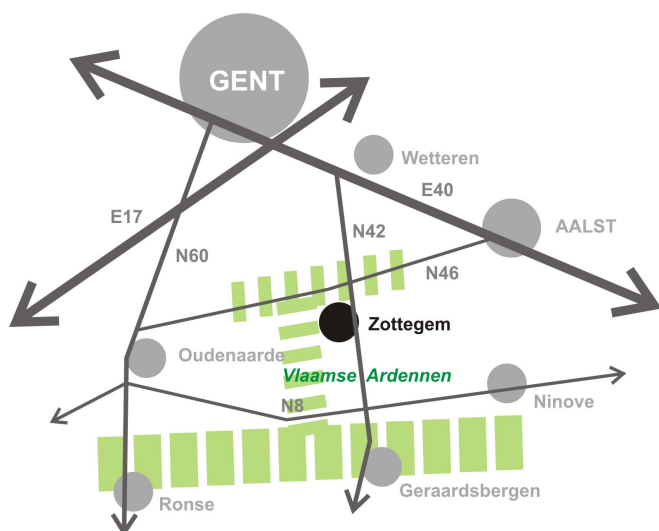
- Gewestplan (kaart D1)
- Relevante bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (kaart E1)

## 4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 4.1. Ruimtelijke positionering van het kleinstedelijk gebied Zottegem

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan situeert **Zottegem** in de deelruimte zuidelijk open-ruimtegebied, naast de overige kleinstedelijke gebieden Oudenaarde, Ronse, Ninove en Geraardsbergen. Deze steden liggen vrij gelijkmatig verspreid in het zuidelijk open-ruimtegebied. Beleidsmatig wordt een consolidatie van hun eigen rol in het hiërarchisch net van steden nagestreefd. Ten opzichte van het buitengebied hebben deze kleinstedelijke gebieden een rol in het zoveel mogelijk concentreren van bijkomende woongelegenheid en bovenlokale economische ontwikkelingen, waarbij een compacte stadsvorm wordt nagestreefd.

Het streven is hun rol als stedelijke pool te versterken zodat ze kunnen instaan voor de opvang en het structureren van de groei (verstedelijking) in het buitengebied manifesteert. Voor Zottegem wordt dit uitgedrukt in diverse deelrollen die de stad kan opnemen.



Het kleinstedelijk gebied Zottegem vervult een belangrijke rol in het oostelijk deel van het zuidelijk open-ruimtegebied, een rol die nog versterkt wordt door de ligging van Zottegem in het gebied ten zuiden van het grootstedelijk gebied Gent. Zottegem heeft als stad een **tewerkstellingsfunctie**. Maar het aandeel van de tewerkstelling en het belang van de industriële sector is er niet zo manifest als in overige steden in het zuidelijk deel van Oost-Vlaanderen (zoals Oudenaarde en Ronse). Het belang van de pendel vanuit Zottegem, omwille van de goede spoorwegontsluiting, naar Gent en vooral Brussel mag niet onderschat worden. Door de ligging in het pendelgebied van Brussel en Gent heeft Zottegem potenties voor ondersteunende kantoorinstellingen.

De industriële basis en de te verwachten ontwikkeling van de tertiaire sector zullen versterkt en gestimuleerd moeten worden. Deze ontwikkelingen zijn immers belangrijk als ondersteuning van een ruimer gebied, ze worden gebundeld in Zottegem. Het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt verder ontwikkeld als de drager van de economische ontwikkeling (aanbodbeleid voor gemengde regionale bedrijvigheid) in deze deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. Zottegem wordt in deze taak, ten aanzien van het zuidelijk deel van Oost-Vlaanderen, ondersteund

en aangevuld door het aanbodbeleid dat in de andere kleinstedelijke gebieden en in het regionaalstedelijk gebied Aalst kan gevoerd worden op schaal van deze centra. De verdere ontwikkeling van de regionale bedrijvigheid kan dan ook gezien worden ten opzichte van de ontwikkeling in Aalst en het eigen kleinstedelijk gebied.

De **ontsluiting** van Zottegem wordt verzorgd door de N42 naar het noorden (aansluiting op de E40 ter hoogte van Wetteren). De N42 die de ontsluiting verzorgt naar het noorden is een weg die aangepast is aan zijn verbindende en verzamelende functie op Vlaams niveau. Naar het zuiden toe (Geraardsbergen) wordt deze geleidelijk aangepast aan deze rol. Hierbij wordt het doorgaand en snel verkeer gescheiden van het lokaal en traag verkeer.

Het kleinstedelijk gebied Zottegem vormt een verzamelpunt van pendelaars naar Brussel en wordt versterkt als woongebied en centrum voor voorzieningen. De invloedssfeer van Zottegem omvat de nabijgelegen landelijke dorpen. Zottegem heeft als kleinstedelijk centrum dus een **verzorgingsfunctie**. Zottegem behoort in Oost-Vlaanderen tot de behoorlijk uitgeruste kleine steden. Haar rol wordt inderdaad wat getemperd door de nabijheid van Gent en Aalst, en in mindere mate Oudenaarde. De grootstad Gent levert een belangrijke aanvulling op de eigen stedelijke voorzieningen van Zottegem. Zottegem heeft niettemin een belangrijke taak op te nemen als goed bereikbare stad voor deze minder mobiele groepen uit het landelijk gebied. Dit betekent dat in de stad voldoende ruimtelijke kwaliteiten worden geboden voor deze voorzieningen.

Op deze wijze kan Zottegem als **kleinstedelijk centrum**, naast andere kleinstedelijke centra zoals Ninove, Ronse, Oudenaarde en Geraardsbergen, in dit zuidelijk deel van Oost-Vlaanderen de dagelijkse en wekelijkse voorzieningen opvangen die in de dorpen verdwijnen. Zottegem biedt een aantal middelbare scholen aan, een goed uitgebouwd handels- en dienstencentrum, het ziekenhuis, een cultureel, sportief en toeristisch aanbod en een vlotte treinverbinding. Stedelijke voorzieningen kunnen verder opgenomen worden, maar er wordt vermeden dat deze het kleinstedelijk niveau overstijgen. Het voorzieningenniveau kan complementair aan dat van het regionaalstedelijk gebied Aalst en het grootstedelijk gebied Gent uitgebouwd worden.

Zottegem is een kern die **kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgevingen** dient aan te bieden. Zottegem kan deze rol verder zetten en versterken door een kwalitatief aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus te ontwikkelen. Deze rol zal in belangrijke mate gericht worden op de verdergaande vernieuwing van de stedelijke structuren, met bijzondere aandacht voor de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten en de stationsomgeving, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen. Sanering van het verouderd woningbestand is prioritair. De mogelijkheden voor landschappelijke inpassing zijn een troef maar dienen omzichtig gehanteerd te worden.

Zottegem heeft slechts een beperkte rol als toeristisch-recreatief knooppunt in het zuidelijk open-ruimtegebied. De situering van Zottegem ten opzichte van kwalitatieve open-ruimtegebieden zoals de Zwalmstreek biedt wel potenties. In de **grootschalige open ruimte** ten zuiden van Zottegem is de dynamische grondgebonden landbouw belangrijk naast de natuurlijke structuur (boscomplexen, beekvalleien en heuvels), er is tevens plaats voor gedifferentieerde toeristisch-recreatieve ontwikkeling. De andere open-ruimtegebieden die Zottegem omgeven hebben een geringere toeristisch-recreatieve betekenis.



## 4.2. Bestaande ruimtelijke structuur

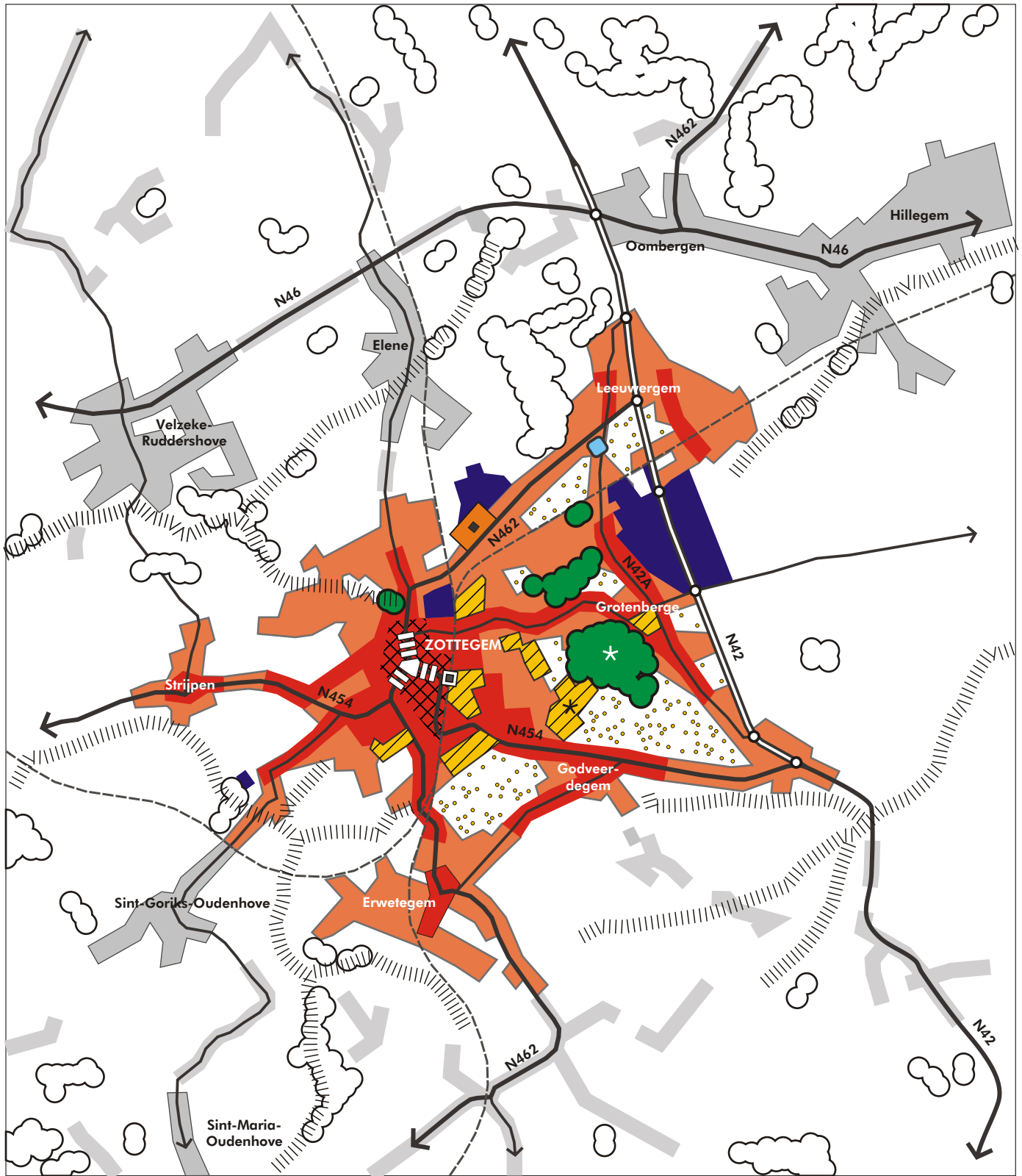
Op stedelijk niveau zijn volgende elementen structuurbepalend in de bestaande ruimtelijke structuur:

- **Historische binnenstad.** De historische binnenstad vormt het hart van de stad. Het is een gemengd gebied met woonfuncties, stedelijke voorzieningen, handelsfuncties en horeca. De binnenstad vormt op stedenbouwkundig vlak een samenhangend geheel met voornamelijk rijwoningen en meergezinswoningen. De binnenstad is een gebied met een vrij hoge woondichtheid en waar het wonen verweven voorkomt met andere functies.
- **Stedelijk kerngebied.** De historische binnenstad vormt samen met de wijken aan de rand ervan het stedelijk kerngebied. Ook de historische bebouwing in Grotenberge, Godveerdegem, Erwetegem, Leeuwergem en Strijpen behoort tot deze categorie (gelijkaardige kenmerken). De woonbebouwing heeft er een overwegend aaneengesloten karakter en er vond verdichting plaats.
- **Stedelijke woonomgevingen.** De stedelijke woonomgevingen aan de rand van de stad zijn vrij verscheiden. Er is een menging van sociale woonwijken en woonomgevingen met een relatief lage dichtheid (overwegend open bebouwing). Door de ontwikkeling van de stedelijke woonomgevingen is Zottegem ruimtelijk vergroeid met Leeuwergem, Grotegenberg, Godveerdegem en Erwetegem. Samen vormen ze de stadskern als één ruimtelijk geheel.
- **Grootschalige stedelijke voorzieningen.** In en rond het stedelijk kerngebied komen een aantal 'grootschalige' stedelijke voorzieningen voor; voorzieningen die qua schaal verschillen van de omliggende stedelijke woonomgeving. Het betreft enkele scholen, een rustoord, het ziekenhuis en de cluster van sportvoorzieningen (voetbalstadion, zwembad,...) aan de Bevegemse Vijvers.
- **Kernwinkelgebied.** Het kernwinkelgebied bestaat uit de omgeving van Markt en de Heldenlaan, Stationsstraat en Hoogstraat. Het kernwinkelgebied is drager van een concentratie van handels- en horecafuncties.
- **Kleinhandel.** Buiten het kernwinkelgebied zijn kleinhandelsfunctie met een grotere oppervlakte voornamelijk geconcentreerd langs de N462 Buke, ter hoogte van het bedrijventerrein Buke en ook langs de N42 op het bedrijventerrein 'Zottegem 1' komen een aantal kleinhandelsfuncties voor. In de Langestraat-Godveerdegemstraat komen verspreid een aantal kleinhandelsfuncties voor (maar minder dens dan de kleinhandelsconcentratie in de Buke).
- **Stedelijke groengebieden.** Zottegem beschikt over een verscheidenheid aan stedelijke groengebieden. Het belangrijkste groengebied is het Stadspark of het Domein Breivelde. Het Domein Breivelde is vrij centraal gelegen en functioneert als een volwaardig stedelijk park. Daarnaast situeert zich een parkgebied tussen de Bijlokewijk en de Grotenbergestraat en ook de parkomgeving rond het Egmontkasteel wordt aangeduid als stedelijk groengebied. De recreatieve betekenis van deze laatste twee is geringer in vergelijking met het Stadspark/Domein van Breivelde. Delen van het domein Breivelde en het Bijlokepark zijn oude boskernen met een belangrijke ecologische betekenis (waardevolle bosflora en soortenrijke graslandcomplexen).
- **Bedrijventerreinen.** Zottegem beschikt over twee bedrijventerreinen: het bedrijventerrein Buke langs de N462 en het bedrijventerrein langs weerszijden van de N42 (Zottegem 1 & 2). Beide bedrijventerreinen zijn gemengde terreinen met zowel lokale

als regionale ondernemingen. Beide bedrijventerreinen zijn ook drager van kleinhandelsfuncties. Het bedrijventerrein 'Buke' wordt via de N462 ontsloten naar de N42. De interne ontsluitingsinfrastructuur is weinig optimaal en ook de ruimtelijke samenhang en de buffering naar de open ruimte kan verbeterd worden. De bedrijventerreinen 'Zottegem 1' en 'Zottegem 2' langs de N42 worden via de Leenstraat (volwaardige aansluiting) en de Wassenhovestraat-Sluizeken (halve aansluiting: rechts-in/rechts-uit) naar de N42 ontsloten. Ook de buffering van dit bedrijventerrein naar de open ruimte kan verbeterd worden. Naast deze bedrijventerreinen situeert zich nog een bedrijventerrein binnen het stedelijk weefsel. Het betreft het bedrijf Cantaert dat op termijn mogelijk herlokaliseert en de (aanpalende) verlaten bedrijfssite van brouwerij 'De Klok'.

- **Recreatieve elementen.** Een structuurbepalend recreatief element op stedelijk niveau is de cluster van recreatieve voorzieningen aan de Bevegemse Vijvers (voetbalstadion, zwembad, ...).
- **Regionale wegen.** Voor de ontsluiting van Zottegem zijn de N42 en de N46 structuurbepalend. De N42 verbindt Zottegem met Wetteren en Geraardsbergen. De N46 verbindt Zottegem met Oudenaarde en Aalst. Zowel de N42 als de N46 ontsluiten Zottegem naar de E40. Andere wegen vervullen eerder een rol op lokaal niveau. Op het niveau van de stadskern zijn de Buke (N462) en de Langestraat (N454) structuurbepalen: ze ontsluiten de stadskern naar de N42.
- **Station.** Het station van Zottegem is gelegen aan de rand van de historische binnenstad. Het station ligt op het knooppunt van de lijnen Kortrijk-Brussel en Gent-Geraardsbergen. De spoorlijn en het station vormen een breuk in het stedelijk weefsel. Zottegem beschikt niet over een 'typische stationsomgeving'. Zeker de oostzijde van het station met de pendelparking is onderbenut en biedt mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling door verdichting.
- **Openbaar vervoer.** Het openbaar vervoer in Zottegem wordt gekenmerkt door een radiaal systeem met het Station en de Markt als voornamelijk knooppunten. Het station functioneert als een openbaar-vervoersknooppunt en overstappunt tussen bus en trein. De treinverbindingen bestaan uit IC/IR-lijnen naar Gent, Brussel, Kortrijk en Geraardsbergen. De busverbindingen bestaan uit streeklijnen die Zottegem verbinden met andere kernen (Gavere, Michelbeke, Herzele,...) en steden (Aalst, Ronse, Oudenaarde, Gent, Deinze, Wetteren) in de omgeving. De lijnen verbinden ook verschillende deelen (Grotenberge, Godveerdegem, Ertwetegem, Leeuwegem) van het stedelijk kerngebied met het centrum van de stad. De frequentie varieert sterk, van lijnen met een relatief frequente bediening (tot 2/uur) tot lijnen die vooral op woon-schoolverkeer gericht zijn. Een aantal stedelijke functies wordt bediend door openbaar vervoer: stadhuis, bibliotheek, ziekenhuis, kleinhandelsfuncties op de Buke.
- **Krypton.** De Krypton is als discotheek een hoogdynamische functie die op een bovenlokaal niveau functioneert. De functie is goed bereikbaar vanaf de N42.
- **Ingesloten open-ruimtegebieden.** Binnen het bebouwd weefsel van de stadskern Zottegem situeren zich een aantal open gebieden met een agrarisch gebruik. Grotere ingesloten open-ruimtegebieden zijn een gebied tussen de N462 Buke en de spoorlijn Zottegem-Brussel, een gebied ten oosten van de Bevegemse vijvers en een gebied tussen het ziekenhuis en Ertwetegem.

# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- |   |                                      |   |                              |
|---|--------------------------------------|---|------------------------------|
|  | historische binnenstad               |  | recreatief element           |
|  | stedelijk kerngebied                 |  | ingesloten open-ruimtegebied |
|  | stedelijke woonomgeving              |  | expressweg                   |
|  | grootschalige stedelijke voorziening |  | regionale weg                |
|  | kernwinkelgebied                     |  | lokale weg                   |
|  | kleinhandelsconcentratie             |  | spoorlijn                    |
|  | bedrijventerrein                     |  | station                      |
|  | bedrijventerrein                     |  | krypton                      |

**kaart 2**  
**bestaande ruimtelijke structuur**

Juli 2007

**WES**

0 500 1000m



## 5. GRENSTELLEDE ELEMENTEN

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling. Deze elementen worden in deze paragraaf in beeld gebracht in twee stappen:

- stap 1: omvat een analyse van grensstellende elementen op Vlaams en provinciaal niveau;
- stap 2: omvat een analyse van het grenstellend karakter van elementen van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur op basis van thematische (waarderings)kaarten.

Tot slot gebeurt een ruimtelijke integratie van deze stappen en een evaluatie van het grenstellend karakter van open-ruimtegebieden rond de stadskern.

### 5.1. Grensstellende elementen op Vlaams en provinciaal niveau

Deze elementen zijn reeds aangegeven bij de beschrijving van de planningscontext. De elementen worden beschreven in vier deelgebieden:

- ten noordwesten van de stadskern situeert zich een grondgebonden landbouwgebied met de beekvalleien van de Molenbeek en Bettelhovebeek als belangrijkste elementen van de natuurlijke structuur en een landschappelijke betekenis. De bos- en groenelementen in de vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek zijn structuurbepalend op Vlaams niveau. Het is een open-ruimtegebied met een landschappelijke waarde met de omgeving van het kasteel van Leeuwergem als belangrijk landschappelijk element (ankerplaats);
- ten noordoosten van de stadskern situeert zich een grondgebonden landbouwgebied dat drager is van verschillende elementen met een ecologische en landschappelijke betekenis. De bos- en groenelementen in de vallei van de Kottebeek zijn structuurbepalend op Vlaams niveau;
- ten zuidwesten van de stadskern situeert zich een grondgebonden landbouwgebied met Zwalmvallei en de Steenbergse bossen als belangrijke landschappelijke elementen(ankerplaats);
- ten zuidoosten van de stadskern situeert zich een grondgebonden landbouwgebied. Het is een open-ruimtegebied met vooral een agrarische functie, met weinig landschapswaarden of natuurlijke elementen met een betekenis op bovenlokaal niveau. Enkel de valleien van de Plankebeek, Wijnhuizebeek en Meilegembeek hebben een ecologische betekenis op bovenlokaal niveau.

## 5.2. Thematische analyse grenstellende elementen

Deze stap omvat een analyse van de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur rond het kleinstedelijk gebied Zottegem op basis van thematische waarderingskaarten.

Voor de agrarische structuur zijn dit:

- landbouwtyperingskaart (met waardering, AMINAL afdeling land);
- gewenste agrarische structuur (AMINAL afdeling land);
- ruilverkavelingen en landinrichtingsprojecten.

Voor de natuurlijke structuur zijn dit:

- de Biologische Waarderingskaart (versie 2);
- de afbakening van de VEN's (in de eerste fase) en de gewenste natuurlijke en bosstructuur (volgende fase), van Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijngebieden (Natura 2000) en de selectie van ecologische infrastructuur en natuurverbindingsgebieden in het PRS;
- van nature overstroombare, recent overstroomde gebieden en gemodelleerd overstroombare gebieden.

Voor de landschappelijke structuur zijn dit:

- de beschermde landschappen en dorpsgezichten;
- relictzones en ankerplaatsen uit de landschapsatlas.

## 5.2.1. Agrarische structuur

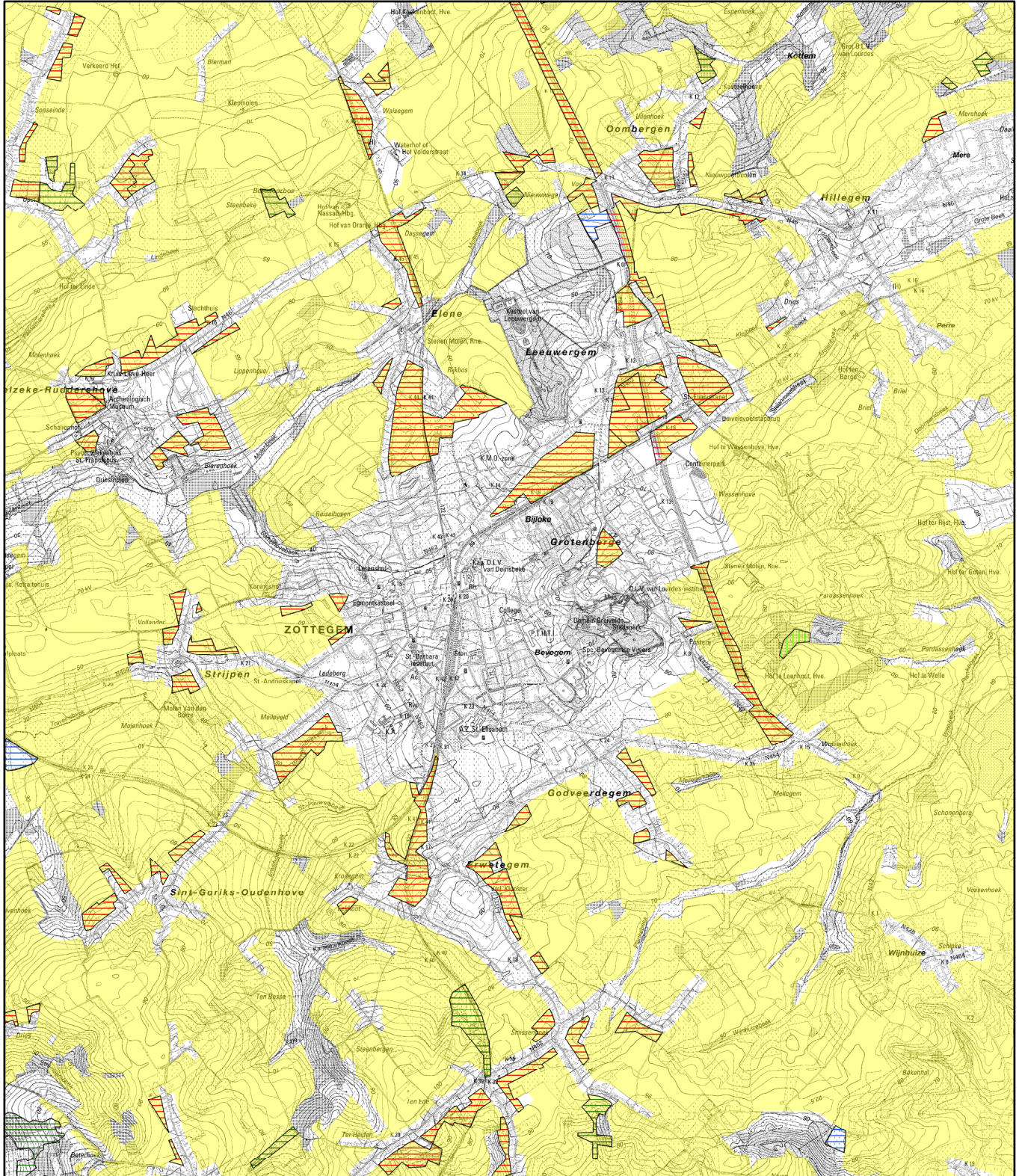
### ▪ **Gewenste agrarische structuur**








De 'gewenste agrarische structuur', opgemaakt door AMINAL afdeling land, geeft een beeld van de gebieden welke belangrijk zijn voor de landbouw (en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur) en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur. Zo wordt voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde bos- of natuurgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Er worden ook voorstellen geformuleerd om niet-gerealiseerde woon- of natuurgebieden die belangrijk zijn voor de agrarische structuur, opnieuw op te nemen binnen het landbouwgebied. Het gaat over het algemeen over kleinere gebieden, die van betekenis kunnen zijn bij de afbakening op perceelsniveau.

In en rond de stadskern worden enkele gebieden aangeduid die kunnen uitgesloten worden uit de afbakening van de agrarische structuur. Het betreft:

- gebieden ingesloten tussen de N462 Buke, de spoorlijn Zottegem-Brussel en enkele woonlinten in Leeuwergem;
- gebieden ingesloten tussen de spoorlijn Zottegem-Brussel en de Wassenhovestraat;
- een gebied tussen Elene en de woonomgeving van Zottegem - ten noordwesten van het bedrijventerrein De Buke;
- enkele gebieden rond Strijpen;
- enkele kleinere gebieden tussen de Meersstraat en de Molenkouter;
- een gebied tussen Meileveld en de Wurmendriesbeek;
- een gebied tussen Erwetegem en de spoorlijn Zottegem-Geraardsbergen;
- enkele gebieden ten oosten van Erwetegem;
- enkele kleinere gebieden ten oosten van Godveerdegem (langs de Rodestraat);
- het tracé van de N42;
- twee gebieden langs de Gentssteenweg in Grotenberge.

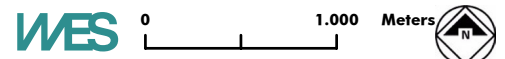
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



-  Bos - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Natuur - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Niet gerealiseerd - Opnemen in agrarisch gebied
-  Structureel aangetast - Uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Zone non-aedificandi
-  Verwevingsgebied
-  Agrarisch gebied

**kaart 3**  
**Gewenste agrarische structuur**

Maart 2005



bron: Topografische kaarten NGI, gescaand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.

## ▪ Landbouwtyperingskaart

In opdracht van AMINAL afdeling land, is een landbouwtyperingskaart opgemaakt, waarbij vijf waarderingsklassen worden onderscheiden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. De perceelskenmerken zijn beoordeeld op basis van oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel en hellingsgraad. De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op het hoofdinkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

Wat het grensstellend karakter betreft, worden gebieden met een zeer hoge tot hoge waardering als grensstellend beschouwd. Gebieden met een matige waardering zijn voor landbouw belangrijk, maar het grensstellend karakter is minder hard.

De open-ruimtegebieden rond de stadskern krijgen over het algemeen een hoge tot zeer hoge waardering. Enkel het open-ruimtegebied ten zuidwesten van de stadskern krijgt een overwegend matige waardering. De waardering van de open-ruimtegebieden is niet homogeen. Plekken met een belangrijke ecologische betekenis krijgen een lage tot matige landbouwkundige waardering.

Volgende deelgebieden kunnen onderscheiden worden:

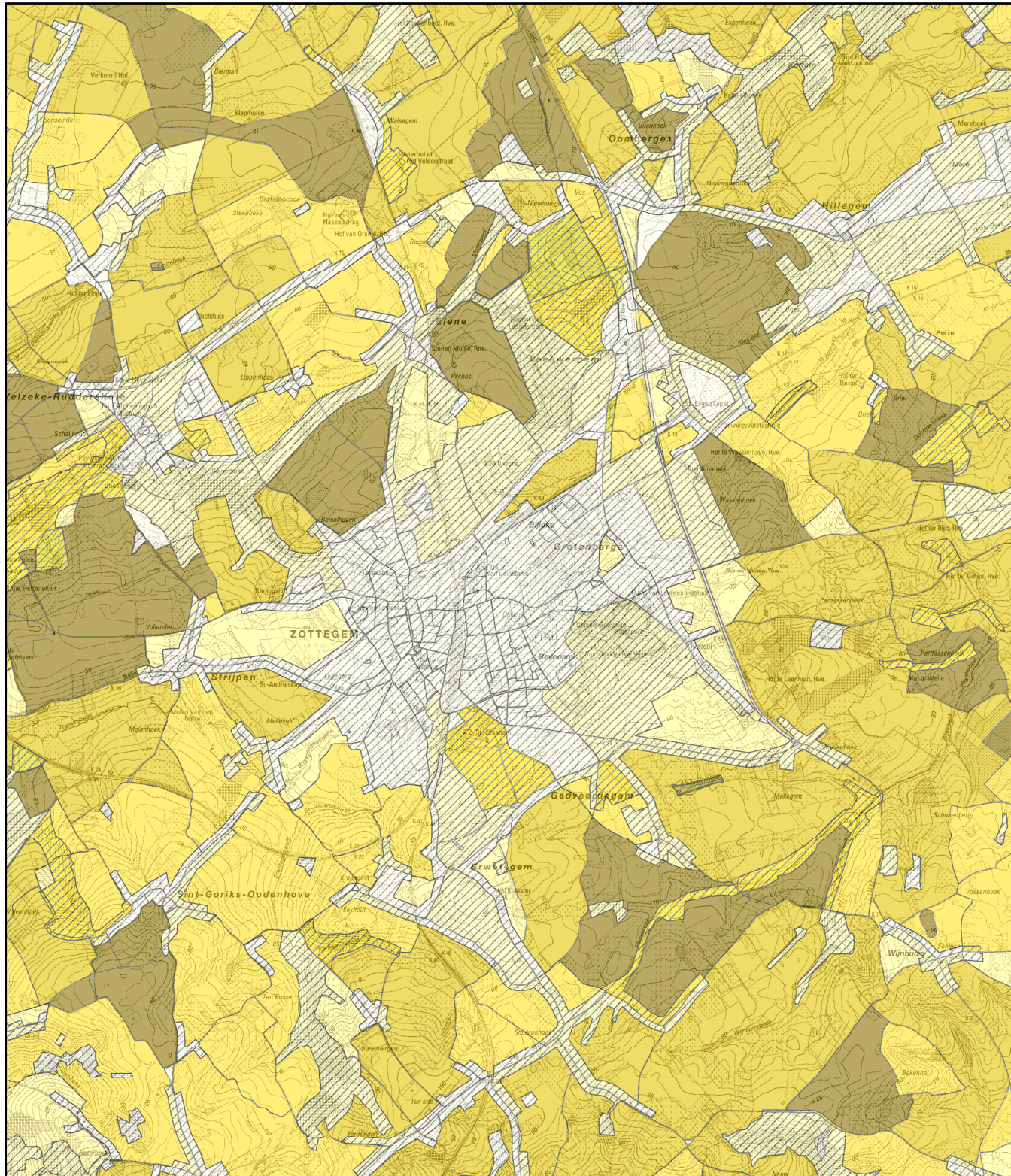
- open-ruimtegebied tussen de Kloosterstraat N462 (Erwetegem) en de N42 (Wijnhuizen): overwegend matige tot hoge waardering (verder van de stadskern gelegen ook zeer hoge waardering);
- open-ruimtegebied tussen de N42 (Wijnhuizen) en de spoorlijn Zottegem-Brussel: overwegend hoge tot zeer hoge waardering;
- open-ruimtegebied tussen de spoorlijn Zottegem-Brussel en de N42 (Oombergen): overwegend zeer hoge waardering;
- open-ruimtegebied tussen de N42 (Oombergen) en de spoorlijn Zottegem-Gent: overwegend matige tot zeer hoge waardering (met uitzondering van het kasteelpark van Leeuwergem - lage waardering);
- open-ruimtegebied tussen de spoorlijn Zottegem-Gent en de Bettelhovebeek: overwegend zeer hoge tot hoge waardering;
- open-ruimtegebied tussen de Bettelhovebeek en de Sint-Andriessteenweg N454 (Strijpen): overwegend hoge waardering (met uitzondering van het gedeelte tussen de Sint-Andriessteenweg N454 en de Meersstraat-Veldstraat - lage waardering);
- open-ruimtegebied tussen de Sint-Andriessteenweg N454 (Strijpen) en de Kloosterstraat N462 (Erwetegem): overwegend matige tot hoge waardering.

Het open-ruimtegebied ingesloten tussen de Langestraat N454, de N42 en het domein Breivelde krijgt een lage waardering.

Het open-ruimtegebied ingesloten tussen de Godveerdegemstraat N454, de Meerlaan-Erwetegemstraat N462 en Godveerdegem krijgt een lage tot matige waardering.



# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



## Agrarische gebieden

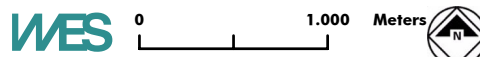
-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering

## Niet-agrarische gebieden

-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering

## kaart 4 Landbouwwaarderingkaart

Maart 2005



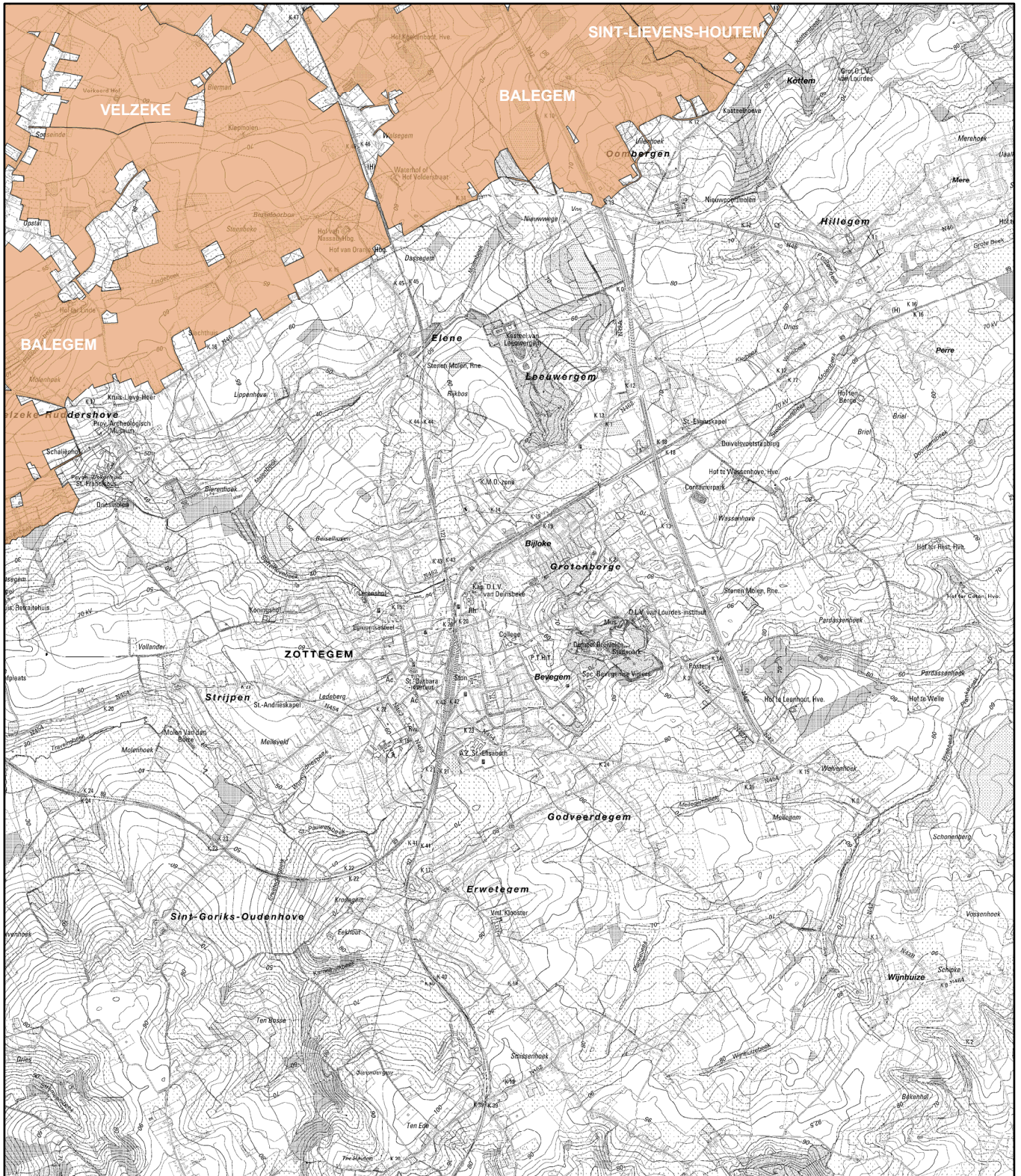
bron: Topografische kaarten NGI, gescaand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303. MVG-LIN-AMINAL-Land (OC Gis-Vlaanderen)

## ▪ Ruilverkavelingen

Omwille van de grote investering die in ruilverkavelingen en landinrichtingsprojecten voor landbouw gebeurd is, worden deze als een harde grens beschouwd. In de directe omgeving van de stadskern komen geen ruilverkavelingen voor. Alle ruilverkavelingen in een ruimere omgeving situeren zich ten noorden van de Molenbeek-N46 (ruilverkavelingen Velzeke, Balegem en Sint-Lievens-Houtem).

Omwille van de afstand tot de stadskern, zijn ze niet grensstellend.

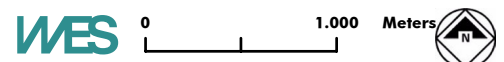
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



 Ruiverkaveling (beëindigd)

**kaart 5**  
**Ruilverkavelingen**

Maart 2005



bron: Topografische kaarten NGI, gescaand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.  
Ruilverkavelingen: VLM

## 5.2.2. Natuurlijke structuur

### ▪ Biologische Waarderingskaart

De Biologische Waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op het vlak van hun ecologische waarde. Er worden drie categorieën onderscheiden, van biologisch zeer waardevol (donker groen) over biologisch waardevol (groen) tot biologisch minder waardevol (wit).

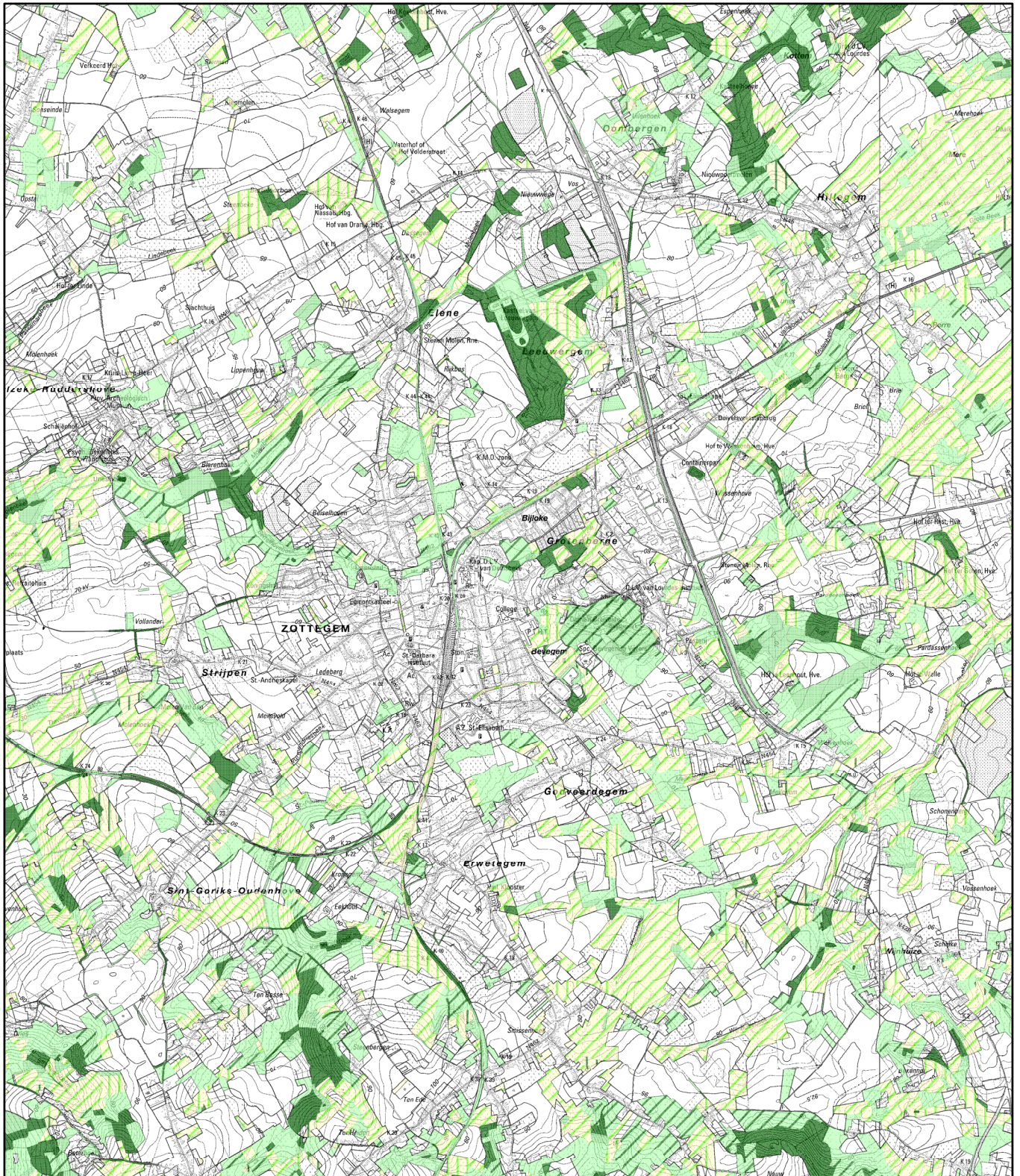
De Biologische Waarderingskaart is de voornaamste bron die gebruikt is bij de afbakening van de VEN- en IVON-gebieden. Biologisch zeer waardevolle gebieden zijn meestal opgenomen als VEN-gebied, terwijl de IVON-gebieden vooral samenvallen met waardevolle en minder waardevolle gebieden, aangezien hier de functionaliteit van een natuurlijk netwerk (gewenste natuurlijke structuur) niet noodzakelijk hoeft samen te vallen met de actuele natuurwaarden.

De belangrijkste natuurelementen in de stadskern zijn het domein van Breivelde en de parkomgeving van Grotenberge. Deze elementen worden als biologisch waardevol tot zeer waardevol aangeduid. Daarnaast hebben de vallei van de Bettelhovebeek in de omgeving van het Lerenshof en de spoorwegbermen van de spoorlijn Zottegem-Brussel een ecologische betekenis (biologisch waardevol).

In de omgeving van de stadskern wordt het kasteelpark van Leeuwergem aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Andere biologisch waardevolle elementen zijn over het algemeen gekoppeld aan beekvalleien: de valleien van de Molenbeek-Bettelhovebeek, Steenmeersbeek-Molenbeek, Meilegembeek-Plankebeek, Karnemelkbeek, Sint-Pauwelsbeek-Wurmendriesbeek en de Traveinsbeek. Ook de omgeving van de Pardassenhoek wordt als biologisch waardevol aangeduid.

Zeer waardevolle en waardevolle gebieden aan de rand van de stadskern worden als grensstellend beschouwd.

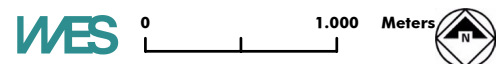
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

**kaart 6**  
**Biologische waarderingskaart**

Januari 2007



bron: Topografische kaarten NGI, gescand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302en 303. Biologische Waarderingskaart versie 1.0, Belgisch Instituut voor Natuurbehoud.

## ▪ Gewenste natuurlijke structuur

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. Van de afbakening van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en het IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk) is enkel de eerste fase van de afbakening van het VEN uitgevoerd. Het is nog onduidelijk wanneer de tweede fase van de afbakening van het VEN zal gebeuren. De IVON-afbakening gebeurt pas later. VEN omvat gebieden met als hoofdfunctie natuur. IVON bevat gebieden waar natuur neven- of ondergeschikt is aan andere functies.

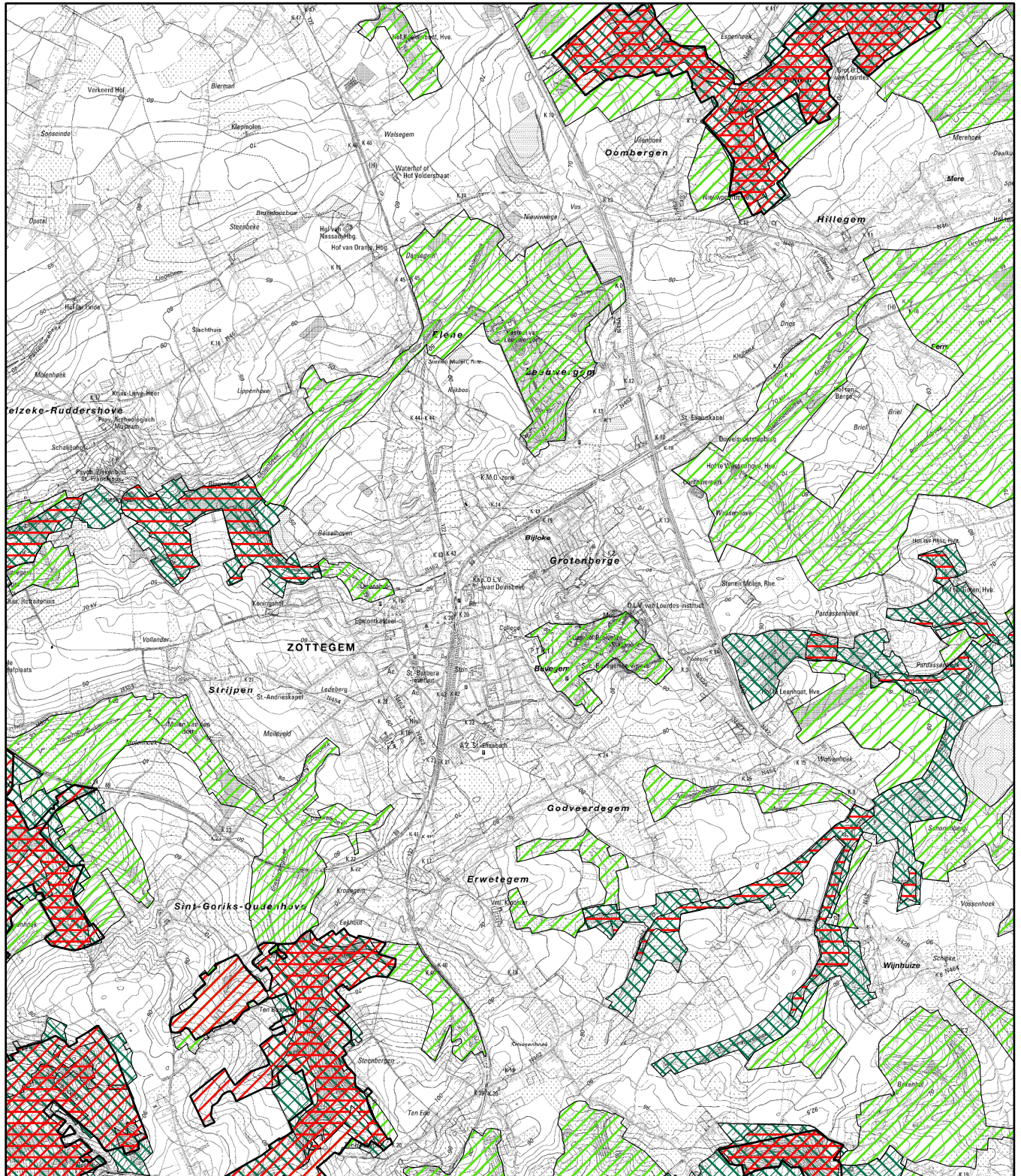
De valleien van de Bettelhovebeek-Molenbeek, Erwetegembeek-Karnemelkbeek, Plankebeek en het bosedement Pardassenhoek zijn opgenomen in de afbakening van de eerste fase van het VEN. De vallei van de Erwetegembeek-Karnemelkbeek is tevens gelegen binnen een Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De gebieden van het VEN en Natura 2000-gebieden vormen grensstellende elementen voor stedelijke ontwikkeling.






Aangezien andere elementen op een redelijke afstand van de stadskern zijn gelegen, hebben enkel de valleien van de Bettelhovebeek-Molenbeek en van de Erwetegembeek-Karnemelkbeek een betekenis als grensstellend element.

Op de kaart zijn de gewenste natuurverwevingsgebieden aangeduid (NVWG). De afbakening behoort tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. In Natuurverwevingsgebieden (NVWG) dient de natuurfunctie evenwaardig en duurzaam samen te gaan met de functies landbouw, bosbouw en recreatie. Deze gebieden staan met elkaar in verbinding via Natuurverbindingsgebieden (NVBG). NVBG en NVWG vormen samen het IVON of Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk.

Het openruimtegebied Grote Kouter, aansluitend op het domein Breivelde, is een potentieel bosuitbreidingsgebied (visie INBO). Aangezien deze bosuitbreiding een stedelijke betekenis heeft (speelbos), wordt dit niet beschouwd als een grensstellend element (integendeel, stedelijke groengebieden maken juist deel uit van het stedelijk gebied). Ook de bronbosjes in de driehoek Elene-Oombergen-Leeuwergem worden als potentieel bosuitbreidingsgebied beschouwd (visie INBO).

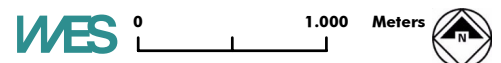
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



-  Ven
-  Habitatrichtlijngebieden
-  Militair domein met belangrijke economische waarde
-  Gewenst VEN
-  Gewenst NVWG

**kaart 7**  
**Gewenste natuur- en bosstructuur**

Januari 2007



bron: Topografische kaarten NGI, gescaad 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303. Digitale versie van de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, MVG-LIN-AMINAL-Natuur, toestand 04/05/2000 en 17/07/2000 (OC GIS-Vlaanderen). Vectoriële versie van de VEN-gebieden, MVG-LIN-AMINAL-Natuur, toestand 17/10/2003 (GIS-Vlaanderen)

- **Van nature overstroombare gebieden (NOG) en recente overstroomde gebieden (ROG)**

Op initiatief van AMINAL afdeling water en AROHM afdeling ruimtelijke planning werden de van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG) in kaart gebracht.

De NOG's zijn ingetekend op basis van de aanwezigheid van alluviale en colluviale bodems, landduinen en veenbodems op de bodemkaart. Bij de bodemkaart werd circa 10% van het Vlaamse oppervlak niet gekarteerd. Sommige van deze niet-gekarteerde oppervlakten werden ten onrechte als NOG aangeduid. Daardoor stemt de kaart niet volledig overeen met de werkelijkheid. De kaart geeft ook geen actueel beeld. Van sommige gronden zijn de eigenschappen door hydrografische ingrepen (drainage, ...) inmiddels grondig gewijzigd.

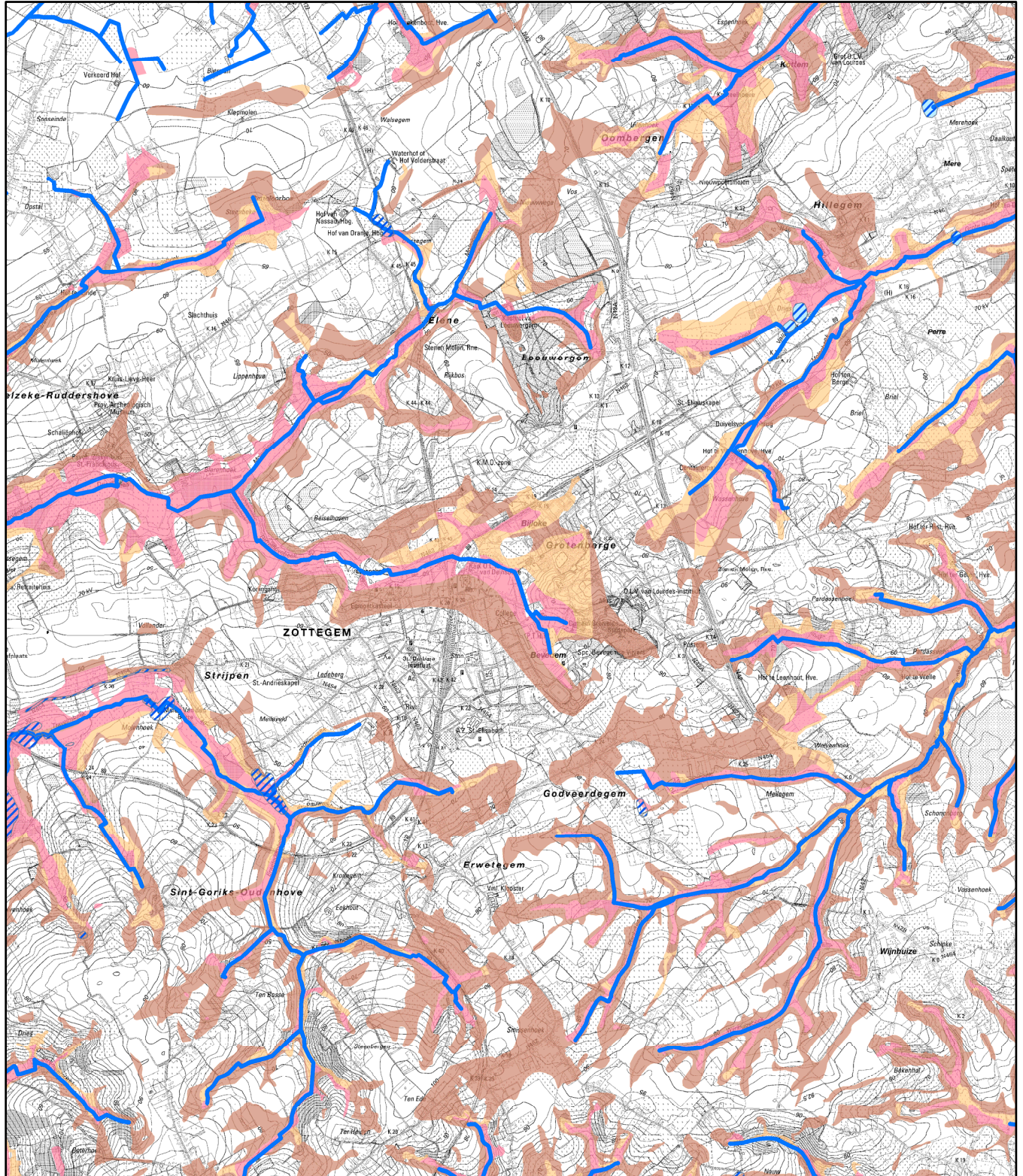
De ROG's werden ingetekend op basis van gegevens van overstromingen tussen 1988 en 2000. In de omgeving van de stadskern komen enkele ROG's voor. Risico's voor overstroming situeren zich in de vallei van de Erwetegembeek-Sint-Pauwelsbeek (tussen Zottegem en Sint-Goriks-Oudenhove), Traveinsbeek ten zuiden van Strijpen en de Meilegembeek in Godveerdegem.

Aangezien enkel de ROG's een realistisch beeld geven van gebieden met overstromingsgevaar, worden deze als grenstellend beschouwd.

De van nature overstroombare gebieden zijn belangrijke aandachtspunten bij de inrichting van stedelijke functies, ze vormen eventuele randvoorwaarden.



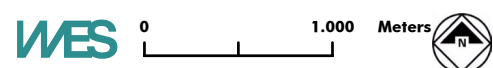
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- Waterloop
  - Risicozones overstromingen (versie maart 2003)
  - Recent overstromde gebieden (ROG)
- Van nature overstroombare gebieden**
- Overstroombaar vanuit waterloop
  - Overstroombaar vanuit waterloop met modderoverlast
  - Overstroombaar door afstromend water

**kaart 8**  
**Van nature overstroombare gebieden**

Januari 2007



bron: Topografische kaarten NGI, gescand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.  
 Vectoriele versie van de NOG- en ROG-bestanden, MVG-LIN-AMINAL-Water, 2002 (OC GIS-Vlaanderen) Risicozones voor overstromingen; MVG-LIN-AMINAL-Water (OC GIS-Vlaanderen).

### 5.2.3. Landschappelijke structuur

#### ▪ **Beschermde landschappen**

Beschermde landschappen en dorpsgezichten in de open ruimte worden beschouwd als grensstellende elementen voor de stedelijke ontwikkeling.

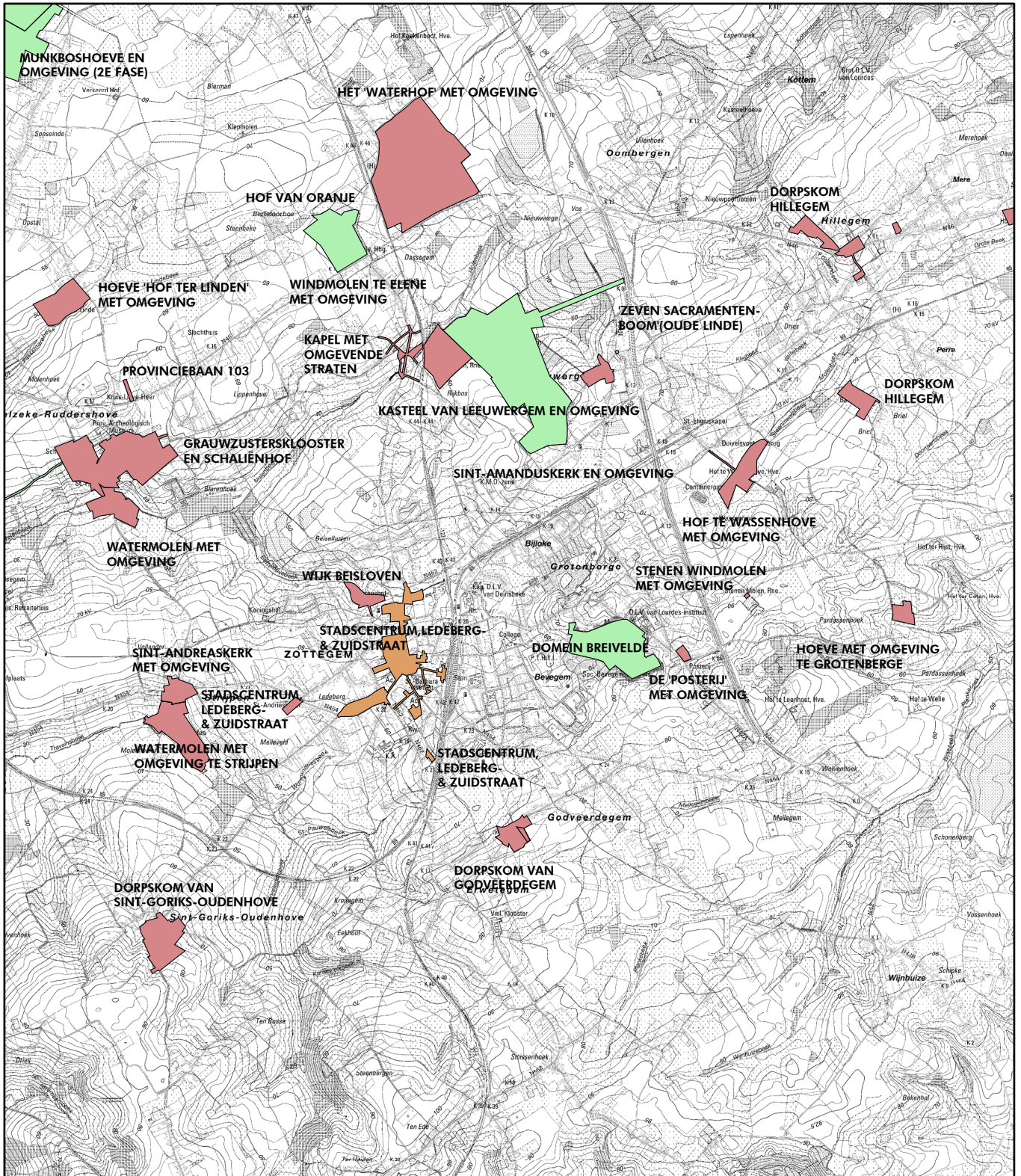
Binnen de stadskern situeren zich enkele beschermde stadsgezichten en landschappen:

- het stadscentrum van Zottegem gevormd door de markt en aansluitende straten;
- het gebied tussen oude loop Bettelhovebeek en de gekalibreerde waterloop;
- domein Breivelde;
- posterij met onmiddellijke omgeving (Grottenberge);
- Sint-Amanduskerk en huis Sint-Eligiusplein 2 met hun onmiddellijke omgeving (Leeuwegem);
- kerk met onmiddellijke omgeving (Strijpen);
- Ledebergstraat (Zottegem);
- woning in de Zuidstraat met tuin (Zottegem);
- dorpskom (Godveerdegem).

In de omgeving van de stadskern situeren zich volgende beschermde stadsgezichten, dorpsgezichten en landschappen:

- omgeving van het kasteel van Leeuwegem;
- stenen windmolen met onmiddellijke omgeving Gentse Steenweg: Zeven Sacramentenboom (oude Linde);
- hof ten Wassenhove met onmiddellijke omgeving;
- stenen windmolen met onmiddellijke omgeving (Grottenberge);
- watermolen ('Borremolen') en de gebouwen rond de binnenkoer met hun onmiddellijke omgeving (Strijpen).

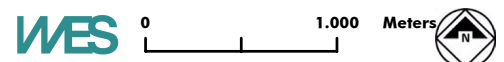
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- Beschermd landschap
- Beschermd dorpsgezicht
- Beschermd stadsgezicht

**kaart 9**  
**Beschermd landschappen,  
 dorps- en stadsgezichten**

Maart 2005



bron: Topografische kaarten NGL, gescaand 1/10.000, raster zwartwit,  
 opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.  
 MVG, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen (OC GIS-Vlaanderen)

## ▪ **Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen**

De Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen, de landschapsatlas, opgemaakt in de periode 1996-2000, geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. De waardering van de landschappen gebeurt vooral vanuit cultuurhistorisch oogpunt (erfgoedwaarde). Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle gebieden die bestaan uit een geheel van erfgoedelementen.

In de omgeving van de stadskern komen volgende relictzones voor:

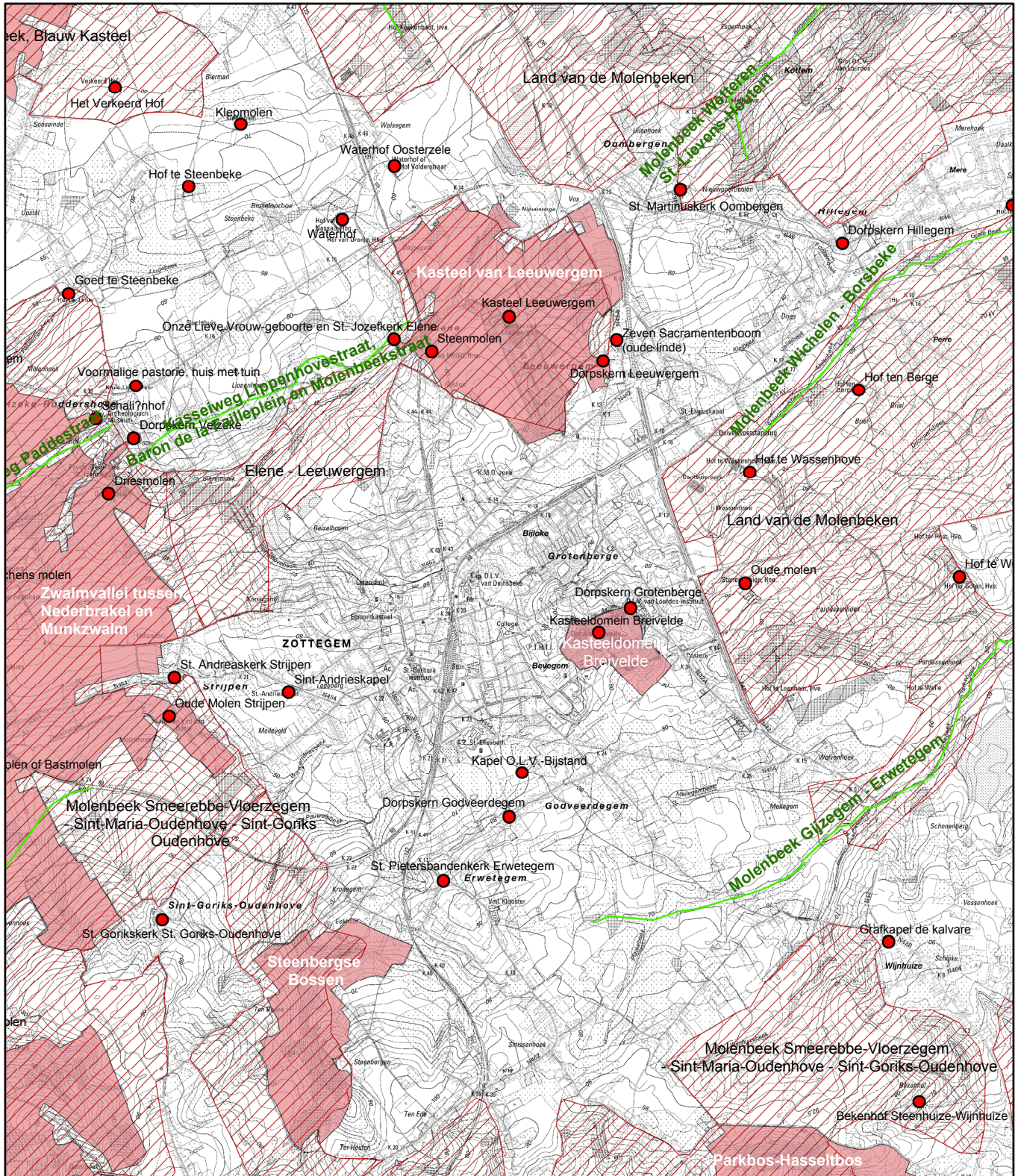
- Elene-Leeuwegem;
- Land van de Molenbeken;
- Molenbeek Smeerebbe-Vloerzegem - Sint-Maria-Oudenhove - Sint-Goriks-Oudenhove;
- Zwalmstreek.

In de omgeving van de stadskern komen volgende ankerplaatsen voor:

- kasteel van Leeuwegem;
- Steenbergse bossen;
- Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Munkzwalm;
- kasteeldomein Breivelde (ingesloten in het weefsel van de stadskern).

Relictzones en ankerplaatsen worden beschouwd als grensstellende elementen. Ze zijn grensstellend ten zuidoosten van de stadskern.

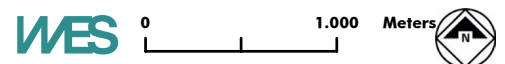
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- Ankerplaats
- Relictzone
- Lijnrelict
- Puntrelict

**kaart 10**  
**Landschapsrelictenatlas**

Maart 2005



bron: Topografische kaarten NGI, gescand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.  
Digitale versie van de landschapsatlas, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen, toestand 31/03/2001 (OC GIS-Vlaanderen).



### **5.3. Grensstellende elementen - synthese**

Als synthese wordt het grenstellend karakter van elementen van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur geïntegreerd en besproken per deelgebied. Hierbij wordt aangegeven vanuit welke buitengebiedfunctie (hoofd- en nevenfuncties) een element als grenstellend wordt beschouwd. De deelgebieden zijn schematisch weergegeven op kaart.



# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



## vanuit landbouw

-  hoofdfunctie landbouw - ruimtelijk samenhangend landbouwgebied - sterk grensstellend
-  hoofdfunctie landbouw - matig grensstellend


## vanuit natuur

-  hoofdfunctie natuur - structurerend natuurelement - sterk grensstellend
-  nevenfunctie natuur - sterk grensstellend

## vanuit landschap

-  landschappelijk waardevol gebied - sterk grensstellend

## vanuit water

-  risicozone overstromingen of recent overstroomde gebieden - sterk grensstellend

**kaart 11 - synthese  
grensstellende elementen**

Juli 2007

**WES**

0 500 1000m



| Deelgebied |            | Grensstellende elementen  |
|------------|------------|---|
| 1          | L          | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied is grensstellend voor dit deelgebied.  |
| 2          | L (N) LA   | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied met een landschappelijke betekenis is grensstellend voor dit deelgebied. Het omvat onder andere de omgeving van het hof te Wassenhove en de oude molen in Grotenberge als beschermd dorpsgezicht. Het grensstellend karakter wordt plaatselijk versterkt door elementen met een ecologische betekenis (valleien van de Steenmeersbeek en Plankebeek).  |
| 3          | L (N)      | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied is grensstellend voor dit deelgebied. Het grensstellend karakter wordt plaatselijk versterkt door elementen met een ecologische betekenis (vallei van de Mijlegembeek).  |
| 4          | L (N) (LA) | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied is grensstellend voor dit deelgebied. Ten westen van de spoorlijn Zottegem-Geraardsbergen heeft het een landschappelijke en ecologische betekenis (Steenbergse bossen en vallei van de Karnemelkbeek).   |
| 5          | I (N W)    | Een ruimtelijk minder samenhangend landbouwgebied met een matig grensstellend karakter, plaatselijk grensstellend omwille van de ecologische betekenis (valleien van de Wurmendriesbeek en Sint-Pauwelsbeek) en vanuit water (vallei van de Wurmendriesbeek).   |
| 6          | L (N) LA   | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied met een landschappelijke betekenis is grensstellend voor dit deelgebied. Het omvat onder andere de omgeving van de watermolen in Strijpen als beschermd dorpsgezicht. Het grensstellend karakter wordt plaatselijk versterkt door elementen met een ecologische betekenis (holle wegen rond Strijpen, valleien van de Traveinsbeek, Bettelhovebeek en Molenbeek). De vallei van de Bettelhovebeek is opgenomen als grote eenheid natuur. |
| 7          | L (N) LA   | Een ruimtelijk samenhangend landbouwgebied met een landschappelijke betekenis is grensstellend voor dit deelgebied. Het grensstellend karakter wordt plaatselijk versterkt door elementen met een ecologische betekenis.  |
| 8          | N LA       | Het kasteelpark van Leeuwergem en omgeving met een belangrijke ecologische en landschappelijke betekenis (beschermd landschap) is grensstellend.  |

Sterk grensstellend: L = landbouw, N = natuur, LA = landschap, W = water.

Matig grensstellend: I = landbouw.

() = plaatselijk grensstellend.

In en rond de stadskern situeren zich enkele ingesloten landbouwgebieden. De gebieden A en F krijgen een lage waardering. Delen ervan zijn biologisch waardevol. De gebieden B, D en E een lage tot matige waardering. Gebied D wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als een gebied voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Gebied E is gelegen in woonuitbreidingsgebied en wordt ontwik-



keld als stedelijke woonomgeving (ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Lelie'). Gebied C is het enige gebied met een hoge waardering en bijgevolg een grensstellend karakter. De gebieden G en H zijn relatief klein en hebben weinig betekenis ten aanzien van landbouw. Ze zijn eerder grensstellend ten aanzien van stedelijke ontwikkeling vanuit reliëf (relatief sterk hellend terrein) en hun ecologische waarde.

#### ▪ **Conclusie**

De stadskern wordt nagenoeg volledig omgeven door sterk grensstellende open-ruimtegebieden, behalve in het zuidwesten (tussen Erwetegem en Traveins-Meileveld). Rondom de stadskern situeren zich ruimtelijk samenhangende landbouwgebieden met een hoge waardering voor landbouw. Het westelijk deel (richting Zwalmvallei) en het oostelijk deel (ten oosten van de N42) zijn bovendien vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. In het noorden vormt de omgeving van het kasteel van Leeuwegem een grensstellend element vanuit landschap en natuur. Vanuit water is de vallei van de Wurmendriesbeek een grensstellend element. Daarnaast is waterbeheer een te onderzoeken randvoorwaarde bij eventuele ontwikkeling van stedelijke functies.

#### ▪ **Evaluatie van het grensstellend karakter**

De evaluatie van het grensstellend karakter in functie van de afbakening gaat uit van volgende ruimtelijke principes:

- open-ruimtegebieden met als hoofdfunctie landbouw aan de rand van de stadskern hebben geen betekenis voor het stedelijk gebied en worden tot het buitengebied gerekend;
- open-ruimtegebieden die omgeven zijn door stedelijke functies maar die hun agrarische functie behouden, worden opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied als stedelijk landbouwgebied;
- elementen met een belangrijke natuurlijke functie worden geëvalueerd naar hun betekenis voor het stedelijk gebied. Wanneer deze elementen een duidelijke recreatieve betekenis hebben ten aanzien van het stedelijk gebied, worden ze opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Wanneer aan de elementen geen stedelijke rol en ontwikkeling wordt toegekend worden ze opgenomen in het buitengebied. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het standstillprincipe van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en de daaraan gekoppelde zorgplicht.

## **6. RUIMTE VOOR STEDELIJKE FUNCTIES**

Vanuit provinciaal niveau worden aan het kleinstedelijk gebied Zottegem taakstellingen toebedeeld om een aanbodbeleid te kunnen voeren. Deze sectorale taakstellingen zijn een belangrijke randvoorwaarde om een begrenzing van het stedelijk gebied op te stellen. Er moet immers ruimte gevrijwaard worden binnen de begrenzing van het stedelijk gebied om het vooropgestelde aanbod te kunnen realiseren. Naast de taakstellingen voor wonen en bedrijvigheid, wordt het programma voor stedelijke voorzieningen en stedelijk groengebied (kwalitatief) in beeld gebracht.

## 6.1. Wonen

### 6.1.1. Inventarisatie van het aanbod

Voor de stadskern van Zottegem is het aanbod op het vlak van wonen geïnventariseerd. De inventarisatie (toestand 1.1.2005) is opgemaakt voor het gebied dat gelegen is binnen een hypothese van stedelijk gebied (morfologisch aaneengesloten geheel van Zottegem, Grotenberge, Godveerdegem, Erwetegem, Striijen en Leeuwergem als onderzoekshypothese).

Er wordt in de inventaris een onderscheid gemaakt tussen:

- bouwmogelijkheden in goedgekeurde verkavelingen;
- bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen;
- vrijliggende binnengebieden;
- woonuitbreidingsgebieden;
- verdichtingsmogelijkheden;
- vermindering van de structurele leegstand.

Voor de inschatting van de verdichtingsmogelijkheden wordt gebruikgemaakt van reeds gekende projecten (zoals ontwikkeling meergezinswoningen, reconversie verlaten bedrijfsgebouwen) en een kwalitatief onderzoek van gemengde woonomgevingen in de stadskern.

De inschatting van langdurig structureel leegstaande woningen gebeurt op basis van de inventaris voor de heffing van de belasting op leegstand.

#### ▪ **Percelen in goedgekeurde verkavelingen**

Het aantal percelen in goedgekeurde verkavelingen is niet bekend. Er wordt geen actuele inventaris bijgehouden. De inventaris in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dateert van 1997. In de inventaris van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling en percelen langs een uitgeruste weg. In totaal bieden beide categorieën in 1997 ruimte aan ongeveer 842 wooneenheden (100 in gesloten bebouwing, 333 in halfopen bebouwing en 409 in open bebouwing). Als er aangenomen wordt dat ongeveer 80% gerealiseerd wordt binnen een periode van tien jaar, dan is het huidig aanbod aan bouwmogelijkheden voor beide categorieën ongeveer 300 wooneenheden.

#### ▪ **Percelen langs uitgeruste wegen**

Zie hierboven, percelen in goedgekeurde verkavelingen.

## ▪ Binnengebieden

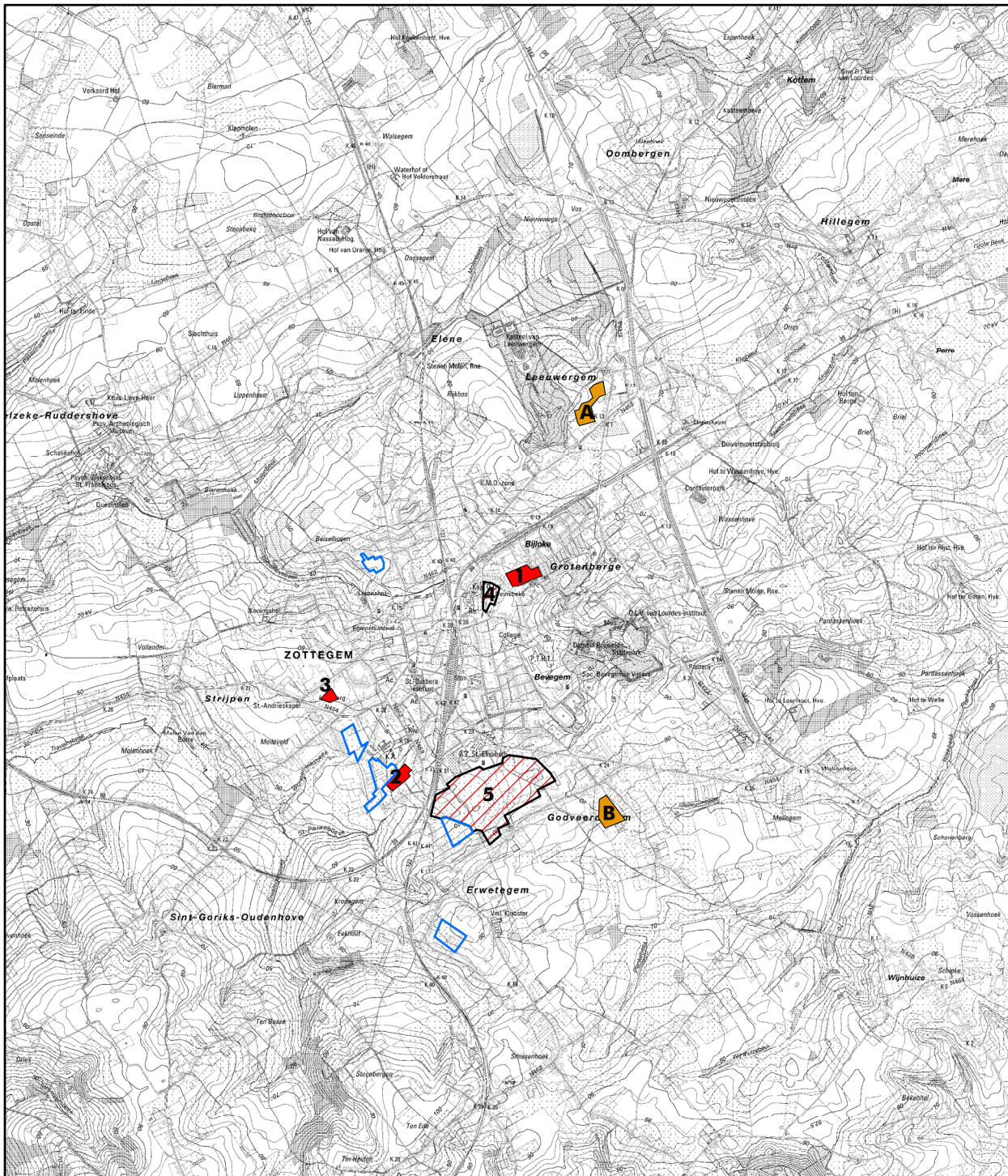
In Zottegem situeren zich volgende vrijliggende binnengebieden. In volgende tabel is een overzicht gegeven van hun oppervlakte en capaciteit. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden die volgens het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden vrijgegeven vóór 2007 en na 2007 (op basis van de gewenste woonstructuur).

| Naam  | (Potentieel)<br>aantal<br>woningen | Oppervlakte<br>(in ha) | Dichtheid<br>(w/ha) |
|---|------------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Gebieden vrijgegeven vóór 2007</b>   |                                    |                        |                     |
| 1. Bijloke, terrein in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek, project in voorbereiding voor ongeveer 100 woningen (koop en huurwoningen)  | 100                                | 2,2                    | 45                  |
| 2. Meerlaan   | 38                                 | 1,5                    | 25                  |
| 3. Molenkouter, potentieel verdichtingsgebied door verdichting tuinen   | 18                                 | 0,7                    | 25                  |
| 4. Tramstation, terrein in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek; gefaseerde ontwikkeling in functie van de realisatie van 99 appartementen en 4 eengezinswoningen; bouwvergunning voor 1 <sup>ste</sup> fase (25 appartementen) afgeleverd.  | 103                                | 1,5                    | 68                  |
| 5. De Lelie, ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak voor de ontwikkeling van een stedelijke woonomgeving en uitbreiding van het ziekenhuis. Het gebied zou ruimte bieden aan een verscheidenheid aan woningtypes: meergezinswoningen (geconcentreerd op een centrale as) en eengezinswoningen, zowel in gesloten, halfopen als open bebouwing. 50% zou als sociale wooneenheden gerealiseerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek en door de intercommunale SOLVA | 500                                | 20                     | 25                  |
| <b>Subtotaal tot 2007</b>   | <b>759</b>                         | <b>25,9</b>            | <b>29</b>           |
| <b>Gebieden vrijgegeven na 2007</b>   |                                    |                        |                     |
| A. Bosstraat-Leeuwergem   | 65                                 | 2,6                    | 25                  |
| B. Tulpenstraat   | 62                                 | 2,5                    | 25                  |
| <b>Subtotaal na 2007</b>  | <b>127</b>                         | <b>5,1</b>             | <b>25</b>           |
| <b>Totaal</b>   | <b>886</b>                         | <b>31,0</b>            | <b>29</b>           |

In totaal bieden de binnengebieden volgens de huidige plannen van aanleg ruimte aan ongeveer 886 woningen. Volgens de fasering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bedraagt de capaciteit van binnengebieden die worden vrijgegeven voor 2007 bijna 760 wooneenheden. In de praktijk zal de realisatie echter gefaseerd verlopen. Het gebied De Lelie heeft een capaciteit van ongeveer 500 wooneenheden. De ontwikkeling van het gebied zal echter gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij een (belangrijk) deel van het gebied slechts na 2007 zal ingevuld worden.

De gebieden zijn aangeduid op de kaart hiernaast. Ook de gebieden die vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn vrijgegeven voor 2007 en die inmiddels gerealiseerd zijn, zijn op kaart weergegeven. Ter vergelijking is de inventaris van niet-uitgeruste woon(uitbreidings)gebieden uit het GRS opgenomen in de figuur op de volgende pagina.

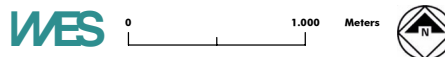
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- Binnengebied vrijgegeven voor 2007
- Woonuitbreidingsgebied vrijgegeven voor 2007
- Binnengebied vrijgegeven na 2007
- Binnengebied vrijgegeven voor 2007 en reeds gerealiseerd

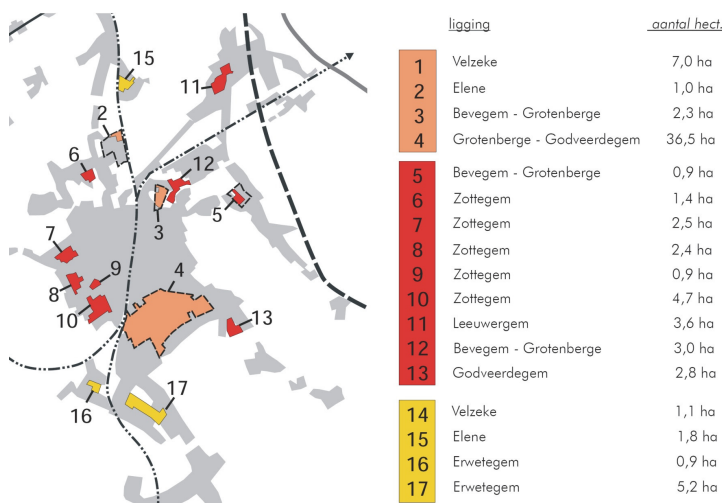
**kaart 12**  
**Wonen**  
**Inventarisatie aanbod**

November 2005



bron: Topografische kaarten NGI, gescand 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002 (OC Gis Vlaanderen), Kaartblad 302 en 303.

## Inventaris niet-uitgeruste gebieden in het GRS Zottegem



De gebieden 6 en 8 zijn inmiddels volledig gerealiseerd, de gebieden 4, 10 en 17 zijn gedeeltelijk gerealiseerd.

### Evaluatie van de woningtypologieën

Voor een groot deel van de binnengebieden ligt de woningtypologie vast (rup De Lelie). De invulling van de binnengebieden voorziet in een gemengde woningtypologie. Er is ruimte voor zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen. Op basis van de huidige plannen en projecten wordt ongeveer de helft van de woningen gerealiseerd als meergezinswoningen.

Door deze sterk stedelijke typologie wordt de minimale stedelijke woningdichtheid van 25 woningen per hectare gemakkelijk gehaald.

### Evaluatie van de sociale huisvestingsprojecten

Het binnengebied aan de tramstation is in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek. Er zullen gefaseerd ongeveer 103 wooneenheden gerealiseerd worden.

Het binnengebied Bijloke, in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek, biedt ruimte aan ongeveer 100 wooneenheden.

Wanneer in het gebied De Lelie 50% van de wooneenheden als sociale woning wordt gerealiseerd, dan biedt dit gebied ruimte aan 250 wooneenheden.

De invulling van de binnengebieden voorziet bijgevolg in de realisatie van ongeveer 60% sociale wooneenheden.

### Conclusie

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van binnengebieden geven invulling aan een stedelijk gebiedenbeleid:

- er wordt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare of meer gerealiseerd;
- de woningtypologie is stedelijk (groot aandeel appartementen);
- sociale huisvesting vormt een belangrijk aandeel in de geplande projecten. Projecten worden gerealiseerd in samenhang met andere woonvormen.

## ▪ Verdichtingsmogelijkheden

Verdichtingsmogelijkheden situeren zich vooral in het stedelijk kerngebied en langs stedelijke invalswegen. (Bedrijfs)gebouwen die hun functie verloren hebben, kunnen herbestemd worden tot woonfuncties.

Het Sanitary-project maakt de ontwikkeling van ongeveer 40 nieuwe wooneenheden mogelijk (herbestemming van een bedrijfsgebouw tot administratief centrum en wooneenheden op de hoek Meerlaan-Burgemeester De Meyerstraat en in de G. Schockaertstraat) – zie figuur: A.

Andere mogelijke verdichtingsprojecten zijn:

- bedrijfsgebouw op de hoek van de Ooststraat-Broeder Marèsiaan aan de achterzijde van het station (B);
- basisschool van het College OLV van Deinsbeke langs de Kasteelstraat in Zottegem, dat op korte termijn zal vrij komen (C);
- mouterij tussen Stationsstraat, Nieuwstraat, Kazernestraat en Van Aelbrouckstraat (D);
- ...

Rekening houdend met de trend van appartementsbouw in het verleden en met de bestaande mogelijkheden wordt aangenomen dat minimaal 15% van de woningbehoefte kan ingevuld worden door verdichting.



## ▪ Leegstand

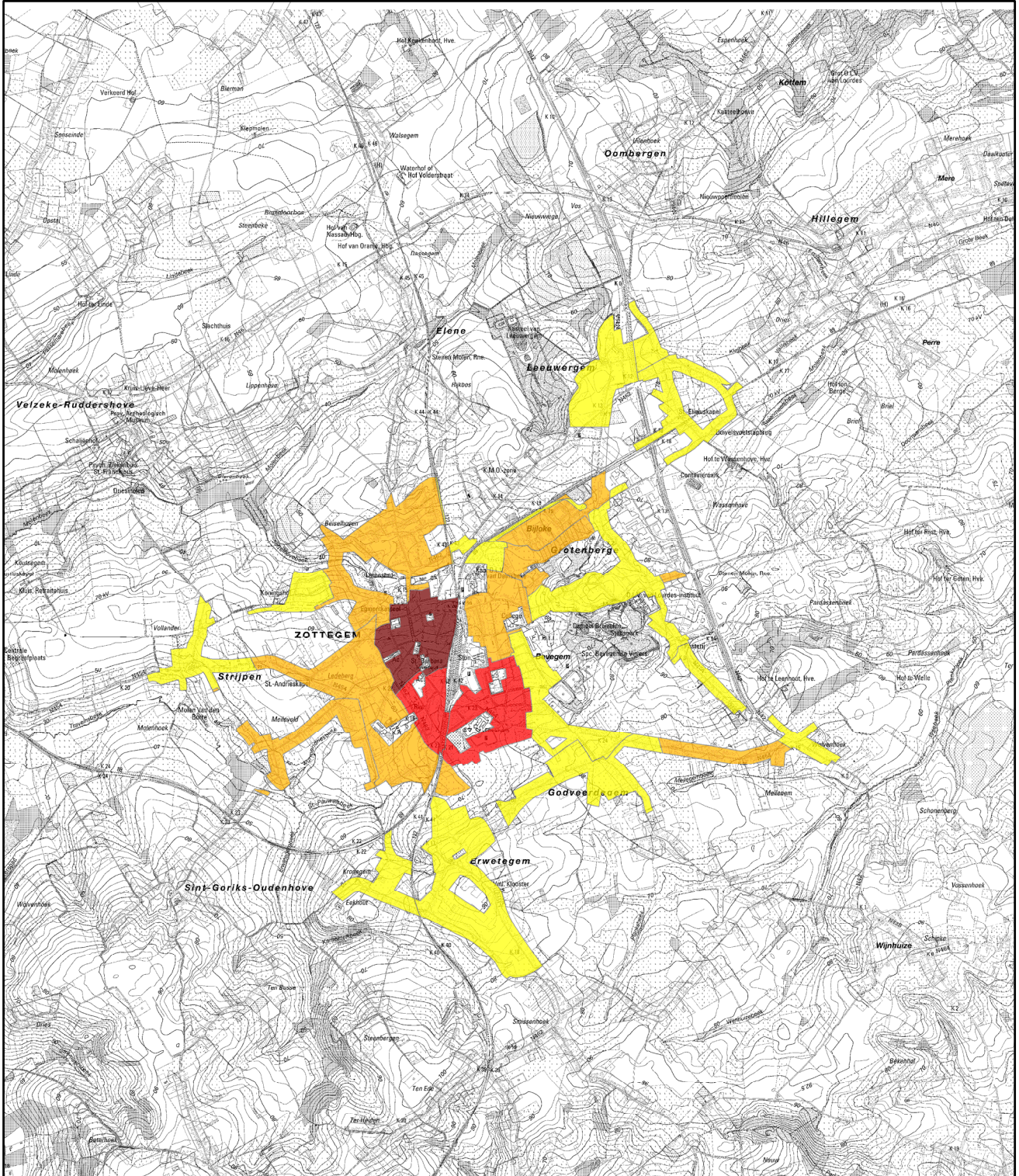
De structurele leegstand in de stadskern bedraagt ongeveer 15 woningen (langdurig leegstaande woningen op basis van de inventaris gebruikt voor het heffen van de belasting op leegstand – toestand op 01.01.2005).





- **Bestaande woondichtheden**

De kaart op de volgende pagina geeft de bestaande woondichtheden weer voor de stadskern (gebieden met grootschalige stedelijke functies zijn uitgefilterd). Enkel het centrumgebied rond de Markt heeft een dichtheid van meer dan 25 woningen per hectare. De woonomgeving rond het station en het ziekenhuis heeft een dichtheid tussen de 20 en 25 woningen per hectare. De woonomgevingen hierrond hebben een dichtheid tussen de 10 en 20 woningen per hectare. De woondichtheid in de kernen Leeuwegem, Grotenberge, Godveerdegem, Erwetegem en Strijpen ligt beneden de 10 woningen per hectare.



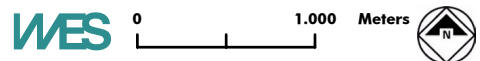
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



-  + 25 woningen/ha
-  20 - 25 woningen/ha
-  10 - 20 woningen/ha
-  - 10 woningen/ha

**kaart 13**  
**Dichthedenkaart wonen**

Mei 2005



bron:  
NGI, aantal gezinnen per statische sector 1.1.2002  
Topografische kaarten NGI, gescaad 1/10.000, raster zwartwit, opname 2002  
(OC Gis Vlaanderen) Kaartblad 302 en 303.

## 6.1.2. Taakstelling en raming van de woningbehoefte

Voor het voeren van een aanbodbeleid naar wonen wordt aan stedelijke gebieden een taakstelling toegekend in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Deze taakstelling voor wonen beslaat de periode 1991-2007. Voor de periode na 2007 wordt de behoefte aan bijkomende wooneenheden ingeschat via een woningbehoefte-raming. In het afbakeningsproces wordt nagegaan of er voldoende aanbod is voor het invullen van de taakstelling (tot 2007) en de woningbehoefte (periode 2007-16).

### 6.1.2.1. Taakstelling

#### ▪ Taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Zottegem

De taakstelling voor de stad Zottegem voor de periode 1991-2007 bedraagt minimaal 1.014 wooneenheden volgens scenario 2 (zie Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen).

Vanuit de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dient de bestaande verhouding (toestand 1991) tussen stedelijk gebied en buitengebied minstens te worden behouden. De taakstelling voor het stedelijk gebied gedeelte ten opzichte van die van het buitengebied gedeelte is dus recht evenredig met de verhouding van het aantal woningen (in 1991) tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Het aandeel van de woningvoorraad in stadskern (Zottegem, Leeuwergem, Grotenberge, Godveerdegem, Erwetegem, Striipen) ten opzichte van de totale woningvoorraad bedroeg in 1991 ongeveer 60% (berekening op basis van statistische sectoren). De taakstelling die minimaal in het kleinstedelijk gebied dient te worden gerealiseerd is bijgevolg 608 wooneenheden.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wijst een groter pakket aan toe het stedelijk gebied. Het stelt dat de toegekende taakstelling per 100 inwoners in het stedelijk gebieddeleel 20% hoger moet liggen dan de toegekende taakstelling per 100 inwoners in het buitengebied deel van de gemeente. De toename van de taakstelling (extra taakstelling stedelijk gebied) kan berekend worden aan de hand van volgende formule:

$X = 0,2 * S / (1 + 1,2 ST/BU)$  waarbij:

X = extra taakstelling voor het stedelijk gebied

S = oorspronkelijke taakstelling stedelijk gebied (volgens scenario 2 van het PRS of 608 wooneenheden)

ST = aantal inwoners in het stedelijk gebieddeleel in 1991

BU = aantal inwoners in het buitengebieddeleel in 1991

Toepassing van deze formule levert een extra taakstelling op van 43 wooneenheden of een minimale taakstelling van **651 wooneenheden** voor het stedelijk gebieddeleel van Zottegem.

## ▪ Gerealiseerde taakstelling (1991-2005)

Op basis van het aantal afgeleverde bouwvergunningen tussen 1/1/1992 en 1/1/2005 kan afgeleid worden dat ongeveer 784 bijkomende wooneenheden zijn gebouwd.

| Jaar          | Eengezinswoningen | Appartementen | Sociale wooneenheden | Totaal     |
|---------------|-------------------|---------------|----------------------|------------|
| 1992          | 30                | 31            |                      | 39         |
| 1993          | 31                | 22            |                      | 39         |
| 1994          | 30                | 6             |                      | 33         |
| 1995          | 28                | 13            |                      | 38         |
| 1996          | 33                | 18            |                      | 46         |
| 1997          | 41                | 17            |                      | 41         |
| 1998          | 47                | 20            | 20                   | 72         |
| 1999          | 16                | 16            |                      | 18         |
| 2000          | 21                | 55            | 16                   | 37         |
| 2001          | 17                | 17            | 17                   | 36         |
| 2002          | 25                | 44            |                      | 25         |
| 2003          | 30                | 24            | 34                   | 79         |
| 2004          | 18                | 30            | 17                   | 48         |
| <b>Totaal</b> | <b>367</b>        | <b>313</b>    | <b>104</b>           | <b>784</b> |

Het aantal gerealiseerde woningen in het stedelijk gebied ligt dus hoger dan de taakstelling tot 2007. Zottegem geeft dus duidelijk invulling aan een stedelijk gebiedbeleid op het vlak van wonen. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

### 6.1.2.2. Raming van de woningbehoefte

Voor de periode 2005-17 wordt de woningbehoefte geraamd. Vertrekbasis is de huidige bevolkingssamenstelling. Voor de prognose worden dezelfde hypothesen gehanteerd als die welke gebruikt zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (prognose 3). De prognose gaat uit van de hypothesen dat de ontwikkelingen die zich tussen 1991 en 2004 hebben voorgedaan, zich in de periode 2005-17 zullen verder zetten. Concreet wil dit zeggen dat het aandeel jonge mannelijke gezinshoofden in de toekomst identiek blijft op het niveau van 2004, dat de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd zich verder zet omwille van het groeiend aantal echtscheidingen en dat ouderen door een betere gezondheid ook op hoge leeftijd langer zelfstandig kunnen leven. Er wordt gerekend met een gesloten bevolkingsprognose omwille van het emigratieoverschot in de voorbije jaren.

In 2005 telde Zottegem ongeveer 10.500 woningen waarvan er ongeveer 5.800 binnen de stadskern zijn gelegen.

De woningbehoefteraming voor het stedelijk gebied geeft volgende resultaten: in de periode 2005-06 is er een behoefte aan 87 bijkomende wooneenheden, in de periode 2007-11 is er behoefte aan 130 bijkomende wooneenheden en in de periode 2012-16 bedraagt de behoefte aan bijkomende wooneenheden 54<sup>1</sup>.

|                | 2005-2006 | 2007-11 | 2012-16 |
|----------------|-----------|---------|---------|
| Woningbehoefte | 87        | 130     | 54      |

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van het aantal gezinshoofden naar leeftijd

| Leeftijd         | 2007-11 | 2012-16 |
|------------------|---------|---------|
| -39 jaar         | -148    | -95     |
| 40-59 jaar       | +72     | -48     |
| 60-79 jaar       | +48     | +112    |
| 80 jaar en ouder | +158    | +85     |
| Totaal           | +130    | +54     |

Opvallend is de sterke toename van het aantal gezinshoofden in de leeftijdscategorie 60-79 jaar en 80 jaar en ouder. In het huisvestingsbeleid zal hiermee rekening moeten gehouden worden (voldoende aandacht voor aangepaste woningen voor bejaarden via een sturend beleid, serviceflats, ...).

### 6.1.3. Confrontatie tussen behoefte en aanbod

Op de verschillende categorieën van het geïnventariseerd aanbod worden realisatiegraden toegepast om dit aanbod (inzetbaar aanbod) te kunnen confronteren met de aangegeven taakstelling en woningbehoefteraming. De realisatiegraden geven aan welk deel van het aanbod kan ingezet worden als invulling van de taakstelling binnen de planperiode. Voor verkavelingen en voor percelen langs uitgeruste wegen dient 50% van het aanbod gerealiseerd te worden binnen een periode van tien jaar<sup>2</sup>. Voor binnengebieden wordt een volledige realisatie tot 2017 nagestreefd. In verband met verdichting wordt aangenomen dat 10% van de woningbehoefte wordt gerealiseerd door verdichting. Voor leegstand wordt gestreefd naar de vermindering van de langdurige leegstand met 50% binnen een periode van tien jaar.

|                             | 2005-06 | 2007-11 | 2012-16 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|
| Taakstelling/woningbehoefte | 87      | 130     | 54      |
| Inzetbaar aanbod            | 190     | 525     | 455     |
| Verschil                    | 103     | 395     | 401     |

<sup>1</sup> 2005-2006: het betreft een periode van 2 jaar, van 01.01.2005 tot 01.01.2007  
 2007-2011: het betreft een periode van 5 jaar, van 01.01.2007 tot 01.01.2012  
 2012-2016: het betreft een periode van 5 jaar, van 01.01.2012 tot 01.01.2017

<sup>2</sup> Voor percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen wordt gerekend met een realisatiegraad van 80% over een periode van 10 jaar, voor percelen langs uitgeruste wegen is dit 30% in een periode van 10 jaar. Aangezien in de inventaris geen onderscheid is gemaakt tussen percelen gelegen in verkavelingen en langs uitgeruste wegen, wordt gewerkt met een globale realisatiegraad van 50% in een periode van 10 jaar.

Onderstaande tabellen geven per planperiode een meer gedetailleerd overzicht van het inzetbaar aanbod.

▪ **Tot 2005-2006**

| 2005-06  | Inzetbaar aanbod | Woning-behoefte | Verschil   |
|--|------------------|-----------------|------------|
| Percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen | 60               |                 |            |
| Invulling binnengebieden   | 116              |                 |            |
| Verdichting  | 13               |                 |            |
| Vermindering structurele leegstand                               | 1                |                 |            |
| <b>Totaal</b>  | <b>190</b>       | <b>87</b>       | <b>103</b> |

▪ **2007-16**

| 2007-11  | Inzetbaar aanbod | Woning-behoefte | Verschil   |
|--|------------------|-----------------|------------|
| Percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen | 150              |                 |            |
| Invulling binnengebieden   | 353              |                 |            |
| Verdichting  | 19               |                 |            |
| Vermindering structurele leegstand                               | 3                |                 |            |
| <b>Totaal</b>  | <b>525</b>       | <b>130</b>      | <b>395</b> |

| 2012-16  | Inzetbaar aanbod | Woning-behoefte | Verschil   |
|--|------------------|-----------------|------------|
| Percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen | 90               |                 |            |
| Invulling binnengebieden   | 354              |                 |            |
| Verdichting  | 8                |                 |            |
| Vermindering structurele leegstand                               | 3                |                 |            |
| <b>Totaal</b>  | <b>455</b>       | <b>54</b>       | <b>401</b> |

Door de confrontatie van het inzetbaar aanbod met de taakstelling blijkt of nog bijkomende ruimte dient te worden voorzien voor stedelijk wonen.

Over de volledige planperiode is er een voldoende inzetbaar aanbod om de taakstelling en woningbehoefte in te vullen.

▪ **Conclusie**

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

#### 6.1.4. Voorzieningen voor woonwagenbevolking

De problematiek van de woonwagenbevolking is een probleem van een gebrek aan dergelijke terreinen, wil een provinciaal beleidskader hiervoor een oplossing aanreiken. Om woonwagenbewoners toe te laten zich ergens, al dan niet tijdelijk, te vestigen, worden woonwagenterreinen voorzien. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen doortrekkersterreinen en residentiële terreinen. Een doortrekkersterrein is een terrein, bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens. Residentiële terreinen (openbaar of privaat) zijn bestemd voor woonwagenbewoners en ingericht voor het sedentair wonen in woonwagens.

Op basis van de voorstellen van de Vlaamse Woonwagencommissie die belast is met het uitwerken van een globale planning omtrent woonwagenterreinen in Vlaanderen, worden voor Oost-Vlaanderen doortrekkersterreinen voorzien in stedelijke gebieden.

De potentiële taakstelling woonwagenterreinen voor Zottegem kan gelet op de omvang van het inwonersaantal geschat worden op **vijftien standplaatsen voor doortrekkers of tien residentiële standplaatsen**. De ruimtebehoefte voor een dergelijke functie bedraagt **ongeveer 3.000 m<sup>2</sup>**. Hierbij houden we rekening met een minimum grootte van 100 m<sup>2</sup> per standplaats en een oppervlakte verhouding standplaatsen t.o.v. het volledige terrein van 55 à 70%.

Volgende ruimtelijke principes kunnen meegegeven worden voor het aanduiden van een dergelijke locatie:

- een doortrekkersterrein wordt bij voorkeur gesitueerd in de nabijheid van grote verkeersassen of -knooppunten in het stedelijk gebied;
- de locatie wordt naar aanleg en inrichting kwalitatief uitgewerkt ten opzichte van het stedelijk en open-ruimtelandchap;
- bundeling met voorzieningen, zoals parkeerterreinen voor vrachtwagens, wordt aanbevolen.

Een doortrekkersterrein wordt aangegeven binnen het afbakeningsproces. Dit vormt bijgevolg een planningsopgave binnen het afbakeningsproces. Dit terrein zal bestemd worden via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het terrein moet permanent voor doortrekkers beschikbaar zijn.

De parkeervoorziening aan de evenementenweide van de Bevegense vijvers functioneert nu reeds als een doortrekkersterrein.

Doortrekkersterreinen aangelegd door het stadsbestuur zijn 100% subsidieerbaar (90% door de Vlaamse overheid en 10% door de provinciale overheid). Residentiële terreinen zijn 90 % subsidieerbaar (door de Vlaamse overheid).

In Zottegem is er nood aan de ontwikkeling van een doortrekkersterrein. Er is geen behoefte aan een residentieel terrein.

## 6.2. Bedrijvigheid

### 6.2.1. Inventarisatie van het aanbod

Er wordt in de inventaris een onderscheid gemaakt tussen:

- onbebouwde percelen op bedrijventerreinen - aanbod;
- terreinen in eigendom van bestaande bedrijven als interne reserve (kleiner en groter dan 3 ha);
- bestemde en nog te ontwikkelen bedrijventerreinen;
- leegstaande bedrijfsgebouwen.

Reeds gerealiseerde bedrijfsterreinen zijn op de kaart hiernaast in grijs weergegeven.

#### ▪ **Onbebouwde percelen op bedrijventerreinen - aanbod**

Het aanbod aan onbebouwde percelen op bedrijventerreinen bedraagt 7,2 ha. Het betreft een perceel op het bedrijventerrein 'Sluizeken' en een strook tussen de Leeuwerikstraat en de spoorlijn op het bedrijventerrein 'Buke'. Voor de ontwikkeling van het aanbod op het bedrijventerrein Buke kan een optimalisering van de ontsluiting noodzakelijk zijn. Bij de berekening van het aanbod op het bedrijventerrein 'Buke' is rekening gehouden met het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan De Buke dat de ontwikkeling van een nieuwe politie en brandweerkazerne voorziet tussen de Leeuwerikstraat en de spoorlijn. Deze terreinen zijn niet tot het aanbod gerekend.

Het volledige aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid is gelegen binnen een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

| Aanbod    | Netto-oppervlakte<br>(in ha) |
|-----------|------------------------------|
| Sluizeken | 2,2                          |
| Buke      | 5,0                          |
| Totaal    | 7,2                          |

#### ▪ **Interne reserve**

Terreinen die niet-bebouwd of in gebruik zijn, maar die in reserve gehouden worden van bedrijven met het oog op toekomstige uitbreidingen worden als 'interne reserve' geïnventariseerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen terreinen kleiner en groter dan 3 ha. Alle geïnventariseerde terreinen zijn kleiner dan 3 ha. Het betreft een interne reserve van 2,3 ha voor het bedrijf Herto op het bedrijventerrein 'Zottegem 2'.

| Interne reserve (percelen kleiner dan 3 ha) | Netto-oppervlakte (in ha) |
|---|---------------------------|
| Zottegem 2                                  | 2,3                       |

- **Bestemde en nog te ontwikkelen bedrijventerreinen**

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein 'Buke' is bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en kan in principe ontwikkeld worden. Het terrein is niet ontsloten. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dit gebied niet te ontwikkelen voor bedrijvigheid en te herbestemmen als open-ruimtegebied. Dit element wordt verder bekeken in het kader van het afbakeningsproces.

- **Leegstaande bedrijfsgebouwen**

Er is geen substantieel aanbod aan leegstaande bedrijfsgebouwen die kunnen ingezet worden voor de ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten.

- **Evaluatie van het aanbod**

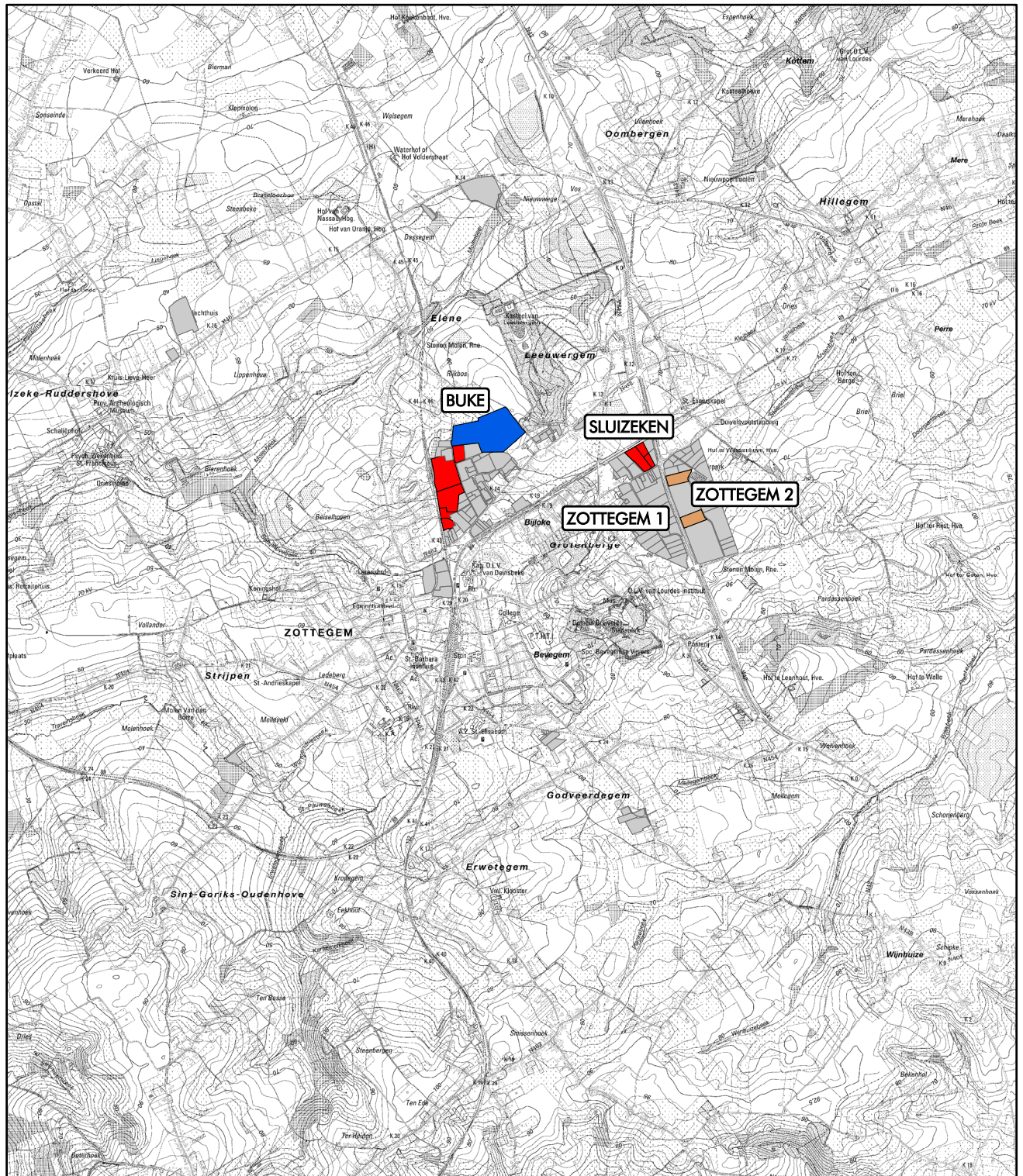
Het aanbod wordt geëvalueerd naar inzetbaarheid voor regionale bedrijvenfuncties. Het aanbod op de bedrijventerreinen 'Buke' en 'Sluizeken' is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het aanbod is bijgevolg vooral gericht op kleinere bedrijvenfuncties: lokale bedrijvigheid en kleinere regionale bedrijvenfuncties. Voor de ontwikkeling van de terreinen op 'Buke' dient de ontsluiting eerst geoptimaliseerd te worden. De inbreng van mobiliteitsgenererende bedrijvenfuncties, zonder de optimalisering van de ontsluitingsstructuur, is op de 'Buke' niet wenselijk.

De interne reserve op het gemengd bedrijventerrein kan enkel benut worden in functie van de uitbreiding van een bestaand (regionaal) bedrijf.

|   | Netto-oppervlakte (in ha) |
|---|---------------------------|
| Bedrijventerrein voor ambachtelijke bedrijven en KMO's - aanbod | 7,2                       |
| Gemengd bedrijventerrein - interne reserve                      | 2,3                       |
| Totaal  | 9,5                       |



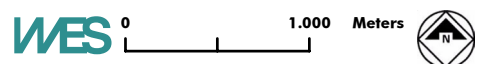
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- Aanbod
- Interne reserve (< 3 ha)
- Bestemd, nog te ontwikkelen

**kaart 14**  
**Bedrijvigheid**  
**Inventarisatie aanbod**

Mei 2005



bron: Digitale vectoriële versie van de geactualiseerde gewestplannen van Vlaanderen, toestand 01/01/2002, opgemaakt door MVG, LIN, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning

## 6.2.2. Taakstelling en raming van de behoefte aan ruimte voor economische activiteiten

### Taakstelling voor de resterende planperiode (tot 2007)

#### ▪ Uitgangspunten

De taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt aangegeven vanuit het provinciaal niveau. De taakstelling is een toewijzing aan het kleinstedelijk gebied Zottegem van het te realiseren aanbod aan bedrijventerreinen voor de planperiode tot 2007. Deze taakstelling moet Zottegem in staat stellen een voldoende aanbod te realiseren voor regionale bedrijvigheid in het zuidelijk open-ruimtegebied, geclusterd in de kleinstedelijke gebieden. De ontwikkelingen moeten bovendien beperkt blijven, in die zin dat geen aanbod gecreëerd wordt dat een overloopeffect vanuit andere stedelijke gebieden zou induceren. In de door de Provincie toegewezen taakstelling zit ook het te realiseren aanbod aan ruimte voor lokale bedrijvigheid vervat.

De gegeven taakstelling bedraagt, cf. scenario 2 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, voor de stad Zottegem **15 ha**. Dit gegeven moet geactualiseerd worden met het sedert 1 januari 1994 middels bestemmingswijzigingen gerealiseerd aanbod. In Zottegem werd via sectorale plannen zonevreemde bedrijven ongeveer 1 ha bijkomende oppervlakte via een bestemmingsplan bestemd. Bovendien moet volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan de reserve op het bedrijventerrein 'Buke' gevaloriseerd en/of geherlokaliseerd worden. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt voorgesteld het noordelijk deel van de 'Buke' te herbestemmen (circa 9,5 ha). Dit wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gedeeltelijk gecompenseerd door het voorstel van een nieuw te bestemmen bedrijventerrein tussen de N42, Buke N462, Gentessteenweg N42a en de spoorlijn (circa 7,5 ha). Er dient bijgevolg na circa 2 ha bijkomend bestemd te worden. De taakstelling bedraagt 15 ha + 2 ha (herbestemming KMO-zone) – 1 ha (bestemmingswijziging zonevreemde bedrijven) of ongeveer **16 ha**.

Dit is een werkhypothese die in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur verder geconcretiseerd wordt. Hierin wordt ook duidelijk hoe met de (gedeeltelijke) herbestemming van de Buke wordt omgegaan.

De berekende taakstelling is een 'kwantitatief' gegeven. Gelet op de economische rol van het kleinstedelijk gebied (zie '2.1. Ruimtelijke positionering van het kleinstedelijk gebied Zottegem') kan dit te realiseren aanbod (naast het bestaande beschikbare aanbod) ingezet worden voor de verdere ondersteuning van een "gemengde lokale en regionale bedrijvigheid". De ruimtelijke toewijzing van het te realiseren aanbod (op welke plaats welk bedrijventerrein) zal dit 'gedifferentieerd' beleid mogelijk maken.

## ▪ Differentiatie van de taakstelling

Het onmiddellijk beschikbaar aanbod in Zottegem is volledig gericht op ambachtelijke bedrijven en KMO's. Uit gegevens van de stad blijkt dat er vooral een vraag is van plaatselijke ondernemers naar eerder kleinere bedrijfspercelen (kleiner dan 1 ha). Deze vraag kan in belangrijke mate opgenomen worden binnen de bestaande gebieden voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's op De Buke, Sluizeken en op het nieuw te bestemmen bedrijventerrein tussen de Gentsesteenweg en de N42 in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (ter compensatie van het herbestemming van het noordelijk deel van De Buke).

Als rekening wordt gehouden met de bestaande verdeling van bedrijvigheid naar percelsgrootte (zie tabellen hieronder) en het aanbod, dan is er in belangrijke mate nood aan ruimte voor regionale bedrijvigheid (percelen groter dan 0,5 ha). Binnen de categorie van regionale bedrijvigheid, is er in belangrijke mate nood aan kleinere percelen (tussen 0,5 ha en 1 ha) voor KMO's.

| Oppervlakte | Aantal bedrijven | Aandeel (in %) |
|-------------|------------------|----------------|
| 0-0,5 ha    | 34               | 51             |
| 0,5-1 ha    | 24               | 36             |
| 1-2 ha      | 5                | 7              |
| 2-5 ha      | 2                | 3              |
| +5 ha       | 2                | 3              |
| Totaal      | 67               | 100            |

| Oppervlakte | Totale oppervlakte (in ha) | Aandeel (in %) |
|-------------|----------------------------|----------------|
| 0-0,5 ha    | 10,9                       | 21             |
| 0,5-1 ha    | 17,9                       | 35             |
| 1-2 ha      | 6,4                        | 13             |
| 2-5 ha      | 4,8                        | 9              |
| +5 ha       | 11,2                       | 22             |
| Totaal      | 51,2                       | 100            |

De taakstelling van 16 ha wordt als volgt gedifferentieerd:

- ruimte voor **regionale bedrijvigheid** (percelen groter dan 0,5 ha): **ca. 13 ha**, met aandacht voor kleinere percelen voor **KMO's** (percelen tussen 0,5ha en 1 ha);
- ruimte voor **lokale bedrijvigheid**: **ca. 3 ha** (percelen kleiner dan 0,5 ha).

Deze behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid houdt rekening met de vermindering van de voorziene ruimte op het geplande terrein Buke enerzijds en de nu voorziene ruimte voor KMO op het geplande terrein Spelaan (namelijk +/- 7 ha). Op deze wijze kan nu ook antwoord worden gegeven aan de optie van het GRS Zottegem om de voorgestelde helft van de KMO-zone 'Buke' te schrappen.

De concrete vertaling van deze taakstelling gebeurt in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. Hierbij wordt rekening gehouden met een gedifferentieerde invulling (kleinere en grotere bedrijvenfuncties) en wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd voor een invulling die kan aangepast worden onder invloed van een gewijzigde maatschappelijke context. De behoefte voor regionale en lokale bedrijvigheid dient dan ook als een grootte-orde te worden beschouwd, als een werkhypothese voor het zoeken naar geschikte locaties voor deze activiteiten.

### 6.3. Kleinhandel

Voor kleinhandel wordt geen specifieke taakstelling aan het stedelijk gebied gegeven. De bestaande kleinhandelsstructuur wordt bepaald door het stedelijk kernwinkelgebied, het kleinhandelslint langs de Buke, de kleinhandelsfuncties langs de Godveerdegestraat-Langestraat en op het bedrijventerrein 'Zottegem 1'.

Zowel vanuit het gemeentelijk beleid (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) als vanuit provinciaal niveau (PRS O-VI) wordt gestreefd naar een versterking van de bestaande structuur. Kleinschalige en middenschalige handelsfuncties kunnen opgenomen worden binnen het stedelijk kernwinkelgebied. Voor grootschaliger handelsfuncties is er binnen het bestaande weefsel weinig ruimte. Enkel op de kleinhandelsconcentratie Buke is er ten zuiden van de N462 nog een beperkte invulling mogelijk (cfr. gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Buke A, goedgekeurd op 17 mei 2006).

Rekening houdend met de relatief beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van grootschaliger kleinhandelsactiviteiten en in functie van de rol van Zottegem als handelscentrum wordt de ontwikkeling van een specifiek bedrijventerrein voor kleinhandelsactiviteiten voorgesteld op maat van Zottegem van ongeveer 1 ha. Dit kan ruimte bieden aan ongeveer 4 modules kleinhandelsfuncties van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>. De reservatie van deze ruimte exclusief voor grotere kleinhandelsfuncties is noodzakelijk om het stedelijk kernwinkelgebied niet uit te hollen. De inplanting op een specifiek bedrijventerrein biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een gemeenschappelijke parkeervoorziening en is te verkiezen boven een spreiding van de kleinhandelsactiviteiten.

Dit specifiek bedrijventerrein kan een onderdeel vormen van de taakstelling voor bedrijvigheid of gerealiseerd worden door een differentiatie van reeds bestemde bedrijventerreinen.

## 6.4. Stedelijke functies

Stedelijke functies worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening. Daarom wordt voor stedelijke functies een beknopt kwalitatief en kwantitatief behoeftenonderzoek uitgevoerd op basis van gekende elementen en ruimtelijke mogelijkheden. Hierin wordt nagegaan welke de specifieke behoeften zijn aan stedelijke functies voor Zottegem, wat de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven zijn en hoe deze zich verhouden tot het afbakeningsproces.

### ▪ Politiekantoor - brandweerkazerne

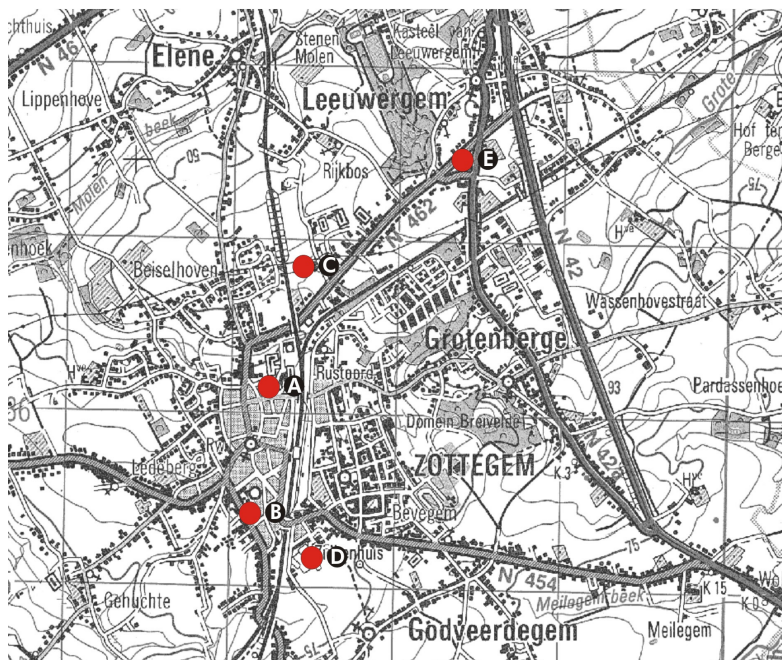
De Stad plant een herlokalisatie van de politie en de brandweer naar de ambachtelijke zone 'Buke'. Belangrijk aandachtspunt hierbij is een goede ontsluiting naar de Buke. Een herlocalisatie van deze functies biedt mogelijkheden voor het herbenutten van de bestaande gebouwen voor andere functies.

### ▪ Ziekenhuis

Het Algemeen Ziekenhuis Sint-Elisabeth heeft nood aan uitbreidingsmogelijkheden. Deze worden voorzien in het rup 'De Lelie'.

### ▪ Krypton

De Krypton heeft nood aan bijkomende parkeervoorzieningen om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten. De functie is tevens niet in een passende bestemming gelegen. Het planningsinitiatief hieromtrent door de stad (rup Buke C) is gestaakt in afwachting van het afbakeningsproces.



- A. huidige locatie brandweer
- B. huidige locatie politie
- C. toekomstige locatie brandweer-politie
- D. ziekenhuis
- E. Krypton

## 6.5. Stedelijke groengebieden

De stad Zottegem beschikt over enkele structuurbepalende stedelijke groengebieden: het domein Breivelde-Bevegemse vijvers en de parkomgevingen Ten Berge/Bijloke en het Egmontkasteel. Het domein Breivelde-Bevegemse vijvers functioneert als een volwaardig stadspark en is drager van recreatieve en sportvoorzieningen (sportcentrum Bevegemse vijvers). Het domein werd recent nog uitgebreid met een bosgebied. De parkomgevingen Ten Berge/Bijloke en het Egmontkasteel zijn kleiner qua schaal.

Volgende gebieden kunnen beschouwd worden als stedelijke groengebieden voor de stedelijke recreant:

| Stedelijke groengebieden           | Bruto-oppervlakte in ha<br>(oppervlakte bij benadering) |
|------------------------------------|---|
| Domein Breivelde-Bevegemse vijvers | 35  |
| Parkomgeving Ten Berge/Bijloke     | 10  |
| Parkomgeving Egmontkasteel         | 6   |
| <b>Totaal</b>                      | <b>51</b>   |

Inzake stedelijke groenvoorzieningen zijn in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen geen kwantitatieve taakstellingen opgenomen. Wel kan vanuit de praktijk en beleidsvoorbereidende documenten een gewenste normering inzake groenvoorzieningen ingeschat worden. Het richtinggevend standaardwerk 'Planologische kengetallen' (Tjeen Willink, 1976 en geactualiseerd) geeft aan dat per inwoner een voorziening van 21 m<sup>2</sup> groen verwacht wordt (groenvoorzieningen op buurt, wijk, stadsdeel en stadsniveau, met uitzondering van sportvelden). Voor de bevolking van het stedelijk gebied Zottegem (ongeveer 14.600 inwoners in 2002) betekent dit een voorziening van ongeveer 30 ha. Aan deze norm wordt voldaan.

Deze norm is uiteraard vrij algemeen. Als we dit verfijnder nakijken op het schaalniveau van het stedelijk gebied dan kan, op aangeven van de Lange Termijnplanning Bosbouw en Groenvoorziening (2001), gesteld worden dat er in een stad nood is aan groengebieden die functioneren voor stadsdelen (met een minimumoppervlakte van 30 ha) en voor het geheel van de stad (met een minimumoppervlakte van 60 ha). Indien rekening gehouden wordt met andere groengebieden aan de rand van de stadskern (bijvoorbeeld kasteeldomein van Leeuwergem - circa 55 ha), dan is er voldoende groen op het niveau van de stad.

Ook een kwalitatieve inrichting en versterking van stedelijke groengebieden vormt een planningsopgave. De parkomgevingen Ten Berge/Bijloke en het Egmontkasteel zijn weliswaar toegankelijk via een netwerk van langzaam verkeersverbindingen, toch kan de toegankelijkheid en de ruimtelijke inrichting als stedelijk groengebied verbeterd worden, waardoor de betekenis als stedelijk groengebied vergroot. Voor het domein Breivelde, dat nu functioneert als een multifunctioneel stadspark met recreatieve en sportvoorzieningen, dient onderzocht of het een functie als speelbos kan opnemen.

## 6.6. Planningsopgave

Op basis van de beschrijving van programma-elementen (kwalitatieve en kwantitatieve) en de confrontatie tussen taakstelling/behoefteberekening en aanbod voor wonen en bedrijvigheid kan volgende planningsopgave worden geformuleerd. De planningsopgave kan beschouwd worden als belangrijke aandachtspunten en onderzoeksvragen die in het afbakingsproces aan bod komen en waarop een antwoord moet geformuleerd worden.

### Wonen

- op kwantitatief vlak dient geen gebied buiten het juridisch aanbod te worden aangeduid voor de invulling van de taakstelling en de woningbehoefte in de planperiode;
- op kwalitatief vlak zijn volgende aandachtspunten van belang voor het voeren van een stedelijk woonbeleid: een gedifferentieerd aanbod in functie van de woningbehoefte, voldoende mogelijkheden voor sociale woningbouw, het voorzien van voldoende dichtheid in functie van een globale woningdichtheid van 25 woningen per hectare in stedelijke gebieden en een kwaliteitsvolle ontwikkeling van strategische locaties;
- het aanduiden van een locatie voor een doortrekkersterrein.

### Bedrijvigheid

- op kwantitatief vlak dient buiten het juridisch aanbod ongeveer 16 ha ruimte voor regionale bedrijvigheid en lokale bedrijvigheid te worden aangeduid;
- de realisatie van dit aanbod ondersteunt de gedifferentieerde gemengde ontwikkeling van regionale bedrijvigheid.

### Kleinhandel

- ten aanzien van kleinhandel, vormt het geven van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandelsfuncties op stedelijk niveau die omwille van hun omvang of mobiliteitsprofiel niet in de binnenstad kunnen ingepast worden, een aandachtspunt.

### Stedelijke functies

- voor stedelijke voorzieningen (ziekhuis, brandweer, politie, Krypton) dienen de nodige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig te zijn binnen het stedelijk gebied. Een goede ruimtelijke inpassing en ontsluiting van stedelijke voorzieningen vormen een aandachtspunt.

### Stedelijke groengebieden

- ten aanzien van stedelijke groengebieden spelen vooral kwalitatieve aspecten een rol: een verscheidenheid van stedelijke groengebieden die goed bereikbaar zijn vanuit de stedelijke woonomgeving met een kwaliteitsvolle inrichting. Er wordt geen substantiële uitbreiding van de stedelijke groenstructuur nagestreefd. De bruikbaarheid van het domein Breivelde als speelbos wordt verder onderzocht.

## 7. HYPOTHESE VAN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR KLEINSTEDELIJK GEBIED

Er wordt een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

Deze hypothese van gewenste ruimtelijke structuur ontstaat uit:

- de positionering van het kleinstedelijk gebied en de daaruit voortvloeiende programma-acties;
- de ruimtelijke vertaling van de taakstelling;
- de grensstellende elementen;
- de gewenste ruimtelijke structuur op stedelijk niveau.

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur omvat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied met aanduiding van: stedelijke woonomgevingen, regionale bedrijventerreinen (eventueel specifiek regionaal bedrijventerrein voor hoogwaardige bedrijvigheid of kleinhandel), stedelijke groen- en recreatiegebieden, stedelijke voorzieningen, stedelijke landbouwgebieden en de stedelijke verkeers- en vervoersstructuur.

### 7.1. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Zottegem

Voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Zottegem worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- **Een compacte stad.** Er wordt een compacte ontwikkeling van het stedelijk gebied nagestreefd, waarbij de aantasting van de open ruimte tot een minimum beperkt wordt.
- **Stedelijke functies met een goede bereikbaarheid.** De N42 vervult een belangrijke rol als drager van economische ontwikkeling. De N462 Buke en de N454 Godveerdegemstraat-Langestraat zijn structurerend op het vlak van kleinhandel en als ontsluitingsassen van het stedelijk gebied naar de N42. Nieuwe mobiliteitsgenererende en bovenlokale stedelijke functies worden geënt op deze verkeersstructuren, gericht op een goede ontsluiting van stedelijke activiteiten. Ze worden ook goed ontsloten door het stedelijk openbaar vervoerssysteem en voor langzaam verkeer.
- **Een optimaal en duurzaam ruimtegebruik.** Dit betekent onder meer het realiseren van stedelijke dichtheden voor wonen (minimaal 25 woningen per hectare) en het optimaal benutten van de mogelijkheden op bedrijventerreinen.
- **Een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.** Stedelijke functies worden op een passende wijze ingepast in de omgeving.



## 7.2. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave

### 7.2.1. Wonen

#### Invulling taakstelling wonen

De invulling van de taakstelling wonen tot 2017 kan binnen het huidig juridisch aanbod. Er dient geen gebied buiten het juridisch bestemd aanbod te worden ontwikkeld (cfr. taakstelling voor wonen en confrontatie tussen behoefte en aanbod). Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden: Bijloke, Meerlaan, Molenkouter, Tramstation en De Lelie (vrijgegeven voor 2007, weliswaar met een gefaseerde ontwikkeling voor het laatste) en het gebied Tulpenstraat (vrijgegeven na 2007).

#### Doortrekkersterrein

##### ▪ Planningsopgave

De planningsopgave bestaat in het aanduiden van een geschikte locatie voor een doortrekkersterrein van ongeveer tien standplaatsen. De grootte van het terrein wordt ingeschat op maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte.

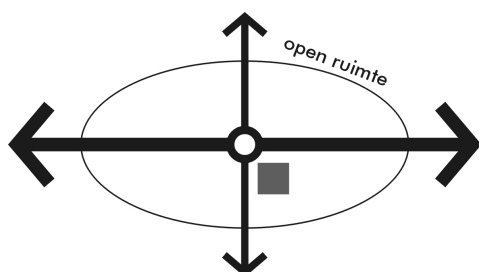
Ruimtelijke criteria waaraan de locatie moet voldoen, zijn:

- een goede bereikbaarheid vanaf het regionaal wegennet;
- een goede ruimtelijke aansluiting bij het stedelijk weefsel en het vermijden van versnippering van de open ruimte;
- een goede (functionele) band met het stedelijk weefsel;
- de mogelijkheid tot goede ruimtelijke inpassing op het niveau van de site.

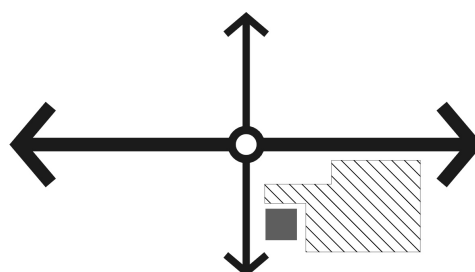
##### ▪ Selectie en afweging

Het criterium van de goede bereikbaarheid gebruiken we als 'zoekinstrument' om mogelijke locaties te selecteren.

Omwille van de nood aan een goede bereikbaarheid komen locaties nabij primaire wegen (Europalaan N42) in beeld. Er wordt gestreefd naar een goede ruimtelijke aansluiting (bij het stedelijk weefsel) van het doortrekkersterrein en het vermijden van het aansnijden van een aaneengesloten open-ruimtegebied (zie figuur hieronder).



geen versnippering open ruimte



goede inpassing in het stedelijk weefsel





Geschikte locaties zijn de omgeving van de knooppunten N42-N464 Buke en N42-Leenstraat. Deze plekken zijn goed bereikbaar voor doortrekkers. Bovendien sluiten ze aan op het stedelijk weefsel (bereikbaarheid van voorzieningen). Daarnaast wordt de huidige locatie aan de Bevegemse Vijvers (parking naast de evenementenweide), die op vandaag door doortrekkers gebruikt wordt, in de afweging meegenomen.

De stad geeft de voorkeur aan de ontwikkeling van een doortrekkersterrein aan de Bevegemse vijvers (boven een locatie langs de N42) omwille van de bundeling met bestaande sport- en recreatieve voorzieningen en de goede band met het stedelijk weefsel. De locatie wordt goed ontsloten via de Bevegemstraat naar de Godverdegemstraat-Langestraat als stedelijke invalsweg. De locaties langs de N42 zijn weliswaar goed ontsloten, maar hebben een meer geïsoleerd karakter. Bovendien heeft gebied A meer potenties voor de ontwikkeling van bedrijvigheid.

De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van een doortrekkersterrein aan de Bevegemse Vijvers (gebied C). De locatie aan de evenementenweide, die op vandaag door doortrekkers gebruikt wordt, zal wel een permanent karakter moeten krijgen (exclusief gereserveerd voor doortrekkers). Ook een aanpassing van de bestemming via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (huidige bestemming is dagrecreatie) is noodzakelijk.

# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



-  primaire weg
-  secundaire weg
-  zoekzone doortrekkersterrein
-  voorkeurslocatie doortrekkersterrein

**kaart 15**  
zoekzones doortrekkersterrein

September 2005

**WES**

0 500 1000m



## 7.2.2. Bedrijvigheid

De planningsopgave voor bedrijvigheid bestaat in het zoeken van (een) geschikte locatie(s) voor de invulling van de ruimtebehoefte aan regionale en lokale bedrijvigheid tot 2007. Binnen het afbakeningsproces wordt gefocust op het zoeken naar een geschikte locatie(s) voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid (bevoegdheid van de provincie). Aangezien bij het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de optie om het niet-ontwikkelde deel van de KMO-zone Buke te schrappen, is uitgesloten uit het bindend deel, wordt deze locatie opnieuw in de afweging ingebracht. De geschiktheid van deze locatie voor de invulling van regionale of lokale bedrijvigheid wordt afgewogen. Het afbakeningsproces gaat om die reden tevens in op de behoefte aan lokale bedrijvigheid.

Voor de invulling van de ruimtebehoefte voor economische activiteiten worden geschikte locaties gezocht ten opzichte van elkaar worden afgewogen op basis van verschillende ruimtelijke criteria.

### ▪ Differentiatie van de ruimtebehoefte

Op basis van de bestaande verhouding van perceelsgroottes op bedrijventerreinen en het bestaande aanbod wordt de taakstelling van 16 ha als volgt gedifferentieerd: ongeveer 13 ha voor regionale bedrijvigheid en ongeveer 3 ha voor lokale bedrijvigheid.

Het stadsbestuur ervaart een sterke vraag naar kleinere bedrijfspercelen. Bedrijven kleiner dan 1 ha nemen meer dan de helft van de huidige bedrijventerreinen in. Dit type van bedrijvigheid kan voor een deel gebruik maken van het bestaande aanbod op de bedrijventerreinen Buke en Sluizeken. Het nieuw te bestemmen aanbod voor regionale bedrijvigheid, dient hiermee rekening mee te houden.

In Zottegem zijn geen Seveso-bedrijven aanwezig. Rekening houdend met het relatief kleinschalig karakter van de bedrijvigheid en de nabijheid van woongebieden, is het aangewezen om ook in de toekomst hiervoor geen aanbod te voorzien.

Rekening houdend met de beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van grootschaliger kleinhandelsfuncties (ca. 1.000m<sup>2</sup>) binnen het bestaande winkelgebied en bestaande kleinhandelsconcentraties, wordt een geschikte plek voor de bundeling van grootschaliger kleinhandelsactiviteiten gezocht.

### ▪ Selectie van de locaties en afweging

Geschikte locaties voor bedrijvigheid worden gezocht aansluitend of nabij bestaande bedrijventerreinen en langs de N42.

De locaties 1 tot en met 3 worden echter niet weerhouden voor een verdere afweging. Gebied 1 ligt weliswaar nabij de N42, maar ligt te veel geïsoleerd ten opzichte van de stadskern en er zou een bijkomende aansluiting op de N42 nodig zijn om het te ontsluiten (wat niet wenselijk is gelet op de rol van de N42 als primaire weg – cfr. Streefbeeld N42). Gebied 2 sluit weliswaar aan op het bestaande bedrijventerrein maar wordt niet verder weerhouden omwille van het sterk hellend karakter van het gebied (beperkte realiseerbaarheid). Gebied 3 wordt niet verder weerhouden omwille van het ingesloten karakter tussen woonbebouwing en de ontsluiting via de Langestraat wat niet wenselijk is.

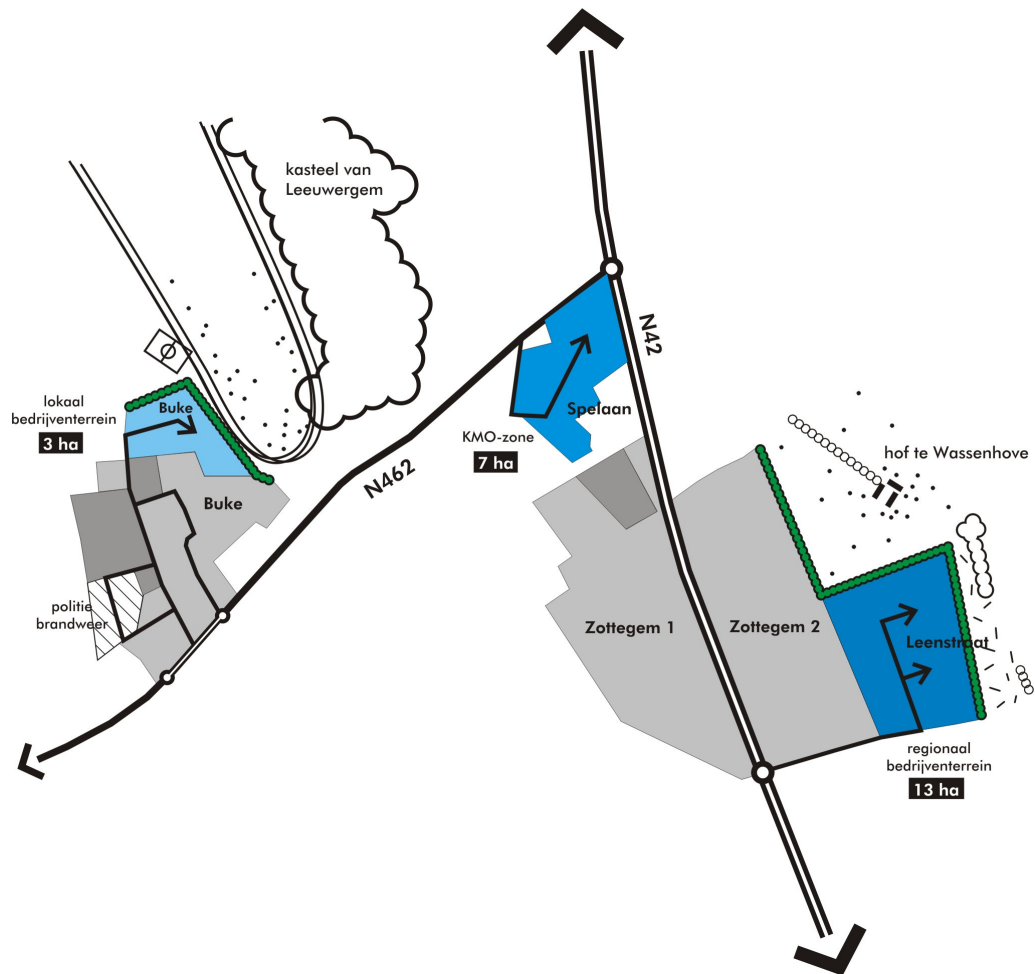
# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- bestaand bedrijventerrein
- zoekzone bedrijvigheid
- zoekzone bedrijvigheid (niet weerhouden in het gemeentelijk structuurplan)
- niet-weerhouden locatie

**kaart 16**  
**zoekzones bedrijvigheid**

September 2005



Volgende locaties worden weerhouden voor verdere afweging:

- Gebieden A en B, ten noorden van het bedrijventerrein Buke. Dit gebied is bestemd als gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt voorgesteld dit gebied te herbestemmen. Deze optie is echter niet weerhouden bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (als bindende bepaling geschrapt), waardoor het gebied binnen het afbakeningsproces opnieuw wordt meegenomen in de afweging. Er worden twee deelzones onderscheiden: deelzone A als beperkte (rand)afwerking van het bestaand bedrijventerrein en deelzone B dat paalt aan het kasteelpark van Leeuwergerm.
- Gebied C, ingesloten tussen de Buke N462 en de spoorlijn.
- Gebied D, ingesloten tussen de N42, de Buke N462, de Gentssteenweg N42A en de spoorlijn.
- Gebied E, ten oosten van het bedrijventerrein 'Zottegem 2' (bij de aanduiding van het gebied werd rekening gehouden met de beschermde hoeve Hof te Wassenhove en de hellingsgraad van het terrein).

|          | <b>Aansluiting op bestaand bedrijventerrein</b> | <b>Ontsluitingsmogelijkheid via N42</b> |
|----------|---|---|
| Gebied A | Aansluitend op bedrijventerrein Buke            | Onrechtstreeks via knooppunt Buke       |
| Gebied B | Aansluitend op bedrijventerrein Buke            | Onrechtstreeks via knooppunt Buke       |
| Gebied C | Nabij KMO-zone Sluizeken                        | Onrechtstreeks via knooppunt Buke       |
| Gebied D | Aansluitend op KMO-zone Sluizeken               | Via knooppunt Buke                      |
| Gebied E | Aansluitend op bedrijventerrein Zottegem 2      | Via knooppunt Leenstraat                |

### *Afweging gebied voor regionale bedrijvigheid*

De afweging van de gebieden gebeurt vanuit hun ruimtelijke kenmerken (ontsluitingsmogelijkheden, nabijheid van woonbebouwing, grensstellende elementen vanuit de open ruimte, aansluiting op bestaande bedrijvigheid...). Locaties die goed bereikbaar zijn vanaf de N42 worden bij voorkeur gereserveerd voor regionale activiteiten. Dit geldt voor het gebied E en ook voor het gebied D. Gebied E heeft op vandaag wel een belangrijke waarde op het vlak van landbouw (cfr. grensstellend karakter). De gebieden A, B en C zijn omwille van hun ontsluitingsmogelijkheden minder geschikt (of niet geschikt) voor regionale activiteiten. In de afweging primeren de goede ontsluitingsmogelijkheden en de aansluiting op bestaande bedrijvigheid (vermijden van versnippering).

Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein geniet locatie E de voorkeur op locatie D omwille van de aansluiting op een bestaand bedrijventerrein met een regionaal karakter, de rechtstreekse aansluiting op de N42 en de omvang van het gebied. Het is voldoende groot voor een invulling van de taakstelling. Gebied D is gelet op de aanpalende woonbebouwing en ontsluitingsmogelijkheden eerder geschikt voor kleinschaliger bedrijvenfuncties.

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van gebied E is een goede buffering ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht Hof Te Wassenhove (grensstellend element). De ontwikkeling van het gebied als regionaal bedrijventerrein biedt een opportuniteit om ook het bestaande bedrijventerrein Zottegem 2 optimaal te bufferen vanuit de open ruimte en de woningen in de Hogeweg. De ontwikkeling van het gebied kan ook een antwoord bieden op de uitbreidingsbehoefte van de loods van de Technische Dienst van de stad op het aanpalend bedrijventerrein Zottegem 2.

### *Afweging gebied voor lokale bedrijvigheid*

Voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein komen de gebieden A, B en C in aanmerking.

Gebied A, ten noorden van het bedrijventerrein Buke vormt ruimtelijk een afwerking van het bestaande bedrijventerrein. Het biedt mogelijkheden om het bestaande bedrijventerrein optimaal te bufferen ten opzichte van de open ruimte. De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein Buke wordt op korte termijn geoptimaliseerd door de herinrichting van de N462. De uitbreiding van het bedrijventerrein voor lokale ondernemingen ondersteunt de inspanningen om de ontsluitingsstructuur te verbeteren.

Gebied B wordt niet weerhouden omwille van de open-ruimtefunctie. Ten opzichte van het kasteelpark van Leeuwergerm wordt een substantiële open-ruimtelig behouden.

Gebied C is minder geschikt dan gebied A omdat het niet aansluit bij een bestaand bedrijventerrein en te groot is voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein is de bevoegdheid van het gemeentelijk niveau. De voorkeurslocatie vanuit het afbakeningsproces wordt als suggestie naar het gemeentelijk niveau geformuleerd. De stad gaat akkoord met de voorgestelde locatie.

Aandachtspunt bij de uitbreiding van de Buke is de ruimtevrage ten aanzien van de beschermde werkplaats voor uitbreiding. De ontsluiting via de Leeuwerikstraat van de uitbreiding van de Buke zorgt ervoor dat de beschermde werkplaats ontsloten blijft via een doodlopende weg en dat een uitbreiding mogelijk is op de achterliggende percelen. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein dient met deze ruimtevrage rekening te worden gehouden.

### ***Afweging gebied voor kleinschalige regionale bedrijvigheid***

Aangezien gebied B niet wordt weerhouden en een open ruimte-bestemming krijgt, dient het bestaande aanbod (gebied is op vandaag bestemd voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's, wat vergelijkbaar is met kleinschalige regionale bedrijvigheid) te worden gecompenseerd op een andere plek binnen het stedelijk gebied. Zowel gebied C als gebied D komen hiervoor in aanmerking.

Gebied D geniet de voorkeur op gebied C omwille van de goede ontsluitingsmogelijkheden, de aansluiting op het bedrijventerrein Sluizeken, de inpasbaarheid in de omgeving (paalt aan minder woningen dan gebied C) en de rol binnen de open ruimte-structuur (in gebied C situeert zich een landbouwbedrijf).

### ***Afweging specifiek bedrijventerrein voor grootschaliger kleinhandelsfuncties***

Voor de ontwikkeling van een specifiek bedrijventerrein voor grootschaliger kleinhandelsfuncties wordt een locatie van ca. 1 ha gezocht langs de stedelijke invalswegen Buke of Langestraat-Godveerdegemstraat omwille van de goede bereikbaarheid zowel vanuit de stadskern als de N42, ook met openbaar vervoer, en omdat deze reeds drager zijn van grootschaliger kleinhandelsfuncties. De ruimtelijke mogelijkheden van de Langestraat-Godveerdegemstraat situeren zich eerder in functie van de ontwikkeling van kleinhandelsactiviteiten die kunnen verweven worden met de woonfunctie. Ook de ontsluiting met openbaar vervoer is geringer in vergelijking met de Buke. Langs de Buke is er een mogelijkheid voor de ontwikkeling van een cluster van kleinhandelsactiviteiten tussen de Gentsesteenweg en de N42. De behoefte aan bijkomende parkeervoorzieningen aan de Krypton vormt een opportuniteit voor de ontwikkeling van een parkeervoorziening die meervoudig kan gebruikt worden, ook in functie van kleinhandelsactiviteiten. Deze locatie wordt bijgevolg weerhouden omwille de goede bereikbaarheid vanuit de stadskern en de N42, de goede ontsluiting met openbaar vervoer (kan nog opgewaardeerd worden door verhoging van de frequentie), de mogelijkheden van een goede ruimtelijke integratie (in samenhang met andere functies zoals de Krypton en de te ontwikkelen bedrijvigheid) en de mogelijkheid voor meervoudig gebruik van de parkeervoorziening.



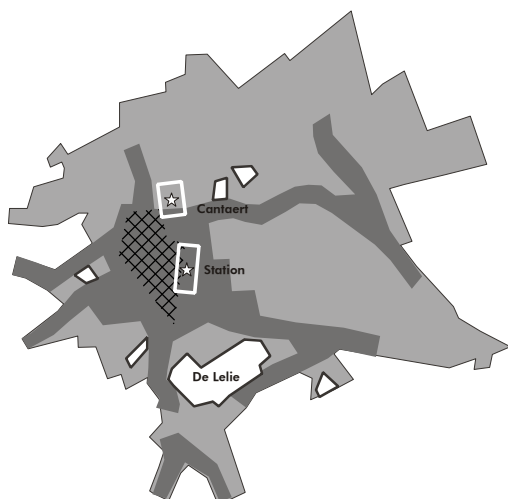
### 7.3. Ruimtelijke concepten

- **Een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur**

De woonstructuur binnen het stedelijk gebied wordt versterkt. Ze is gericht op het voeren van een stedelijk aanbodbeleid. De versterking van de woonstructuur gebeurt op verschillende sporen: door een verdichting van het bestaand woonweefsel, door het hergebruik van gebouwen die hun functie verloren hebben en door de invulling van binnengebieden. Aandachtspunten voor het stedelijk woonbeleid zijn de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod (ook kleinere woningen in functie van demografische ontwikkelingen), een mix van sociale en andere wooneenheden en het realiseren van een voldoende hoge dichtheid. De gefaseerde ontwikkeling van het gebied 'De Lelie' als nieuwe stedelijke woonomgeving speelt hierin een belangrijke rol.

In de binnenstad ligt de klemtoon op een verdere verdichting en het benutten van potenties van in onbruik geraakte (bedrijfs)gebouwen. De site Cantaert/De Klok, evenals de stationsomgeving, bieden mogelijkheden voor een verdichting met wonen verweven met andere functies (voorzieningen, handel). De site Cantaert biedt pas mogelijkheden op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn.

De bestaande mogelijkheden bieden voldoende mogelijkheden voor het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid. Het ontwikkelen van nieuwe woonomgevingen buiten het juridisch aanbod is niet noodzakelijk.



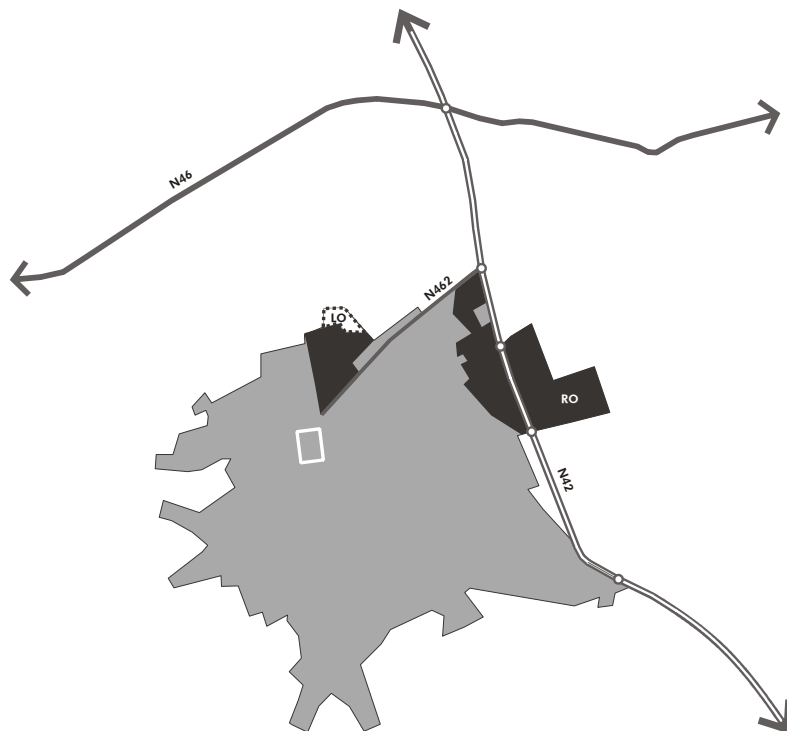
## ▪ Een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur van Zottegem wordt versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk aanbodbeleid dat de endogene ontwikkeling van Zottegem ondersteunt. Hierdoor wordt de positie van Zottegem als tewerkstellingscentrum voor de regio versterkt. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor zowel kleine als grotere ondernemingen. Bedrijventerreinen worden ontwikkeld nabij bestaande terreinen, ruimtelijk goed ingepast en goed ontsloten.

Aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid wordt ontwikkeld ten oosten van het bedrijventerrein 'Zottegem 2'. Het wordt naar de N42 ontsloten via de Leenstraat. Aandachtspunt is een passende buffering ten opzichte van het open-ruimtegebied en de waardevolle hoeve Hof ten Wassenhove. Ruimte voor kleinere regionale bedrijvenfuncties (type KMO) wordt ontwikkeld tussen de N42, de Buke en de Gentseseenweg aansluitend op het bedrijventerrein 'Sluizeken'. Dit terrein wordt goed ontsloten via de Gentseseenweg-Buke naar de N42. Voor lokale bedrijvigheid wordt voorgesteld om het bedrijventerrein Buke ruimtelijk af te werken met het behoud van een open-ruimtelijk tussen het bedrijventerrein en het kasteelpark van Leeuwegem. Aandachtspunten zijn een goed ruimtelijke buffering ten opzichte van het open-ruimtegebied en een verbetering van de ontsluiting naar de N462.

De verschillende terreinen bieden mogelijkheden voor het voeren van een gedifferentieerd aanbodbeleid op maat van het stedelijk gebied Zottegem.

De bedrijfssite Cantaert krijgt omwille van de ligging binnen de woonomgeving een nabestemming wonen. De site vormt samen met de verlaten bedrijfsgebouwen van Brouwerij De Klok een strategisch stedelijk (reconversie)projectgebied voor een verdichting met wonen en andere stedelijke functies.

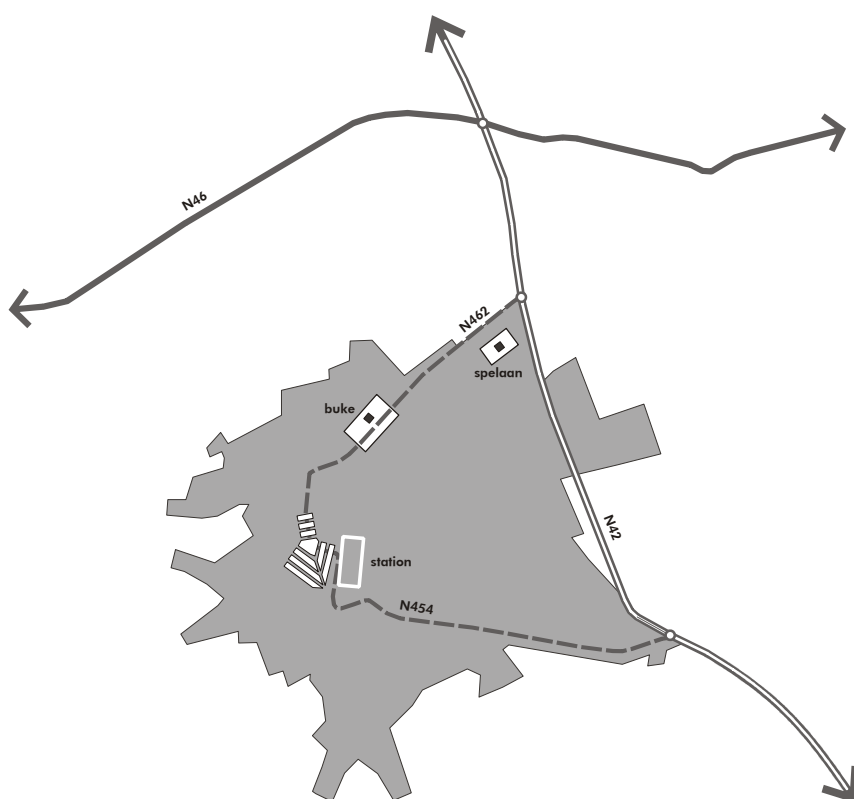


## ▪ Een stad met een goed uitgebouwd handelsapparaat

De kleinhandelsstructuur van Zottegem wordt versterkt waardoor de positie van Zottegem als handelscentrum voor de regio wordt ondersteund. Doelstelling is de versterking van de kleinhandelsstructuur op stedelijk niveau. Zottegem heeft geen rol op het vlak van grootschalige kleinhandel op regionaal niveau.

Kleinhandelsfuncties die kunnen ingepast worden in het stedelijk weefsel worden bij voorkeur geconcentreerd in of aansluitend op het stedelijk kernwinkelgebied. Het Sanitary-project maakt een verbreding van het stedelijk kernwinkelgebied mogelijk waarbij de Trapstraat als winkelas geherwaardeerd wordt (link stadhuis-Markt) evenals de Kazernestraat (link stadhuis-station). Het verruimd stedelijk kernwinkelgebied biedt ruimte aan kleinschalige en middenschalige handelsfuncties. Het strategisch projectgebied 'Station' biedt mogelijkheden voor middenschalige handelsfuncties. Het sluit ruimtelijk aan bij het stedelijk kernwinkelgebied en is goed bereikbaar via de stedelijke invalswegen Langestraat-Godveerdegemstraat N454.

Kleinhandelsfuncties met een grotere oppervlakte worden bij voorkeur geconcentreerd op de kleinhandelsconcentratie van de Buke (rup De Buke A) en de specifieke kleinhandelszone Spelaan, beide geënt op de N462 als stedelijke invalsweg. De mogelijkheden langs de Langestraat N454 als stedelijke invalsweg situeren zich op het vlak van kleinhandelsactiviteiten die verenigbaar zijn met de woonomgeving.



## Een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau op strategische plaatsen

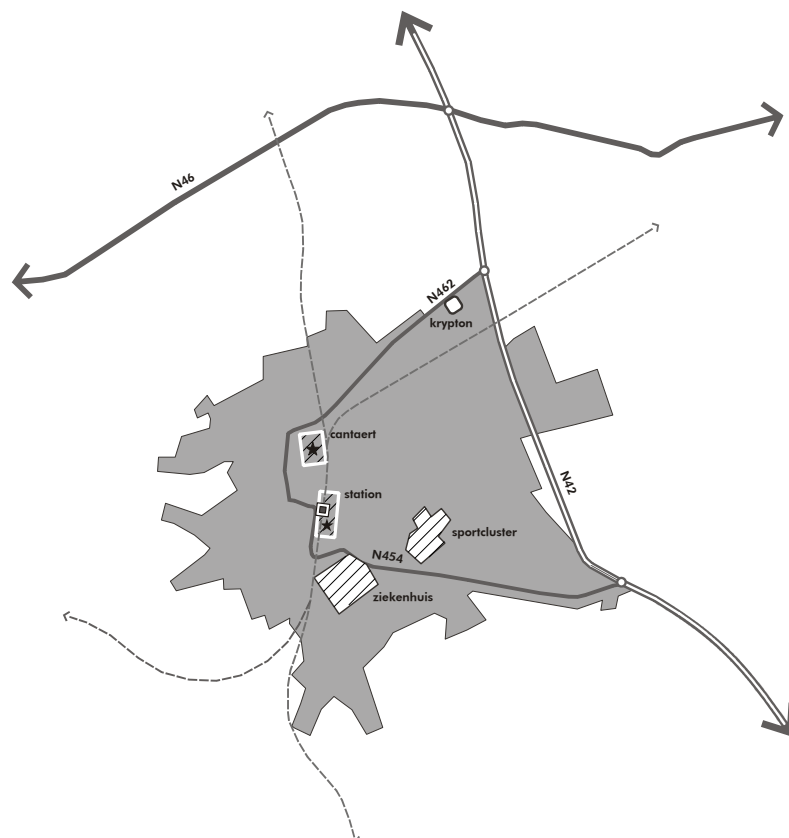
De stedelijke voorzieningenstructuur wordt versterkt waardoor de positie van Zottegem als verzorgend centrum voor de regio wordt ondersteund. Stedelijke voorzieningen worden bij voorkeur geconcentreerd nabij bestaande stedelijke voorzieningen of in gebieden met reeds een concentratie aan voorzieningen. Ze worden geënt op de stedelijke ontsluitingsstructuur, waarbij de Buke N462 en de N454 Langestraat-Godveerdegemstraat belangrijke dragers zijn.

Het Algemeen Ziekenhuis Sint-Elisabeth krijgt ontwikkelingsmogelijkheden via het rup 'De Lelie'. Het is als stedelijke functie goed bereikbaar vanuit het centrum en wordt via de N454 Godveerdegemstraat-Langestraat ontsloten naar de N42.

Sport- en recreatieve infrastructuur wordt bij voorkeur geconcentreerd nabij de bestaande voorzieningen aan de Bevegemse Vijvers. Hierdoor kan optimaal gebruik worden gemaakt van bestaande elementen bijvoorbeeld parkeervoorzieningen. De voorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit het centrum en worden via de N454 Langestraat ontsloten naar de N42.

De behoefte aan bijkomende parkeerruimte voor de Krypton wordt ingevuld aan de oostzijde van de Gentsesteenweg, geïntegreerd in het specifiek bedrijventerrein voor kleinhandelsfuncties Spelaan (meervoudig gebruik van parkeervoorzieningen).

De projectgebieden 'Station' en 'Cantaert' zijn strategisch gelegen en bieden mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling (het gebied 'Station' door verdichting, 'Cantaert' biedt mogelijkheden na herlokalisatie van de bedrijvenfunctie). Uitgangspunt is een optimaal ruimtegebruik door verweving van functies (wonen, handel, stedelijke voorzieningen...).

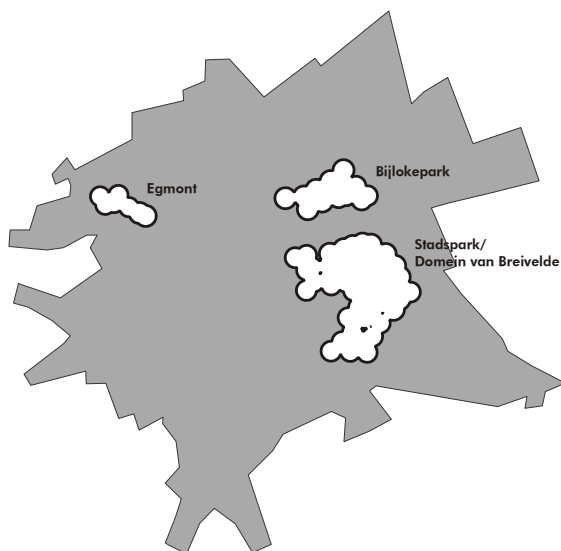


## ▪ Een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur

Op het niveau van het stedelijk gebied wordt een kwaliteitsvolle stedelijke groenstructuur uitgebouwd. Dit gebeurt eerder door een versterking van de bestaande groenstructuur dan door een substantiële uitbreiding van stedelijke groengebieden.

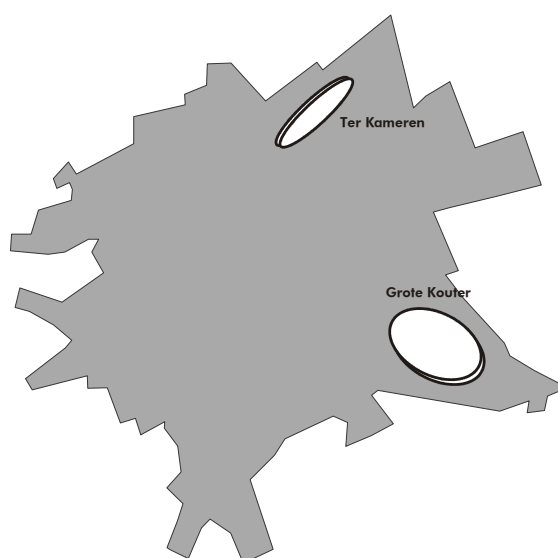
Het Stadspark/Domein Breivelde wordt verder uitgebouwd als een stedelijk groengebied met een betekenis voor het volledige stedelijk gebied. De uitbouw gebeurt met respect voor het cultuur-historisch karakter en de ecologische waarde van het kasteelparkgebied. De combinatie met sport- en recreatieve voorzieningen versterkt de functie als recreatief groen. Het groengebied kan versterkt worden als drager van een speelbos (vanzelfsprekend rekening houdend met het cultuur-historisch karakter en de ecologische waarde van delen van het stedelijk groengebied).

De groengebieden 'Bijlokepark' en 'Egmont' kunnen kwalitatief versterkt worden door een aangepaste inrichting en een verbeterde toegankelijkheid, waardoor ze als groen- en recreatiegebied op stadsdeelniveau kunnen functioneren.



- **Stedelijke landbouwgebied als open ruimte in de stad**

De gebieden 'Ter Kameren' en 'Grote Kouter' worden aangeduid als stedelijke landbouwgebieden. Deze behouden hun open karakter met (hobby)landbouw als drager binnen het stedelijk gebied. De kwaliteit van natuurlijke elementen in deze gebieden (kleine landschapselementen, holle wegen) wordt behouden en versterkt. Vooral het gebied 'Grote Kouter' kan een recreatieve rol vervullen ten aanzien van het stedelijk gebied omwille van de nabijheid van het stedelijk groengebied Stadspark/Bevegemse Vijvers en de doorsnijding met een fietsroute.

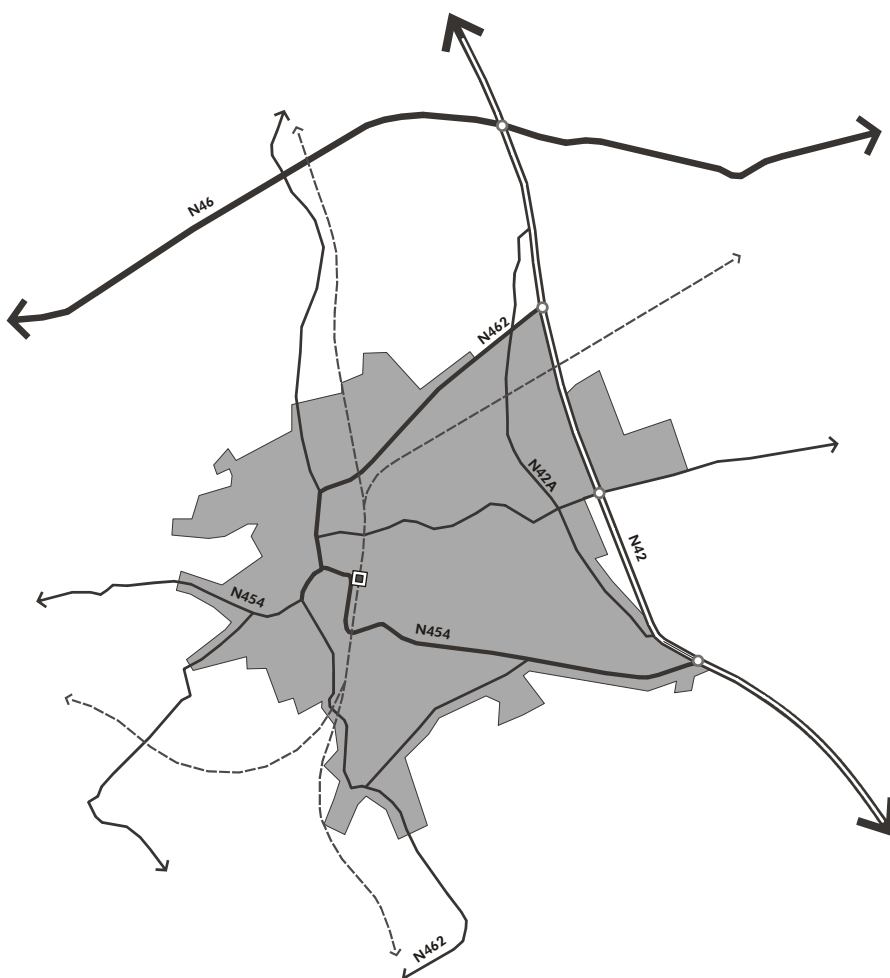


▪ **Een stad met een samenhangende verkeersstructuur**

De krachtlijnen van het ontsluitingssysteem van het stedelijk gebied zijn reeds aangegeven door de wegencategorisering op een bovenlokaal schaalniveau. De N42 Europaweg en de N46 Provinciebaan-Steenweg op Aalst vervullen hierin een belangrijke rol.

De N42 als primaire weg II ontsluit Zottegem naar het hoofdwegennet (E40). De N42 verbindt Zottegem met de stedelijke gebieden Wetteren en Geraardsbergen en ontsluit het regionaal bedrijventerrein (Zottegem 1 en Zottegem 2). De N46 verbindt Zottegem met de stedelijke gebieden Oudenaarde en Aalst. Op stedelijk niveau vervullen de N462 Buke en de N454 Godveerdegemstraat-Langestraat een belangrijke rol. Ze hebben een verzamelende functie voor het verkeer op het niveau van het stedelijk gebied naar de N42 en ontsluiten belangrijke stedelijke functies (lokaal bedrijventerrein, kleinhandelsconcentratie, ziekenhuis, sportcluster...).

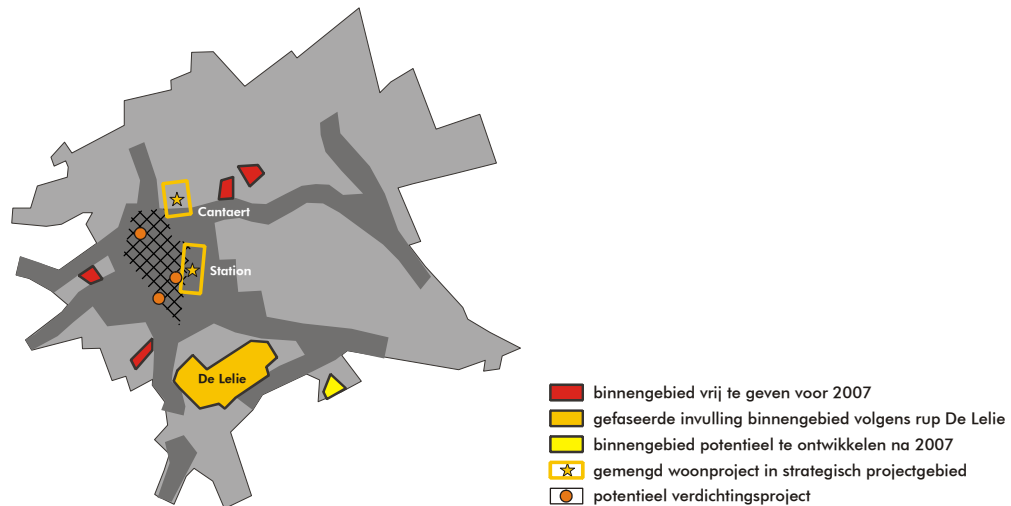
De ontsluiting van het stedelijk gebied op het vlak van openbaar vervoer wordt verbeterd door Zottegem in te schakelen in het GEN (gewestelijk expresnet). Er zal verder gestreefd worden naar een hiërarchisch opgebouwde openbaar vervoerstructuur, waarin trein en bus een complementaire rol vervullen. De trein staat voor het verbindend karakter op regionaal niveau, terwijl de bussen zorgen voor een ontsluitend karakter op stedelijk niveau en voor een verbindende rol op interstedelijk niveau. Het lokale en regionale busnet is opgebouwd rondom het stadshart en station van Zottegem en vraagafhankelijk openbaar vervoer in het buitengebied en omliggende gemeenten. Bijzonder aandachtspunt is de afstemming van de lijnvoering in functie van nieuwe stedelijke projectgebieden.



## 7.4. Betekenis van de concepten voor de deelstructuren

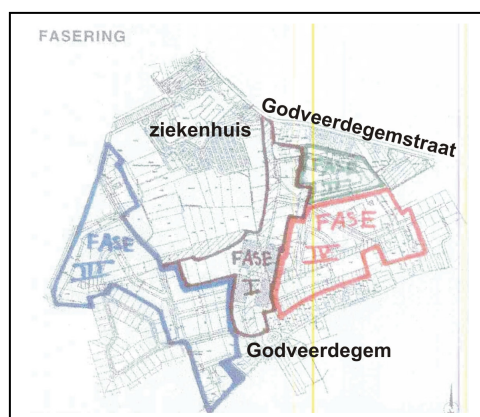
### 7.4.1. Gewenste woonstructuur en woonprogrammatische

De programmatie op het vlak wonen is aangeduid in onderstaande figuur.



Het stedelijk kerngebied biedt mogelijkheden voor een verdere verdichting met onder andere meergezinswoningen. Binnen het gebied situeren zich een aantal potentiële verdichtingsprojecten van gebouwen die hun functie verloren hebben (cfr. ruimtelijk programma wonen – inventarisatie).

Een aantal binnengebieden, aansluitend op het stedelijk kerngebied, worden ontwikkeld als stedelijke woonomgevingen. Ze worden vrijgegeven voor 2007 en bieden in hun totaliteit mogelijkheden voor een gemengde invulling, met sociale huisvesting en andere woonvormen. Het gebied De Lelie wordt gefaseerd ontwikkeld (deels voor 2007, deels na 2007) conform de programmatie opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan (zie figuur). Ook hier wordt een gemengde invulling nagestreefd met 50% sociale huisvesting.



Het binnengebied in Godveerdegem kan worden vrijgegeven na 2007.

De strategische projecten Cantaert en Station bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling als gemengde stedelijke woonomgeving op langere termijn.



## 7.4.2. Gewenste economische structuur en kleinhandelsstructuur

De programmatie op het vlak van bedrijvigheid laat een gedifferentieerde invulling toe op maat van het stedelijk gebied Zottegem:

- Lokale bedrijvigheid op het lokaal bedrijventerrein Buke (ca. 3 ha);
- KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid of kleinschalige regionale bedrijvigheid op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Spelaan (ca. 6,5 ha) en op de bestaande bedrijventerreinen Buke en Sluizeken (ca. 7 ha). De herbestemming van het gebied Spelaan zal moeten gebeuren in functie van een regionaal bedrijventerrein, maar getit op de gewenste kleinschaliger bedrijvenfuncties en de nabijheid van woningen is een beperking van de perceelsgrootte (bijvoorbeeld 1 ha) wenselijk. Voor grotere regionale bedrijven (met een perceelsgrootte groter dan 1 ha) wordt er een aanbod gecreëerd op het regionaal bedrijventerrein Leenstraat;
- Regionale bedrijvigheid op het regionaal bedrijventerrein Leenstraat (ca. 13 ha).

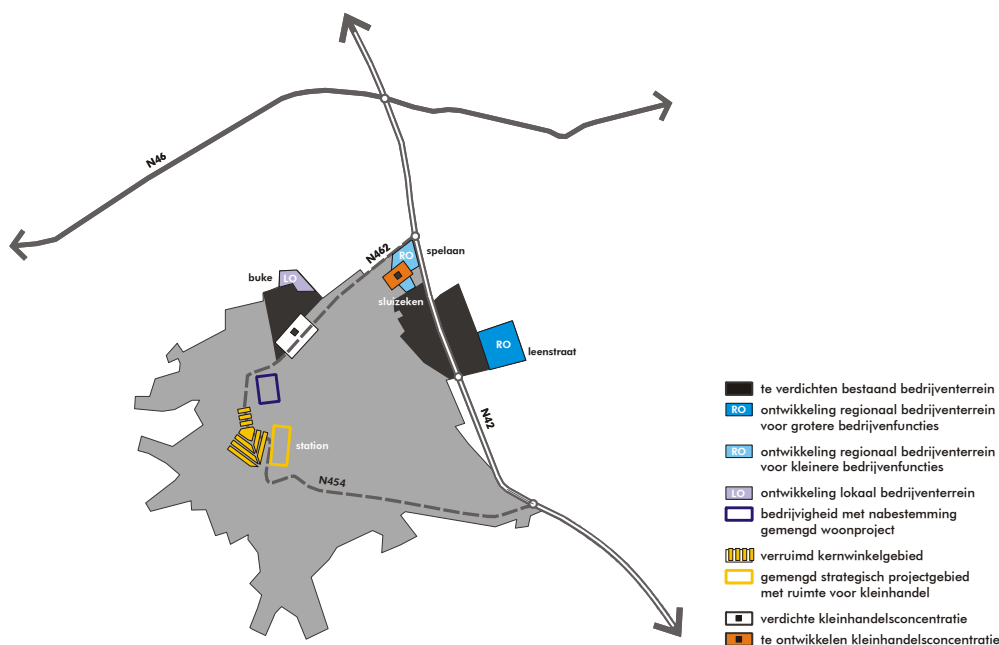
|  | Reeds bestemd | Herbestemming | Groote bedrijfspercelen |
|--|---------------|---------------|-------------------------|
| Buke   | 5 ha          |               | 0-1 ha                  |
| Buke - Lokaal bedrijventerrein                 | 3 ha          |               | 0-0,5 ha                |
| Buke - Herbestemming KMO-zone naar open ruimte |               | -6,5 ha       |                         |
| Sluizeken                                      | 2 ha          |               | 0-1 ha                  |
| Regionaal bedrijventerrein Spelaan             |               | 6,5 ha        | 0,5-1 ha                |
| Kleinhandel specifiek bedrijventerrein         |               | 1 ha          |                         |
| Regionaal bedrijventerrein Leenstraat          |               | 13 ha         | 1-5 ha                  |
| Totaal   | 10 ha         | 14 ha         |                         |

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de differentiatie van het aanbod en van de ruimtebalans. Het bijkomend aanbod aan bedrijvigheid door herbestemming bedraagt 14 ha. Rekening houdend met de herbestemming van 1 ha sinds 1994 voor de uitbreiding van zonevremde bedrijvigheid is dit conform de taakstelling van 15 ha voor het stedelijk gebied Zottegem. De herbestemming van het bedrijf Cantaert wordt niet in de ruimtebalans opgenomen omdat deze (vermoedelijk) gebeurt na 2007 (wanneer de bedrijfsactiviteiten op de site zijn beëindigd).

Het aanbod aan percelen kleiner dan 1 ha bedraagt ongeveer 16,5 ha of 56 percent van het aanbod. Het aanbod aan percelen groter dan 1 ha bedraagt ongeveer 13 ha of 44 percent van het aanbod. Dit komt goed overeen met de bestaande verhouding aan perceelsgroottes op bedrijventerreinen.

Het gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen wordt tevens ondersteund door een logische ontsluitingsstructuur:

- het regionaal bedrijventerrein Leenstraat sluit aan op het bedrijventerrein Zottegem 2 dat rechtstreeks ontsloten wordt via de N42 als primaire weg II;
- het regionaal bedrijventerrein Spelaan wordt via de Gentssesteenweg en de Buke onrechtstreeks ontsloten naar de N42;
- het lokaal bedrijventerrein Buke is geënt op de N462 als stedelijke invalsweg.



De kleinhandelsstructuur van Zottegem wordt versterkt waardoor de positie van Zottegem als handelscentrum voor de regio wordt ondersteund.

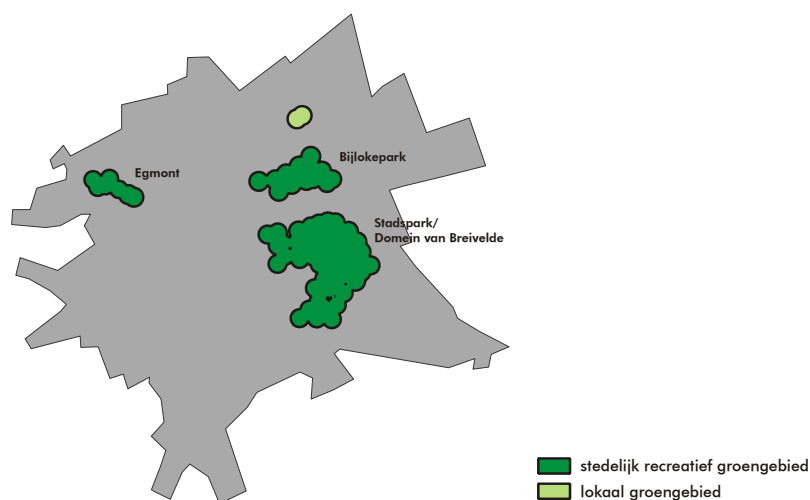
- Kleinhandelsfuncties die kunnen ingepast worden in het stedelijk weefsel worden bij voorkeur geconcentreerd in of aansluitend op het stedelijk kernwinkelgebied.
- Het strategisch projectgebied 'Station' biedt mogelijkheden voor middenschalige handelsfuncties. Het sluit ruimtelijk aan bij het stedelijk kernwinkelgebied.
- Kleinhandelsfuncties met een grotere oppervlakte worden bij voorkeur geconcentreerd op de kleinhandelsconcentratie van de Buke (rup De Buke A) en de specifieke kleinhandelszone Spelaan, beide geënt op de N462 als stedelijke invalsweg. De mogelijkheden langs de Langestraat N454 als stedelijke invalsweg kunnen worden benut voor kleinhandelsactiviteiten die verenigbaar zijn met de woonomgeving (bijvoorbeeld functies met een grotere oppervlakte en die relatief weinig verkeer genereren).

### 7.4.3. Gewenste stedelijke recreatieve groenstructuur

Op het niveau van het stedelijk gebied wordt een kwaliteitsvolle stedelijke groenstructuur uitgebouwd. Dit gebeurt eerder door een versterking van de bestaande groenstructuur dan door een substantiële uitbreiding van stedelijke groengebieden.

Op het niveau van het stedelijk gebied worden drie gebieden ontwikkeld die structuurbepalend zijn. Andere groengebieden binnen het stedelijk weefsel vervullen eerder een lokale rol.

- Het Stadspark/Domein Breivelde wordt verder uitgebouwd als een stedelijk groengebied met een betekenis voor het volledige stedelijk gebied. De uitbouw gebeurt met respect voor het cultuur-historisch karakter en de ecologische waarde van het kasteelparkgebied. De combinatie met sport- en recreatieve voorzieningen versterkt de functie als recreatief groen. Bijkomende sportvoorzieningen op het niveau van het stedelijk gebied worden bij voorkeur ingepast in dit recreatief groengebied. Het groengebied kan versterkt worden als drager van een speelbos (vanzelfsprekend rekening houdend met het cultuur-historisch karakter en de ecologische waarde van delen van het stedelijk groengebied). Het landschapsbeheersplan voor het domein Breivelde biedt een duidelijke insteek voor het inrichting en het beheer van delen van het stedelijk groengebied.
- Voor het groengebied 'Bijlokepark' ligt het accent op een verbeterde toegankelijkheid, waardoor het als recreatief groengebied op stadsdeelniveau kan functioneren.
- Voor het groengebied 'Egmont' ligt het accent op een effectieve inrichting als groengebied met een betekenis voor de culturele functies in het Egmontkasteel, waarbij het cultureel centrum in een groene omgeving ingepast wordt.

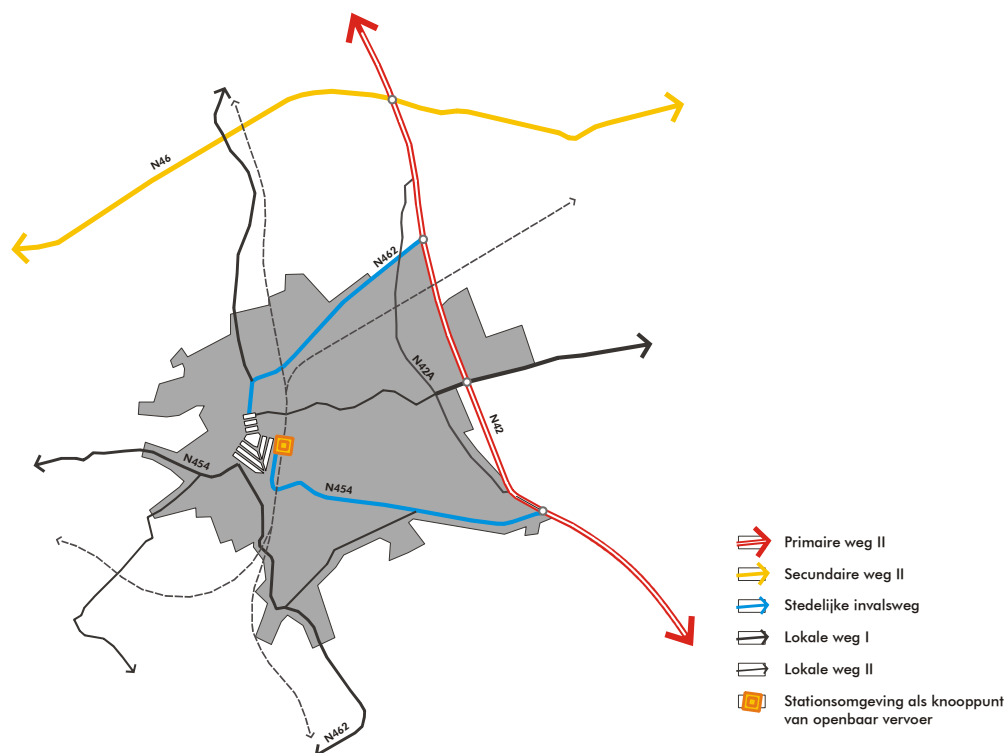


## 7.4.4. Gewenste stedelijke verkeers- en vervoersstructuur

De gewenste verkeersstructuur is aangegeven in onderstaande tabel.

|                      | Structuurbepalend op: | Betekenis van de weg voor het stedelijk gebied   |
|----------------------|-----------------------|--|
| Primaire weg II      | Vlaams niveau         | Ontsluit het stedelijk gebied naar het hoofdwegennet (E40) en verbindt het met andere kleinstedelijke gebieden (Wetteren en Geeraardsbergen).  |
| Secundaire weg II    | Provinciaal niveau    | Verbindt het stedelijk gebied Zottegem met de stedelijke gebieden Aalst en Oudenaarde.   |
| Stedelijke invalsweg | Stedelijk niveau      | Ontsluit het stedelijk gebied naar de N42. Functioneert als stedelijke as en drager van stedelijke activiteiten (kleinhandel, bedrijvigheid, ziekenhuis...) tussen het stedelijk kerngebied en de N42. |
| Lokale weg I         | Lokaal niveau         | Verbindt het stedelijk gebied met de kernen van het buitengebied.  |
| Lokale weg II        | Lokaal niveau         | Verzamelt het verkeer op stadsdeelniveau naar het hoger wegennet.  |

De stedelijke invalswegen zijn in het GRS geselecteerd als lokale weg I. Het afbakeningsproces wijzigt deze selectie niet.



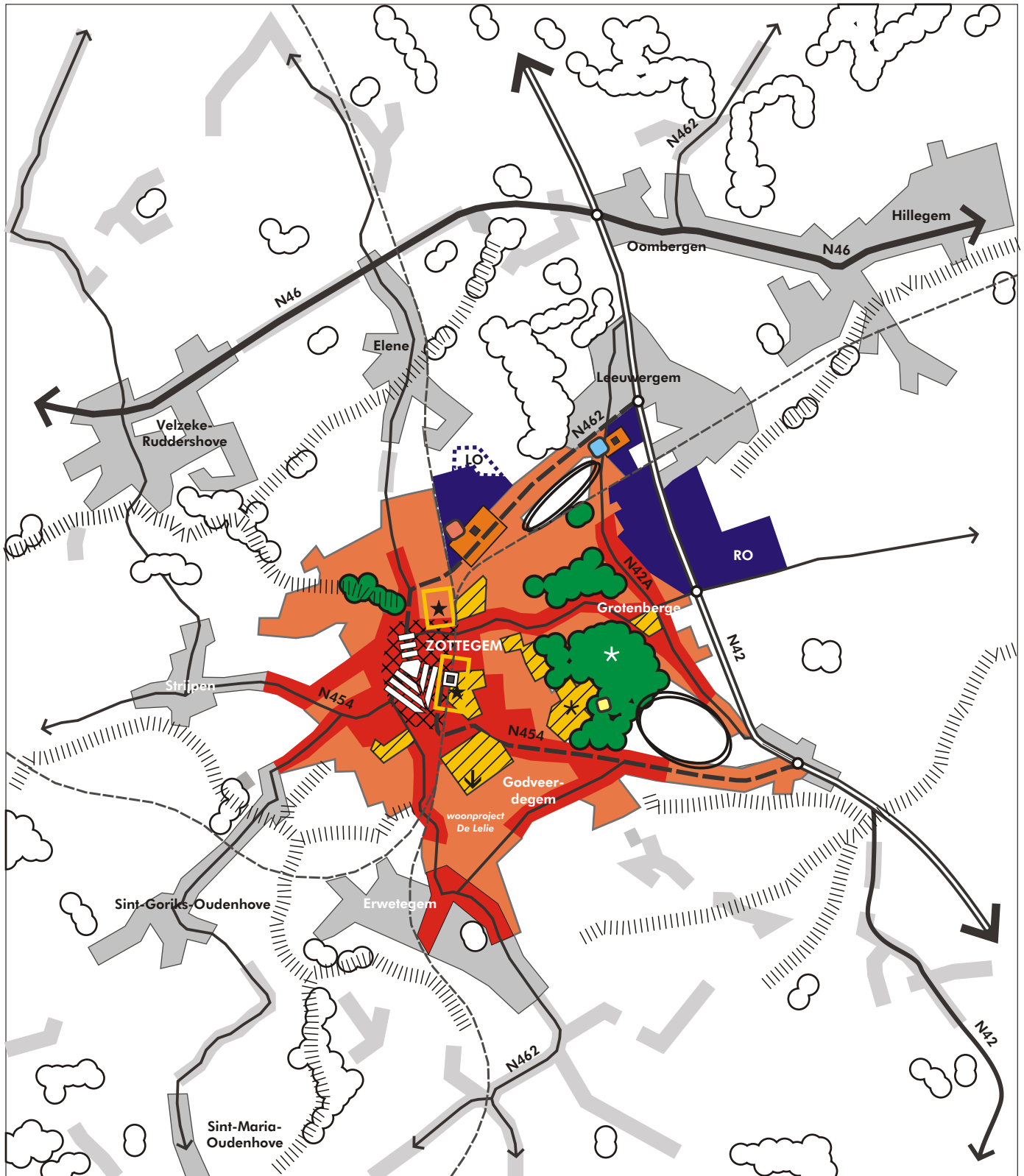
Vanuit het afbakeningsproces is het wenselijk (minimaal) een volwaardige aansluiting te voorzien op de N42 ter hoogte van De Buke en de Langestraat (aansluiting stedelijke invalswegen) en ter hoogte van de Leenstraat en Sluizeken (ontsluiting regionaal bedrijventerrein).

Het station wordt ontwikkeld als een stedelijk openbaar vervoersknooppunt. De ontsluiting van het stedelijk gebied op het vlak van openbaar vervoer wordt verbeterd door Zottegem in te schakelen in het GEN (gewestelijk expresnet). Er wordt gestreefd naar een hiërarchisch opgebouwde openbaar vervoerstructuur, waarin trein en bus een complementaire rol vervullen. De trein staat voor het verbindend karakter op regionaal niveau, terwijl de bussen zorgen voor een ontsluitend karakter op stedelijk niveau en voor een verbindende rol op interstedelijk niveau. Het lokale en regionale busnet is opgebouwd rondom het stadshart en station van Zottegem en vraagafhankelijk openbaar vervoer in het buitengebied en omliggende gemeenten. Bijzonder aandachtspunt is de afstemming van de lijnvoering in functie van nieuwe stedelijke projectgebieden. Structuurbepalende openbaar vervoersassen op stedelijk niveau vallen grotendeels samen met de stedelijke invalswegen. Een noordelijke as loopt van het stedelijk kerngebied/station tot de N42 en bedient het bedrijventerrein Buke, de kleinhandelsconcentratie Buke, de Krypton, het bedrijventerrein Spelaan en de kleinhandelsconcentratie Spelaan. Een zuidelijke as loopt van het stedelijk kerngebied/station tot de N42 en bedient het ziekenhuis en de sportcluster aan de Bevegemse vijvers.

## **7.5. Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke vertaling van de planningsopgave en de concepten voor de gewenste stedelijke ontwikkeling resulteren in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur als geïntegreerd ontwikkelingsbeeld voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor de stedelijke woonomgevingen, regionale bedrijventerreinen, stedelijke groen- en recreatiegebieden, stedelijke voorzieningen en de stedelijke verkeers- en vervoersstructuur.

# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- |  |                                     |  |                              |
|--|-------------------------------------|--|------------------------------|
|  | verdichte binnenstad                |  | politie-brandweer            |
|  | versterkte woonomgeving             |  | uitbreiding ziekenhuis       |
|  | stedelijke voorziening              |  | stedelijk groengebied        |
|  | kernwinkelgebied                    |  | stedelijk recreatief element |
|  | kleinhandelsconcentratie            |  | stedelijk landbouwgebied     |
|  | strategisch stedelijk projectgebied |  | doortrekkersterrein          |
|  | gemengd bedrijventerrein            |  | primaire weg                 |
|  | regionaal bedrijventerrein          |  | secundaire weg               |
|  | voorstel lokaal bedrijventerrein    |  | stedelijke invalsweg         |
|  | krypton                             |  | station                      |

**kaart 17 - hypothese van gewenste ruimtelijke structuur**

juli 2007

## 8. ACTIEPROGRAMMA

### 8.1. Overzicht actieprogramma

Het actieprogramma ter uitvoering van het stedelijk gebiedenbeleid wordt aangegeven in tabelvorm.

Het actieprogramma is thematisch opgebouwd in functie van volgende deelstructuren:

- Wonen (W);
- Bedrijvigheid en kleinhandel (B);
- Verkeer en vervoer (V);
- Stedelijk groen (G);
- Stedelijke functies of geïntegreerde projecten (S);
- Open ruimte (O)
- Algemeen (A).

Per actie wordt de doelstelling aangegeven, het instrument om de actie uit te voeren, de trekker en de voornaamste partners. Tot slot wordt de timing/prioriteit aangegeven:

- A: actie in het kader van het afbakeningsproces;
- U: actie reeds in uitvoering;
- 1: zo snel mogelijk op te starten;
- 2: opstarten als een opportuniteit zich aandient.

|    | Doelstelling  | Actie  | Instrument                                   | Trekker   | Partners                           | Timing. |
|----|---|--|--|---|------------------------------------|---------|
| A1 | Afbakenen stedelijk gebied  | Vastleggen van de afbakeningslijn                    | PRUP   | Prov. O.-VI.  |                                    | A       |
| A2 | Opvolging actie stedelijk gebiedenbeleid  | Aanstellen stedelijke ruimtelijke manager            |  | Prov. O.-VI.  |                                    | A       |
| W1 | Aanbodbeleid wonen en sociale huisvesting   | Ontwikkeling stedelijke woonomgeving                 | RUP De Lelie                                 | Stad Zottegem                                       | sociale huisvestingsmaatschappijen | U       |
| W2 | Aanbodbeleid sociale huisvesting  | Ontwikkeling sociale woonwijk                        | Project Tramstatie                           | sociale huisvestingsmaatschappij                    | Stad Zottegem                      | U       |
| W3 | Aanbodbeleid sociale huisvesting  | Ontwikkeling sociale woonwijk                        | Project Bijloke                              | sociale huisvestingsmaatschappij                    | Stad Zottegem                      | U       |
| W4 | Herbenutten site Cantaert voor wonen bij herlocalisatie of beëindiging bedrijfsactiviteiten | Invulling strategisch projectgebied Cantaert/De Klok | Stedenbouwkundig onderzoek en ontwerp<br>RUP | Stad Zottegem<br>sociale huisvestingsmaatschappijen |                                    | 2       |



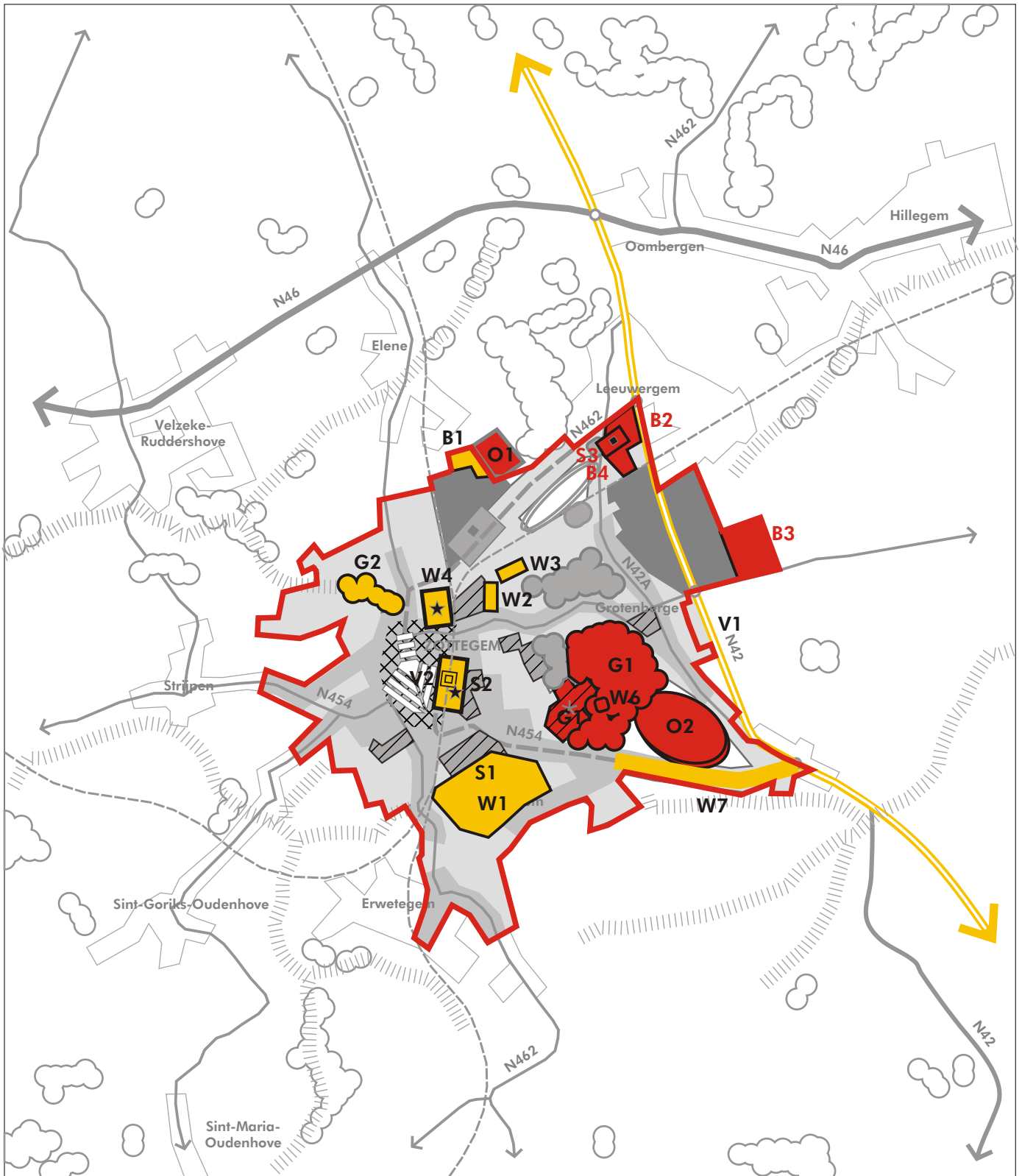
|    | Doelstelling  | Actie  | Instrument   | Trekker       | Partners                             | Timing. |
|----|---|--|--|---------------|--------------------------------------|---------|
| W5 | Verhoging woningdichtheid                                       | Verdichting stedelijk gebied door herbenutten in onbruik geraakte (bedrijfs)gebouwen in functie van gemengde projecten |  | Stad Zottegem | sociale huisvestingsmaatschappij     | U       |
| W6 | Aanbod doortrekkerterrein                                       | Ontwikkeling doortrekkerterrein (domein Breivelde)   | PRUP   | Prov. O.-VI   | Vlaams Gewest, Stad Zottegem         | A       |
| W7 | Langestraat als stedelijke woonomgeving                         | Langestraat als stedelijk woongebied met mogelijk heden voor ondersteunende functies                                   | RUP  | Stad Zottegem |                                      | 1       |
| B1 | Ontwikkeling aanbod lokale bedrijvigheid                        | Ontwikkeling lokaal bedrijventerrein Buke  | Inrichtingsstudie  | Stad Zottegem |                                      | 1       |
| B2 | Ontwikkeling aanbod voor regionale bedrijvigheid                | Ontwikkeling bedrijventerrein voor kleinschalige regionale bedrijven Spelaan   | PRUP   | Prov. O.-VI   | Stad Zottegem                        | A       |
| B3 | Ontwikkeling aanbod regionale bedrijvigheid                     | Ontwikkeling regionaal bedrijventerrein Leenstraat   | PRUP   | Prov. O.-VI   | Stad Zottegem                        | A       |
| B4 | Ruimte voor grootschaliger kleinhandel                          | Specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel Spelaan  | PRUP   | Prov. O.-VI   | Stad Zottegem                        | A       |
| V1 | N42 als vlotte verbinding met het hoofdwegennet (E40)           | Inrichting N42 als primaire weg II   | Streefbeeld N42 (eventueel gewestelijk RUP)              | MOB, RWO      | Stad Zottegem, Prov. O.-VI., De Lijn | U       |
| V2 | Zottegem als onderdeel van het GEN                              | Betere treinverbindingen   |  | NMBS          |                                      | 2       |
| G1 | Ruimte voor speelbos en behoud en verdere uitbouw als stadspark | Verdere ontwikkeling als randstedelijk groengebied   | PRUP   | Prov. O.-VI.  | Stad Zottegem                        | A       |
| G2 | Uitbouw stedelijke groengebieden                                | Opmaak gewenste visie stedelijk groengebied Egmont, met integratie cultureel centrum                                   | Inrichtings- en beheersplan domein Egmontkasteel         | Stad Zottegem |                                      | U       |
| S1 | Verhoging capaciteit ziekenhuis                                 | Uitbreiding ziekenhuis en begeleid wonen   | RUP De Lelie   | Stad Zottegem |                                      | U       |
| S2 | Herwaardering en verdichting stationsomgeving                   | Stationsomgeving als strategisch project (voor wonen, kleinhandel, pendelparking, kantoren,...)                        | RUP Projectzone<br>Stedenbouwkundig onderzoek en ontwerp | Stad Zottegem | Prov. O.-VI.<br>NMBS<br>andere       | 1       |
| S3 | Verhoging parkeer capaciteit Krypton                            | Ontwikkeling parking Krypton geïntegreerd in het bedrijventerrein Spelaan  | PRUP   | Prov. O.-VI.  | Stad Zottegem                        | A       |
| O1 | Behoud openruimte wig tussen het kasteelpark van Leeuwergem     | Herbestemming gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's   | PRUP   | Prov. O.-VI.  | Stad Zottegem                        | A       |

|    | Doelstelling  | Actie   | Instrument | Trekker      | Partners      | Timing. |
|----|---|---|------------|--------------|---------------|---------|
|    | en De Buke  |   |            |              |               |         |
| O2 | Behoud Grote Kouter als stedelijk landbouwgebied met recreatief medegebruik | Inrichting en geven van ontwikkelingsmogelijkheden stedelijk landbouwgebied als onderdeel van het randstedelijk groengebied Bevegemse Vijvers | PRUP       | Prov. O.-VI. | Stad Zottegem | A       |

PRUP = provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP = gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM



- afbakeningslijn
- actie met bestemmingswijziging in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
- andere actie

**kaart 18 - actieprogramma**

februari 2007

## 8.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en inrichtingsplannen als uitvoeringsinstrument

Voor acties op gemeentelijk niveau worden gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of inrichtingsplannen ingezet die kaderen binnen en die uitvoering geven aan het stedelijk gebiedenbeleid.

Verschillende, met elkaar verband houdende acties, zoals aangegeven in het overzicht van actieprogramma, kunnen vertaald worden in één ruimtelijk uitvoeringsplan of inrichtingsplan.

De aandachtspunten en ruimtelijke randvoorwaarden vanuit het afbakeningsproces worden hieronder weergegeven.

### Inrichtingsstudie 'De Buke' (B1) en PRUP Openruimte wig (O1)

Er wordt voorgesteld om de inrichting van het lokaal bedrijventerrein De Buke in een inrichtingsstudie uit te werken. In deze studie kan de samenhang (landschappelijke overgang) met de open ruimte-wig aan het kasteel van Leeuwegem in één ruimte bekeken worden. Voor dit gebied wordt een PRUP uitgewerkt om de bestemming te herzien.

Vanuit het afbakeningsproces worden volgende aandachtspunten geformuleerd:

- De hoofdontsluiting van het nieuw te ontwikkelen terrein gebeurt via de Leeuwerikstraat (het kruispunt van de Leeuwerikstraat met de Buke wordt heringericht op korte termijn 2006-2007)
- Bieden van een oplossing voor de uitbreidingsbehoefte van de beschermde werkplaats
- Onderzoek of de sportterreinen van Eendracht Elene kunnen ontsloten worden via de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein (Leeuwerikstraat) als ontlasting van Rijkbos
- Onderzoek of meervoudig gebruik van een parkeervoorziening met een betekenis voor de sportterreinen en bedrijvigheid haalbaar is
- Ontwikkeling van een passende groenbuffer naar de open-ruimtetwig aan het kasteelpark van Leeuwegem

### RUP Cantaert (actie W4)

- De site Cantaert wordt wenselijk in samenhang ontwikkeld met de site van brouwerij De Klok.
- Rekening houdend met de ligging in het centrumgebied en de nabijheid van het station is een gemengde ontwikkeling wenselijk met voldoende aandacht voor sociale huisvesting
- In functie van een relatief compacte ontwikkeling van het kernwinkelgebied is een substantiële ontwikkeling van handelsfuncties op de site niet wenselijk.

### RUP Langestraat (actie W7)

De Langestraat biedt door haar ligging langs een stedelijke invalsweg mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling als stedelijke woonomgeving met ondersteunende functies (bijvoorbeeld kleinhandel). Grotere potentiegebieden zijn aangeduid op onderstaande figuur. Belangrijk aandachtspunt is een kwaliteitsbewaking van ruimtelijke ontwikkelingen, rekening houdend met een aantal randvoorwaarden vanuit het afbakeningsproces. Deze kunnen vertaald worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De Langestraat biedt mogelijkheden voor een verdere verdichting met wonen. Een aandachtspunt is de realisatie van een niet te hoge dichtheid. De ontwikkeling van meergezinswoningen is niet aangewezen. Hiervoor is het stedelijk kerngebied (met mogelijkheden voor reconversie en strategische projecten) beter geschikt.

De Langestraat biedt mogelijkheden voor een verdere verdichting met kleinhandelsactiviteiten. Rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur voor kleinhandelsfuncties kan de Langestraat een rol vervullen op het vlak van kleinhandelsactiviteiten die grotere oppervlakte vergen of relatief veel buitenruimte en die een geringe verkeersattractie kennen (bijvoorbeeld garages). Kleinschalige en middenschalige handelsfuncties worden bij voorkeur ingeplant in het stedelijk kerngebied. Grootschalige handelsfunctie die mobiliteitsgenererend zijn worden geconcentreerd op de Buke (rup Buke A) en de kleinhandelzone Spelaan.

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van kleinhandelsactiviteiten zijn een goede ruimtelijke inpassing, zowel naar de (eventueel) aanpalende woonfuncties, als het achterliggend open-ruimtegebied (Grote Kouter en zuidelijk open-ruimtegebied).

Deze principes kunnen vertaald worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



### RUP Stationsomgeving (actie S2)

- Benutten van de potenties van de pendelparking voor stedelijke ontwikkeling (wonen, kleinhandel, kantoren, pendelparking,...).
- Het optimaal benutten van de potenties in het bestaande stedelijk weefsel door onderzoek naar de mogelijkheden voor verdichting zowel ten westen als oosten van de spoorlijn. Elementen die zeker kunnen meegenomen worden in het onderzoek zijn een verlaten bedrijfsgebouw in de Broeder Mareslaan (ten oosten van de spoorlijn) en de gesloopte gebouwen tussen het Stationsplein en Nieuwstraat (ten westen van de spoorlijn).

- Ontwikkeling van een kwaliteitsvolle onderdoorgang die het westelijk deel van de stationsomgeving verbindt met het centrumgebied ten oosten van de spoorlijn voor langzaam verkeer. Dit moet de huidige barrièrewerking van de spoorlijn verminderen.

# DEEL 2 –DEELRUP'S

## Introductie

Het grafisch plan bestaat uit een situeringskaart (kaart A), waarop alle deelgebieden worden weergegeven en 5 kaarten met het verordenend plan (kaarten F1, F2, F3, F4 en F5 – kaart F1 bestaat uit 8 delen).

De verantwoording bij de verschillende deelplannen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem is telkens op dezelfde manier opgebouwd en bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening:

### A. Toelichtend deel

1. De relatie met het doorlopen afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. Dit concretiseert de relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen aangezien het afbakeningsproces kadert in de uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen.
2. De link met de toelichtingsnota
3. De bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze wordt voornamelijk op kaarten weergegeven.
4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP.
5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets.
6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (inrichtingsprincipes, verordenend stedenbouwkundig voorschrift en toelichting)

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, de visie en het ruimtelijk concept voor het gebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze stap wordt in een tabel samengevat weergegeven:

- De eerste kolom geeft samenvattend weer welke inhoudelijke elementen belangrijk zijn bij de ontwikkeling van de verschillende gebieden. Deze bevat verwijzingen naar het afbakeningsproces, de visie en het ruimtelijk concept én ook aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen relevant bij de invulling van de gebieden.
  - In de tweede kolom worden stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt voor de eerder beschreven inhoudelijke elementen die een verordenende vertaling vereisen.
  - In de derde kolom wordt er toelichting gegeven bij het voorschrift, waar nodig.
7. Toelichtende plannen. Op kaart worden de huidige gewestplanbestemmingen, geldende BPA's, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten en landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten, habitat- en vogelrichtlijngebieden aangegeven.

8. Ruimtebalans



## B. Verordenend deel

1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer
2. Hier worden de stedenbouwkundige voorschriften (gewestplan, ...) aangegeven die opgeheven worden door middel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
3. Verordenend grafisch plan

De selectie van de elementen die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften is bewust beperkt gehouden om er in de toekomst voldoende flexibel mee te kunnen omgaan. Enkel die elementen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van het doel worden verordenend vastgelegd.

Een eventuele verfijning van de plannen door de stad is mogelijk op basis van de uitvoering van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



# PRUP GRENSLIJN

## A. Toelichtend deel

### 1. Relatie met het afbakeningsproces

Het aangeven van de afbakeningslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. In het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt (cfr. supra in de toelichtingsnota) die de basis vormt voor de afbakening.

De doelstellingen om de lijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- uitvoering geven aan het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen;
- een ruimtelijk stedelijk gebiedbeleid richten naar een afgebakende plek;
- de afbakening een juridisch statuut geven zodat ze ook doorwerkt in uitvoeringsplannen van gemeenten.

Zottegem is in de bindende bepalingen van het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De kleinstedelijke gebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend (RSV, p 581)

In het Richtinggevend deel van het RSV wordt aangegeven dat: "De relatief zwakke morfologische structuur met stedelijk karakter en het relatief zwakke voorzieningenapparaat en uitrustingsniveau in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau duwt deze stedelijke gebieden in een concurrentiële positie door de huidige ruimtelijke ontwikkelingen in aangrenzende goed –uitgeruste kernen van het buitengebied. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzend goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrert." (RSV, p 341-342)

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt aan Zottegem een rol toegekend als "kleinstedelijk gebied met een beperkte centrale functie, die vooral door de nabijheid van Gent en Aalst wordt getemperd. Het is vooral een verzamelplaats voor pendelaars. Het kleinstedelijk gebied moet als woonstad versterkt worden om de verdere verstedelijking van de open ruimte in dit deel van het Zuidelijk Openruimtegebied tegen te gaan. Belangrijke aandachtspunten voor het afbakeningsproces zijn: De N42, de spoorweg (Gent- Geraardsbergen en Oudenaarde/ Aalst), de grote openruimtegehelen (wegens het landschappelijk en het agrarisch belang), de beekvalleien en de groengebiedjes rond de stad." (PRS O-VI, p 268)

## 2. Link met de toelichtingsnota

In de toelichtingsnota wordt een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en een actieprogramma uitgewerkt, die de basis vormt voor het voorstel van afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Zottegem.

## 3. Bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

**Kaart B1 – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart C1 – bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

**Kaart D1 – bestaande juridische toestand: gewestplan**

|  |   |
|--|---|
| Type   | In het gebied en grenstellend                                     |
| Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen | Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978) |

**Kaart E1 – bestaande juridische toestand: andere plannen**

## 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

### ▪ Inhoudelijke uitgangspunten

De afbakeningslijn geeft aan binnen welk gebied een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden (cfr inleidend hoofdstuk in de toelichtingsnota). Dit is een beleid van concentratie van stedelijke activiteiten (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, kleinhandel,...). Bestaande en toekomstige stedelijke functies worden bijgevolg opgenomen binnen het voorstel van afbakening. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijk gebied Zottegem vormt hiervoor de basis.

Het voorstel van afbakening gaat uit van volgende principes:

- bestaande elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- gewenste elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- het voorstel van afbakening volgt zoveel mogelijk de bestaande grenzen van het gewestplan of infrastructuur.

Voor het statuut van de afbakeningslijn en de wijze waarop met het morfologisch aaneengesloten stedelijk weefsel wordt omgegaan, wordt verwezen naar het inleidend hoofdstuk van deze nota. De kernen van Zottegem, Godveerdegem, Grotenberge, Erwetegem die morfologisch aaneengesloten zijn en functioneel vergroeid zijn tot één stedelijk geheel, worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening.

Ten aanzien van woonlinten wordt voor de begrenzing van het stedelijk gebied gezocht naar een ruimtelijke cesuur in het lint: een beekvallei, de overgang van aaneengesloten (meer stedelijke) bebouwing naar open bebouwing,... of de overgang van woongebied naar woongebied met landelijk karakter. Ook infrastructuur (wegen, spoorlijnen) kunnen aangewend worden als een duidelijke begrenzing van het stedelijk gebied.

### ▪ Technische uitgangspunten

De lijn zoals aangegeven in het voorstel van afbakening (op kleine schaal) wordt beperkt bijgesteld in functie van de juridische vertaling tot op perceelsniveau (op grote schaal). Hierbij wordt maximaal uitgegaan van volgende interpretaties:

- de lijn wordt zo bepaald dat over een perceel een eenduidige uitspraak kan worden gedaan (in het stedelijk gebied of erbuiten). In uitzonderlijke gevallen kan van dit principe worden afgeweken, zijnde wanneer een bepaald perceel enorm diep is (bijvoorbeeld 250 à 300 m) waardoor het wenselijk is de grens te leggen op gelijke diepte met de minder diepe omliggende percelen. Hier wordt de grens echter niet per definitie op 50 meter gelegd. Ook het feit of een perceel bebouwd of onbebouwd is, is niet bepalend voor de grens.
- bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling langs een verbindingsweg wordt gezocht naar logische grenzen;
- indien slechts één zijde van de weg wordt meegenomen, wordt de weg ook binnen de lijn opgenomen.

## ▪ Gedetailleerde beschrijving van de grenslijn

Onderstaande tabel geeft een overzicht per segment van de elementen waarop het voorstel van afbakening is gebaseerd. De segmenten zijn tevens weergegeven op kaart.

|    | Begrenzing in functie van elementen van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur   | Begrenzing volgens het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  |
|----|--|---|
| 1  | Leeuwegem wordt niet opgenomen binnen het voorstel van afbakening (behoud van het kleinschalig karakter). De kern vervult geen rol op het niveau van het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen worden beperkt tot het gebied ten zuiden van De Buke (bedrijventerrein Speelaan). De Buke vormt de noordelijke grens van het stedelijk gebied. |   |
| 2  | De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied. Het kasteelpark van Leeuwegem vervult geen rol op het niveau van het stedelijk gebied.   | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied met landelijk karakter en het gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's van het gewestplan. |
| 3  | De uitbreiding van het bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid bepaalt de begrenzing van het stedelijk gebied.  |   |
| 4  | Het bestaande bedrijventerrein Buke maakt deel uit van het stedelijk gebied.   | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's van het gewestplan.  |
| 5  | De kern Elene maakt geen deel uit van het stedelijk gebied. Ter hoogte van het woonlint langs de Elenestraat valt het voorstel van afbakening samen met de overgang van woonbebouwing langs beide zijden van de weg naar één zijde van de weg.   | De grenslijn tussen de Elenestraat en de spoorlijn valt samen met de grens van het bpa zonevrije gebied, deelgebied 4, plankaart 5: Pevenage en zoon bvba.                          |
| 6  | De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan.  |
| 7  | Strippen vervult geen rol op het niveau van het stedelijk gebied en wordt niet opgenomen binnen het stedelijk gebied. Ter hoogte van het woonlint langs de Sint-Andriessteenweg valt de grenslijn samen met de overgang van overwegend gesloten bebouwing naar open bebouwing.   |   |
| 8  | De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan.  |
| 9  | Ter hoogte van het woonlint langs Meileveld valt de grenslijn samen met de overgang tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan.  |
| 10 | De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied of het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan.                                       |
| 11 | Erwetegem zal door de ontwikkeling van het rup De Lelie (nog meer) vergroeiën met het de stadskern. Het kerngebied (met dichtere bebouwing) wordt opgenomen binnen het stedelijk gebied. Het betreft de bebouwing in de Kattenberg en de Kloosterstraat, met inbegrip  | Ten oosten van Erwetegem valt de grenslijn samen met de grens van het bpa zonevrije gebied recreatie: eerste reeks, deelgebied 1 – Erwetegem voetbalterrein jeugd KSV Sottegem.     |

| Begrenzing in functie van elementen van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur   | Begrenzing volgens het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  |
|--|---|
| van het klooster. De dichtere bebouwing onderscheidt zich van de vooral open bebouwing in het zuidelijk deel van Erwetegem. Ook de sportterreinen van Erwetegem maken deel uit van het stedelijk gebied.         |   |
| 12 De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.   | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan.  |
| 13 Ter hoogte van het woonlint langs Rodestraat valt het voorstel van afbakening samen met de overgang tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter.   | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan.  |
| 14 De Langestraat functioneert op stedelijk niveau als stedelijke invalsweg. De woonbebouwing en andere functies langs de Langestraat tot aan het knooppunt met de N42 worden opgenomen in het stedelijk gebied. | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan en met de grens van het bpa Langestraat.   |
| 15 De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied. De sportinfrastructuur van Grotenberge wordt opgenomen in het stedelijk gebied.   | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het woongebied van het gewestplan. Ter hoogte van de sportinfrastructuur valt de grenslijn samen met de grens van het bpa zonevrije recreatie: eerste reeks, deelgebied 4 – Voetbalterrein Grotenberge. |
| 16 Het bestaande bedrijventerrein Zottegem 2 maakt deel uit van het stedelijk gebied.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het industriegebied van het gewestplan.   |
| 17 De uitbreiding van het bedrijventerrein voor regionale bedrijvigheid bepaalt de begrenzing van het stedelijk gebied.  |   |
| 18 Het bestaande bedrijventerrein Zottegem 2 maakt deel uit van het stedelijk gebied.  | De grenslijn valt samen met de begrenzing van percelen gelegen in het industriegebied van het gewestplan.   |
| 19 De N42 wordt gehanteerd als een duidelijke grens. Aan de woonomgeving ten oosten van de N42 wordt geen stedelijke rol toegekend, ze wordt niet opgenomen binnen het voorstel van afbakening                   |   |



# AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM

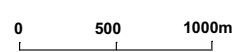


 segment voorstel van afbakening

**voorstel van afbakening -  
verantwoording**

juli 2007

**WES**



## **5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-milieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets.**

Sinds de opstart van het afbakeningsproces zijn diverse sectorale regelgevingen van toepassing die van belang zijn bij het opstellen van het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. De regelgeving heeft in elk geval geen effect op de grenslijn en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

### **5.1. Watertoets**

#### **▪ 5.1.1. Toepasselijke regelgeving / overstromingsgebieden**

Decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2003. Er wordt een toets gedaan op het risico tot overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

#### **▪ 5.1.2. Evaluatie en aandachtspunten**

Aan de rand van het stedelijk gebied zijn overstromingsgebieden (mogelijke of recent overstroomde) gelegen. De afbakeningslijn wijzigt geen bestemmingen, waardoor er geen effect is op de waterhuishouding in en rond het kleinstedelijk gebied.

### **5.2. Passende beoordeling**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken

### **5.3. Plan-M.E.R. (milieu-effectenrapport)**

#### **▪ 5.3.1. Toepasselijke regelgeving**

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002 bepaalt dat bij de opmaak van bepaalde plannen het opstellen van een plan-MER vereist is. Concrete richtlijnen rond het type plannen waarvoor een plan-MER vereist is, zijn momenteel nog niet vertaald in uitvoeringsbesluiten.

Het afbakeningsplan moet voldoen aan de bepalingen inzake de plan-MER. Hierdoor is beslist de piste van het integratiespoor te volgen zoals beschreven in artikel 4.1.4 §1 van

het vernoemd decreet. Er moet hierbij voldaan zijn aan volgende inhoudelijke en formele eisen:

- inhoudelijk: er is een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- inhoudelijk: de verzamelde informatie voldoet aan de kwaliteitsbeoordeling,
- formeel: er is actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

In het proces voorafgaand aan de opmaak van dit uitvoeringsplan werd immers voldoende aandacht besteed aan enerzijds natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuren en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan een stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuren die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen rekening houdend met de te realiseren taakstellingen inzake huisvesting en bedrijvigheid.

Daarbij werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen en bedrijvigheid.

Het doorlopen planningsproces (2005-2007) en de inhoudelijke resultaten ervan zijn uitvoerig besproken in de toelichtingsnota. De vele overlegmomenten (projectteam, stuurgroep en informatievergadering) wijzen op een betrokkenheid van verschillende partners bij het proces en dus bij de uitwerking van het uiteindelijke voorstel tot afbakening (einddocument).

## 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting |
|---|--|-------------|
|   |   |             |
|   | <b>Artikel 1. Grenslijn kleinstedelijk gebied Zottegem</b>   |             |
| <p>Het gebied wordt beheerd als een kleinstedelijk gebied zoals beschreven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen. Het kleinstedelijkgebiedbeleid wordt aldus op dit concreet afgebakend gebied toegepast.</p> <p>Daarbij werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen – conform de decretale bepalingen – niet rechtstreeks op het vergunningenbeleid. Het vergunningenbeleid in dit gebied wordt daarbij blijvend gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>De afbakening heeft een richtinggevend statuut. Zodoende kan elke overheid zijn specifieke projecten, initiatieven en inrichtingsplannen in verband met het kleinstedelijk gebied binnen deze afbakeningslijn uitvoeren. Dit betekent geenszins dat de ruimtelijke opties gekozen binnen de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden gewijzigd.</p> | <p>1.1. De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Zottegem.</p> <p>Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.</p> |             |

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F1 (delen 1/8 tot en met 8/8)

## 7. Toelichtende plannen

- Bestaande feitelijke toestand (kaarten B1 en C1).
- Juridische toestand: gewestplan (kaart D1).
- Juridische toestand: andere plannen (kaart E1).

## 8. Ruimtebalans

Niet van toepassing.

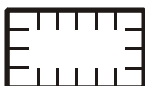
## B. Verordenend deel

### 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



---

#### Artikel 1. Grenslijn kleinstedelijk gebied Zottegem

---

1.1. De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Zottegem.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

---

### 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing.

### 3. Verordenend grafisch plan

Zie verordenend grafische plan Kaart F1 (delen 1/8 tot en met 8/8)

# **PRUP Regionaal bedrijventerrein en specifiek bedrijventerrein voor klein- handel Spelaan**

## A. Toelichtend deel

### 1. Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen

Het kleinstedelijk gebied Zottegem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als economisch knooppunt geselecteerd. (bindende bepalingen p 585). De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt vastgesteld op 10.000 ha in 2007. In de provincie Oost-Vlaanderen dient 77-82 % van de nieuwe bedrijventerreinen in economische knooppunten afgebakend te worden. De regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden worden in provinciale uitvoeringsplannen afgebakend (bindende bepalingen p 587).

De taakstelling vanuit het RSV werd in het PRS verdeeld over de verschillende stedelijke gebieden en economische knooppunten. Voor Zottegem bedraagt de taakstelling 15 ha aan bijkomende bedrijventerreinen (periode 1994- 2007), waarbij de 13 ha op 'Buke' moet gevaloriseerd en/ of geherlokaliseerd worden. Voor de actualisering van de taakstelling, verwijzen we naar de toelichtingsnota.

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt het gebied Spelaan aangeduid als een nieuw gemengd regionaal bedrijventerrein en specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel. Dit is een uitvoering van het PRS-Oost-Vlaanderen en de bevoegdheid van de provincie tot afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden.

### 2. Link met toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werd de optie om regionale bedrijventerreinen aan te leggen te Zottegem zowel qua oppervlakte als qua ligging op basis van een aantal criteria gewikt en gewogen. Hier werkt de gewenste differentiatie van de bedrijventerreinen door.

In functie van de realisatie van een gedifferentieerd aanbod voor economische activiteiten in het stedelijk gebied en rekening houdend met het bestaand aanbod, wordt het gebied Spelaan gereserveerd voor kleinere regionale bedrijvigheid (met een perceels-grootte tot 1 ha). Voor grotere regionale bedrijven wordt een aanbod gecreëerd op het gemengd regionaal bedrijventerrein Leenstraat.

Een belangrijk aspect ten aanzien van de ontwikkeling van het specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel is het meervoudig gebruik van de parkeervoorziening. Deze kan ook gebruikt worden in functie van de parkeerbehoefte vanuit de Krypton. De Krypton krijgt als stedelijke functie binnen het afbakeningsproces ook een geëigende bestemming.

### 3. Weergave van de feitelijke en juridische toestand

#### ▪ Situering en ruimtelijke context

Het gebied is gelegen tussen de Buke, de N42 Europaweg, Ter Kameren, de Gentses-tenweg en de spoorlijn Zottegem-Denderleeuw.

Het gebied is voornamelijk gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan, maar heeft voor landbouw, natuur of landschap geen grote waarde. Het gebied wordt doorsneden door de Gentsessteenweg, die in woongebied is gelegen. De ruimtelijke moge-



lijkheden situeren zich ten oosten van de Gentsesteenweg. Ten westen van de Gentsesteenweg situeert zich de Krypton.

Voor de omgeving was een rup 'Buke C' in opmaak waarbij de Krypton een geëigende bestemming kreeg. De procedure is gestaakt in afwachting van het afbakeningsproces.

#### ▪ **Bestaande feitelijke toestand**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaart:

#### **Kaart B2 – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

#### **Kaart C2 – bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

Volgende straten lopen doorheen het gebied: Gentsesteenweg en Spelaanstraat.

Het gebied wordt door volgende straten begrensd: N42 Europaweg, Ter Kameren en Buke.

Het betreft een 'ingesloten' landbouwgebied, een bestaandende 'dancing' De Krypton (met problemen in zake parkeeroverlast, hinder naar de omgeving,...), twee woningen in het gebied en aansluitend een aantal woningen met tuinen.

#### ▪ **Bestaande juridische toestand**

De bestaande juridische toestand betreft een agrarisch gebied, een KMO en een woongebied. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaart:

#### **Kaart D2 – bestaande juridische toestand: gewestplan**

#### **Kaart E2 – bestaande juridische toestand: andere plannen**

| Type  | In het gebied en grensstellend  |
|---|---|
| Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978)   |
| Verkevelingsvergunningen (nr. ref_rohm (datum))   | 75. 10117-515.1 (04/04/1966), 86. 10117-501 (05/11/1962), 559. 10117-520 (23/10/1972), 560. 10117-523 (22/12/1977), 562. 41081-726.1 (07/03/1978), 564. 41081-726.1 (18/05/1992), 566. 41081-516.1 (30/03/1966), 567. 41081-516.2 (16/09/1980), 568. 41081-516.3 (24/07/1984), 572. 41081-689.1 (05/01/1978), 573. 41081-689.2 (04/12/2000) |
| In dit deelgebied komen geen gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- of Ven-gebieden en beschermingszones grondwater voor. |   |

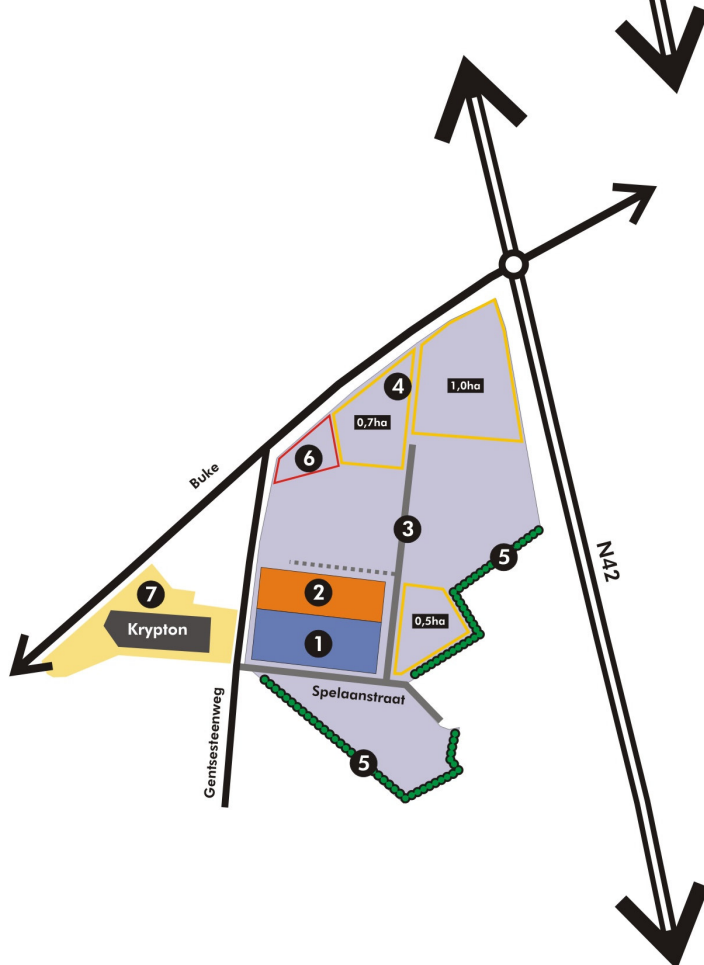
#### ▪ **Begrenzing van het gebied**

Het gebied wordt door volgende straten begrensd: N42 Europaweg, Ter Kameren en Buke. In het zuiden wordt het begrensd door de spoorlijn Zottegem-Denderleeuw.

## 4. Vertaling van opties en hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

Voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Spelaan, specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel Spelaan en de Krypton/Sottos (zone voor evenementenhal) worden volgende ontwerpprincipes geformuleerd:

1. Tegenover de Krypton/Sottos wordt een parkeervoorziening ontwikkeld die zowel kan gebruikt worden door bezoekers van de Krypton/Sottos als in functie van de kleinhandelsactiviteiten. De parkeervoorziening biedt ruimte aan ongeveer 200 wagens en komt tegemoet aan een reële parkeerbehoefte vanuit de Krypton, waarvan de bestaande parkeervoorziening een te beperkte capaciteit heeft. De situering van de parkeervoorziening laat meervoudig ruimtegebruik toe: overdag in functie van de kleinhandelsactiviteiten en 's avonds en 's nachts in functie van de Krypton/Sottos. De dimensionering van de parkeervoorziening gebeurt vanuit de kleinhandelsactiviteiten en niet vanuit de Krypton/Sottos.
2. Op het specifiek bedrijventerrein voor kleinhandelsactiviteiten ten noorden van de parkeervoorziening is ruimte voor een viertal modules kleinhandelsfuncties met een vloeroppervlakte van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup>. Het bedrijventerrein wordt wenselijk gereserveerd voor kleinhandelsfuncties met een vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> of meer en met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> (om geen uitholling van het kernwinkelgebied te veroorzaken). Kleinschalige en middenschalige handelsfuncties horen thuis in het stedelijk kernwinkelgebied.
3. De centrale ontsluitingsweg takt aan op de Spelaanstraat, waarvan het tracé gedeeltelijk wordt verlegd in functie van het creëren van rechthoekige parkeervoorziening. Een ontsluiting via de Buke of Gentsesteenweg (bijkomend kruispunt) is niet wenselijk, rekening houdend met de nabijheid van andere kruispunten.
4. De onregelmatige vorm van het terrein maakt het eerder geschikt voor kleinere percelen. Ook door de nabijheid van woningen is een beperking van de perceelsgrootte voor bedrijvenfuncties wenselijk. Een maximale perceelsdiepte van ongeveer 70 meter laat een gedifferentieerde invulling met percelen tussen 0,3 en 1 ha toe. Rekening houdend met de vraag naar kleinere percelen voor economische activiteiten in Zottegem, wordt de benedengrens voor regionale bedrijvigheid verlaagd tot 3.000 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt ingespeeld op de terreinkenmerken van het gebied (onregelmatige vorm) en kan een optimale invulling gebeuren in functie van zuinig ruimtegebruik. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de zichtlocaties langs de N42, Buke en Gentsesteenweg. Het bedrijventerrein kan ruimte bieden aan garages (reële vraag op het niveau van het stedelijk gebied), maar dit dient beperkt te gebeuren. De ruimte moet in de eerste plaats ingezet worden voor bedrijvigheid. Rekening houdend met de nabijheid van de stedelijke woonomgeving, zijn hinderlijke bedrijfsactiviteiten niet wenselijk. Deze kunnen ingepast worden op het regionaal bedrijventerrein Leenstraat.
5. Ten opzichte van de woonfuncties wordt een volumebuffer van ca. 15/20 meter breedte ontwikkeld. De buffer heeft een rol visuele buffer en geluidsbuffer.
6. Binnen het gebied situeert zich één te ontegenen woning.
7. De Krypton/Sottos krijgt een passende bestemming (zone voor evenementenhal). De site krijgt een nabestemming. Rekening houdend met de omgevingskenmerken (woningen en relatief beperkte ruimte voor buffering) gaat de voorkeur uit naar een lokaal bedrijventerrein. Bijkomend aanbod voor kleinhandel op deze site is niet wenselijk.



## **5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-milieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets**

Sinds de opstart van het afbakeningsproces zijn diverse sectorale regelgevingen van toepassing die van belang zijn bij het opstellen van het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. Voor dit deelrup is de watertoets en milieubeoordeling van belang.

### **5.1. Watertoets**

#### **▪ 5.1.1. Toepasselijke regelgeving / overstromingsgebieden**

Decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2003. Er wordt een toets gedaan op het risico tot overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

#### **▪ 5.1.2. Evaluatie en aandachtspunten**

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein. De geldende stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten blijft eveneens van toepassing. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds verwezen naar het voorgaande. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds opgenomen dat er aandacht moet gaan naar het waterbergend vermogen van het terrein en dat het overstromingsrisico dient beperkt te worden.

Voor verhardingen wordt aangegeven dat deze zoveel mogelijk met waterdoorlatende materialen dienen te gebeuren.

Voor een concrete uitwerking van de watertoets wordt verwezen naar de milieubeoordeling.

### **5.2. Passende beoordeling**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken. De dichtst bijgelegen speciale beschermingszone 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-

vlaamse bossen', deelgebied 23 (ten noorden van Oombergen) is op 1,5 kilometer gelegen (in vogelvlucht) van het deelgebied Spelaan.

### **5.3. Plan-M.E.R. (milieu-effectenrapport)**

#### **▪ 5.3.1. Toepasselijke regelgeving**

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002 bepaalt dat bij de opmaak van bepaalde plannen het opstellen van een plan-MER vereist is. Concrete richtlijnen rond het type plannen waarvoor een plan-MER vereist is, zijn momenteel nog niet vertaald in uitvoeringsbesluiten.

Het afbakeningsplan moet voldoen aan de bepalingen inzake de plan-MER. Hierdoor is beslist de piste van het integratiespoor te volgen zoals beschreven in artikel 4.1.4 §1 van het vernoemd decreet. Er moet hierbij voldaan zijn aan volgende inhoudelijke en formele eisen:

- inhoudelijk: er is een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- inhoudelijk: de verzamelde informatie voldoet aan de kwaliteitsbeoordeling,
- formeel: er is actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

In het proces voorafgaand aan de opmaak van dit uitvoeringsplan werd immers voldoende aandacht besteed aan enerzijds natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuren en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan een stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuren die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen rekening houdend met de te realiseren taakstellingen inzake huisvesting en bedrijvigheid.

Daarbij werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen en bedrijvigheid.

Het doorlopen planningsproces (2005-2007) en de inhoudelijke resultaten ervan zijn uitvoerig besproken in de toelichtingsnota. De vele overlegmomenten (projectteam, stuurgroep en informatievergadering) wijzen op een betrokkenheid van verschillende partners bij het proces en dus bij de uitwerking van het uiteindelijke voorstel tot afbakening (einddocument).

#### **▪ 5.3.2. Onderzochte alternatieven**

Voor wat betreft de thema's wonen en werken betreft, zijn in het afbakeningsproces alternatieve onderzocht.

##### **▪ Wonen**

Voor wonen is de programmatie vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geactualiseerd.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

Er is geen nood aan de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen gebieden voor wonen, waardoor een afweging van alternatieven vanuit grensstellende elementen vanuit het buitengebied niet nodig is.

- **Bedrijvigheid**

In functie van het realiseren van de taakstelling voor bedrijvigheid zijn verschillende zoekzones (alternatieven) geëvalueerd. De evaluatie van deze zoekzones gebeurde op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, maar eveneens op basis van de open ruimte waarden (landschap, natuur, landbouw), op economische basis (ontsluiting en oppervlakte) en op basis van mogelijkheden tot ontwikkeling (terreinkenmerken, randvoorwaarden vanuit omliggende woonbebouwing).

- **5.3.3. Evaluatie van de milieu-effecten**


Voor een evaluatie van de milieu-effecten wordt verwezen naar de milieu-beoordeling.

## **5.4. Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken**

Niet van toepassing aangezien geen Seveso-bedrijven worden toegelaten.

## 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting   |
|---|---|---|
|   |    |   |
|   | <b>Artikel 2. Gemengd regionaal bedrijventerrein</b>  |   |
| <p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.</p> | <p>2.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ productie en verwerking van goederen</li> <li>▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>▪ logistiek ( op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel</li> <li>▪ complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)</li> </ul>  | <p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen en in beperkte mate garages.</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)</p> |
|   | <p>2.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;</li> <li>▪ de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>▪ inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>▪ kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie inhouden en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,</li> <li>▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe</li> </ul> | <p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p>  |

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting                       |
|--|--|-----------------------------------|
|  | <p>leidingen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.</li> <li>▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> <li>▪ groenaanleg</li> </ul>   |                                   |
|  | <p>2.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinhandel</li> <li>▪ horeca-, motel- en congresaccommodaties</li> <li>▪ discotheken</li> <li>▪ geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)</li> <li>▪ agrarische productie</li> <li>▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</li> <li>▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>▪ mestverwerking, slibverwerking</li> <li>▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> <li>▪ opslag van schroot en storten van afval</li> <li>▪ (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht</li> <li>▪ openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn bijvoorbeeld windturbineparken, transformatieposten</li> </ul> |                                   |
| <p>Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingskenmerken van het bedrijventerrein</p> | <p>2.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p>  | <p>Zogenaamde Sevesobedrijven</p> |
| <p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk.</p>  | <p>2.5 Elke aanvraag voor een steden-</p>  |                                   |



| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting   |
|--|--|---|
| <p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> | <p>bouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>▪ een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :</li> <li>▪ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>▪ daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw</li> <li>▪ bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt</li> <li>▪ de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</li> </ul> |   |
|  | <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</p> <p>2.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 3.000 m<sup>2</sup>. De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen</li> <li>▪ percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamel-</li> </ul>  | <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor middelgrote bedrijven. Daarom wordt zowel een minimale als maximale kavelgrootte opgelegd. Bedrijven die groter zijn dan de maximale kavelgrootte worden doorverwezen naar het PRUP Leenstraat. Percelen die kleiner zijn dan 3.000 m<sup>2</sup> worden wenselijk op de rand van het bedrijventerrein gesitu-</p> |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting   |
|---|--|---|
|   | <p>gebouwen wordt verstaan : gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen</li> <li>▪ percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen, zijn toegelaten</li> <li>▪ de afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn</li> </ul> <p>2.7 De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.</p> | <p>eerd (eventueel restruimtes).</p> <p>De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter in een zone van 30 meter te rekenen vanaf de grens van de buffer. Uitzonderingen worden gemaakt voor schoorstenen en silo's. Op die manier reiken de bedrijfsgebouwen niet hoger dan de maximale hoogte van de bomen in de buffer. De visuele hinder van het bedrijventerrein wordt beperkt.</p> |
| <p>De stad Zottegem zal het terrein ontwikkelen en beheren eventueel in samenwerking met een externe partner.</p> | <p>2.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p>  |   |
|   | <p>2.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke par-</p>   |   |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting   |
|----------------------|---|---|
|                      | <p>kings geïntegreerd moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p> |   |
|                      | <p>2.10. Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>  |   |
|                      | <p>2.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p>   | <p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/ dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p>  |
|                      | <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>  | <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeolo-</p> |

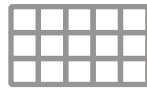
| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting  |
|----------------------|--|--|
|                      |  | gische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd. |



*Symbolische aanduiding*

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aansluitend op de Spelaanstraat. Het tracé van de ontsluitingsweg is op het grafische plan indicatief aangeduid.

2.12. Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de Spelaanstraat.



*In overdruk*

De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.

De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein.

2.13 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting |
|----------------------|---|-------------|
|                      | het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen. |             |



### Artikel 3. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

|   |  |
|---|--|
| 3.1. De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels. De winkels hebben een minimale bruto-oppervlakte van 1.200 m <sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 2.000 m <sup>2</sup> .  | Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten en een minimale omvang heeft van 1.200m <sup>2</sup> bruto bebouwd oppervlak per winkel. |
| 3.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel;</li> <li>▪ de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>▪ inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>▪ complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht.</li> <li>▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,</li> <li>▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinde-</li> </ul> |  |


| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting  |
|----------------------|---|--|
|                      | <p>ren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> </ul>   |  |
|                      | <p>3.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</li> <li>▪ intensieve recreatieve bedrijven, grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie</li> <li>▪ horeca, motel- en congresaccommodaties</li> </ul>   | <p>Voorbeelden van recreatieve bedrijven zijn : bowling, karting, discotheek</p> |
|                      | <p>3.4. De individuele kleinhandelsfuncties worden ruimtelijk aaneen geschakeld tot één bouwvolume.</p>   | <p>Met één bouwvolume wordt één gebouw bedoeld.</p>                              |
|                      | <p>3.5. De maximale terreinbezetting bedraagt 40%.</p>  |  |
|                      | <p>3.6. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>▪ een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen en het organiseren van winkelfuncties in meerdere bouwlagen waar mogelijk.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>▪ daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw</li> <li>▪ bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt</li> <li>▪ de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</li> </ul> |  |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|---|--|--|
| De parkeervoorziening wordt meervoudig gebruikt, zowel voor de kleinhandelsfuncties, als de Krypton. De parking krijgt een groen karakter door aan aanplant van hoogstammige bomen. | 3.7. Per 100 m <sup>2</sup> brutovloeroppervlakte worden er minstens 5 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren ingericht. Deze parkeerplaatsen worden gegroepeerd op een voor het bedrijventerrein gemeenschappelijke parking. Per 10 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking. Verharding van de parking bestaat uit minstens 50% waterdoorlatende materialen.   |  |
|   | 3.8. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.<br><br>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd. | Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/ dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.<br><br>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd. |



*Symbolische aanduiding*

3.9. De gemeenschappelijke parking wordt ontwikkeld grenzend aan de Gentse Steenweg. De toegangen tot de gemeenschappelijke parking worden in aantal beperkt tot twee en enkel geor-

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting   |
|---|--|---|
|   | <p>ganiseerd via de Gentse Steenweg en/of de te ontwikkelen ontsluitingsweg voor het regionaal bedrijventerrein Spelaan.</p>   |   |
|  | <p><b>Artikel 4. Zone voor evenementenhal en discotheek met nabestemming lokaal bedrijventerrein</b></p>   |   |
| <p><b>BESTEMMING</b></p>  | <p>4.1. Het gebied is bestemd voor volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ruimte voor het inrichten van evenementen (beurzen, demonstraties, tentoonstellingen,...) die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, trilling, geur, stof noch abnormaal brand- of ontploffingsgevaar veroorzaken</li> <li>▪ discotheek</li> </ul>   | <p>De Krypton/Sottos krijgt als activiteit een passende bestemming. Aan de site wordt een nabestemming gegeven als lokaal bedrijventerrein.</p> |
|   | <p>4.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen (kantoren, diensten, bergingen) inherent aan het functioneren van de hoofdfunctie;</li> <li>▪ de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>▪ inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het gebouw van de hoofdfunctie;</li> <li>▪ complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit (evenementenhal en discotheek) van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht.</li> <li>▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,</li> <li>▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting</li> </ul> |   |



| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting   |
|--|---|---|
|  | <p>mag de bedrijfsvoering niet hinderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> </ul>  |   |
|  | <p>4.3. Onder meer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinhandel</li> <li>▪ autonome horeca-, motel- en hotelaccomodaties. Met autonome horeca worden horecazaken bedoeld waarbij de horeca-activiteit niet ondergeschikt is aan een andere functie.</li> <li>▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</li> <li>▪ bedrijven</li> </ul> |   |
|  | <p>4.4. De maximale terreinbezetting bedraagt 50%. De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter, bij alle gebouwen aan de weg bedraagt de afstand 6 meter.</p>   |   |
|  | <p>4.5. De toegangen tot de parking worden beperkt tot twee en enkel georganiseerd via de Gentse Steenweg en/of Ter Kameron.</p>  |   |
| <b>NABESTEMMING</b>  |   |   |
| <p>Een omschakeling naar lokaal bedrijventerrein is gewenst wanneer de activiteit zijnde evenementenhal en discotheek op deze plaats wordt stopgezet</p>                             | <p>Wanneer activiteiten gelinkt aan de evenementenhal en discotheek worden stopgezet treden de voorschriften van het lokaal bedrijventerrein in werking.</p>  | <p>Wanneer de activiteiten, zijnde discotheek en evenementenhal definitief worden stopgezet, treedt de nabestemming, zijnde lokaal bedrijventerrein in werking.</p>   |
| <p>Op een lokaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.</p> | <p>4.6. Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ productie en verwerking van goederen</li> <li>▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>▪ logistiek ( op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel</li> <li>▪ complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)</li> </ul>   | <p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen en in beperkte mate garages.</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)</p> |
|  | <p>4.7. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemeenschappelijke en comple-</li> </ul>  | <p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers,</p>  |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting   |
|----------------------|---|---|
|                      | <p>mentaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>▪ inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>▪ kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie inhouden en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,</li> <li>▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,</li> <li>▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.</li> <li>▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> <li>▪ groenaanleg</li> </ul> | zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ... |
|                      | <p>4.8. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinhandel</li> <li>▪ horeca-, motel- en congresaccommodaties</li> <li>▪ discotheken</li> <li>▪ geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)</li> <li>▪ agrarische productie</li> <li>▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en</li> </ul>   |   |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting                |
|---|--|----------------------------|
|   | <p>overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>▪ mestverwerking, slibverwerking</li> <li>▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> <li>▪ opslag van schroot en storten van afval</li> <li>▪ (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht</li> <li>▪ openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn bijvoorbeeld windturbineparken, transformatieposten</li> </ul>   |                            |
| Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingskenmerken van het bedrijventerrein | 4.9. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.   | Zogenaamde Sevesobedrijven |
| Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk.  | <p>4.10. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>▪ een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :</li> <li>▪ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>▪ daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw</li> <li>▪ bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisi-</li> </ul> |                            |

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|--|--|--|
| <p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> | <p>co dient zoveel mogelijk te worden beperkt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</li> </ul> <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</p>   |  |
|  | <p>4.11. De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>4.12. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn</p> <p>4.13. De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.</p> | <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor kleinschalige bedrijven die verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving.</p> <p>De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter in een zone van 30 meter te rekenen vanaf de grens van de buffer. Uitzonderingen worden gemaakt voor schoorstenen en silo's. Op die manier reiken de bedrijfsgebouwen niet hoger dan de maximale hoogte van de bomen in de buffer. De visuele hinder van het bedrijventerrein wordt beperkt.</p> |
| <p>De stad Zottegem zal het terrein ontwikkelen en beheren eventueel in samenwerking met een externe partner.</p>  | <p>4.14. Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p>              |  |
|  | <p>4.15. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van</p>  |  |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|----------------------|--|--|
|                      | <p>gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings geïntegreerd moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebiëten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p> |  |
|                      | <p>4.16. Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>   |  |
|                      | <p>4.17. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p>  | <p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/ dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> |
|                      | <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>   | <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het</p>  |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|---|--|--|
| Het lokaal bedrijventerrein kan ontsloten worden via een ontsluitingsweg, aansluitend op Ter Kameren.   | 4.18. De aanleg van een ontsluitingsweg is mogelijk aantakkend op Ter Kameren.   | archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd. |
| De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving.<br><br>De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.<br><br>De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein. | 4.19. De aanleg van een lijnbuffer van 5 meter breedte is verplicht op de rand van de bestemmingszone wanneer de bestemmingszone niet grenst aan een openbare weg.<br><br>De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.<br><br>De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer.<br><br>Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.<br><br>In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen. |  |

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F2

## 7. Toelichtende plannen

- Bestaande feitelijke toestand (kaarten B2 en C2).
- Juridische toestand: gewestplan (kaart D2).
- Juridische toestand: andere plannen (kaart E2).

## 8. Ruimtebalans

| Bestemming  | Oppervlakte     |
|---|-----------------|
| Agrarisch gebied  | 7,03 ha in min  |
| Woongebied  | 1,22 ha in min  |
| Gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's                                | 0,81 ha in min  |
| Gemengd regionaal bedrijventerrein  | 7,18 ha in plus |
| Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel                           | 1,00 ha in plus |
| Zone voor evenementenhal en discotheek met nabestemming lokaal bedrijventerrein | 0,91 ha in plus |

## B. Verordenend deel

### 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



---

#### Artikel 2. Gemengd regionaal bedrijventerrein

---

2.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :

- productie en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- logistiek ( op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)

---

2.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie inhouden en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming
- groenaanleg

---

2.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
- horeca-, motel- en congresaccomodaties
- discotheken
- geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)
- agrarische productie
- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- mestverwerking, slibverwerking
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- opslag van schroot en storten van afval
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht
- openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn bijvoorbeeld winturbineparken, transformatieposten

---

2.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

---

2.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal be-



---

### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

oordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw

- Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
- de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

---

2.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 3.000 m<sup>2</sup>. De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan : gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen, zijn toegelaten
- de afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn

2.7 De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

2.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

---

2.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings geïntegreerd moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

---

2.10. Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

---

2.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze

---

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

---



*Symbolische aanduiding*

2.12. Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de Spelaanstraat.

---



*In overdruk*

2.13 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.

---



---

**Artikel 3. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel**

---

3.1. De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels. De winkels hebben een minimale bruto- oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.

---

3.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel;
  - de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
  - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
  - complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht.
  - herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
-

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming

3.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- intensieve recreatieve bedrijven, grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie
- horeca, motel- en congresaccomodaties

3.4. De individuele kleinhandelsfuncties worden ruimtelijk aaneen geschakeld tot één bouwvolume.

3.5. De maximale terreinbezetting bedraagt 40%.

3.6. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen en het organiseren van winkelfuncties in meerdere bouwlagen waar mogelijk.

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
- de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.

3.7. Per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte worden er minstens 5 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren ingericht. Deze parkeerplaatsen worden gegroepeerd op een voor het bedrijventerrein gemeenschappelijke parking. Per 10 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien op de parking. Verharding van de parking bestaat uit minstens 50% waterdoorlatende materialen.

3.8. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.



*Symbolische aanduiding*

3.9. De gemeenschappelijke parking wordt ontwikkeld grenzend aan de Gentse Steenweg. De toegangen tot de gemeenschappelijke parking worden in aantal beperkt tot twee en enkel georganiseerd via de Gentse Steenweg en/of de te ontwikkelen ontsluitingsweg voor het regionaal bedrijventerrein Spelaan.

---



---

**Artikel 4. Zone voor evenementenhal en discotheek met nabestemming lokaal bedrijventerrein**

---

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

**BESTEMMING**

4.1. Het gebied is bestemd voor volgende hoofdactiviteiten:

- ruimte voor het inrichten van evenementen (beurzen, demonstraties, tentoonstellingen,...) die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, trilling, geur, stof noch abnormaal brand- of ontploffingsgevaar veroorzaken
- discotheek

---

4.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen (kantoren, diensten, bergingen) inherent aan het functioneren van de hoofdfunctie;
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het gebouw van de hoofdfunctie;
- complementaire functies ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit (evenementenhal en discotheek) van individuele bedrijven zijn toegelaten. Zij mogen maximum 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze voorzieningen worden ingericht.
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming

---

4.3. Onder meer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
- autonome horeca-, motel- en hotelaccomodaties. Met autonome horeca worden horecazaken bedoeld waarbij de horeca-activiteit niet ondergeschikt is aan een andere functie.
- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- bedrijven

---

4.4. De maximale terreinbezetting bedraagt 50%. De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter, bij alle gebouwen aan de weg bedraagt de afstand 6 meter.

---

4.5. De toegangen tot de parking worden beperkt tot twee en enkel georganiseerd via de Gentse Steenweg en/of Ter Kameren.

---

**NABESTEMMING**

Wanneer activiteiten gelinkt aan de evenementenhal en discotheek worden stopgezet treden de voorschriften van het lokaal bedrijventerrein in werking.

---

4.6. Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :

- productie en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- logistiek ( op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)

---

4.7. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;
  - de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
  - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
  - kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie inhouden en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,
-

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming
- groenaanleg

---

4.8. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
- horeca-, motel- en congresaccomodaties
- discotheken
- geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)
- agrarische productie
- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- mestverwerking, slibverwerking
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- opslag van schroot en storten van afval
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht
- openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn bijvoorbeeld winturbineparken, transformatieposten

---

4.9. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

---

4.10. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw

- Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
- de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

---

4.11. De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.

4.12. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn

4.13. De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

---

4.14. Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een

---

---

### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

---

4.15. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings geïntegreerd moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

---

4.16. Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

---

4.17. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

---

4.18. De aanleg van een ontsluitingsweg is mogelijk aantakkend op Ter Kameren.

---

4.19. De aanleg van een lijnbuffer van 5 meter breedte is verplicht op de rand van de bestemmingszone wanneer de bestemmingszone niet grenst aan een openbare weg.

De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.

---

---

## 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

### **Op te heffen voorschriften:**

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978):

- Agrarisch gebied
- Gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's
- Woongebied
- Reservatiestrook N42

## 3. Verordenend grafisch plan

Zie hiervoor verordenend grafisch plan kaart F2.





# **PRUP Regionaal bedrijventerrein Leen- straat**

## A. Toelichtend deel

### 1. Relatie met het afbakeningsproces / ruimtelijke structuurplannen

Het kleinstedelijk gebied Zottegem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als economisch knooppunt geselecteerd. (bindende bepalingen p 585). De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt vastgesteld op 10.000 ha in 2007. In de provincie Oost-Vlaanderen dient 77-82 % van de nieuwe bedrijventerreinen in economische knooppunten afgebakend te worden. De regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden worden in provinciale uitvoeringsplannen afgebakend (bindende bepalingen p 587).

De taakstelling vanuit het RSV werd in het PRS verdeeld over de verschillende stedelijke gebieden en economische knooppunten. Voor Zottegem bedraagt de taakstelling 15 ha aan bijkomende bedrijventerreinen (periode 1994- 2007), waarbij de 13 ha op 'Buke' moet gevaloriseerd en/ of geherlokaliseerd worden. Voor de actualisering van de taakstelling, verwijzen we naar de toelichtingsnota.

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt het gebied Leenstraat aangeduid als een nieuw gemengd regionaal bedrijventerrein. Dit is een uitvoering van het PRS-Oost-Vlaanderen en de bevoegdheid van de provincie tot afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden.

In functie van de realisatie van een gedifferentieerd aanbod voor economische activiteiten in het stedelijk gebied en rekening houdend met het bestaand aanbod, wordt het gebied Leenstraat gereserveerd voor grotere regionale bedrijvigheid (met een perceels-grootte groter dan 1 ha). Kleinere regionale bedrijven krijgen een aanbod op het gemengd regionaal bedrijventerrein Spelaan.

### 2. Link met toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werd de optie om regionale bedrijventerreinen aan te leggen te Zottegem zowel qua oppervlakte als qua ligging op basis van een aantal criteria gewikt en gewogen. Hier werkt de gewenste differentiatie van bedrijventerreinen door. Voor de spelaan wordt geopteerd om eerder 'kleinschalige' regionale bedrijven te voorzien en in de Leenstraat eerder grootschalige.

Uiteindelijk werd ook gekozen om het bestaand bedrijventerrein langs de Leenstraat verder oostwaarts uit te breiden voor grotere regionale bedrijvigheid.

### 3. Feitelijke en juridische toestand

#### ▪ Situering en ruimtelijke context

Het gebied is gelegen ten oosten van het bedrijventerrein Zottegem 2, tussen de Leenstraat en de hoeve 'Hof te Wassenhove' (beschermde als dorpsgezicht).

Het gebied is gelegen in landschappelijk agrarisch gebied volgens het gewestplan en heeft een agrarisch gebruik, met een afwezigheid van bebouwingselementen. Ten oosten van het gebied situeert zich een cluster van woonbebouwing langs de Hoge Weg. Het oostelijk deel van het gebied tussen het bedrijventerrein en de Hoge Weg is vrij reliëfrijk

en heeft ook een ecologische betekenis. De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein gebeurt in het westelijk deel van het gebied dat minder reliëfrijk is en geen uitgesproken ecologische betekenis heeft. Er komen enkele kleine landschapselementen voor in het gebied.

- **Bestaande feitelijke toestand**

Dit wordt weergegeven op volgende kaarten:

**Kaart B3 – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart C3 – bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Leenstraat en in het westen door het bestaand bedrijventerrein 'Zottegem 2'. Het bedrijventerrein is nagenoeg volledig gerealiseerd en biedt vooral ruimte aan regionale bedrijvigheid. Ten noorden van het gebied situeert zich de Steenmeersbeek.

- **Bestaande juridische toestand**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

**Kaart D3 – bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart E3 – bestaande juridische toestand: andere plannen**

| Type  | In het gebied en grensstellend                                    |
|---|---|
| Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978) |
| Beschermd dorpsgezicht  | Hof ten Wassenhove, (grensstellend)                               |
| In dit deelgebied komen geen gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- of Ven-gebieden en beschermingszones grondwater voor. |   |

Het gebied is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bestaande bedrijventerrein is verder uitgebouwd dan de bestemmingszone (zie kaart D3 gewestplan), met als gevolg dat het oostelijk deel van het bedrijventerrein zonevreemd is (ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Via dit deelrup wordt hier een oplossing voor aangereikt.

In het noordoosten situeert zich het beschermd dorpsgezicht Hof ten Wassenhove dat grensstellend is.

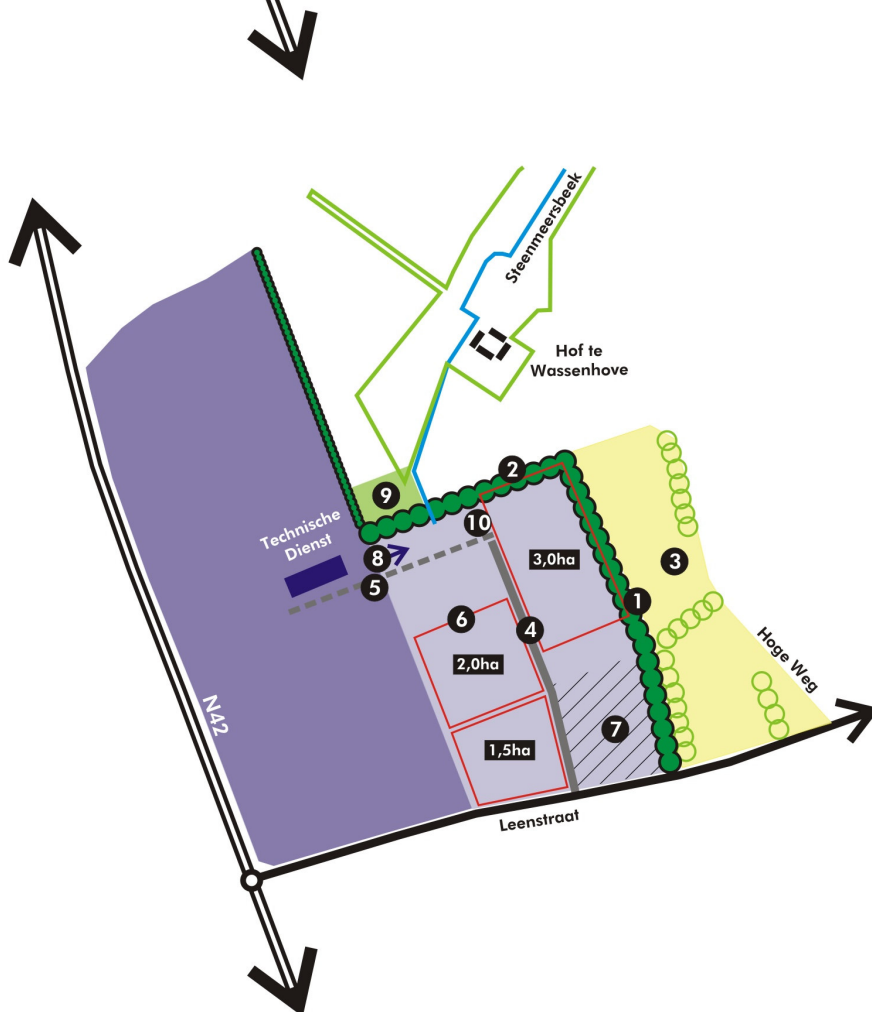
- **Begrenzing van het gebied**

Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Leenstraat en in het westen door het bestaand bedrijventerrein 'Zottegem 2'. Ten noorden van het gebied situeert zich de Steenmeersbeek. In het oosten wordt het plangebied begrensd door een reliëfelement: de kamlijn van de heuvelrug. Ook het bestaande bedrijventerrein ten oosten van de N42 wordt opgenomen (zie verder onder paragraaf 4 voor een verantwoording).

## 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

Voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Leenstraat worden volgende ontwerpprincipes geformuleerd:

1. De oostelijke begrenzing van het bedrijventerrein valt samen met de kamlijn van de heuvelrug. Op die manier kan het bedrijventerrein door een dichte groenbuffer (ca. 30 meter breed) visueel goed afgeschermd worden van de open ruimte. De buffer kan mogelijks ook een rol vervullen als geluidsbuffer. Door de situering van de groenbuffer op de kamlijn wordt ook het bestaande bedrijventerrein Zottegem 2 aan het zicht onttrokken van de woningen in de Hoge Weg.
2. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de beschermde hoeve Hof ten Wassenhove. Ook hier wordt een dichte groenbuffer ontwikkeld die het bedrijventerrein vanuit de open ruimte afschermt (30 meter breed). Ook langs het bestaande bedrijventerrein wordt de realisatie van een groenbuffer nagestreefd. Rekening houdend met de plaatsing van bedrijfsgebouwen en van verharde oppervlakte tot dicht bij de achterperceelsgrens, is slechts de realisatie van een smalle buffer mogelijk (3-5 meter).
3. Een sterk hellend terrein tussen het bedrijventerrein en de Hoge Weg fungeert als overgangsgebied ten opzichte van de woningen in de Hoge Weg. Het behoudt zijn landbouwfunctie.
4. De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Leenstraat.
5. Aangezien de uitbreiding van het bedrijventerrein slechts over één ontsluitingsmogelijkheid beschikt, wordt een bijkomende 'noodweg' voorzien doorheen het terrein van de technische dienst van de stad voor interventies van hulpdiensten.
6. De perceelsdiepte bedraagt ongeveer 130 meter, wat de ontwikkeling van percelen tussen 1 ha en 3 ha (of meer) toelaat.
7. Een sterker hellend gedeelte in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein biedt ruimtelijke mogelijkheden voor een optimaal ruimtegebruik (bijvoorbeeld bouwvolume in de helling en parkeren op het dak). De mogelijkheden als zichtlocatie langs de Leenstraat worden optimaal benut.
8. Het terrein biedt mogelijkheden voor een uitbreiding van de technische dienst van de stad.
9. Op het laagst gelegen deel van het bedrijventerrein kan een bufferbekken worden ontwikkeld, dat in verbinding staat met de Steenmeersbeek.
10. Op het einde van de ontsluitingsweg wordt een parkeervoorziening voor vrachtwagens ingepast. Deze kan een betekenis hebben voor het volledige bedrijventerrein langs de N42. De grootte kan vastgelegd worden bij de uitwerking van de inrichting van het bedrijventerrein.



In het uitvoeringsplan wordt geopteerd om ook het bestaande bedrijventerrein op te nemen. Dit is verantwoord vanuit volgende elementen:

- het oostelijk deel van het bestaande bedrijventerrein krijgt een passende bestemming, waardoor het zonevreemd karakter wordt opgeheven
- indien het bestaand bedrijventerrein niet wordt opgenomen in het uitvoeringsplan, zouden bedrijfspercelen die palen aan de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein in twee bestemmingszones komen te liggen: de bestemmingen industriegebied op het gewestplan en gemengd regionaal bedrijventerrein via het uitvoeringsplan. Dit is geen heldere situatie op het vlak van het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.
- door het bestaand bedrijventerrein op te nemen als gemengd regionaal bedrijventerrein, wordt vermeden dat autonome kleinhandel zich ontwikkelt op het bedrijventerrein. Kleinhandel wordt beperkt tot het deel van het bedrijventerrein ten westen van de N42 dat aansluit op de stedelijke woonomgeving. De N42 wordt gehanteerd als een duidelijke grens ten aanzien van deze functies.

## **5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets**

Sinds de opstart van het afbakeningsproces zijn diverse sectorale regelgevingen van toepassing die van belang zijn bij het opstellen van het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. Voor dit deelrup is de watertoets (aanwezigheid Steenmeersbeek) en milieubeoordeling van belang.

### **5.1. Watertoets**

#### **▪ 5.1.1. Toepasselijke regelgeving / overstromingsgebieden**

Decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2003. Er wordt een toets gedaan op het risico tot overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

#### **▪ 5.1.2. Evaluatie en aandachtspunten**

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein. De geldende stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten blijft eveneens van toepassing. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds verwezen naar het voorgaande. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds opgenomen dat er aandacht moet gaan naar het waterbergend vermogen van het terrein en dat het overstromingsrisico dient beperkt te worden.

Voor verhandingen wordt aangegeven dat deze zoveel mogelijk met waterdoorlatende materialen dienen te gebeuren.

Voor een concrete uitwerking van de watertoets wordt verwezen naar de milieubeoordeling.

## **5.2. Passende beoordeling**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken. De dichtst bijgelegen speciale beschermingszone 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen', deelgebied 23 (ten noorden van Oombergen) is op 2 kilometer gelegen (in vogelvlucht) van het deelgebied Leenstraat.

## **5.3. Plan-M.E.R. (milieu-effectenrapport)**

### **▪ 5.3.1. Toepasselijke regelgeving**

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002 bepaalt dat bij de opmaak van bepaalde plannen het opstellen van een plan-MER vereist is. Concrete richtlijnen rond het type plannen waarvoor een plan-MER vereist is, zijn momenteel nog niet vertaald in uitvoeringsbesluiten.

Het afbakeningsplan moet voldoen aan de bepalingen inzake de plan-MER. Hierdoor is beslist de piste van het integratiespoor te volgen zoals beschreven in artikel 4.1.4 §1 van het vernoemd decreet. Er moet hierbij voldaan zijn aan volgende inhoudelijke en formele eisen:

- inhoudelijk: er is een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;

- inhoudelijk: de verzamelde informatie voldoet aan de kwaliteitsbeoordeling,

- formeel: er is actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

In het proces voorafgaand aan de opmaak van dit uitvoeringsplan werd immers voldoende aandacht besteed aan enerzijds natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuren en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan een stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuren die grenzen vanuit het stedelijk

gebied kunnen stellen rekening houdend met de te realiseren taakstellingen inzake huisvesting en bedrijvigheid.

Daarbij werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen en bedrijvigheid.

Het doorlopen planningsproces (2005-2007) en de inhoudelijke resultaten ervan zijn uitvoerig besproken in de toelichtingsnota. De vele overlegmomenten (projectteam, stuurgroep en informatievergadering) wijzen op een betrokkenheid van verschillende partners bij het proces en dus bij de uitwerking van het uiteindelijke voorstel tot afbakening (einddocument).

### ▪ **5.3.2. Onderzochte alternatieven**

Voor wat betreft de thema's wonen en werken betreft, zijn in het afbakeningsproces alternatieve onderzocht.

#### ▪ **Wonen**

Voor wonen is de programmatie vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geactualiseerd.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

Er is geen nood aan de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen gebieden voor wonen, waardoor een afweging van alternatieven vanuit grensstellende elementen vanuit het buitengebied niet nodig is.

#### ▪ **Bedrijvigheid**

In functie van het realiseren van de taakstelling voor bedrijvigheid zijn verschillende zoekzones (alternatieven) geëvalueerd. De evaluatie van deze zoekzones gebeurde op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, maar eveneens op basis van de open ruimte waarden (landschap, natuur, landbouw), op economische basis (ontsluiting en oppervlakte) en op basis van mogelijkheden tot ontwikkeling (terreinkenmerken, randvoorwaarden vanuit omliggende woonbebouwing).

### ▪ **5.3.3. Evaluatie van de milieu-effecten**

Voor een evaluatie van de milieu-effecten wordt verwezen naar de milieu-beoordeling.


## **5.4. Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken**

Niet van toepassing aangezien geen Seveso-bedrijven worden toegelaten.



## 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting   |
|--|---|---|
|  |  <p><b>Artikel 5. Gemengd regionaal bedrijventerrein</b></p>   |   |
| Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving. | <p>5.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ productie en verwerking van goederen</li> <li>▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>▪ logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie)</li> <li>▪ complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)</li> <li>▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>▪ mestverwerking, slibverwerking</li> <li>▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> </ul>   | <p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen.</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)</p> |
|  | <p>5.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;</li> <li>▪ de noodzakelijke uitbreiding van de technische dienst van de stad, gelegen op een aanpalend perceel.</li> <li>▪ de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>▪ inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>▪ kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> </ul> | <p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p>  |

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|--|--|--|
|  | <p>De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,</li> <li>▪ het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.</li> <li>▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> <li>▪ groenaanleg</li> <li>▪ openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten</li> </ul>  |  |
|  | <p>5.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinhandel</li> <li>▪ horeca-, motel- en congresaccomodaties</li> <li>▪ discotheken</li> <li>▪ geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)</li> <li>▪ agrarische productie</li> <li>▪ autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</li> <li>▪ opslag van schroot en storten van afval</li> <li>▪ (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht</li> </ul> | <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> |
| Sevesobedrijven zijn niet wenselijk rekening houdend met de omgevingsfactoren. | 5.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999   | Zogenaamde Sevesobedrijven   |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting  |
|---|---|--|
|   | <p>tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p>  |  |
| <p>Zorgvuldig ruimtegebruik is wenselijk.</p> <p>Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> | <p>5.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>▪ een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>▪ daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw</li> <li>▪ bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt</li> <li>▪ de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemelen afvalwater is verplicht.</li> <li>▪ oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</li> </ul> |  |
|   | <p>5.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, ste-</li> </ul>  | <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor middelgrote en grootschalige bedrijven. Daarom wordt enkel een minimale kavelgrootte opgelegd en geen maximale kavelgrootte.</p> |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|---|--|--|
|   | <p>denbouwkundige vergunning binnen de zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen</li> <li>▪ percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.</li> <li>▪ een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen</li> <li>▪ percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen</li> </ul> <p>5.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.</p> | <p>De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter in een zone van 30 meter te rekenen vanaf de grens van de buffer. Uitzonderingen worden gemaakt voor schoorstenen en silo's. Op die manier reiken de bedrijfsgebouwen niet hoger dan de maximale hoogte van de bomen in de buffer. De visuele hinder van het bedrijventerrein wordt beperkt.</p> |
| <p>De stad Zottegem zal het terrein ontwikkelen en beheren eventueel in samenwerking met een externe partner.</p> | <p>5.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p>  |  |
|   | <p>5.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg</p>  |  |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|----------------------|--|--|
|                      | <p>van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings overwogen moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebiëten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder : hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p> |  |
|                      | <p>5.10 publiciteit en bewegwijzering : publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>   |  |
|                      | <p>5.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologi-</p>  | <p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/ dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor</p> |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting  |
|----------------------|--|--|
|                      | sche opgravingen uitgevoerd.             | wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd. |



*Symbolische aanduiding*

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aansluitend op de Leenstraat. Het tracé van de ontsluitingsweg is op het grafische plan indicatief aangeduid.

5.12. Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de Leenstraat.



*Symbolische aanduiding*

Het gemengd regionaal bedrijventerrein krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten via de Ballingsweg. Het tracé van de ontsluitingsweg is op het grafische plan indicatief aangeduid.

5.13. Het gebied krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten via de Ballingsweg.



*Symbolische aanduiding*

Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Op het laagste punt van het bedrijventerrein wordt een bufferbekken aangelegd.

5.14. In de bufferstrook wordt een bufferbekken geïntegreerd dat de afvoer van het oppervlaktewater van het bedrijventerrein gebufferd afvoert naar de Steenmeersbeek.



*In overdruk*

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting |
|--|---|-------------|
| <p>De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.</p>   | <p>5.15 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p>   |             |
| <p>De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd.</p>  | <p>De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.</p>   |             |
| <p>De aanleg van de buffer gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein voor de nieuwe constructies of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken. Voor bestaande constructies gebeurt de aanleg van de buffer in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.</p> | <p>Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p>   |             |
|  | <p>Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p>  |             |
|  | <p>In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.</p> |             |

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F3

## 7. Toelichtende plannen

- Bestaande feitelijke toestand (kaarten B3 en C3).
- Juridische toestand: gewestplan (kaart D3).
- Juridische toestand: andere plannen (kaart E3).

## 8. Ruimtebalans

| <b>Bestemming</b>                          | <b>Oppervlakte</b> |
|--|--------------------|
| Landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 17,14 ha in min    |
| Industriegebied                            | 20,27 ha in min    |
| Gemengd regionaal bedrijventerrein         | 37,41 ha in plus   |



## B. Verordenend deel

### 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



#### Artikel 5. Gemengd regionaal bedrijventerrein

---

5.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :

- productie en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie)
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- mestverwerking, slibverwerking
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

---

5.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;
- de noodzakelijke uitbreiding van de technische dienst van de stad, gelegen op een aanpalend perceel.
- de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming
- groenaanleg
- openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten

---

5.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
- horeca-, motel- en congresaccomodaties
- discotheken
- geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)
- agrarische productie
- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- opslag van schroot en storten van afval
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht

---

5.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstede-

---

---

## Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---

lijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

---

5.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
  - daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
  - bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
  - de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.
  - oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte.
- 

5.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen

5.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn

De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

---

5.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

---

5.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings overwogen moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder : hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

---

5.10 publiciteit en bewegwijzering : publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is

---

---

### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---

toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

---

5.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

---



*Symbolische aanduiding*

5.12. Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de Leenstraat.

---



*Symbolische aanduiding*

5.13. Het gebied krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten via de Ballingsweg.

---



*Symbolische aanduiding*

5.14. In de bufferstrook wordt een bufferbekken geïntegreerd dat de afvoer van het oppervlaktewater van het bedrijventerrein gebufferd afvoert naar de Steenmeersbeek.

---



*In overdruk*

5.15 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

---

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.

---

---

## 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

### Op te heffen voorschriften:

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978):

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Industriegebied

## 3. Verordenend grafisch plan

Zie hiervoor verordenend grafisch plan kaart F3.

# **PRUP Randstedelijk groengebied Beve- gemse Vijvers en doortrekkersterrein**

## A. Toelichtend deel

### 1. Relatie met het afbakeningsproces

In de stedelijke gebieden wordt volgens het PRS Oost-Vlaanderen (p 270) een stedelijk-gebiedenbeleid gevoerd, met volgende algemene ontwikkelingsperspectieven, zoals ook bepaald in het RSV:

- De zorg voor collectieve en openbare ruimten is een belangrijk element in de kwaliteitsverbetering van de woon- en werkomgeving voor de stedelijke gebieden.
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden zijn van belang voor de leefomgeving.

### 2. Link met toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werd de optie genomen om het gebied van de Bevegemse Vijvers verder te ontwikkelen als recreatief randstedelijk groengebied. Binnen het gebied wordt een doortrekkersterrein ingepast. Verschillende alternatieven hiervoor zijn afgewogen en de inpassing binnen het randstedelijk groengebied is de meest aangewezen optie.

#### ▪ Randstedelijk groengebied

De Bevegemse Vijvers wordt verder ontwikkeld als een multifunctioneel randstedelijk groengebied op het niveau van het stedelijk gebied. Het gebied is uitermate geschikt voor de verder uitbouw en ontwikkeling als recreatief groengebied als drager van recreatieve en sportfuncties, socio-educatieve functies, landschaps- en natuurbehoud- en ontwikkeling, met aandacht voor de historische en archeologische aspecten.

De rol van het randstedelijk groengebied ten behoeve van de functies recreatie, natuur en landbouw wordt gedifferentieerd ingevuld (zie inrichtingsconcept en deelconcepten). Er is een zone waar recreatie als hoofdfunctie voorkomt en zones waar recreatie als nevenfunctie, als recreatief medegebruik voorkomt. Recreatief medegebruik als wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, picknicken, ... wordt ingepast met aandacht voor de natuurdraagkracht en –waarde, voor de historische en archeologische aspecten en voor de bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. Een net van fiets-, wandel- en ruiterspaden (rekening houdend met de ecologische draagkracht en –waarde, historische en archeologische aspecten en landschappelijke aspecten) garandeert de toegankelijkheid van het groengebied voor zachte recreatie. De paden doorsnijden verschillende landschapstypologieën.

#### ▪ Doortrekkersterrein

Een provinciaal beleidskader wil een oplossing aanreiken voor het gebrek aan terreinen voor woonwagenbevolking. Woonwagenbewoning is in de eerste plaats een huisvestingsproblematiek waarvoor specifieke voorzieningen moeten getroffen worden. Om woonwagenbewoners toe te laten zich ergens, al dan niet tijdelijk, te vestigen, worden woonwagenterreinen voorzien. Woonwagenterrein maken deel uit van de nederzettingsstructuur, alhoewel ze een specifieke ruimtelijke eigenheid hebben (cfr. PRS O.VI., pp. 317-319). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen doortrekkersterreinen en residentiële terreinen. Een doortrekkersterrein is een terrein, bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens. Residentiële terreinen (openbaar of

privaat) zijn bestemd voor woonwageneigenaren en ingericht voor het sedentair wonen in woonwagens.

Op basis van de voorstellen van de Vlaamse Woonwagencommissie die belast is met het uitwerken van een globale planning omtrent woonwagenterreinen in Vlaanderen, worden voor Oost-Vlaanderen woonwagenterreinen bij voorkeur voorzien in stedelijke gebieden en in de geselecteerde hoofddorpen. In Zottegem is, rekening houdend met de plaatselijke situatie geopteerd om een doortrekkersterrein te voorzien. In Zottegem stelt zich geen problematiek van residentiële woonwageneigenaren, er is wel een locatie die als doortrekkersterrein functioneert (weliswaar niet exclusief voor doortrekkers voorbehouden).

### 3. Feitelijke en juridische toestand

#### ▪ Situering en ruimtelijke context

Het gebied is gelegen in het oosten van het stedelijk gebied tussen de kernen Zottegem, Grotenberge en Godveerdegem. Het is een licht golvend gebied dat bestaat uit verschillende deelentiteiten: het kasteeldomein van Breivelde als parkomgeving, de cluster van sportvoorzieningen rond de Bevegensevijvers en Bevegemstraat en het open ruimtegebied met een agrarisch gebruik tussen de Langestraat en de Gentsesteeweg.

Het gebied is gelegen in parkgebied, gebied voor dagrecreatie en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De parkomgeving 'Domein Breivelde' is beschermd als landschap.

#### ▪ Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

##### **Kaart B4 – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

##### **Kaart C4 – bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

Het gebied is ingesloten tussen volgende straten: Gentsesteeweg, Parkstraat, Grotenbergestraat, Kollegestraat, Ooststraat, Sabina Van Beierenlaan, Kastanjelaan, Bevegemstraat, Godveerdegemstraat en Langestraat.

Het kasteeldomein van Breivelde functioneert als een volwaardig stadspark gericht op zachte recreatie. In het kasteel is een restaurant aanwezig. De omgeving van de Bevegensevijvers, Zwembadstraat, Hemelrijkstraat en Bevegemstraat wordt gekenmerkt door een concentratie van sportvoorzieningen op het niveau van het stedelijke gebied: voetbalstadion, zwembad, atletiekpiste, tennisvelden, oefenvelden,... Doorheen het gebied loopt een fietsverbinding (tussen Godveerdegem en Grotenberge) in het verlengde van de Doolstraat. Binnen het gebied is een netwerk aanwezig van voetwegen.

#### ▪ Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

##### **Kaart D4 – bestaande juridische toestand: gewestplan**

##### **Kaart E4 – bestaande juridische toestand: andere plannen**

|   |  |
|---|--|
| Type  | In het gebied en grensstellend   |
| Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978)  |
| Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Rup Sportstraat  |
| Beschermde landschap  | Domein Breivelde   |
| Verkavelingsvergunningen (nr. ref_ohm (datum))  | 23. 10075-532.1 (16/02/1971), 36. 41081-713.1 (22/12/1977), 37. 41081-713.2 (30/06/1993), 38. 41081-713.3 (27/02/1995), 169. 10082-508 (07/08/1964), 182. 10082-534.1 (30/12/1970), 183. 10082-534.2 (01/06/1972), 194. 10075-502.1 (12/11/1963), 195. 10075-502.2 (12/06/1975), 204. 10075-511.1 (12/08/1965), 205. 10075-511.2 (18/01/1973), 208. 10075-513.2 (30/06/1981), 209. 10075-513.3 (12/04/1983), 538. 10075-532.2 (27/12/2005), 539. 41081-1218 (21/03/1994), 540. 41081-797 (19/06/1979), 541. 41081-933 (11/09/1984), 542. 41081-1056 (23/01/1989), 543. 41081-976 (03/03/1986), 544. 41081-608.1 (29/12/1982), 545. 41081-608.2 (14/05/1990), 546. 41081-608.3 (24/09/1990), 547. 41081-1122 (15/04/1991), 548. 41081-1121.1 (09/09/1991), 552. 41081-1026 (28/03/1988), 557. 10294-538 (24/12/1971), 558. 41081-945 (05/02/1985) |
| In dit deelgebied komen geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- of Ven-gebieden en beschermingszones grondwater voor. |  |

Het gebied voornamelijk gelegen in gebied voor dagrecreatie (westelijk deel), parkgebied (noordelijk deel) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (oostelijk deel). Beperkte delen van het plangebied zijn gelegen in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het zuidwestelijk deel situeert zich binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportstraat. Het domein Breivelde (in het noorden van het plangebied) is beschermd als landschap.

#### ▪ Begrenzing van het gebied

Het gebied is ingesloten tussen volgende straten: Gentssteenweg, Parkstraat, Grotenbergestraat, Kollegestraat, Ooststraat, Sabina Van Beierenlaan, Kastanjelaan, Bevegemstraat, Godveerdegemstraat en Langestraat.



## 4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP

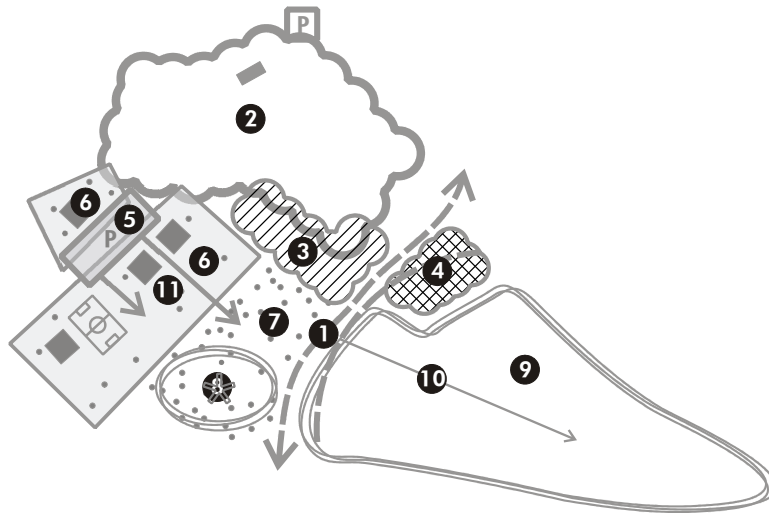
### ▪ Randstedelijk groengebied

Er worden drie deelgebieden onderscheiden: een kasteelparkgebied, een sport- en recreatiegebied en een openlandbouwgebied. De verschillende deelgebieden onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door hun ruimtelijke kenmerken en functies. Ze krijgen een gedifferentieerde rol in het randstedelijk groengebied, een rol die afgestemd is op het verschil in ruimtelijke kenmerken en functies. Een langzaam verkeersas (1) (tussen de Langestraat en de Gentsesteeweg) doorsnijdt het randstedelijk groengebied en deelt het op. Het vormt de grens tussen het sport- en recreatiegebied en het open landbouwgebied.

De **kasteelparkgebied van Breivelde** wordt verder ontwikkeld als stadspark met aandacht voor de historische betekenis. Rekening houdend met het historisch karakter (kasteelpark met historische bebouwing, parkomgeving met waardevolle bomen, vijvers...) wordt dit deelgebied (2) voorbehouden voor zachte recreatie (wandelen, picknicken,...). De rand van het gebied als overgang naar het sport- en recreatiegebied en naar het open landbouwgebied kan verder bebost worden waardoor het landschappelijk de andere deelgebieden afbakent. De beboste rand kan een functie vervullen als speelbos: dit is mogelijk in het reeds bestaande beboste gebied (3) of het nog te ontwikkelen (4). De langzaam verkeersverbinding doorsnijdt deze randzone en maakt het (speelbos) toegankelijk voor langzaam verkeer vanuit de stedelijke woonomgeving.

Het westelijk deel van het randstedelijk groengebied wordt verder ontwikkeld als **sport- en recreatiegebied** waarin sport- en recreatieve voorzieningen op het niveau van het stedelijk worden geconcentreerd. Het gebied biedt relatief ruime mogelijkheden voor een verdere verdichting met sport- en recreatieve activiteiten. De huidige kwaliteiten (groen karakter en reliëf) worden optimaal gerespecteerd bij een verdere verdichting. Ook de huidige inrichting en ontsluiting van het gebied worden aangegrepen bij een verdere ontwikkeling. Bebouwing en mobiliteitsgenererende activiteiten worden zoveel mogelijk geschakeld nabij de gemeenschappelijke parkeervoorziening (5). Op die manier ontstaat een gradiënt van een meer bebouwd gedeelte (6) aansluitend op de parkeervoorziening, naar een extensiever gebruikt gedeelte (7) in de richting van de langzaam verkeersverbinding. Het meer bebouwd gedeelte kan drager zijn van sport- en recreatieve voorzieningen zoals een sporthal, een zwembad, voetbalvelden met tribunes, een atletiekpiste, oefenvelden, ondersteunende infrastructuur (horeca, administratieve functies),... Deze elementen worden steeds ingepast in een groene omgeving (groene campustypologie). Het extensiever gebruikt gedeelte wordt gereserveerd voor recreatieve functies met een geringe verhouding bebouwde oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte, waarbij ook rekening wordt gehouden met het reliëf. Op die manier ontstaat een passende overgang naar het open landbouwgebied. In het zuidelijk deel (8), een gebied dat op vandaag reeds 'vertuind' is, kan ruimte gereserveerd worden voor activiteiten met een recreatieve betekenis (manège, kinderboerderij,...) die een passende overgang vormen naar het open landbouwgebied (en die het open landbouwgebied niet verder versnipperen). Ook de ontsluiting van het sport- en recreatiegebied gebeurt gra- dueel. De toegang voor gemotoriseerd verkeer gebeurt enkel vanaf de parkeervoorziening. Binnen het gebied is er geen doorgaand autoverkeer mogelijk. Aanvullend zijn er toegangen voor langzaam verkeer vanaf de langzaam verkeersverbinding in het zuidoosten.

Binnen dit deelgebied wordt een doortrekkersterrein ingepast (zie verder paragraaf 'doortrekkersterrein').



Het **open landbouwgebied** wordt gevrijwaard als open-ruimtegebied (9) met landbouw als de belangrijkste drager. De huidige kwaliteit, een open koutergebied, wordt gevrijwaard. Deze kwaliteit wordt ten volle benut voor zowel landbouw als recreatief medegebruik. Ten aanzien van landbouw, de hoofdfunctie, betekent dit het vermijden van versnippering. Nieuwe landbouwzetels in het gebied, die zorgen voor een versnippering, zijn niet wenselijk. Bestaande landbouwzetels aan de rand van het gebied kunnen verder ontwikkeld worden door de bebouwing te groeperen bij bestaande bebouwing en door deze landschappelijk goed in te passen. Het recreatief medegebruik (wandelen,...) is geënt op een dicht netwerk van paden doorheen het gebied, toegankelijk vanaf de centraal gelegen langzaam verkeersverbinding. De langzaam verkeersverbinding valt samen met kamlijn van de heuvelrug. Vanaf de kamlijn is er een panoramisch zicht op het open koutergebied. De openheid van het gebied wordt bestendig door het te vrijwaren van opgaande beplanting (beplanting die niet beantwoordt aan de typische landschapkenmerken van een koutergebied). Enkel aan de rand van het gebied (4), is bebossing mogelijk (als onderdeel van het kasteelparkgebied).



#### ▪ Doortrekkersterrein

Een doortrekkersterrein is een terrein, bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens. Het terrein van maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is bestemd voor woonwagenbewoners en ingericht voor het sedentair wonen in woonwagens.

In Zottegem wordt een doortrekkersterrein ingepast in het randstedelijk groengebied Bevegemse Vijvers, aansluitend op de bestaande recreatieve en sportvoorzieningen. Deze locatie wordt het meest geschikt bevonden omdat ze aansluit bij bestaande voorzieningen, goed bereikbaar is en nabij de stadskern is gelegen (cfr. afweging van alternatieven). Een koppeling met sport- en recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld gemeenschappelijk gebruik van sanitair blok) is mogelijk.

## **5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-milieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets**

Sinds de opstart van het afbakeningsproces zijn diverse sectorale regelgevingen van toepassing die van belang zijn bij het opstellen van het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. Voor dit deelrup is de watertoets (aanwezigheid Steenmeersbeek) en milieubeoordeling van belang.

### **5.1. Watertoets**

#### **▪ 5.1.1. Toepasselijke regelgeving / overstromingsgebieden**

Decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2003. Er wordt een toets gedaan op het risico tot overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

#### **▪ 5.1.2. Evaluatie en aandachtspunten**

Voor een concrete uitwerking van de watertoets wordt verwezen naar de milieubeoordeling.

### **5.2. Passende beoordeling**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken. De dichtst bijgelegen speciale beschermingszone 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen', deelgebied 10 (ten zuidwesten van Erwetegem) is op 2 kilometer gelegen (in vogelvlucht) van het randstedelijk groengebied.

### **5.3. Plan-M.E.R. (milieu-effectenrapport)**

#### **▪ 5.3.1. Toepasselijke regelgeving**

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002 bepaalt dat bij de opmaak van bepaalde plannen het opstellen van een plan-MER vereist is. Concrete richtlijnen rond het type

plannen waarvoor een plan-MER vereist is, zijn momenteel nog niet vertaald in uitvoeringsbesluiten.

Het afbakeningsplan moet voldoen aan de bepalingen inzake de plan-MER. Hierdoor is beslist de piste van het integratiespoor te volgen zoals beschreven in artikel 4.1.4 §1 van het vernoemd decreet. Er moet hierbij voldaan zijn aan volgende inhoudelijke en formele eisen:

- inhoudelijk: er is een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- inhoudelijk: de verzamelde informatie voldoet aan de kwaliteitsbeoordeling,
- formeel: er is actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

In het proces voorafgaand aan de opmaak van dit uitvoeringsplan werd immers voldoende aandacht besteed aan enerzijds natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuren en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan een stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuren die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen rekening houdend met de te realiseren taakstellingen inzake huisvesting en bedrijvigheid.

Daarbij werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen en bedrijvigheid.

Het doorlopen planningsproces (2005-2007) en de inhoudelijke resultaten ervan zijn uitvoerig besproken in de toelichtingsnota. De vele overlegmomenten (projectteam, stuurgroep en informatievergadering) wijzen op een betrokkenheid van verschillende partners bij het proces en dus bij de uitwerking van het uiteindelijke voorstel tot afbakening (einddocument).

### ▪ **5.3.2. Onderzochte alternatieven**

Voor wat betreft de thema's wonen en werken betreft, zijn in het afbakeningsproces alternatieve onderzocht.

#### ▪ **Wonen**

Voor wonen is de programmatie vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geactualiseerd.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

Er is geen nood aan de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen gebieden voor wonen, waardoor een afweging van alternatieven vanuit grenstellende elementen vanuit het buitengebied niet nodig is.

#### ▪ **Bedrijvigheid**

In functie van het realiseren van de taakstelling voor bedrijvigheid zijn verschillende zoekzones (alternatieven) geëvalueerd. De evaluatie van deze zoekzones gebeurde op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, maar eveneens op basis van de open ruimte waarden (landschap, natuur, landbouw), op economische basis (ontsluiting en oppervlakte) en op basis van mogelijkheden tot ontwikkeling (terreinkenmerken, randvoorwaarden vanuit omliggende woonbebouwing).

#### ▪ **5.3.3. Evaluatie van de milieu-effecten**

Voor een evaluatie van de milieu-effecten wordt verwezen naar de milieu-beoordeling.

#### **5.4. Externe risico's voor zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken**

Niet van toepassing aangezien geen Seveso-bedrijven worden toegelaten.

## 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting |
|---|--|-------------|
|   |   |             |
|   | <b>Artikel 6. Randstedelijk groengebied</b>  |             |
| Voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen binnen het randstedelijk groengebied moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name:<br>1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het kleinstedelijk gebied Zottegem. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.<br>2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen het randstedelijk groengebied Bevegemse Vijvers gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op het volledige randstedelijk groengebied. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing.<br>3. Binnen het randstedelijk groengebied gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone. Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.<br><br>Het randstedelijk groengebied Bevegemse Vijvers is een multifunctioneel gebied met een recreatief karakter. Het gebied is uitermate geschikt voor de verder uitbouw en ontwikkeling als recreatief groengebied als drager van recreatieve en sportfuncties, socio-educatieve functies, landschaps- en natuurbehoud- en ontwikkeling, met aandacht voor de historische en archeologische aspecten.<br>De rol van het randstedelijk groengebied ten behoeve van de functies recreatie, natuur en landbouw wordt gedifferentieerd ingevuld. Er is een zone waar recreatie als hoofdfunctie voorkomt en zones waar recreatie als nevenfunctie, als recreatief medegebruik voorkomt. | 6.1. Het gebied is bestemd voor recreatie, bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling en landbouw.<br><br>De inrichting en beheer worden verder ook bepaald in sectorale plannen.<br><br>In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing en waterberging. |             |

| Inrichtingsprincipes  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting  |
|---|---|--|
| <p>Recreatief medegebruik als wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, picknicken, ... wordt ingepast met aandacht voor de natuurdraagkracht en –waarde, voor de historische en archeologische aspecten en voor de bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. Een net van fiets-, wandel- en ruiterspaden garandeert de toegankelijkheid van het groengebied voor zachte recreatie. De paden doorsnijden verschillende landschapstypologieën.</p> | <p>6.2. Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.</p>  |  |
| <p>De bestaande horeca kan gezien het recreatief medegebruik verder ontwikkelen, zij het op voorwaarde dat er geen schaalvergroting optreedt die de draagkracht van het randstedelijk groengebied overschrijdt. Nieuwe autonome horeca wordt om dezelfde reden niet toegelaten.</p>   | <p>6.3. Nieuwe autonome horeca is niet toegestaan. Met autonome horeca worden horecazaken bedoeld waarbij de horeca-activiteit niet ondergeschikt is aan een andere functie (bijvoorbeeld sportactiviteit).</p>   |  |
|   | <p>6.4. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p> | <p>Archeologisch vooronderzoek. Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog.</p> <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd</p> |




| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting   |
|----------------------|--|---|
|                      |  | worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd. |



### Artikel 7. Kasteelparkgebied

|   |  |   |
|---|--|---|
| Het kasteelpark Breivelde krijgt een specifieke bestemming als kasteelparkgebied. Deze bestemming is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde. De kasteelgebouwen worden bestemd voor wonen, horeca of gemeenschapsvoorzieningen (om het blijvend gebruik van de gebouwen te garanderen). | <p>7.1. Dit gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het kasteelpark. Zacht recreatief medegebruik (wandelen, ...) van het park is toelaatbaar voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.</p> <p>Het bestaande park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen als openbaar park en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven. Het gebied aan de rand van het kasteelpark als overgang naar de andere planzones, kan ingericht of ontwikkeld worden als speelbos.</p> <p>De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Naast het wonen is het gebruik, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP, en het verbouwen van de kasteelgebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten voor zover de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het omgevende park daardoor niet wordt aangetast.</p> | Het recreatief medegebruik kan verder geregeld worden in sectorale plannen. |
|   | 7.2. Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 6 (randstedelijk groengebied), zijn binnen het kasteelparkgebied volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99  |   |

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   | Toelichting  |
|--|--|--|
|  | <p>van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het plaatsen van afsluiting voor zover deze bestaan uit een streek-eigen haag, eventueel gecombineerd met palen met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;</li> <li>▪ werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, overgangen, ...;</li> <li>▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>▪ het vellen van hoogstammige bomen</li> </ul> |  |
|  |   |  |
|  |  | <p><b>Artikel 8. Gebied voor dagrecreatie</b></p> <p>8.1. Het gebied is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn volgende functies mogelijk: horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, manèges, kind- of zorgboerderijen.</p> |
| <p>Het gebied wordt verder ontwikkeld als sport- en recreatiegebied op het niveau van het stedelijk gebied. Sport- en recreatieve activiteiten worden gegroepeerd nabij de reeds bestaande. Bestaande activiteiten kunnen uitbreiden en aangevuld worden met andere sport- en recreatieve activiteiten. Binnen het gebied is er ook ruimte voor jeugdvoorzieningen, manèges, kind- of zorgboerderijen.</p> | <p>8.2. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksge-</li> </ul>  |  |

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift | Toelichting |
|----------------------|--|-------------|
|----------------------|--|-------------|

zondheid.



*In overdruk*

Gebouwen worden zoveel mogelijk gegroepeerd nabij reeds bestaande bebouwing in het plangebied.

8.3. Gebouwen, constructies en verharde parkings voor de exploitatie van het recreatiegebied die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25m<sup>2</sup>, zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.

8.4. Gebouwen worden op een afstand van de zonegrens geplaatst die minstens gelijk is aan het dubbele van de kroonlijsthoogte.

Om het groene, parkachtige karakter van het gebied te bewaren, worden hoogstammige bomen aangeplant bij de ontwikkeling van bijkomende bebouwing of verharde oppervlakte.

8.5. Per 200 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte of bruto oppervlakte bebouwing, wordt 1 hoogstammige boom voorzien.



*In overdruk*

Uitzondering op het principe van het dagrecreatie is doortrekkersterrein. Er wordt ruimte voorzien voor de inpassing van een doortrekkersterrein dat afgestemd is op andere voorzieningen binnen het plangebied.

Een doortrekkersterrein is een terrein, bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens.

Volgens de reglementering terzake kan in principe een vergunning voor 21 dagen worden afgeleverd en kan men binnen de maand niet terugkeren.

8.6. Binnen deze zone kan een doortrekkersterrein ingericht worden bestemd voor het verblijf van nomadische woonwagenbewoners. Het terrein is ingericht met 15 individuele standplaatsen voor de woonwagens en de voertuigen, en is uitgerust met een in- en uitrit, toegangswegen tot de individuele standplaatsen en voetwegen, sanitaire voorzieningen, aftappunten voor elektriciteit en een verzamelpunt voor de selectieve ophaling van het afval. Verder is groenvoorziening toegelaten en is het terrein omheind met een afsluitbare omheining en gebufferd met een groene buffer van minstens 2 meter breedte. Beperkte sport- en ontspanningsinfrastructuur is toegelaten mits deze niet meer dan 10 % van de totale oppervlakte van het terrein inneemt.

Met betrekking tot de inrichting van het terrein dienen volgende principes gerespecteerd te worden:

- De standplaatsen zijn minstens 100 m<sup>2</sup> groot, en zijn aangelegd in waterdoorlatende verharding. Ze kunnen niet individueel om-

Het terrein is beperkt tot 15 families, zijnde het aantal standplaatsen. De capaciteit voor de doortrekkersterreinen is overeenkomstig het inwoneraantal van de gemeente. (Bij 25 000 à 50 000 inwoners worden er 15 terreinen voor doortrekkers voorzien)

Met beperkte sport- en ontspanningsinfrastructuur worden bijvoorbeeld een speeltuin, een petanquebaan, een basket- of volleybalveld, ...

Fysiek ontoegankelijk maken voor wagens kan met bermen, muurtjes, palen, bolders of andere robuuste constructies.

| Inrichtingsprincipes | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting |
|----------------------|---|-------------|
|                      | <p>heid worden en zijn toegankelijk voor grote combinaties. Een grote combinatie is bijvoorbeeld een woonwagen getrokken door een bestelwagen of een trekker met oplegger.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Groenpartijen, sport- en recreatievelden en alle andere zones die niet bereikbaar dienen te zijn met wagens dienen fysiek ontoegankelijk gemaakte te worden voor wagens.</li> </ul> |             |



### Artikel 9. Stedelijk landbouwgebied

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Het gebied wordt voorbehouden voor landbouwactiviteiten met recreatie en natuurontwikkeling als nevengebruik. Het open karakter van het gebied wordt behouden. Het gebied wordt gevrijwaard van verdere versnippering door bebouwing.</p> | <p>9.1. Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling, recreatief medegebruik en waterbeheersing, zijn ondergeschikte functies.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten omvatten, evenals verblijfsgelegenheid, toeleverende, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten voorzover deze een integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf.</p> <p>De vestiging van nieuwe landbouwbedrijfszetels is verboden.</p>                              | <p>Teneinde het open karakter van dit gebied te behouden, worden enkel gebouwen voor grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven toegelaten horende tot bestaande actieve bouwzetels.</p>   |
|  | <p>9.2. Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen en voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>het herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en landschapswaarden.</li> </ul> | <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken bestaat o.m. uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, enz.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, enz.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, enz.</p> <p>Niet gemotoriseerd verkeer is o.m.: wandelen, fietsen, paardrijden.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden inbegrepen.</p> |

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting  |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het oprichten van schuilhokken voor grazend vee met aanleg van bijhorende toegang, voorzover ze worden opgericht in weiden die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf of woning; deze schuilhokken hebben een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> voor een aaneengesloten graasweide van één tot drie hectare en een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor een aaneengesloten graasweide van meer dan 3 ha</li> </ul> |  |
|  | <p>9.3. Gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter, gebouwen voor intensieve veeteelt en gebouwen voor toeleverende, verwerkende en dienstverlenende of landbouwaanverwante bedrijven, zijn niet toegelaten.</p>  | <p>Toeleverende en verwerkende bedrijven, kleinhandel en dienstverlenende bedrijven zijn niet toegelaten in dit gebied. De lokale/regionale toeleverende en verwerkende bedrijven die uitsluitend op de landbouw gericht zijn en die een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw hebben, moeten in principe ingeplant worden op lokale/ gemengde regionale bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen voor agro-industrie die ruimtelijk aansluiten op de agrarische gebieden. Kleinhandel of bepaalde vormen van dienstverlening zijn niet exclusief op de beroepslandbouw gericht en horen in principe thuis in de kernen.</p> |
| <p>Het open karakter van het gebied wordt behouden. Het gebied wordt gevrijwaard van verdere versnippering door bebouwing.</p> | <p>9.4. Nieuwe constructies zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing en tuinstroken en kunnen gefaseerd uitgebouwd worden. Ze worden zoveel mogelijk gebundeld om al te veel versnippering van het gebied tegen te gaan.</p>  |  |

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F4

## 7. Toelichtende plannen

- bestaande feitelijke toestand (kaarten B4 en C4)
- juridische toestand: gewestplan (kaart D4)
- juridische toestand: andere plannen (kaart E4)

## 8. Ruimtebalans

| Bestemming  | Oppervlakte      |
|---|------------------|
| Woongebied  | 0,73 ha in min   |
| Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut | 0,78 ha in min   |
| Gebied voor dagrecreatie                              | 42,78 ha in min  |
| Parkgebied  | 17,31 ha in min  |
| Landschappelijk waardevol agrarisch gebied            | 22,57 ha in min  |
| Kasteelparkgebied                                     | 30,07 ha in plus |
| Gebied voor dagrecreatie                              | 26,33 ha in plus |
| Stedelijk landbouwgebied                              | 27,76 ha in plus |

## B. Verordenend deel

### 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

---

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



#### Artikel 6. Randstedelijk groengebied

---

6.1. Het gebied is bestemd voor recreatie, bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling en landbouw.

In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing en waterberging.

6.2. Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

6.3. Nieuwe autonome horeca is niet toegestaan. Met autonome horeca worden horecazaken bedoeld waarbij de horeca-activiteit niet ondergeschikt is aan een andere functie (bijvoorbeeld sportactiviteit).

6.4. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.



#### Artikel 7. Kasteelparkgebied

---

7.1. Dit gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het kasteelpark. Zacht recreatief medegebruik (wandelen, ...) van het park is toelaatbaar voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.

Het bestaande park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen als openbaar park en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven. Het gebied aan de rand van het kasteelpark als overgang naar de andere planzones, kan ingericht of ontwikkeld worden als speelbos.

De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Naast het wonen is het gebruik, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP, en het verbouwen van de kasteelgebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten voor zover de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het omgevende park daardoor niet wordt aangetast.

7.2. Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 6 (randstedelijk groengebied), zijn binnen het kasteelparkgebied volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar.

- het plaatsen van afsluiting voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

- parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;
- werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, lovertgangen, ...;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
  - het vellen van hoogstammige bomen
- 

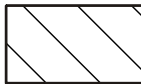
**Artikel 8. Gebied voor dagrecreatie**

---

8.1. Het gebied is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. Daarnaast zijn volgende functies mogelijk: horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, manèges, kinder- of zorgboerderijen.

---

- 8.2. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:
- het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
- 



*In overdruk*

8.3. Gebouwen, constructies en verharde parkings voor de exploitatie van het recreatiegebied die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25m<sup>2</sup>, zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.

---

8.4. Gebouwen worden op een afstand van de zonegrens geplaatst die minstens gelijk is aan het dubbele van de kroonlijsthoogte.

---

8.5. Per 200 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte of bruto oppervlakte bebouwing, wordt 1 hoogstammige boom voorzien.

---



*In overdruk*

8.6. Binnen deze zone kan een doortreksterrein ingericht worden bestemd voor het verblijf van nomadische woonwagenbewoners. Het terrein is ingericht met 15 individuele standplaatsen voor de woonwagens en de voertuigen, en is uitgerust met een in- en uitrit, toegangswegen tot de individuele standplaatsen en voetwegen, sanitaire voorzieningen, aftappunten voor elektriciteit en een verzamel-punt voor de selectieve ophaling van het afval. Verder is groenvoorziening toegelaten en is het terrein omheind met een afsluitbare omheining en gebufferd met een groene buffer van minstens 2 meter breedte. Beperkte sport- en ontspanningsinfrastructuur is toegelaten mits deze niet meer dan 10 % van de totale oppervlakte van het terrein inneemt.

Met betrekking tot de in inrichting van het terrein dienen volgende principes gerespecteerd te worden:

- De standplaatsen zijn minstens 100 m<sup>2</sup> groot, en zijn aangelegd in waterdoorlatende verharding. Ze kunnen niet individueel omheind worden en zijn toegankelijk voor grote combinaties. Een grote combinatie is bijvoorbeeld een woonwagen getrokken door een bestelwagen of een trekker met oplegger.
  - Groenpartijen, sport- en recreatievelden en alle andere zones die niet bereikbaar dienen te zijn met wagens dienen fysiek ontoegankelijk gemaakte te worden voor wagens.
-



**Artikel 9. Stedelijk landbouwgebied**

---

9.1. Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Natuur- en landschapontwikkeling, recreatief medegebruik en waterbeheersing, zijn ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten omvatten, evenals verblijfsgelegenheid, toeleverende, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten voorzover deze een integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf.

De vestiging van nieuwe landbouwbedrijfszetels is verboden.

---

9.2. Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen en voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
  - het herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en landschapswaarden.
  - het oprichten van schuilhokken voor grazend vee met aanleg van bijhorende toegang, voorzover ze worden opgericht in weiden die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf of woning; deze schuilhokken hebben een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> voor een aaneengesloten grasweide van één tot drie hectare en een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor een aaneengesloten grasweide van meer dan 3 ha
- 

9.3. Gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter, gebouwen voor intensieve veeteelt en gebouwen voor toeleverende, verwerkende en dienstverlenende of landbouwaanverwante bedrijven, zijn niet toegelaten.

---

9.4. Nieuwe constructies zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing en tuinstroken en kunnen gefaseerd uitgebouwd worden. Ze worden zoveel mogelijk gebundeld om al te veel versnippering van het gebied tegen te gaan.

---

## 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

### **Op te heffen voorschriften:**

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978):

- Gebied voor dagrecreatie
- Parkgebied
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Rup Sportstraat

- Artikel 5b: recreatiezone
- Artikel 9: bufferzone

## 3. Verordenend grafisch plan

Zie hiervoor verordenend grafisch plan kaart F4.

# PRUP Open-ruimtegebied De Buke

## A. Toelichtend deel

### 1. Relatie met het afbakeningsproces

De planningsopgave voor bedrijvigheid bestaat in het zoeken van (een) geschikte locatie(s) voor de invulling van de ruimtebehoefte aan bedrijvigheid tot 2007. Binnen het afbakeningsproces wordt gefocust op het zoeken naar een geschikte locatie(s) voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid (bevoegdheid van de provincie). Aangezien bij het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de optie om het niet-ontwikkelde deel van de KMO-zone Buke te schrappen, is uitgesloten uit het bindend deel, is deze locatie opnieuw in de afweging gebracht. De geschiktheid van deze locatie voor de invulling van regionale of lokale bedrijvigheid is afgewogen. Het afbakeningsproces gaat om die reden tevens in op de behoefte aan lokale bedrijvigheid.

Voor de invulling van de ruimtebehoefte voor economische activiteiten worden geschikte locaties gezocht ten opzichte van elkaar worden afgewogen op basis van verschillende ruimtelijke criteria. In de hypothese van gewenste ruimtelijk-economische structuur voor het kleinstedelijk gebied Zottegem wordt de optie genomen om enkel het westelijk deel van het als gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's in het gewestplan te ontwikkelen als lokaal bedrijventerrein. Het oostelijk deel van het gebied wordt herbestemd als een open-ruimtegebied met een agrarisch gebruik.

### 2. Link met toelichtingsnota

In de toelichtingsnota werd de optie genomen om het gebied te herbestemmen als open-ruimtegebied. Rekening houdend met de taakstelling op het vlak van economische activiteiten, wordt de oppervlakte op een andere plek binnen het stedelijk gebied gecompenseerd.

### 3. Feitelijke en juridische toestand

#### ▪ Situering en ruimtelijke context

Het gebied is gelegen ten noorden van het stedelijk gebied, tussen het bestaande bedrijventerrein 'De Buke', het kasteelpark van Leeuwegem en de kern Elene. Het is een licht golvend gebied met een agrarisch gebruik. Het is een landschappelijk open gebied, met een afwezigheid van opgaande beplanting, kleine landschapselementen of bebouwing.

Het gebied is gelegen in een gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's en buffergebied volgens het gewestplan. De parkomgeving van het kasteel van Leeuwegem is beschermd als landschap.

#### ▪ Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

**Kaart B5 – bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart C5 – bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

Het gebied is ingesloten tussen de Buke, Leeuwerikstraat, Bambosstraat en Rijkbos. Het wordt gebruikt door landbouwactiviteiten en heeft een open karakter. Het is niet versnip-

perd. Het functioneert als een open-ruimtelijk tussen het bedrijventerrein De Buke en het kasteelpark van Leeuwergerm.

#### ▪ **Bestaande juridische toestand**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

#### **Kaart D4 – bestaande juridische toestand: gewestplan**

#### **Kaart E4 – bestaande juridische toestand: andere plannen**

| Type  | In het gebied en grensstellend                                    |
|---|---|
| Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978) |
| Beschermde landschap  | Kasteel van Leeuwergerm en omgeving                               |
| Verkevelingsvergunningen (nr. ref_roum (datum))   | 575. 41081-972.1 (17/03/1986), 576. 41081-972.2 (28/02/2005)      |
| In dit deelgebied komen geen gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten, natuurreservaten, bosreservaten, vogelrichtlijn-, habitatrichtlijn- of Ven-gebieden en beschermingszones grondwater voor. |   |

Het gebied ligt voor het grootste deel in gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's. Het zuidelijk deel heeft als bestemming bufferzone als overgang naar het woongebied met landelijk karakter. In het noorden grenst het aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in het oosten aan natuurgebied (kasteelpark van Leeuwergerm).

#### ▪ **Begrenzing van het gebied**

Het gebied is ingesloten tussen de Buke, Leeuwerikstraat, Bambosstraat en Rijkbos.

## **4. Vertaling van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur naar het PRUP**

Het gebied wordt herbestemd als open-ruimtegebied waarbij de huidige kwaliteiten en het gebruik worden behouden. Concreet betekent dit een herbestemming naar een agrarisch gebied (huidig gebruik) en het behoud van open karakter (tegenaan van versnippering door bebouwing, ook op visueel-ruimtelijk of landschappelijk vlak: tegenaan van perceelsrandbegroeiing). Het krijgt een rol als open-ruimtelijk tussen het (lokaal) bedrijventerrein Buke en het kasteelpark van Leeuwergerm, dat als landschap beschermd is. Het gebied is bovendien moeilijk ontsluitbaar voor bedrijvigheid en bijgevolg minder geschikt voor de ontwikkeling als bedrijventerrein.

Het verlies aan oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid wordt gecompenseerd door de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Spelaan.

## **5. In voorkomend geval een ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-milieueffectenrapport, passende beoordeling, MER en watertoets**

Sinds de opstart van het afbakeningsproces zijn diverse sectorale regelgevingen van toepassing die van belang zijn bij het opstellen van het afbakeningsplan voor het kleinstedelijk gebied Zottegem. Voor dit deelrup is de watertoets en milieubeoordeling van belang.

### **5.1. Watertoets**

#### **▪ 5.1.1. Toepasselijke regelgeving / overstromingsgebieden**

Decreet betreffende het integraal waterbeleid dd. 18/7/2003. Er wordt een toets gedaan op het risico tot overstroming (ligging al dan niet in MOGROG-gebieden) en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

#### **▪ 5.1.2. Evaluatie en aandachtspunten**

Voor een evaluatie wordt verwezen naar de milieubeoordeling.

### **5.2. Passende beoordeling**

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Dit provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken.

### **5.3. Plan-M.E.R. (milieu-effectenrapport)**

#### **▪ 5.3.1. Toepasselijke regelgeving**

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002 bepaalt dat bij de opmaak van bepaalde plannen het opstellen van een plan-MER vereist is. Concrete richtlijnen rond het type plannen waarvoor een plan-MER vereist is, zijn momenteel nog niet vertaald in uitvoeringsbesluiten.

Het afbakeningsplan moet voldoen aan de bepalingen inzake de plan-MER. Hierdoor is beslist de piste van het integratiespoor te volgen zoals beschreven in artikel 4.1.4 §1 van het vernoemd decreet. Er moet hierbij voldaan zijn aan volgende inhoudelijke en formele eisen:

- inhoudelijk: er is een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;

- inhoudelijk: de verzamelde informatie voldoet aan de kwaliteitsbeoordeling,

- formeel: er is actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

In het proces voorafgaand aan de opmaak van dit uitvoeringsplan werd immers voldoende aandacht besteed aan enerzijds natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuren en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan een stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuren die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen rekening houdend met de te realiseren taakstellingen inzake huisvesting en bedrijvigheid.

Daarbij werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen en bedrijvigheid.

Het doorlopen planningsproces (2005-2007) en de inhoudelijke resultaten ervan zijn uitvoerig besproken in de toelichtingsnota. De vele overlegmomenten (projectteam, stuurgroep en informatievergadering) wijzen op een betrokkenheid van verschillende partners bij het proces en dus bij de uitwerking van het uiteindelijke voorstel tot afbakening (einddocument).

### ▪ **5.3.2. Onderzochte alternatieven**

Voor wat betreft de thema's wonen en werken betreft, zijn in het afbakeningsproces alternatieve onderzocht.

#### ▪ **Wonen**

Voor wonen is de programmatie vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geactualiseerd.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

Er is geen nood aan de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen gebieden voor wonen, waardoor een afweging van alternatieven vanuit grensstellende elementen vanuit het buitengebied niet nodig is.

#### ▪ **Bedrijvigheid**


In functie van het realiseren van de taakstelling voor bedrijvigheid zijn verschillende zoekzones (alternatieven) geëvalueerd. De evaluatie van deze zoekzones gebeurde op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, maar eveneens op basis van de open ruimte waarden (landschap, natuur, landbouw), op economische basis (ontsluiting en oppervlakte) en op basis van mogelijkheden tot ontwikkeling (terreinkenmerken, randvoorwaarden vanuit omliggende woonbebouwing).

▪ **5.3.3. Evaluatie van de milieu-effecten**

Voor een evaluatie van de milieu-effecten wordt verwezen naar de milieu-beoordeling.

## 6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling

| Inrichtingsprincipes   | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  | Toelichting  |
|--|---|--|
|  | <br><b>Artikel 10. Landbouwgebied</b>  |  |
| <p>Het gebied wordt voorbehouden voor landbouwactiviteiten met recreatie en natuurontwikkeling als nevengebruik. Het open landschappelijk waardevolle karakter van het gebied wordt behouden. Het gebied wordt gevrijwaard van verdere versnippering door bebouwing.</p> | <p>10.1. Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling, recreatief medegebruik en waterbeheersing, zijn ondergeschikte functies.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.</p> <p>De vestiging van nieuwe landbouwbedrijfszetels is verboden.</p>   | <p>Nieuwe inplantingen worden verboden teneinde het open karakter van het gebied te bewaren.</p>   |
|  | <p>10.2. Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen en voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.</li> <li>▪ het herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en landschapswaarden.</li> </ul> | <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken bestaat o.m. uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, enz.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, enz.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, enz.</p> <p>Niet gemotoriseerd verkeer is o.m.: wandelen, fietsen, paardrijden.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden inbegrepen.</p> |

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F5



## 7. Toelichtende plannen

- bestaande feitelijke toestand (kaarten B5 en C5)
- juridische toestand: gewestplan (kaart D5)
- juridische toestand: andere plannen (kaart E5)

## 8. Ruimtebalans

| <b>Bestemming</b>                                | <b>Oppervlakte</b> |
|--|--------------------|
| Gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's | 6,56 ha in min     |
| Bufferzone                                       | 0,88 ha in min     |
| Landschappelijk waardevol agrarisch gebied       | 0,02 ha in min     |
| Landbouwgebied                                   | 7,46 ha in plus    |

## B. Verordenend deel

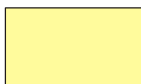
### 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

---

#### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



#### Artikel 10. Landbouwgebied

10.1. Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Natuur- en landschapontwikkeling, recreatief medegebruik en waterbeheersing, zijn ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.

De vestiging van nieuwe landbouwbedrijfszetels is verboden.

10.2. Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen en voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.
  - het herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en landschapswaarden.
- 
- 

### 2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

#### Op te heffen voorschriften:

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978):

- Gebied voor ambachtelijke ondernemingen en KMO's
- Bufferzone
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

### 3. Verordenend grafisch plan

Zie hiervoor verordenend grafisch plan kaart F5.