

RUP Cantaert Stad Zottegem

TOELICHTINGSNOTA
DEFINITIEF ONTWERP



OPDRACHTGEVER



Markt 1 – 9620 Zottegem

T 09 364 64 64 – E info@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER



Joseph Cardijnstraat 60 – 9420 Erpe-Mere

T 053 64 65 20 – E info@so-lva.be

Tekstbundel	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijlagen
Plannen	
	Grafisch plan


Versie	
1	Plenaire vergadering
2	Voorlopige vaststelling
3	Definitieve vaststelling

In zijn ontwerpvisie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18 mei 2015	Zegel van de stad
Op bevel, De secretaris,	De voorzitter,

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP in zijn ontwerpversie voor éénieder ter inzage heeft gelegen van 18 juni 2015 tot en met 16 augustus 2015	Zegel van de stad
Namens het college, Op bevel, De secretaris,	De burgemeester,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van	Zegel van de stad
Op bevel, De secretaris,	De voorzitter,

Ruimtelijk planner
Alexander De Wit



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1	3.4.2	Biologische waarderingskaart	23
1.1	Algemeen.....	1	3.5	Exploitatie- en milieuvergunningen	23
1.2	Aanleiding tot opmaak van het RUP	1	4	Analyse van de bestaande feitelijke toestand	26
1.3	Situering en afbakening van het plangebied.....	1	4.1	Bebouwingsstructuur	26
1.3.1	Situering op macroniveau	1	4.2	Openruimtestructuur	28
1.3.2	Situering op mesoniveau	2	4.3	Verkeersstructuur	29
1.3.3	Situering op microniveau en afbakening van het plangebied	2	4.4	Fotoreportage	30
2	Planningscontext	7	5	Planopzet.....	33
2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7	5.1	Visie site Cantaert	33
2.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	7	5.2	Planconcepten en uitwerking	33
2.2.1	Partiële herziening PRS.....	8	5.2.1	Centrale ontsluiting.....	34
2.3	Mobiliteitsplan stad Zottegem	9	5.2.2	Gemeenschappelijke groenzone verbindt beekvallei met site De Klok	35
2.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stad Zottegem.....	10	5.2.3	Projectzones met eigen karakter afgestemd op de omgeving	36
2.4.1	Gewenste nederzettingsstructuur.....	10	5.3	Inrichtingsstudie.....	39
2.4.2	Gewenste ruimtelijk economische structuur	11	5.3.1	Projectzone 1.1	39
3	Bestaande juridische toestand	14	5.3.2	Projectzone 1.2	41
3.1	Bestemmings- en uitvoeringsplannen.....	14	5.3.3	Gemeenschappelijke groenzone	41
3.1.1	Gewestplan.....	14	5.3.4	Overdruk voor groenbuffer	42
3.1.2	Provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem'	16	5.4	Vergunningsmodaliteiten.....	42
3.2	Wegen en waterwegen	18	5.4.1	Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid	42
3.2.1	Buurtwegen	18	5.4.2	Inrichtingsstudie.....	42
3.2.2	Waterlopen.....	19	5.4.3	Aanleg gemeenschappelijke groenzone.....	43
3.3	Onroerend erfgoed.....	19	6	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	43
3.3.1	Inventarissen	19	7	Watertoets	44
3.3.2	Beschermingen	22	7.1	Toetsing.....	44
3.4	Natuur en landbouw	23	7.2	Beoordeling van de effecten op het watersysteem.....	44
3.4.1	Bodemkaart	23			

7.2.1	Wijziging van het overstromingsregime?	44
7.2.2	Wijziging van de infiltratie- en afstromingshoeveelheid?.	44
7.2.3	Wijziging van het erosiegedrag?	45
7.2.4	Wijziging van de grondwaterstroming?	45
7.2.5	Wijziging van het grond en oppervlaktewater?	45
7.3	Conclusie	46
8	Onderzoek tot milieueffectrapportage	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Adviesronde.....	53
8.3	Beslissing dienst Milieueffectrapportagebeheer	53
9	(Grafisch) register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling	54
10	Archeologisch vooronderzoek.....	56
11	Lijst met op te heffen voorschriften	56
12	Ruimtebalans.....	56

LIJST VAN AFBEELDINGEN

Afbeelding 1:	Situering van het plangebied op macroniveau	2
Afbeelding 2:	Schematische weergave van de ruimtelijke visie van Zottegem	12
Afbeelding 3:	Gewenste structuur stedelijke vierhoek Zottegem	13
Afbeelding 4:	Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur	17
Afbeelding 5:	Site Cantaert in de gewenste woonstructuur	18
Afbeelding 6:	Bebouwingsstructuur: functioneel	27
Afbeelding 7:	Bebouwingsstructuur: morfologisch.....	27
Afbeelding 8:	Openruimtestructuur.....	28

Afbeelding 9:	Verkeersstructuur	29
Afbeelding 10:	Site Cantaert vanuit Grensstraat	30
Afbeelding 11:	Kwadestraat	30
Afbeelding 12:	De Vuyst Fire Concepts	30
Afbeelding 13:	Hoek Grensstraat-Noordstraat	30
Afbeelding 14:	Zicht op brouwerij De Klok	30
Afbeelding 15:	Volkstuinjtes langsheen spoorwegberm	30
Afbeelding 16:	Zicht vanuit verkaveling Dolage	31
Afbeelding 17:	Centrale as binnen plangebied	31
Afbeelding 18:	Bedrijfsgebouwen Cantaert (centraal)	31
Afbeelding 19:	Volkstuinjtes centraal binnen plangebied	31
Afbeelding 20:	Bedrijfsgebouwen Cantaert (noord).....	31
Afbeelding 21:	Zicht op brouwerij De Klok	31
Afbeelding 22:	Zicht op parkgebied	32
Afbeelding 23:	Bettelhovebeekvallei	32
Afbeelding 24:	Zicht op site vanuit fietsdoorsteek	32
Afbeelding 25:	Concept centrale ontsluiting	34
Afbeelding 26:	Concept gemeenschappelijke groenzone.....	35
Afbeelding 27:	Concept projectzones met eigen karakter afgestemd op de omgeving.....	36
Afbeelding 28:	Cederpark, Hasselt.....	37
Afbeelding 29:	Ypenburg 6, Den Haag, NL	38
Afbeelding 30:	De Capucien, Aalst	39
Afbeelding 31:	Fourside woonpark, Erlangen, GE.....	39

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1:	Situering van het plangebied op mesoniveau	4
Kaart 2:	Situering van het plangebied op microniveau	5
Kaart 3:	Orthofoto.....	6
Kaart 4:	Gewestplan.....	15
Kaart 5:	Atlas der Buurtwegen	20

Kaart 6: Onroerend erfgoed	21
Kaart 7: Bodemkaart	24
Kaart 8: Biologische waarderingskaart.....	25
Kaart 9: Inrichtingsstudie	40
Kaart 10: Overstromingsgevoelige gebieden 2014	47
Kaart 11: Infiltratiegevoelige gebieden	48
Kaart 12: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	49
Kaart 13: Erosiegevoelige gebieden	50
Kaart 14: Hellingenkaart.....	51
Kaart 15: Zoneringsplan VMM	52
Kaart 16: Grafisch register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot een vergoedingsregeling	55

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1: Evolutie van de particuliere huishoudens 1991-2007 stad Zottegem	8
Tabel 2: Toename van het aantal huishoudens (HH) versus taakstelling PRS 1991-2007 stad Zottegem	8
Tabel 3: Kwantitatieve optie inzake woonbehoefte voor de periode 2007-2012 met een doorkijk naar 2007-2020 stad Zottegem	9
Tabel 4: Bestemmings- en uitvoeringsplannen	14
Tabel 5: Kwantificeren van de woningbehoefte volgens het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem	17
Tabel 6: Wegen en waterwegen	18
Tabel 7: Bouwkundige relictten.....	19
Tabel 8: Beschermingen	22
Tabel 9: Natuur en landbouw.....	23
Tabel 10: Exploitatie- en milieuvergunningen	23
Tabel 11: Watertoets.....	44
Tabel 12: Ruimtebalans	56

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het stadsbestuur van Zottegem heeft SOLVA aangesteld voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Canttaert.

Het RUP wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 2.2.2. §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenhoefting of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

1.2 Aanleiding tot opmaak van het RUP

De site van het textielbedrijf Canttaert is gelegen in het centrum van de stad Zottegem en is nagenoeg volledig omsloten door stedelijk weefsel. Gelet op het feit dat Canttaert zijn industriële activiteiten volledig heeft

stilgelegd en dat het tweede kleinere bedrijf binnen de ambachtelijke zone (Fire Concept sierschouwen) wenst te herlokalisieren, is de industriële bestemming op het gewestplan grotendeels achterhaald. Een nieuwe grootschalige bedrijfsfunctie die de omliggende woonkwaliteit kan bedreigen is hier niet gewenst en de opname van het gebied in de stedelijk woonstructuur is dan ook opportuun. Er bieden er zich bijgevolg mogelijkheden aan om een nieuwe stedelijke dynamiek te creëren op deze plek.

Door middel van voorliggend RUP wordt de juridische basis gelegd om de site te herbestemmen naar woongebied. Op basis van ruimtelijk onderzoek is een concept ontwikkeld om de site integraal te ontwikkelen, rekening houdend met de randvoorwaarden gesteld door de omgeving en de fysieke structuur van het gebied.

1.3 Situering en afbakening van het plangebied

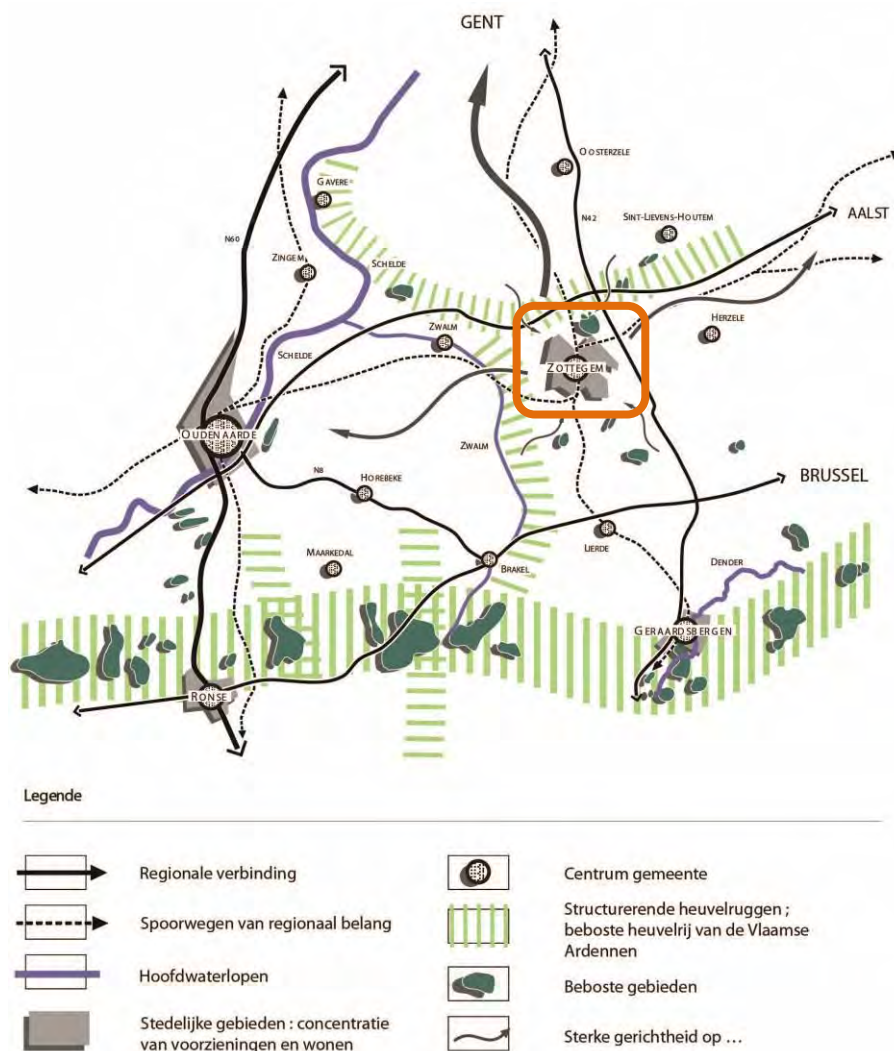
KAART SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP MESONIVEAU

KAART SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP MICRONIVEAU

KAART ORTHOFOTO 2012

1.3.1 SITUERING OP MACRONIVEAU

Het plangebied is gelegen in Zottegem, een kleine stad gelegen in het zuiden van de provincie Oost-Vlaanderen. De stad situeert zich ten zuiden van het stadsgewest Gent langs de assen Gent-Geraardsbergen (N42) en Aalst-Oudenaarde (N46). Ze is omgeven door de buurgemeenten Oosterzele en Sint-Lievens-Houtem in het noorden en Herzele in het oosten. De zuidelijke grens wordt gevormd door de gemeenten Lierde en Brakel. Zwalm en Gavere zijn de westelijke buurgemeenten. Zottegem maakt deel uit van het regionaal landschap 'Vlaamse Ardennen'.



Afbeelding 1: Situering van het plangebied op macroniveau
(bron: naar GRS Zottegem)

1.3.2 SITUERING OP MESONIVEAU

Het plangebied ligt in de historische binnenstad van Zottegem en is volledig omsloten door het stedelijke weefsel van de kern. Dit 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. Het plangebied is gelegen op ongeveer 650 meter van het treinstation van Zottegem en bevindt zich op enkele honderden meter van de zuidelijker gelegen Markt van Zottegem.

1.3.3 SITUERING OP MICRONIVEAU EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

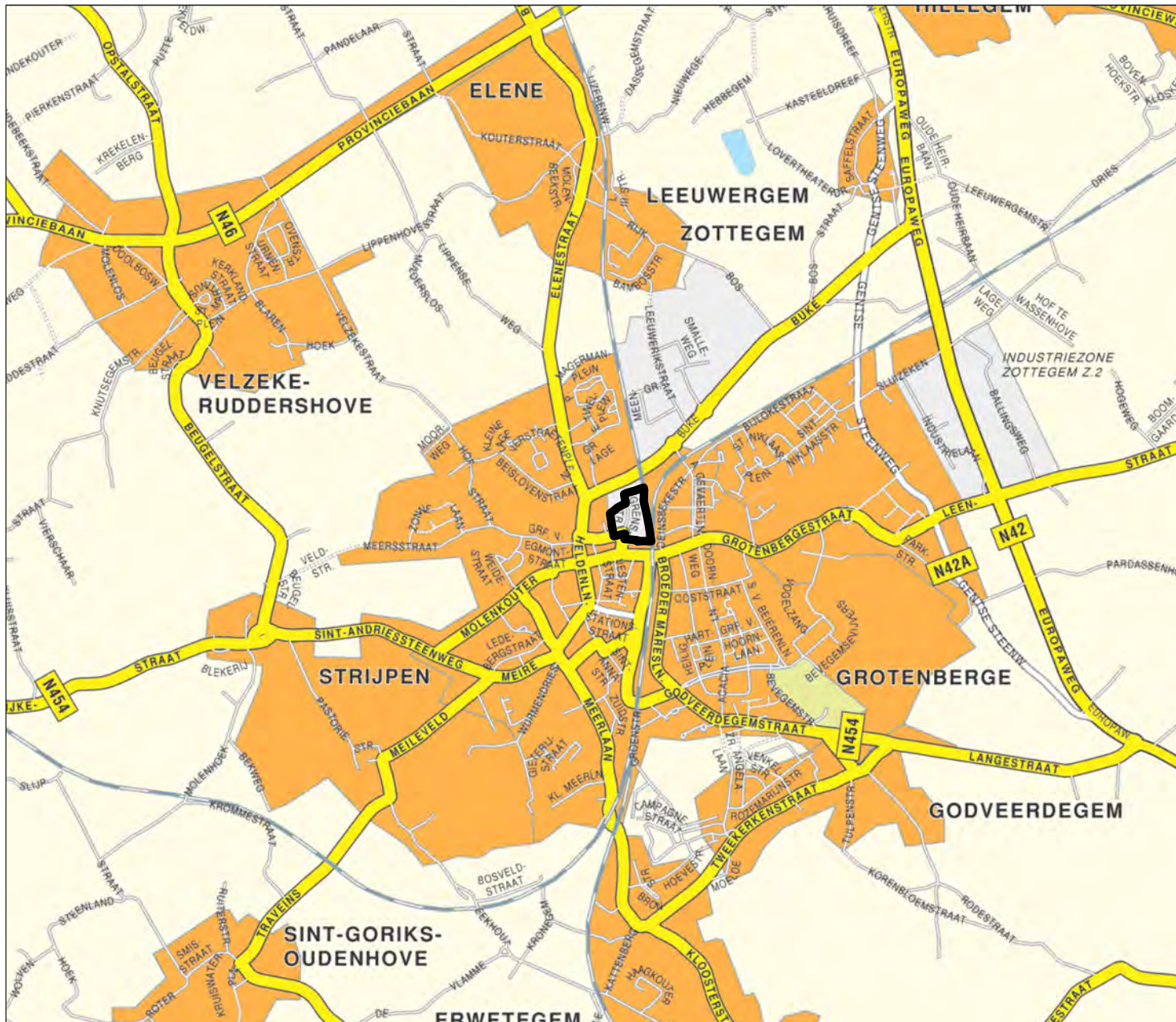
Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de groene vallei van de Bettelhovebeek, een waterloop van tweede categorie die uitmondt in de Zwalm. Langs westelijke zijde vormt de recente verkaveling Dolage de grens, samen met een gedeelte van de Noorstraat en de Grensstraat. De zuidgrens wordt bepaald door de rijwoningen gelegen in de Grensstraat en het oostelijk deel van de Kwadestraat. De spoorlijnenbundel Brussel-Kortrijk en Gent-Geraardsbergen vormen de oostelijke grens van het plangebied.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 3,6 hectare. Functioneel gezien zal echter ook het perceel ten noordwesten van het plangebied – op het gewestplan gelegen in parkzone – behoren tot het gebied (oppervlakte ± 3800m²). Gezien op dit perceel geen bestemmingswijziging aan de orde is, wordt dit perceel niet opgenomen in de contour van het RUP. De grenzen van het RUP zijn afgebakend op basis van het Grootchalig Referentiebestand (GRB).

De afbakening volgt voor het grootste deel de grens van de bestemmingszone 'ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen' op het gewestplan (zie onderdeel 3.1.1 pagina 14 van

deze nota). Enkele ruimtelijk verantwoordbare grenscorrecties ten opzichte van de gewestplanzonering worden doorgevoerd opdat een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat:


- In het zuiden wordt een deel woongebied mee opgenomen dat geprangd ligt tussen de Kwadestraat enerzijds en de zone met KMO-bestemming anderzijds. Vandaag zijn er in dit gebied een loods en volkstuintjes gelegen. Door deze zone mee op te nemen, kan een integrale ontwikkeling van de site plaatsvinden en kan de nieuwe ontwikkeling eveneens ontsloten worden via de Kwadestraat;
- in het oosten wordt de spoorwegbundel die deels in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen is gelegen, niet mee opgenomen in het plan. Het betreft hier een segment van het regionaal spoorwegennet. Dit is geen gemeentelijke bevoegdheid en kan dus niet opgenomen worden in een gemeentelijk RUP;
- aangezien de zonegrens van het gewestplan niet helemaal overeenkomt met de perceelsgrens van site Cantaert, zijn fragmentarische delen van het woongebied en het parkgebied ook opgenomen in de contour van het RUP.



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT
SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP
MESONIVEAU

LEGENDE

 grens plangebied



Schaal: 1/30.000



Opdrachtgever:

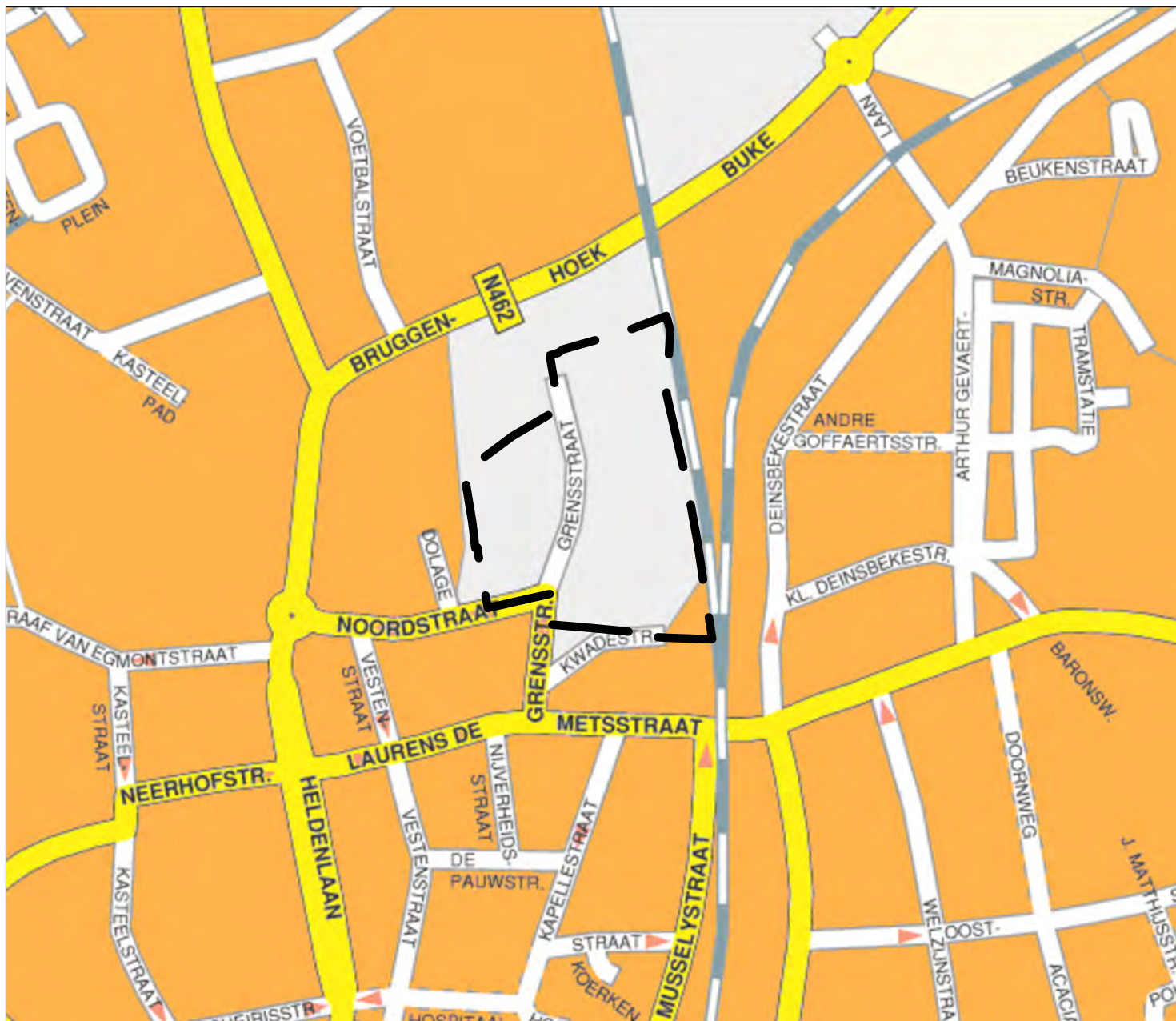


Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:




Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

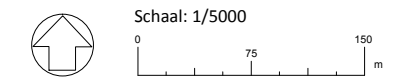


**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT
SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP
MICRONIVEAU

LEGENDE

 grens plangebied



Opdrachtgever:  **STAD ZOTTEGEM**
Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: **SOLVA**
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM

RUP CANTAERT

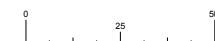
ORTHOFOTO 2012

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever:  **STAD
ZOTTEGEM**

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:  **SOLVA**
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

2 PLANNINGSCONTEXT

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt als **'Vlaanderen: open en stedelijk'**. Met deze metafoor wenst het RSV een trendbreuk te realiseren die een versterking van het buitengebied beoogt en een versnippering ervan tegengaat door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Dit wordt vertaald in het concept van de **gedeconcentreerde bundeling** waarbij een selectieve concentratie wordt nagestreefd van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij er activiteiten worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Zottegem is in het RSV geselecteerd als **'behoorlijk uitgeruste' kleine stad** op provinciaal niveau. De stad is gelegen buiten de Vlaamse Ruit, maar de delen die binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied gelegen zijn, behoren tot het stedelijke gebied. Deze stedelijke afbakeningslijn is bepaald door middel van een RUP opgemaakt door de provincie Oost-Vlaanderen (zie onderdeel 3.1.2 p. 16 van deze nota). De stedelijke afbakeningslijn vormt de grens tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en het buitengebied waar de bebouwingsvormen, natuur, landbouw en bos hun eigen groeiritme bezitten binnen de ontwikkelingsperspectieven geschetst in het RSV. Het stedelijke gebied wordt gekenmerkt door een sterke morfologische stedelijke structuur met een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. In het buitengebied overweegt de open (onbebouwde) ruimte en wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de natuurlijke en agrarische structuur, de nederzettingenstructuur en de infrastructuur.

2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen is Zottegem gelegen in de deelruimte **'Zuidelijk Openruimtegebied'**. Dit gebied wordt als een landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang beschouwd. Het beleid is gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

Het kleinstedelijke gebied Zottegem heeft een **beperkte centrale functie** die vooral door de nabijheid van Gent en Aalst wordt getemperd. Het is voornamelijk 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. De volgende ruimtelijke principes worden voorop gesteld:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw. Het Land van Zottegem staat onder sterke verstedelijkingsdruk. De resterende lineaire doorkijken tussen de verstedelijkte banden moeten open blijven;
- behoud en versterking van het hiërarchische spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen;
- de kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio;
- een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.

2.2.1 PARTIËLE HERZIENING PRS

Naar aanleiding van de laatste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan doorgevoerd. Op 18 juli 2012 is deze partiële herziening door de minister goedgekeurd. Voor wonen en voor bedrijventerreinen zijn er cijfers gewijzigd, maar blijft de keuze gelden om **nieuwe ontwikkelingen van wonen en werken meer in de stedelijke gebieden te situeren**. Er wordt ook meer aandacht besteed aan een **kwalitatief woonbeleid** en er wordt rekening gehouden met de groeiende woonbehoefte van specifieke groepen (woonvormen voor ouderen, kleinere gezinnen, ...). Onderstaande paragrafen schetsen het beleidskader en de doelstellingen omtrent wonen toegespitst op de stad Zottegem.

2.2.1.1 Informatief gedeelte

In de periode 1991-2007 is het aantal huishoudens in Zottegem met 14,5% toegenomen. In absolute cijfers betekent dit een toename met 1321 huishoudens waardoor er in 2007 in totaal 10.410 huishoudens op Zottegems grondgebied gehuisvest zijn.

Tabel 1: Evolutie van de particuliere huishoudens 1991-2007 stad Zottegem

			Absolute groei			Relatieve groei (%)		
1991	2001	2007	1991-2007	1991-2001	2001-2007	1991-2007	1991-2001	2001-2007
9089	9903	10410	1321	814	507	14,5	8,9	5,1

Het PRS stelde een minimale toename van 1014 huishoudens voorop gedurende deze periode. De stad Zottegem is er bijgevolg in **geslaagd de taakstelling te realiseren**. Prognoses voor het arrondissement Aalst wijzen uit dat zowel op basis van een zwakke als van een sterke gezinsverdunding het aantal huishoudens in de toekomst zal blijven toenemen.

Tabel 2: Toename van het aantal huishoudens (HH) versus taakstelling PRS 1991-2007 stad Zottegem

Gezinnen 1991	Gezinnen 2001	Totaal private HH 2007	Toename HH 1991-2007	Taakstelling PRS	Taakstelling vs evolutie
1991	2001	2007	1991-2001	2001-2007	1991-2007
9089	9903	10410	1321	1014	307

2.2.1.2 Richtinggevend gedeelte

Voor de (delen van) gemeenten in de kleinstedelijke gebieden, is de kwantitatieve optie mee richtinggevend voor de afbakening van het betreffende stedelijke gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een juridische voorraad beschikbaar zijn om de vooropgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren. De kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied is een minimum, dat eventueel overschreden kan worden indien tijdens het afbakeningsproces van de kleinstedelijke gebieden zou blijken dat de ruimtelijke potenties hiervoor aanwezig zijn.

In het PRS wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied (39%) en de kleinstedelijke gebieden (61%). De kwantitatieve optie van de stedelijke gebieden zit mee vervat in de provinciale raming (18.804 tot 26.431) en in het totale pakket voor de stedelijke gebieden. Deze kwantitatieve optie geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieleegstand zit hierin vervat. De optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden zoals huur- of koopwoningen of -appartementen, woonwagengedekte, serviceflats, ... In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en -kavels vervat.

De kwantitatieve optie wordt hier vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt benaderd. Het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwvrije percelen, leegstaande woongelegenheden, niet gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, gedesaffekteerde gebouwen in het woonweefsel die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden,...) wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve optie te voldoen.

De kwantitatieve optie geeft nog geen differentiatie naar de aard of type van de woning. Streven naar een **gedifferentieerd en gemengd woningaanbod** en naar **minimale dichtheden** overeenkomstig het RSV blijft vooropstaan. Dit betekent dat naast het kwantitatieve aspect ook aandacht moet besteed worden aan een kwalitatieve invulling van de optie voor de diverse demografische doelgroepen. Het aantal kleine gezinnen, alleenwonenden en groep ouderen zal de komende jaren relatief sterk toenemen. Voor deze sterk groeiende groep zal een specifiek en aangepast woningaanbod moeten voorzien worden. Dit betekent dat er binnen het ruimtelijk beleid ook toenemende aandacht nodig is voor de koppeling van het aanbod wonen (woonpatrimonium) binnen een gemeente en de specifieke vraag in die gemeente overeenkomstig de leeftijdsstructuur en gezinsopbouw.

Voor de (delen van) gemeenten in de kleinstedelijke gebieden, is de kwantitatieve optie mee richtinggevend voor de afbakening van het betreffende stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een juridische voorraad beschikbaar zijn om de vooropgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren

Tabel 3: Kwantitatieve optie inzake woonbehoefte voor de periode 2007-2012 met een doorkijk naar 2007-2020 stad Zottegem

Kwantitatieve optie	
2007-2012	2007-2020
318-447	877-1069

Binnen het lokaal woonbeleid moet voldoende aandacht besteed worden aan een differentiatie van het aanbod wonen in functie van de respectievelijke demografische doelgroepen. De ruimtelijk implicaties van de woonbehoefte voor de respectievelijke demografische doelgroepen moeten dan ook in voldoende mate vertaald worden in de gemeentelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen. De trendbreukverhouding 61-39 tussen de stedelijke gebieden en de gemeenten van het buitengebied wordt behouden.

2.3 Mobiliteitsplan stad Zottegem

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.

In het mobiliteitsplan van de stad Zottegem wordt voor de ontsluiting van het centrum van Zottegem gewerkt met een 'stedelijke verdeelweg' (lokale wegen type I of type II). Deze hoefijzervormige structuur dient enerzijds doorgaand verkeer te weren uit het stadshart, maar anderzijds ook de toegankelijkheid van het stadscentrum uit alle richtingen te garanderen voor gemotoriseerd verkeer. Nabij het plangebied zijn

volgende assen geselecteerd als onderdeel van deze stedelijke verdeelweg:

- Graaf Van Egmontstraat tussen Kasteelstraat en de Heldenlaan;
- De Heldenlaan tussen Graaf Van Egmontstraat en Laurens de Metsstraat;
- Laurens de Metsstraat.

2.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stad Zottegem

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.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Zottegem stelt dat de stad dient te ontwikkelen als een hoogwaardige woon- en werkgemeente waarin stedelijke dynamiek belangrijk blijft en waarbij de open ruimte als troefkaart wordt uitgespeeld. De woonfunctie dient dus gestimuleerd en aantrekkelijk gemaakt te worden. Nieuwe huisvestingsmogelijkheden in het centrum dienen gecreëerd te worden voor het opvangen van de eigen behoefte en een bijkomende zachte groei. Deze moeten zoveel mogelijk gezocht worden in het bestaande weefsel teneinde de aantasting van de open ruimte te voorkomen.

Het plangebied behoort tot de ‘stedelijke vierhoek Zottegem’. Het beleid in deze vierhoek is gericht op het versterken van de kern (handel en diensten) en het streven naar wooninbreiding of wonen aan de rand, gericht op de kern.

2.4.1 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van een stedelijke herstructurering, herwaardering en vernieuwing van het bestaand stedelijk weefsel en het creëren van een aanbod aan nieuwe woongelegenheden. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur voor Zottegem worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Het streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in het stedelijk gebied, gericht op alle bevolkingsgroepen;
- het versterken van de multifunctionaliteit in het stedelijk gebied;
- het creëren van een kwalitatief woonmilieu binnen de stad, waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan het opwaarderen van het bestaande weefsel;
- bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing van het bestaande weefsel.

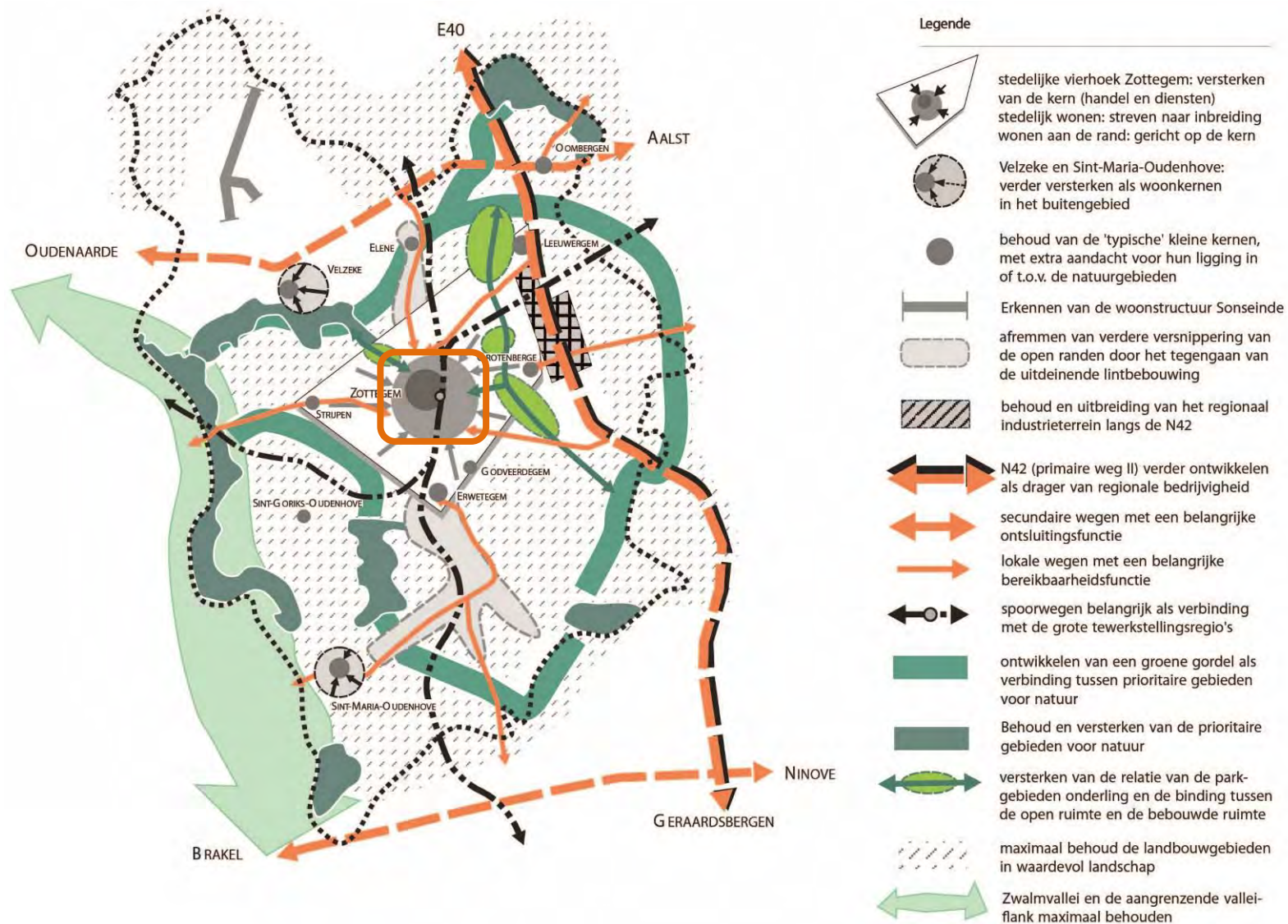
Deze doelstellingen dienen gerealiseerd te worden met volgende ruimtelijke beleidselementen:

- Nieuwbouw van woningen op terreinen die nu nog een andere bestemming hebben en die geschikt zijn voor de ontwikkeling van de woonbestemming. Het betreft hier inbreidingsprojecten in het stedelijk gebied op sites waarvan de bestaande functie achterhaald is;
- woningdifferentiatie: enerzijds voldoende grote woonruimtes in de stad zodat ook gezinnen met kinderen in de stad kunnen wonen, anderzijds dient ook ingespeeld te worden op de gezinsverdunding door het voorzien van kleinere, maar comfortabele wooneenheden;
- uitbreiden van de sociale huisvesting: gemiddeld 19 woningen per jaar dienen gerealiseerd te worden.

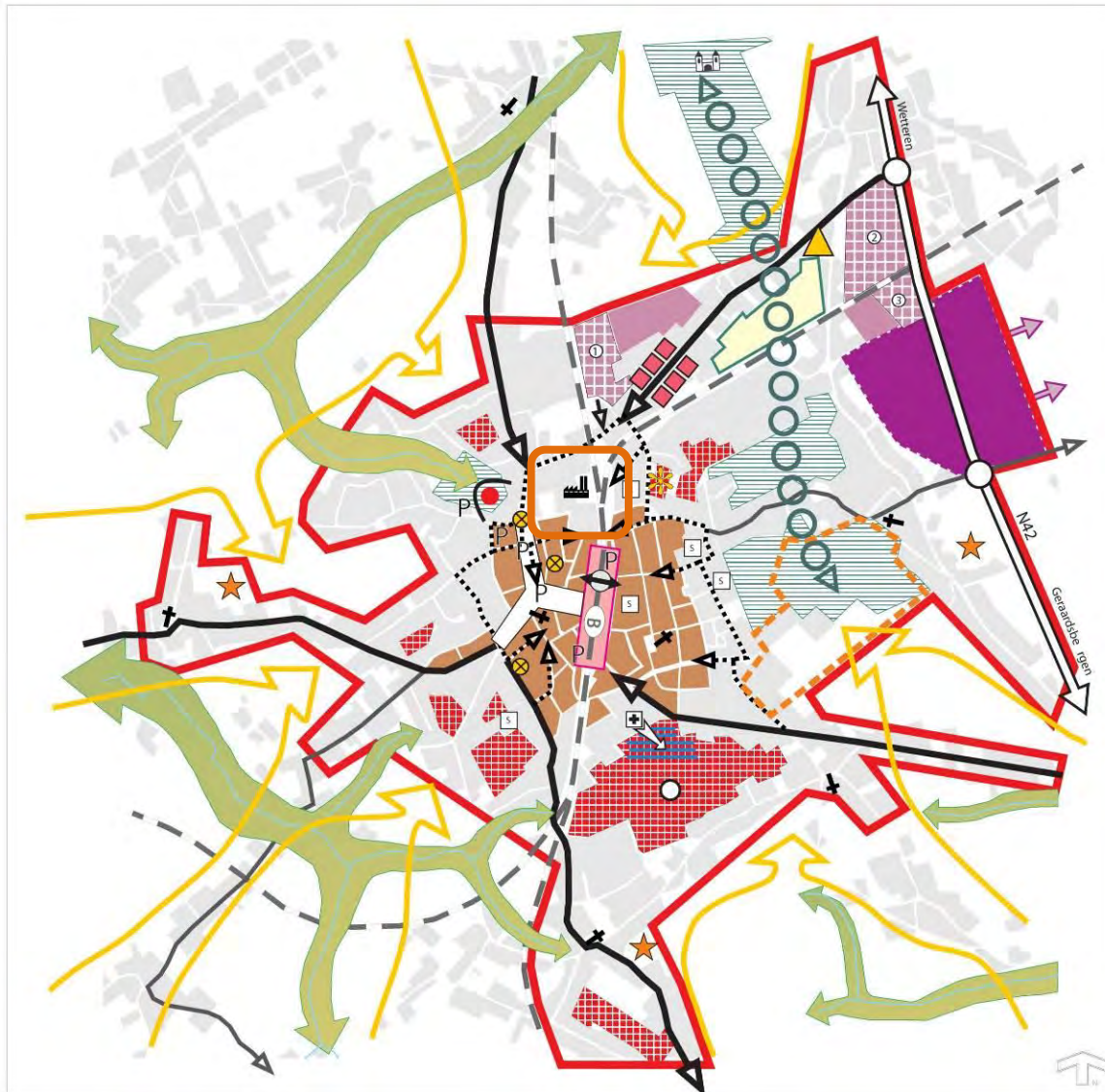
2.4.2 GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

Binnen de ruimtelijke economische structuur wordt er gestreefd naar een diversiteit met een integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners. De N42 wordt verder ontwikkeld als drager van regionale bedrijvigheid.

Uitbreidingsmogelijkheden voor solitaire bedrijven als Cantaert kan niet gebeuren via een gemeentelijk uitvoeringsplan en dienen het voorwerp uit te maken van een provinciaal of gewestelijk RUP.



Afbeelding 2: Schematische weergave van de ruimtelijke visie van Zottegem
(bron: naar GRS Zottegem)



Afbeelding 3: Gewenste structuur stedelijke vierhoek Zottegem
(bron: naar GRS Zottegem)

3 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

3.1 Bestemmings- en uitvoeringsplannen

KAART GEWESTPLAN

Tabel 4: Bestemmings- en uitvoeringsplannen

Bestemmings- en uitvoeringsplannen	Binnen plangebied	Grenzend aan plangebied
Gewestplan	Gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem (KB 30/05/1978, gewijzigd 13/09/1995): <ul style="list-style-type: none">- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen- Zone voor wonen- Parkzone	Gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem (KB 30/05/1978, gewijzigd 13/09/1995): <ul style="list-style-type: none">- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen- Zone voor wonen- Parkzone- Bufferzone- Zone voor openbaar nut
BPA/APA	Geen	Geen
Gewestelijk RUP	Geen	Geen
Provinciaal RUP	Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem (MB 17/11/2008)	Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem (MB 17/11/2008)
Gemeentelijk RUP	Geen	Geen

3.1.1 GEWESTPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid is in het noorden en het zuiden ingesloten door woonzone. Het domein van Villa Cantaert is aangeduid als parkzone. Ter hoogte van het plangebied splitst de spoorwegbundel richting Gent enerzijds en richting Aalst anderzijds. Deze tussenzone is aangeduid als bufferzone (aangeduid met letter 'T'). Ten oosten van de spoorwegbundel is een zone voor openbaar nut gelegen.



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

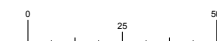
GEWESTPLAN

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  woonzone
-  bufferzone
-  parkzone
-  zone voor ambachtelijke bedrijven, kleine en middel-grote ondernemingen
-  zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever:  **STAD ZOTTEGEM**

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:  **SOLVA**
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

3.1.2 PROVINCIAAL RUP 'AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM'

Op 17 november 2008 is het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem' door de minister goedgekeurd. Het plangebied van voorliggend RUP is volledig gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem. In het plangebied dient bijgevolg een **stedelijk ruimtelijk beleid** te worden gevoerd.

Zottegem is een kern die **kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgevingen** dient aan te bieden. De stad kan deze rol verderzetten en versterken door een kwalitatief aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus te ontwikkelen. Deze rol zal in belangrijke mate gericht zijn 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.

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 gebiedsbeleid van toepassing is. Het stedelijk gebied krijgt zo een beleidsmatige betekenis. Bij een stedelijk gebiedsbeleid 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.

3.1.2.1 Ruimte voor stedelijke functies: wonen

Aan het kleinstedelijk gebied Zottegem worden taakstellingen toebedeeld om een **aanbodbeleid** te kunnen voeren voor stedelijke functies, onder meer **op het vlak van wonen**. Deze sectorale taakstellingen zijn een belangrijke randvoorwaarde om een begrenzing van het stedelijk gebied op te stellen. Er moet immers ruimte gevrijwaard worden binnen het kleinstedelijk gebied om het vooropgestelde aanbod aan stedelijke functies te kunnen realiseren.

Inventarisatie van het aanbod

Voor de stadskern Zottegem is het aanbod op het vlak van wonen geïnventariseerd. De inventarisatie (toestand 01/01/2005) is opgemaakt voor het gebied dat gelegen is binnen een hypothese van stedelijk gebied.

Taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Zottegem

Vanuit de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen bedraagt de taakstelling voor het stedelijk gebiedde 651 wooneenheden tussen 1991 en 2007. Het aantal afgeleverde bouwvergunningen in de periode 1/1/1992 en 1/1/2005 bedraagt echter 784 waaruit duidelijk blijkt dat Zottegem invulling geeft aan een stedelijk gebiedsbeleid op het vlak van wonen. Aangezien de taakstelling reeds is gerealiseerd, dient vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden (De Lelie).

Raming van de woningbehoefte

Voor de periode 2005-2017 wordt de woningbehoefte geraamd. De prognose gaat uit van de hypothese dat de ontwikkelingen die zich tussen

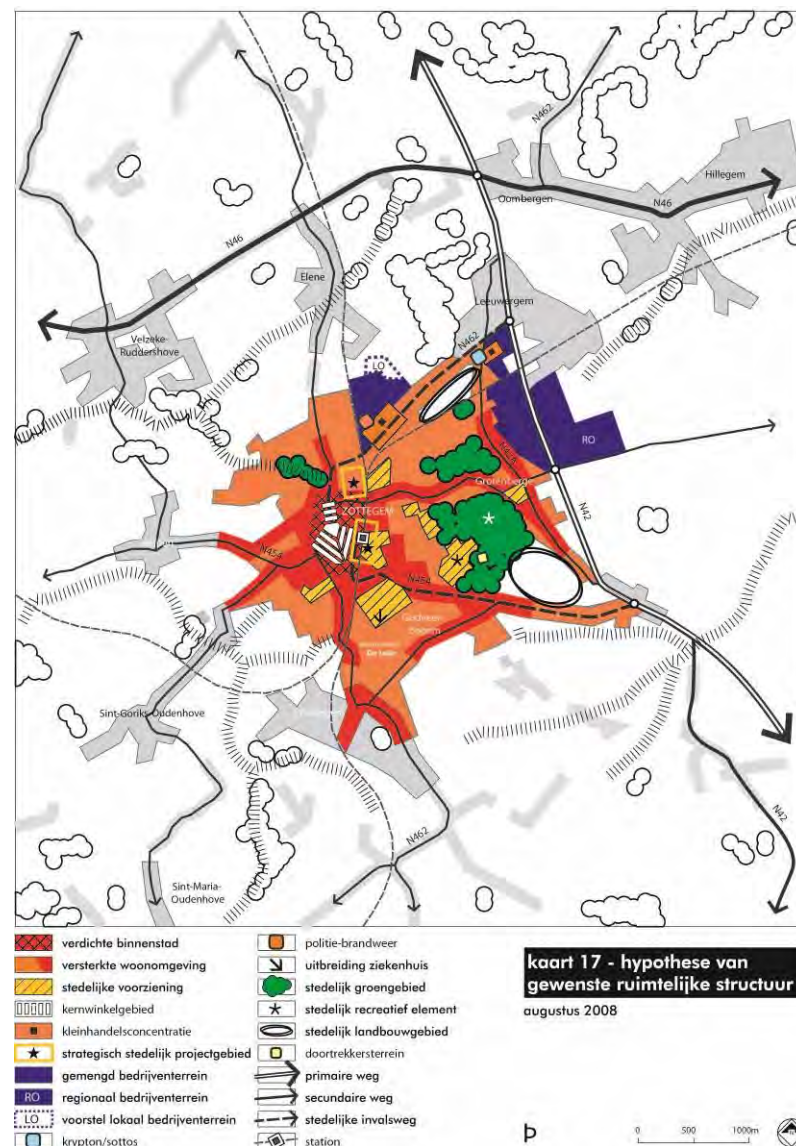
1991 en 2004 hebben voorgedaan, zich in de periode 2005-2017 zullen verder zetten. De woningbehoefteraming voor het stedelijk gebied geeft aan dat er in de periode 2012-2016 behoefte is aan 54 bijkomende wooneenheden.

Tabel 5: Kwantificeren van de woningbehoefte volgens het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem

	2005-2006	2007-2011	2012-2016
Woningbehoefte	87	130	54

Confrontatie tussen behoefte en aanbod

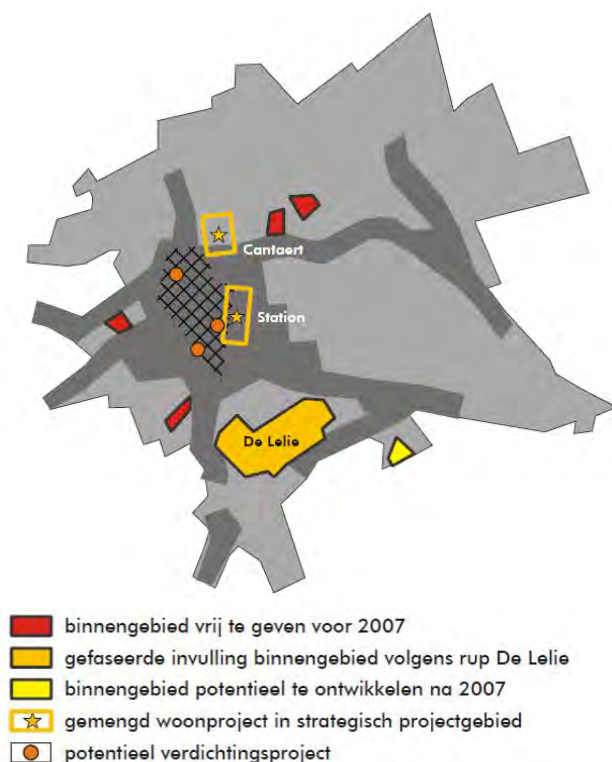
Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2017 is de ontwikkeling van bijkomende woongebieden buiten het bestaande juridische aanbod niet noodzakelijk. Aangezien de taakstelling reeds gerealiseerd is, dient in de planperiode vooral te worden ingezet op verdichting, het wegwerken van leegstand en het gefaseerd ontwikkelen van binnengebieden. 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. De site Cantaert behoort tot deze categorie van **verdichtingsprojecten**. Bovendien betreft de kwantitatieve taakstelling slechts een minimum voor het stedelijk gebied waardoor het voorzien van **bijkomend aanbod steeds wenselijk is**. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een **juridische voorraad** beschikbaar zijn om de vooropgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren.



Afbeelding 4: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur
(bron: PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem)

3.1.2.2 Site Cantaert

De bedrijfssite Cantaert krijgt omwille van de ligging binnen de woonomgeving wenselijk een nabestemming die de stedelijke **woonstructuur versterkt en differentieert**. Hiertoe is de site aangeduid als strategisch stedelijk (reconversie)projectgebied. Het uitgangspunt is een optimaal ruimtegebruik door verdichting en verweving van functies (wonen, handel, stedelijke voorzieningen...).



Afbeelding 5: Site Cantaert in de gewenste woonstructuur
(bron: PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem)

Het herbenutten van de site Cantaert voor wonen bij herlokalisatie en/of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is opgenomen als actie in het actieprogramma met de doelstelling om ze op te starten indien de opportuniteit zich aandient.

Voor de site worden volgende aandachtspunten en ruimtelijke randvoorwaarden vanuit het afbakeningsproces meegegeven:

- de site Cantaert wordt wenselijk **in samenhang ontwikkeld met brouwerij De Klok**;
- rekening houdende 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.

3.2 Wegen en waterwegen

Tabel 6: Wegen en waterwegen

Wegen en waterwegen	Binnen plangebied	Grenzend aan plangebied
Gewestwegen	Geen	Geen
Rooilijnplannen	Noordstraat (1935) Grensstraat (1949)	Noordstraat (1935) Grensstraat (1949)
Buurtwegen	nr. 24 nr. 15	nr. 24 nr. 15
Waterwegen	Bettelhovebeek (categorie 2 – S.278 – VHAG 5098)	Bettelhovebeek (categorie 2 – S.278 – VHAG 5098)

3.2.1 BUURTWEGEN

KAART ATLAS DER BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen een aantal buurtwegen, opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Een groot aantal van de buurtwegen heeft reeds een wijziging ondergaan, voornamelijk ten gevolge van het spoorwegtalud

dat een barrière in het landschap vormt. Het wijzigen van buurtwegen kan enkel gebeuren volgens de geëigende procedure bepaald door de Wet op de buurtwegen (10/04/1841 en latere wijzigingen).

3.2.2 WATERWEGEN

De Bettelhovebeek, S.278, waterloop van tweede categorie stroomt ten noorden van het plangebied. De ligging van de waterloop is terug te vinden op het kaartmateriaal van de watertoets (zie onderdeel 7 p. 44 van deze nota).

3.3 Onroerend erfgoed

KAART ONROEREND ERFGOED

3.3.1 INVENTARISSEN

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet de vaststelling van vijf inventarissen:

- de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- de landschapsatlas;
- de inventaris van de archeologische zones;
- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- de inventaris van historische tuinen en parken.

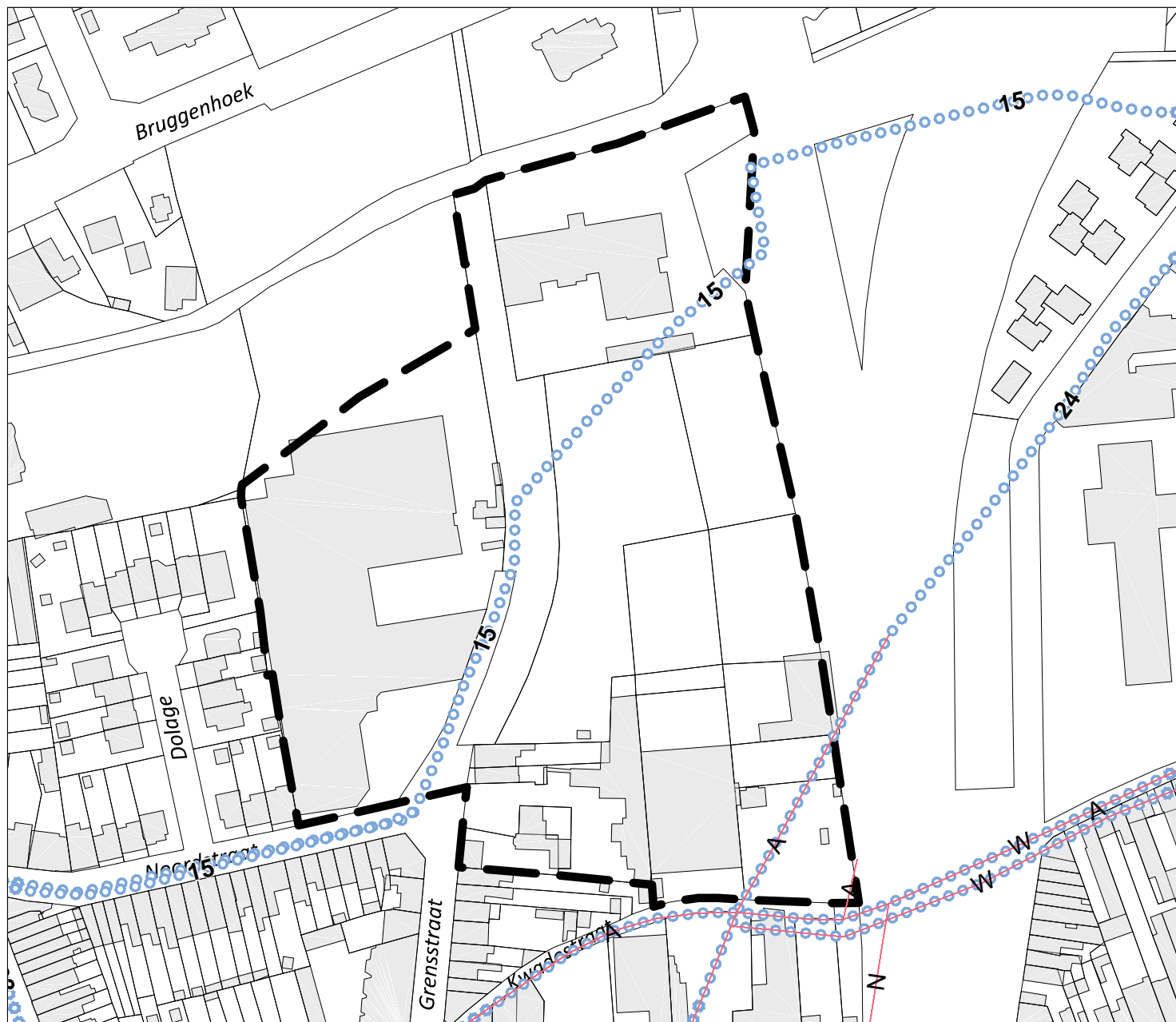
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **geïnteriseerd** en **vastgesteld** onroerend erfgoed. Geïnteriseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd. Vastgesteld onroerend erfgoed is opgenomen in de inventaris én via een juridische procedure 'vastgesteld'. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met bepaalde rechtsgevolgen, die verschillen naargelang de inventaris.

3.3.1.1 Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied treffen we volgende vastgestelde bouwkundige relictten aan:

Tabel 7: Bouwkundige relictten

ID	Naam	Adres	Status
9655	Brouwerij De Klok	Laurens De Metsstraat 72	bewaard
200913	Herenhuis met bijgebouwen	Laurens De Metsstraat 74	bewaard
200729	Villa Cantaert	Bruggenhoek 1	bewaard
200728	Restanten oude toren	Bruggenhoek 15	bewaard
9598	Breedhuis	Désiré Van den Bosschestraat 31	verbouwd of gesloopt




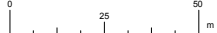
**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

ATLAS DER BUURTWEGEN

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  buurtweg met nummer
-  buurtwegwijziging
wijzigingstype
 A afschaffing
 N nieuwe weg
 W wijziging (onbepaald of onduidelijk)

Schaal: 1/2000
 

Bron onderlegger: GRB
 Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 
 Markt 1
 9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
 Joseph Cardijnstraat 60
 9420 ERPE-MERE









**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

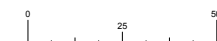
ONROEREND ERFGOED

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  beschermd stadsgezicht (besluit nr. 1626)
-  beschermde monumenten
 - 1 Vml. Villa Cantaert
 - 2 Vml. Brouwerij De Klok
 - 3 Woning met bijgebouwen en tuin
-  bouwkundige relictien
 - 9598 Breedhuis
 - 9655 Brouwerij De Klok
 - 200728 Restanten oude toren
 - 200729 Villa Cantaert
 - 200913 Herenhuis met bijgebouwen



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

3.3.1.2 Landschapsatlas

De Landschapsatlas biedt een overzicht van overblijfselen uit vroegere tijden die nog getuigen van de toestand die toenmaals was. Naargelang de verschijningsvorm, wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelicten, lijnrelicten en relictzones. Binnen het plangebied zelf zijn er geen relicten aanwezig.

3.3.1.3 Inventaris archeologische zones

In het plangebied zijn geen archeologische zones gekend.

3.3.1.4 Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

In het plangebied zijn geen houtige beplantingen met erfgoedwaarde gekend.

3.3.1.5 Inventaris van historische tuinen en parken.

In het plangebied zijn geen historische tuinen en parken gekend.

3.3.2 BESCHERMINGEN

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument;
- een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een beschermd archeologische site.

Tabel 8: Beschermingen

ID	Naam	Adres	Type
3449	Vml. brouwerij De Klok (met fabrieksschoorsteen, doch zonder de twee parasitaire constructies achteraan perceel)	Laurens De Metsstraat 72	monument
3649	Woning met bijgebouwen en tuin	Laurens De Metsstraat 64	monument
3166	Vml. villa Cantaert (met veranda, tuin, tuinschermmuur, tuinprieel, keermuur met trappenuitgang en straatmuur)	Bruggenhoek 1	monument
3649	Woningen	Laurens De Metsstraat 45, 47, 49, 51, 53, 55 en 64	stadsgezicht
1626	Stadscentrum gevormd door Markt als kern met daarbij aansluitende straten	stadscentrum	stadsgezicht

3.4 Natuur en landbouw

BODEMKAART

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Tabel 9: Natuur en landbouw

Natuur en landbouw	Binnen plangebied	Grenzend aan plangebied
Bodem	Antropogeen	Antropogeen
HAG	Geen	Geen
VEN	Geen	Geen
Speciale beschermingszone	Geen	Geen
Biologische waarderingskaart (BWK)	Grootste gedeelte van het plangebied is biologisch minder waardevol. In het noorden rond de vallei van de Bettelhovebeke is er aanwezigheid van biologisch waardevolle elementen.	Langsheen de vallei van de Bettelhovebeek is er aanwezigheid van biologisch waardevolle elementen.

3.4.1 BODEMKAART

KAART BODEMKAART

De bodemkaart geeft aan dat de bodem in de volledige omgeving van het plangebied antropogeen verstoord is.

3.4.2 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

KAART BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De biologische waarderingskaart geeft de ligging van de biologisch waardevolle gebieden weer. Deze zijn voornamelijk gesitueerd langsheen de Bettelhovebeek.

3.5 Exploitatie- en milieuvergunningen

Tabel 10: Exploitatie- en milieuvergunningen

Naam en adres	Klasse	Omschrijving
Cantaert, M., Grensstraat 34	1	Textiefbedrijf
Cantaert, M., Grensstraat 34	2	Uitbreiden textielbedrijf met opslag > 10 ton
Schotte, E., Kwadestraat	2	Opslaan van gasflessen in verplaatsbare recipiënten
Pevernagie-Devuyst, Grensstraat 17	1	Natuursteenbedrijf
Devuyst, Kwadestraat 4	3	Natuursteenbedrijf







**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

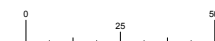
BODEMKAART

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  antropogeen



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE













PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM

RUP CANTAERT

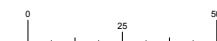
BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  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 biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

4 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

4.1 Bebouwingsstructuur

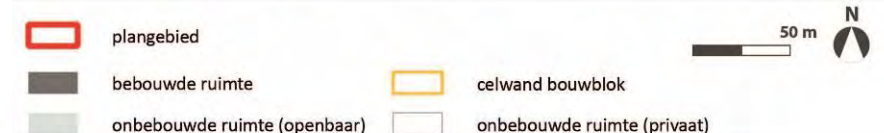
Het plangebied bestaat grotendeels uit de industriële site Cantaert. Dit historisch gegroeid textielbedrijf, opgericht in 1908 door Paul Cantaert, is een restant van de bloeiende textielhandel in Zottegem begin de twintigste eeuw. In 2012 was het bedrijf wegens mondialisering van de textielindustrie verplicht de deuren te sluiten. In het zuiden van het plangebied bevindt zich het kleinschaligere bedrijf De Vuyst Fire Concepts dat gespecialiseerd is in het ontwerp en de plaatsing van sierschouwen. Tussen beide bedrijfssites bevinden zich twee rijwoningen.

Het direct aangrenzende stedelijke weefsel ten zuiden en ten westen van het plangebied wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. Deze heeft voornamelijk een residentieel karakter met, naast enkele appartementsgebouwen, overwegend grondgebonden eengezinswoningen. Een klein aantal lokale handelszaken zorgt voor een leefbare en functionele diversiteit. De bouwhoogte bedraagt doorgaans twee bouwlagen, maar enkele appartementsgebouwen vormen hierop een uitzondering met drie of vier bouwlagen. De imposante gebouwen van de vroegere brouwerij De Klok, net ten zuiden van het plangebied gelegen, steken boven het stadsweefsel uit en vormen een baken in het omgevende stadslandschap. De morfologische structuur van de omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig weefsel en bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken, getypeerd door een celwand met duidelijk afgelijnde straatwanden, die de grens vormen tussen de openbare ruimte en het binnengebied. Dit binnengebied is meestal verkaveld in tuintjes. Ten noorden van het plangebied worden momenteel meergezinswoningen opgericht langsheen Bruggenhoek.

Het plangebied en in het bijzonder de industriële site Cantaert vormen niet alleen functioneel maar ook morfologisch een solitair gegeven binnen het omliggend weefsel. De site vormt een uitzondering op de morfologische karakteristieken van de omliggende gesloten bouwblokken. Er doet zich een plotse inversie voor waarbij industriebouw en ongestructureerde open ruimte domineren. Bovendien doet zich een abrupte schaalverandering van kleine naar grote stedelijke korrel voor.



Afbeelding 6: Bebouwingsstructuur: functioneel



Afbeelding 7: Bebouwingsstructuur: morfologisch

4.2 Openruimtestructuur

De vallei van de Bettelhovebeek, een zijrivier van de Zwalm, werkt structurerend voor de open ruimte van het plangebied. Deze groenader ten noorden van het plangebied vormt een waardevol lijnelement in het stedelijk landschap en brengt de natuurlijke structuur tot in de dichte bewoonde stadskern. De Bettelhovebeek stroomt langsheen de aangrenzende percelen in westelijke richting verder naar het Egmontpark. De combinatie van beekvallei en park kan als groene lob in het stadslandschap beschouwd worden. Een ander belangrijk element zijn de talrijke volkstuintjes die zich in het plangebied bevinden. Deze zijn gelegen binnen de onbebouwde ruimte naast de spoorlijn. Het gaat hier over een informeel gebruik van de ruimte en betreft een 'perifere functie' die vaak voorkomt in zones waar zich een infrastructurele barrièrevorming voordoet in het stadsweefsel, in casu de spoorlijnbundel. De volkstuintjes creëren een openheid in het plangebied die de zichtbaarheid van het gebouw De Klok bevordert.



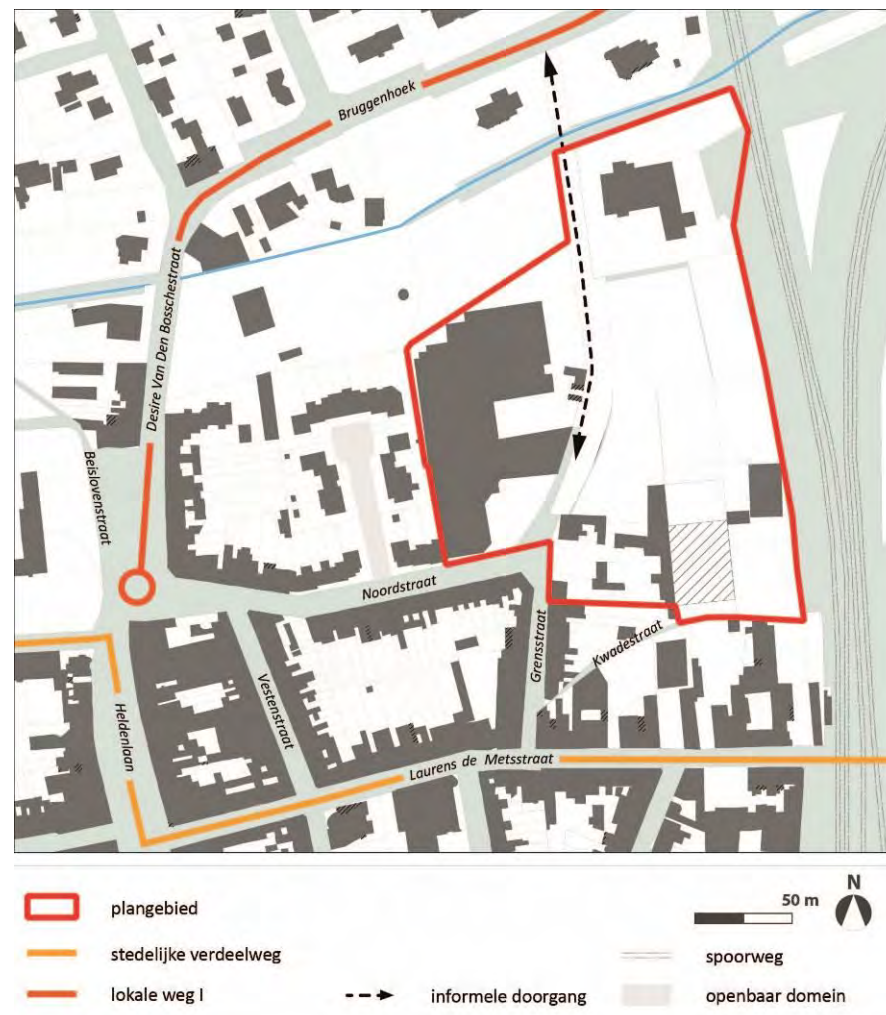
Afbeelding 8: Openruimtestructuur

4.3 Verkeersstructuur

Het plangebied grenst in het zuiden aan de volgende lokale wegen: Noordstraat, Grensstraat en Kwadestraat. De Grensstraat gaat binnen het plangebied over in een private weg die door fietsers en voetgangers informeel gebruikt wordt als doorsteek richting Bruggenhoek. Vermoedelijk betreft het hier een spontane heroriëntering van de vroegere voetwegen die door de komst van de spoorwegviaduct onderbroken werden.

De Kwadestraat is een openbare weg die vroeger de verbinding vormde tussen Zottegem en Grotenberge. Door de bouw van de spoorweg werd deze onderbroken en verloor deze zijn functie. Vandaag is de weg gedegradeerd tot een vrij smalle steeg, omzoomd door garageboxen en achterzijdjes van percelen. De site van brouwerij De Klok is via deze weg bereikbaar.

Op hogere schaal is het plangebied via de Noordstraat en Grensstraat aangesloten op de stedelijke verdeelweg. Via Bruggenhoek wordt verbinding gemaakt met de Buke (N462). Deze laatste fungeert als koppeling tussen het stedelijk gebied Zottegem en het hogere wegennet, zijnde de N42 (Wetteren-Lessines) die als primaire weg type II functioneert.



Afbeelding 9: Verkeersstructuur

4.4 Fotoreportage



Afbeelding 10: Site Cantaert vanuit Grensstraat



Afbeelding 11: Kwadestraat



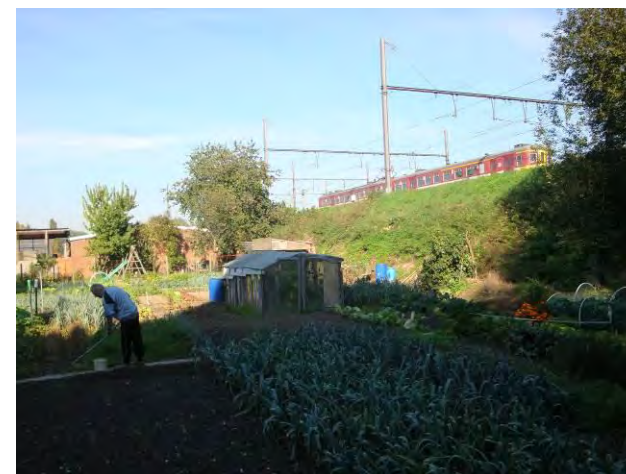
Afbeelding 12: De Vuyst Fire Concepts



Afbeelding 13: Hoek Grensstraat-Noordstraat



Afbeelding 14: Zicht op brouwerij De Klok



Afbeelding 15: Volkstuintjes langsheen spoorwegberm



Afbeelding 16: Zicht vanuit verkaveling Dolage



Afbeelding 17: Centrale as binnen plangebied



Afbeelding 18: Bedrijfsgebouwen Cantact (centraal)



Afbeelding 19: Volkstuintjes centraal binnen plangebied



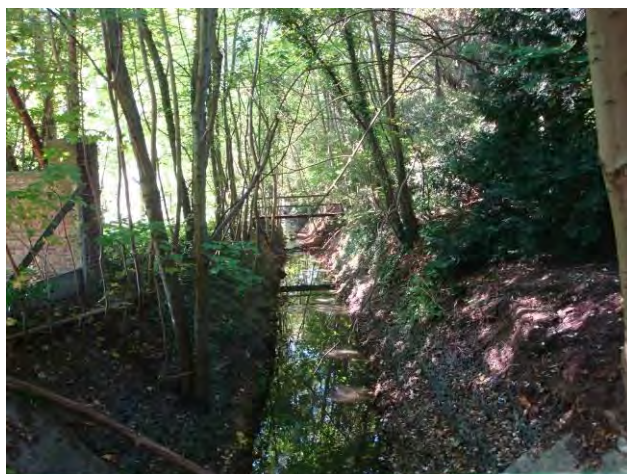
Afbeelding 20: Bedrijfsgebouwen Cantact (noord)



Afbeelding 21: Zicht op brouwerij De Klok



Afbeelding 22: Zicht op parkgebied



Afbeelding 23: Bettelhovebeekvallei



Afbeelding 24: Zicht op site vanuit fietsdoorsteek

5 PLANOPZET

5.1 Visie site Cantaert

De stad wenst het potentieel van de strategisch gesitueerde site Cantaert optimaal te benutten door op deze plek een nieuw stadsdeel te creëren waar woonruimte wordt geboden aan diverse gezinstypes. De site Cantaert zal een **gevarieerd aanbod op vlak van woongroottes en woontypologieën** aanbieden dat zowel (jonge) gezinnen (met kinderen) aantrekt om zich midden in de stad te nestelen, als ouderen die beroep kunnen doen op alle nodige voorzieningen in de nabije omgeving.

De gewenste woondichtheid bedraagt minimaal 25 woningen per hectare zoals het RSV vooropstelt in stedelijke gebieden. Gezien de ligging van het plangebied in het stadscentrum en de nabijheid van de parkzone, is het opportuun om deze dichtheid op te drijven, steeds rekening houdend met de ruimtelijke context.

Er zal ruimte gecreëerd worden voor **buurtondersteunende voorzieningen** zoals kleinschalige handelszaken, horeca en socio-culturele inrichtingen die van de plek een multifunctioneel geheel maken. Het is echter niet de bedoeling functies toe te laten die niet verenigbaar zijn met de woonfunctie zoals bijvoorbeeld grote verkeersgenererende functies.

Gelet op de mogelijke saneringslast, worden geen **sociale lasten** opgelegd binnen het project. Dit komt de betaalbaarheid van het wonen op de site ten goede en bovendien wordt het sociaal objectief van de stad reeds gerealiseerd binnen lopende projecten zoals het project 'De Lelie'.

Het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem duidt op het belang van de relatie tussen **brouwerij De Klok** en site Cantaert. Inmiddels is de brouwerij reeds herbestemd tot woongelegenheden en is een integrale gelijktijdige ontwikkeling dus niet meer aan de orde. Dit sluit echter niet uit dat er ruimtelijke relaties gelegd kunnen worden tussen de brouwerij

en de site Cantaert. Er is een concept uitgewerkt om de brouwerij en de site door middel van een **gemeenschappelijke groenzone** te verbinden en op deze manier voldoende zuurstof te bieden aan de hele omgeving. Ook de organisch gegroeide volkstuinjes krijgen een volwaardige plaats in de nieuwe ontwikkeling.

De mobiliteit en ontsluiting gaan uit van het **STOP-principe**. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar een autoluwe wijk waarin voorrang wordt gegeven aan voetgangers (**Stappers**), fietsers (**Trappers**) en gebruikers van het **Openbaar vervoer** en dan pas aan het **Privé-vervoer**. Zacht verkeer kan de wijk doorsnijden van het stadscentrum naar Bruggenhoek. Hoogwaardige knooppunten van openbaar vervoer bevinden zich in de nabijheid van het plangebied. Voor gemotoriseerd verkeer is het gebied enkel toegankelijk via de Grensstraat-Noordstraat zodat sluijperverkeer over de site wordt uitgesloten.

5.2 Planconcepten en uitwerking

Voor de inrichting van het plangebied worden enkele concepten gehanteerd die als leidraad dienen bij de structurering van de ruimte. Deze concepten houden rekening met een aantal randvoorwaarden die van belang zijn bij het integreren van het woonproject binnen zijn omgeving, met name de ligging aan de Bettelhovebeek, nabij de site De Klok en het stadscentrum en naast een spoorwegbundel. De concepten worden juridisch vertaald in het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

5.2.1 CENTRALE ONTSLUITING

Momenteel is er centraal doorheen het plangebied reeds een weg aanwezig. Dit tracé kan in de toekomst blijven fungeren als centrale ontsluitingsweg. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar Bruggenhoek is echter niet wenselijk omdat deze weg de groenstructuur van de beek zou doorsnijden en sluipverkeer zou induceren. De fiets- en voetgangersverbinding naar Bruggenhoek wordt echter wel behouden als shortcut voor zacht verkeer binnen het stadscentrum.

Langsheen beide zijden van de centrale ontsluitingsweg wordt wegenis voor erfontsluiting aangelegd. Eén van de erfontsluitingswegen dient verplicht de verbinding te maken tussen de centrale ontsluitingsweg en de Kwadestraat opdat het bestaande stratennetwerk wordt vervolledigd. Deze wegenis wordt ontworpen volgens het concept van verkeersluwe woonstraat/woonerf met prioriteit voor de zwakke weggebruiker. De woonvelden die ontstaan, worden ingevuld met in de omgeving passende bebouwing.



Afbeelding 25: Concept centrale ontsluiting



Afbeelding 26: Concept gemeenschappelijke groenzone

5.2.2 GEMEENSCHAPPELIJKE GROENZONE VERBINDT BEEKVALLEI MET SITE DE KLOK

De nieuwe ontwikkeling dient zoveel als mogelijk de aanwezige waardevolle natuurlijke en culturele elementen in de verf te zetten. Ten noorden van het plangebied stroomt de Bettelhovebeek. De beekvallei is eerst beperkt met compacte groene oevers. Het parkgebied vormt plaatselijk een groene lob langsheen het smalle lint van de beekvallei. Daarnaast vormt brouwerij De Klok een baken in het stadslandschap. Het laat 19^{de} – begin 20^{ste} eeuwse gebouw is een goed bewaard relict dat aan de bloeiende lokale brouwerscultuur van die tijd herinnert. Het verticaal gelede gebouw met de kenmerkende koperen klokvormige koepel verdient de nodige aandacht en kan als focuspunt in de nieuwe ontwikkeling dienen.

Door de groene long verder door te trekken in de richting van brouwerij De Klok worden beide waardevolle elementen geaccentueerd en ontstaat een recreatieve verbinding. Op deze manier kan de natuurlijke structuur dieper indringen in het stedelijke weefsel. Daarnaast wordt door middel van de gemeenschappelijke groenzone het zicht op de brouwerijsite zoveel als mogelijk open gehouden. De ademruimte die deze groenstructuur biedt, wordt multifunctioneel ingericht met parkachtig karakter op maat van de buurt. Voor jong en oud wordt hier ruimte voorzien voor volkstuintjes, groen, water, spel en zachte recreatie.

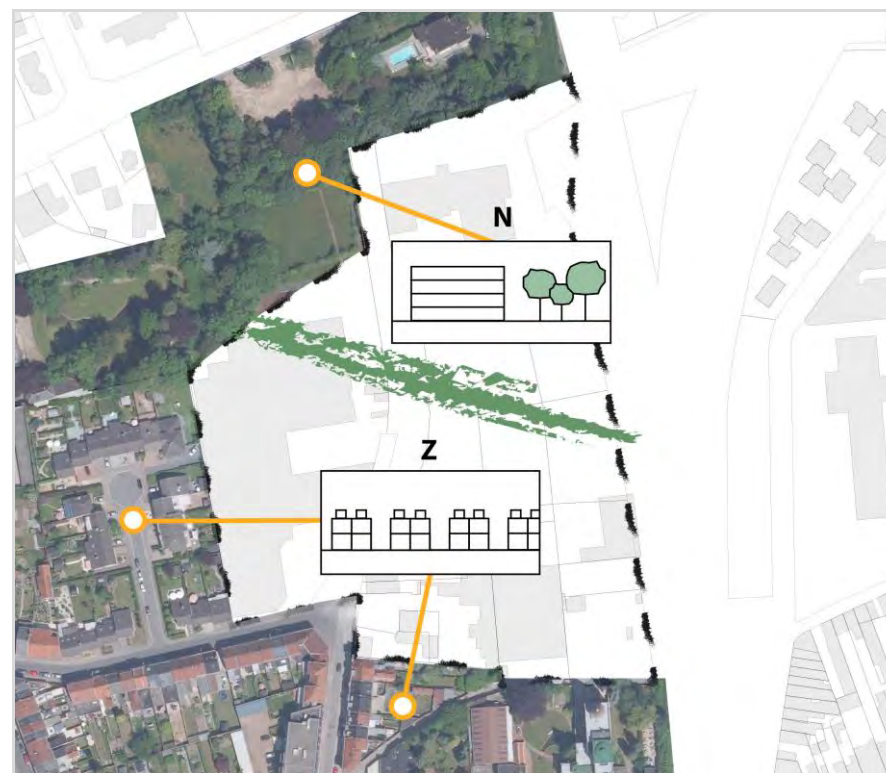
5.2.3 PROJECTZONES MET EIGEN KARAKTER AFGESTEMD OP DE OMGEVING

De woningtypologie wordt afgestemd op het aangrenzende stedelijke weefsel. Er worden twee generieke woningtypologieën vooropgesteld die deze integratie mogelijk maken, namelijk grondgebonden woningen in de zuidelijke projectzone en meergezinswoningen in de noordelijke projectzone. De scheiding tussen beide projectzones wordt gevormd door de gemeenschappelijke groenzone. In beide projectzones wordt ruimte voorzien voor buurtversterkende functies, zoals een buurtwinkel, een dokterspraktijk of een kleinschalige horecazaak. Dit draagt bij tot de levendigheid van de wijk en versterkt het buurtgevoel.

Opdat binnen elke projectzone een totaaluitstraling wordt gecreëerd, wordt een hoogstaande architectuur vooropgesteld die harmonieus is qua concept, visie en materiaalgebruik. Dit betekent echter niet dat de woningen als monotone, identieke bouwstenen aan elkaar geschakeld worden. De aaneenschakeling dient wel een eenheid te vormen en op die manier een meerwaarde te bieden aan de hele omgeving. Er dient eenheid in de verscheidenheid te worden gecreëerd.

Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een gereduceerd pallet aan kleuren en materialen te gebruiken terwijl er een grote verscheidenheid is aan volumes en gespeeld wordt met de architecturale vormgeving van elke woning. Het omgekeerde is uiteraard ook mogelijk: een divers materiaalpallet toegepast op een eenvormige architecturale invulling.

Gelet op de ligging in het stedelijk gebied, wordt een woondensiteit van minstens 25 woningen per hectare nagestreefd. Dit richtcijfer dient bekeken te worden over het gehele plangebied en niet per projectzone. Het hele plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3,6 hectare wat neerkomt op minimaal 90 nieuwe woonegelegenheden.



Afbeelding 27: Concept projectzones met eigen karakter afgestemd op de omgeving

5.2.3.1 Zuidelijke projectzone 1.1

In het zuiden sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de grondgebonden woningen in de Noordstraat/Grensstraat en Kwadestraat. Qua woningtypologie worden moderne, compacte stadswoningen beoogd met private tuin. Gelet op de ligging in het midden van de stad, worden enkel halfopen en gesloten woningen toegestaan (dus geen open bebouwingen) met een gevelbreedte tussen de 6,50m en 8m. Om de stedelijkheid te benadrukken, vallen de voorgevel en de rooilijn samen. Door de woning direct aan het openbaar domein te laten grenzen, wordt meer tuinruimte gecreëerd en wordt de celwand van de bestaande bouwblokken verder doorgetrokken. Indien in het kader van de beoogde beeldkwaliteit een terugspringende voorgevelbouwlijn voorkomt, dient de tussenliggende strook overgedragen te worden naar het openbaar domein.

De geplande woningen kunnen van twee volledige bouwlagen voorzien worden met een maximale bouwdiepte van 15m. Een derde bouwlaag is mogelijk over maximaal 50% van de footprint van de woning. Dit laat toe voldoende architecturale accenten te leggen en biedt de mogelijkheid om de woninggrootte te diversifiëren. Een minimale bouwvrije strook van 10m achter de woning dient gerespecteerd te worden om een kwalitatieve tuinzone te garanderen. In de Noordstraat en Grensstraat dienen bestaande wachtgevels afgebouwd te worden. Hier kan het gabarit van de woningen uiteraard afwijken van de in het RUP opgelegde maatvoering.

Per woongelegenheden dienen minstens 1,5 parkeerplaatsen voorzien te worden. Deze parkeernorm geldt per bouwaanvraag en kan gerealiseerd worden op verschillende wijzen. Er kan bijvoorbeeld voor geopteerd worden om één parkeerplaats per woning inpandig te voorzien aangevuld met minimaal één parkeerplaats per twee woongelegenheden op het openbaar domein. Parkeerplaatsen die niet op de eigen kavel worden gerealiseerd, worden uitgewerkt via het concept van gegroepeerde parkings om een te druk en rommelig straatbeeld te voorkomen. Een

andere mogelijkheid bestaat er bijvoorbeeld in twee parkeerplaatsen op de eigen kavel te realiseren (één inpandig en één op de bouwvrije strook van de halfopen bebouwing) of alle parkeerplaatsen op het openbaar domein te voorzien.

Voor de woongelegenheden die in de gebouwen van brouwerij De Klok gerealiseerd zijn, kan in het plangebied parkeerruimte voorzien worden. Door de erkenning van het gebouw als beschermd monument, mogen op de site zelf geen parkeergelegenheden gerealiseerd worden. Door binnen de perimeter van het RUP parkeerruimte mogelijk te maken, kan de parkeerproblematiek in deze zone aangepakt worden.

Per woongelegenheden kan slechts één bijgebouw opgericht worden. Indien een garage geïntegreerd wordt in het bijgebouw (voor halfopen bebouwingen), bedraagt de maximale oppervlakte van het bijgebouw 35m². Indien het louter gaat om een berging, tuinhuis, hobbyruimte, of gelijkaardige functie, bedraagt de maximale oppervlakte 15m².

Referenties



Afbeelding 28: Cederpark, Hasselt



Afbeelding 29: Ypenburg 6, Den Haag, NL

5.2.3.2 Noordelijke projectzone 1.2

In het noorden wordt de nieuwe ontwikkeling geïntegreerd in de parkachtige structuur gevormd door de tuin van Villa Cantaert, het perceel in parkzone dat hierop aansluit en de groene beekvallei. Er wordt geopteerd voor meergezinswoningen van beperkte schaalgrootte die de openheid, de transparantie en het groene karakter van de omgeving vrijwaren. De gemeenschappelijke groenzone infiltreert tussen de bebouwing waardoor een mix van publieke en semipublieke ruimtes ontstaat.

Er kunnen maximaal 6 bouwvolumes met een maximale footprint van 400m² per bouwvolume voorzien worden. Dit komt neer op een bebouwingspercentage van 16% voor deze zone. Indien ook het perceel net ten noordwesten van het plangebied – op het gewestplan ingekleurd

als parkgebied – in rekening wordt gebracht, bedraagt het bebouwingspercentage slechts 13%. Ter compensatie van dit lage cijfer, kunnen vier bouwlagen ontwikkeld worden. Op die manier kan de woondensiteit opgetrokken worden naar stedelijk niveau en komt tegelijk de openheid en het parkachtig karakter van de zone niet in het gedrang. De bouwblokken dienen eveneens een harmonieus geheel te vormen. Het zijn als het ware verschillende gezichten met eenzelfde DNA die gericht zijn naar de parkzone.

De gebouwen worden voorzien van platte bedaking en worden verplicht uitgevoerd met groendak. Om de relatie met de openbare ruimte te versterken, mag per gevelwand niet meer dan 50% van de gelijkvloerse gevel zodanig vorm krijgen en gematerialiseerd worden dat dit tot gevolg heeft dat er geen visueel contact meer mogelijk is tussen het leven in de gebouwen en het leven in de (semi)publieke ruimte rondom het bouwvolume.

Parkeren gebeurt hier verplicht in gegroepede parkeervoorzieningen. Minstens één parkeerplaats van de minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid wordt inpandig voorzien. Indien technisch haalbaar, gebeurt dit ondergronds teneinde de openheid van de zone te bewaren. De toegangen tot de ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerd verkeer zijn geïntegreerd in het bouwvolume. De toegangen voor voetgangers zijn gelegen op logische looproutes waardoor ze niet enkel gebonden zijn aan de bebouwing die zich boven de parking bevindt. Indien ondergronds parkeren technisch niet mogelijk is, kan er geparkeerd worden in een parkeergebouw.

Ten opzichte van de Bettelhovebeek dient een bouwvrije strook van minimaal 20m gerespecteerd te worden om de beek zoveel als mogelijk in haar natuurlijke bedding te laten ontwikkelen met bijhorende oevervegetatie. Ook verhardingen, constructies en gebouwen zijn in deze zone verboden.

Referenties



Afbeelding 30: De Capucien, Aalst
(bron: <http://capucien.be>)



Afbeelding 31: Fourside woonpark, Erlangen, GE

5.3 Inrichtingsstudie

KAART INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie is het resultaat van een ontwerpproces waarin verschillende stedenbouwkundige invullingen voor de site zijn getoetst. De inrichtingsstudie is richtinggevend, maar niet bindend. Op basis hiervan zijn de nodige kwaliteitscriteria juridisch verankerd op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Zoals steeds is dit een evenwichtsoefening tussen het vastleggen van ruimtelijke richtlijnen enerzijds en het bieden van architecturale vrijheid anderzijds.

Vermits de bedrijfsgebouwen van Cantaert geen erfgoedkundige waarde hebben en hergebruik voor woningen niet wenselijk is, gaat de inrichtingsstudie uit van een quasi onbebouwd plangebied. De woningen die zich in het plangebied bevinden, kunnen uiteraard wel geïntegreerd worden in het plan. Waar nodig, zal bodemsanering moeten plaatsvinden vooraleer nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

5.3.1 PROJECTZONE 1.1

Projectzone 1.1 is bestemd voor grondgebonden woningen. Deze heeft een oppervlakte van ongeveer 21.300m². A rato van minimaal 25 woningen per hectare, zouden minstens 53 woningen gerealiseerd dienen te worden, maar zoals eerder gezegd dient dit richtcijfer over het volledige plangebied bekeken te worden. Grondgebonden woningen kennen sowieso een groter ruimtebeslag dan meergezinswoningen. Op de inrichtingsstudie zijn 45 woningen ingetekend wat neerkomt op een densiteit van 21 woningen per hectare.

Ter hoogte van de Noordstraat en de Grensstraat wordt het woonlint verder afgewerkt met woningen die aansluiten op het gabarit van de bestaande woningen. Op de centrale ontsluitingsas takken lokale erftoegangswegen aan. De parkeergelegenheden langs de Kwadestraat



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM

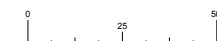
RUP CANTAERT

INRICHTINGSSTUDIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  meergezinswoningen
-  grondgebonden woning (halfopen type)
-  centrale ontsluitingweg
-  erfontsluitingsweg
-  gegroepeerde parking
-  volkstuintjes
-  ruimte voor spel
-  ruimte voor water
-  groenbuffer



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever:  **STAD ZOTTEGEM**

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:  **SOLVA**
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

kunnen gebruikt worden door bewoners en bezoekers van de woongelegenheden in brouwerij De Klok. Een 45-tal parkeerplaatsen zijn op gegroepeerde parkings gecreëerd. Dit betekent dat nog minimaal de helft van de woningen een parkeerplaats op de eigen kavel dient te voorzien. Dit kan zowel in pandig in het hoofdvolume als in een bijgebouw.

5.3.2 PROJECTZONE 1.2

Projectzone 1.2 is bestemd voor meergezinswoningen en is bij benadering 14.600m² groot. De maximaal toegelaten footprint qua bebouwing is ingetekend; de zes volumes (met groendak) hebben dus een footprint van 400m². De gebouwen zijn vrij gegroepeerd ingeplant, wat de realisatie van een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt. De inplanting houdt tevens rekening met de visuele relatie met brouwerij De Klok en de ligging van de spoorweg. De zachte as naar Bruggenhoek is geïntegreerd in het inrichtingsplan. A rato van een bruto oppervlakte van 120 à 150m² per woongelegenheden, kunnen hier tussen de 64 en 80 woongelegenheden opgetrokken worden, wat resulteert in een densiteit van 44 à 55 woongelegenheden per hectare. Dit dient echter genuanceerd te worden omdat het perceel gelegen in parkzone net te noordwesten van het plangebied functioneel ook behoort tot de nieuwe ontwikkeling. Indien ook dit perceel in rekening wordt gebracht, bedraagt de woondensiteit 35 à 43 woningen per hectare.

Langsheen de Bettelhovebeek geldt een bouwvrije zone van minimaal 20m ten opzichte van de as van de beek. Met uitzondering van de fiets- en voetgangersdoorsteek naar Bruggenhoek, geldt hier een verbod op alle verhardingen, constructies en gebouwen. Plaatselijke verlaging van de oeverstroken kunnen het bergingsvermogen van de beek vergroten en op die manier overtollig water opvangen bij zware regenval zodat het overstromingsgevaar voor de woonontwikkeling vermindert.

5.3.3 GEMEENSCHAPPELIJKE GROENZONE

Een eerste deel van de gemeenschappelijke groenzone vormt de scheiding tussen projectzone 1.1 met grondgebonden woningen en projectzone 1.2 met meergezinswoningen over een lengte van ongeveer 176m. Opdat de groene as zijn recreatieve en verbindende functie kan waarmaken, wordt de minimale breedte vastgelegd op 15m tussen de projectzones waarvan minstens 7,50m op elk van beide zijde van de zonegrens wordt gerealiseerd. De minimale te realiseren oppervlakte tussen de projectzones bedraagt dus 2640m². De as wordt hier plaatselijk verbreed zodat deze optimaal ingepast wordt in het woonweefsel. Volkstuinjes zijn op twee plaatsen gegroepeerd: de grootste cluster bevindt zich langsheen het parkgebied achter Villa Cantaert. Een kleinere cluster is gesitueerd naast het spoorwegtalud. De centrale weg dient optimaal geïntegreerd worden in het ontwerp opdat de gemeenschappelijke groenzone visueel doorloopt. Het tweede deel van de gemeenschappelijke groenzone in de richting van brouwerij De Klok is in het midden tussen de woningrijen gecreëerd wat een dreefachtig karakter induceert met brouwerij De Klok als focuspunt (lengte van een honderdtal meter). De minimale breedte bedraagt hier 10m wat betekent dat bij benadering 1000m² groenzone wordt aangelegd op dit deel van het tracé. Op dit inrichtingsvoorstel bedraagt de totale breedte van de dreef 15m, maar wordt er aansluitend parkeerruimte voorzien. De minimale breedte van 10m ononderbroken groenzone blijft weliswaar steeds behouden.

In totaliteit zou de groenas dus minimaal 2640m² + 1000m² =3640m² beslaan tussen het parkgebied en brouwerij De Klok. Het is echter wenselijk de groenas plaatselijk uit te breiden waardoor de minimale te realiseren oppervlakte van de groenas wordt vastgelegd op 4000m².

De ruimte wordt zowel met open gedeelten ingericht, bijvoorbeeld onder de vorm van waterpartijen, grasvelden en bloemperken, als met

gedeelten die door begroeiing met bomen, heesters en kruidachtige gewassen een meer gesloten karakter kennen.

Recreatief medegebruik binnen deze zone is toegestaan. Hier is dus ruimte voor kleinschalige sport- en speelinfrastructuur.

Functionele constructies zoals materiaalbergingen voor de volkstuintjes blijven beperkt qua schaal en worden zoveel als mogelijk gegroepeerd opgetrokken. Verhardingen blijven binnen deze zone beperkt tot het functioneel noodzakelijke. Een ander belangrijke functie van deze zone is waterberging. Ruimte voor de bovengrondse opslag en afvoer van regenwater dient in het ontwerp geïntegreerd te worden. Infiltratievoorzieningen dienen een minimale capaciteit van 330m³ per hectare verhard oppervlakte te hebben.

5.3.4 OVERDRUK VOOR GROENBUFFER

Langs het spoorwegtalud is een dense groenbuffer gecreëerd die de woonontwikkeling visueel afschermt van de spoorweg.

5.4 Vergunningsmodaliteiten

5.4.1 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de beeldkwaliteit;
- zuinig en compact ruimtegebruik;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de landschappelijke context;

- de impact op de verkeerssituatie: gebruikers, bewoners, bezoekers.

Elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig RUP zal naast de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria (voor zover relevant):

- De mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de ligging ten opzichte van andere functies, de groenstructuur en vormgeving bepalend zijn;
- een aanvaardbare mobiliteit over de volledige projectzone (parkeergelegenheid, goed uitgebouwd netwerk voor langzaam verkeer,...);
- de kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de projectzone en de ruime omgeving;
- de woonkwaliteit van elke wooneenheid op het vlak van oriëntatie, lichtinval, zichten, privacy, beschikken over (semi)private buitenruimte;
- verzorgde en aantrekkelijke architectuur van gebouwen en constructies;
- eigentijds, duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien.

5.4.2 INRICHTINGSSTUDIE

Een gedeeltelijke invulling van de projectzone mag geenszins een latere, verdere ontwikkeling van de rest van de projectzone hypothekeren. Hiertoe dient de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van één of meerdere woningen of de aanvraag van

verkavelingsvergunning steeds vergezeld te worden van enerzijds een inrichtingsstudie op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/250 voor de volledige projectzone met minstens aanduiding van:

- De inplanting van de bestaande en de nieuwe bebouwing;
- de ontsluitingswegen, pleinen, parkeerplaatsen, interne circulatie voor verschillende types verkeer (gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsers);
- de situering en inrichting (bijvoorbeeld speelweide, volkstuintjes, waterbuffering, bomengroepen, ...) van de groene ruimte.

Anderzijds dient een inrichtingsstudie op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/500 opgemaakt te worden voor de volledige groenzone voorzien in het RUP om een integrale ontwikkeling te waarborgen met minstens aanduiding van de situering en inrichting (bijvoorbeeld speelweide, volkstuintjes, waterbuffering, bomengroepen, ...) van de groene ruimte.

5.4.3 AANLEG GEMEENSCHAPPELIJKE GROENZONE

De groenzone die voorzien wordt, kent een gemeenschappelijk karakter. Ze is geconcipeerd als groene as op maat van de buurt en is dus vrij toegankelijk. Elke substantiële ontwikkeling binnen het plangebied (dus zodra één of meerdere nieuwe woningen worden opgetrokken), dient dan ook zijn steentje bij te dragen in de realisatie van deze as.

Concreet houdt dit in dat elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van één of meerdere woningen of aanvraag van verkavelingsvergunning vergezeld wordt van een aanvraag voor de ontwikkeling van gemeenschappelijke groenzone met een oppervlakte evenredig aan de totale oppervlakte te ontwikkelen groenzone.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 36.000m². De minimale te realiseren oppervlakte aan gemeenschappelijke groenzone bedraagt

4000m². Indien een ontwikkelaar een verkavelingsaanvraag indient voor de ontwikkeling van een zone van bijvoorbeeld 3600m² in het plangebied (10% van het totale plangebied), ongeacht de ligging van deze te verkavelen zone, dient een aanvraag voor de ontwikkeling van minstens 400m² gemeenschappelijke groenzone (10% van de minimale totale te realiseren oppervlakte gemeenschappelijke groenzone) bijgevoegd te worden bij de verkavelingsaanvraag.

Bij de aanleg en de inrichting van de gemeenschappelijke groenzone worden volgende regels gerespecteerd:

- De aanleg en inrichting gebeurt zoveel als mogelijk in samenhang met de bouw van de woningen;
- de aanleg en inrichting gebeurt zoveel als mogelijk integraal opdat de groenzone een aangesloten geheel vormt.

Indien de site wordt ontwikkeld door meerdere ontwikkelaars, zullen deze zich bijgevolg onderling moeten verstaan teneinde (i) een integrale ontwikkeling te waarborgen die (ii) zoveel als mogelijk in samenhang gebeurt met de woonontwikkeling. Indien een projectontwikkelaar van mening is dat hij niet garant kan staan voor een integrale ontwikkeling van de groenzone (bijvoorbeeld indien zijn te ontwikkelen woonzone niet grenst aan de groenzone), kan er een financiële bijdrage worden geleverd die de kosten van de latere aanleg van zijn evenredig deel te ontwikkelen groenzone dekt. Dit financiële akkoord dient aan de gemeente te worden overgemaakt.

6 GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. Het plan en de voorschriften hebben een verordenend karakter wat betekent dat ze de juridische basis vormen voor het verlenen van een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning.

7 WATERTOETS

KAART OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

KAART INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

KAART GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

KAART EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

KAART HELLINGENKAART

KAART ZONERINGSPLAN VMM

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

7.1 Toetsing

Het plangebied behoort tot het Boven-Scheldebekken. Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het plangebied. De watertoetskaarten geven voor het plangebied de volgende aspecten weer:

Tabel 11: Watertoets

Thematische kaart	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterlopen	Bettelhovebeek, S.278, VHAG 5098, tweede categorie
Overstromingsgevoeligheid (versie 2014)	Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. De parkzone en de bufferzone ten noorden van het plangebied zijn mogelijk overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoeligheid	Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoeligheid	De noordelijke helft van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), de zuidelijke helft is matig gevoelig (type

	2).
Erosiegevoeligheid	Het plangebied is deels erosiegevoelig.
Winterbed	Het plangebied maakt geen deel uit van de winterbedding van een waterloop.
Hellingenkaart	De helling van het terrein bedraagt 0,5-5% met de spoorweg als berm. Het volledige plangebied stroomt af naar de Bettelhovebeek.

7.2 Beoordeling van de effecten op het watersysteem

7.2.1 WIJZIGING VAN HET OVERSTROMINGSREGIME?

Het RUP maakt het bouwen van nieuwe constructies en verhardingen mogelijk. Deze ingrepen kunnen overstroombare ruimte innemen waardoor het overstromingsregime van een gebied en zijn omgeving kan wijzigen. Aangezien het plangebied niet gelegen is in effectief of mogelijks overstromingsgevoelige zone en vandaag reeds een groot gedeelte van het plangebied gebouwd of verhard is, wordt aangenomen dat er zich geen significante wijziging zal voordoen in het overstromingsregime van het gebied en de omgeving. Langsheen de loop van de Bettelhovebeek wordt een bouwvrije strook van 20 m voorzien om de natuurlijke ecologie van de waterloop te bewaren en, waar nodig, te herstellen. Binnen deze bouwvrije strook zijn alle vormen van verhardingen, constructies en gebouwen verboden.

7.2.2 WIJZIGING VAN DE INFILTRATIE- EN AFSTROMINGSHOEVEELHEID?

Het RUP maakt het bouwen van nieuwe constructies en verhardingen mogelijk. Dit impliceert dat infiltratieoppervlakte ingenomen kan worden. Aangezien het plangebied in zijn huidige toestand reeds grotendeels verhard of bebouwd is, zal de toename van verharde oppervlaktes ten gevolge van het RUP eerder beperkt zijn. Voorgenomen plan zal bijgevolg geen nadelig effect hebben op de infiltratie- en afstromingshoeveelheid.

Bovendien worden volgende maatregelen ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- stedenbouwkundige aanvragen na inwerkingtreding van voorliggend RUP dienen minstens te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- verhardingen dienen zoveel als mogelijk af te vloeien naar onverharde zones op eigen terrein of dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen waarbij volgende inrichtingsprincipes gehanteerd worden:
 - waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag;
 - bij waterdoorlatende verharding moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten.

7.2.3 WIJZIGING VAN HET EROSIEGEDRAG?

Het voorliggende plan voorziet geen ingrijpende wijziging in het bodemgebruik. Er kan worden aangenomen dat het effect op het erosiegedrag minimaal zal zijn. Het spoorwegtalud is de meest erosiegevoelige zone in het plangebied. Deze wordt in het plan louter bestemd dus kan aangenomen worden dat er geen ingrijpende wijzigingen in het erosiegedrag zullen plaatsvinden.

7.2.4 WIJZIGING VAN DE GRONDWATERSTROMING?

Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied is gelegen in zones die zeer gevoelig (type 1) of matig gevoelig (type 2) zijn voor grondwaterstroming. Voor ondergrondse constructies zullen beperkingen opgelegd worden afhankelijk van de ligging in een zone type 1 of type 2. Voor type 1 geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte groter dan 50 meter tot nadelige schadelijke effecten kan leiden. Voor type 2 is dat respectievelijk meer dan 5 meter en 100 meter. Alvorens ondergrondse constructies vergund worden, dient aangetoond dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op vlak van grondwaterstroming.

7.2.5 WIJZIGING VAN HET GROND EN OPPERVLAKTEWATER?

De discipline grond- en oppervlaktewater valt uiteen in twee sub-disciplines, namelijk de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

7.2.5.1 Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) bevindt het plangebied zich in het Boven-Scheldebekken. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen, te hergebruiken of vertraagd af te voeren. Hiertoe worden bepalingen opgenomen in het RUP. Prioriteit gaat naar het hergebruik boven buffering met vertraagde afvoer. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorzien in het RUP en zoals voorzien in de vigerende wetgevingen, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op het oppervlakte- en grondwater.

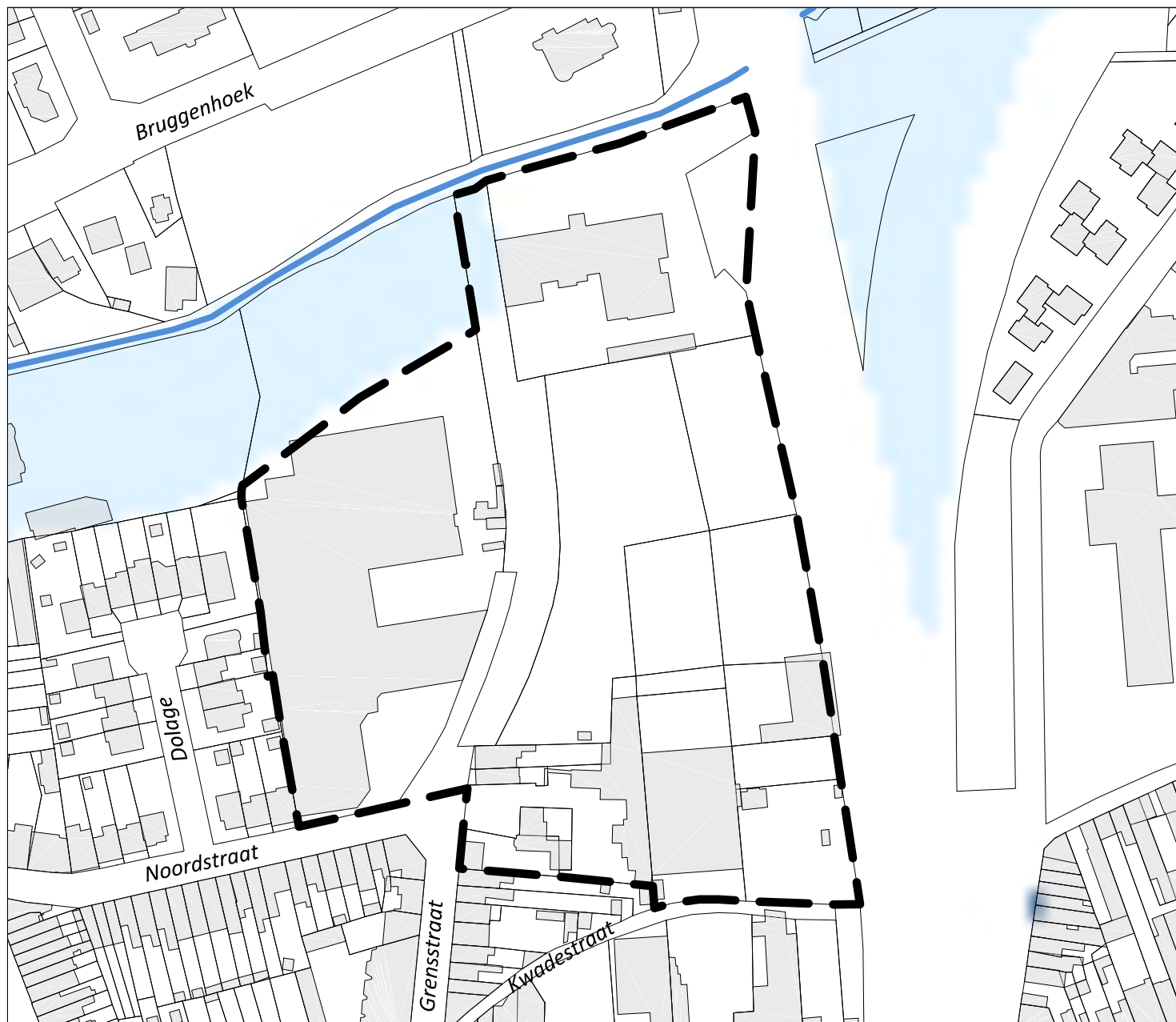
7.2.5.2 Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. Het plangebied behoort tot het centraal gebied op het zoneringsplan van Zottegem vastgesteld op 9/06/2008. Dit betekent dat een afvalwaterriolering aanwezig is die is aangesloten op een operationele

waterzuiveringsinstallatie. Er worden bijgevolg geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater ten gevolge van voorliggend RUP.

7.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op de waterhuishouding ten gevolge van de mogelijkheden geboden door voorliggend RUP, mits de inachtneming van de milderende maatregelen opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de vigerende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wetgeving.



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

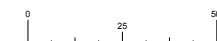
**OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN 2014**

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  niet overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  Bettelhovebeek
(waterloop categorie 2)



Schaal: 1/2000

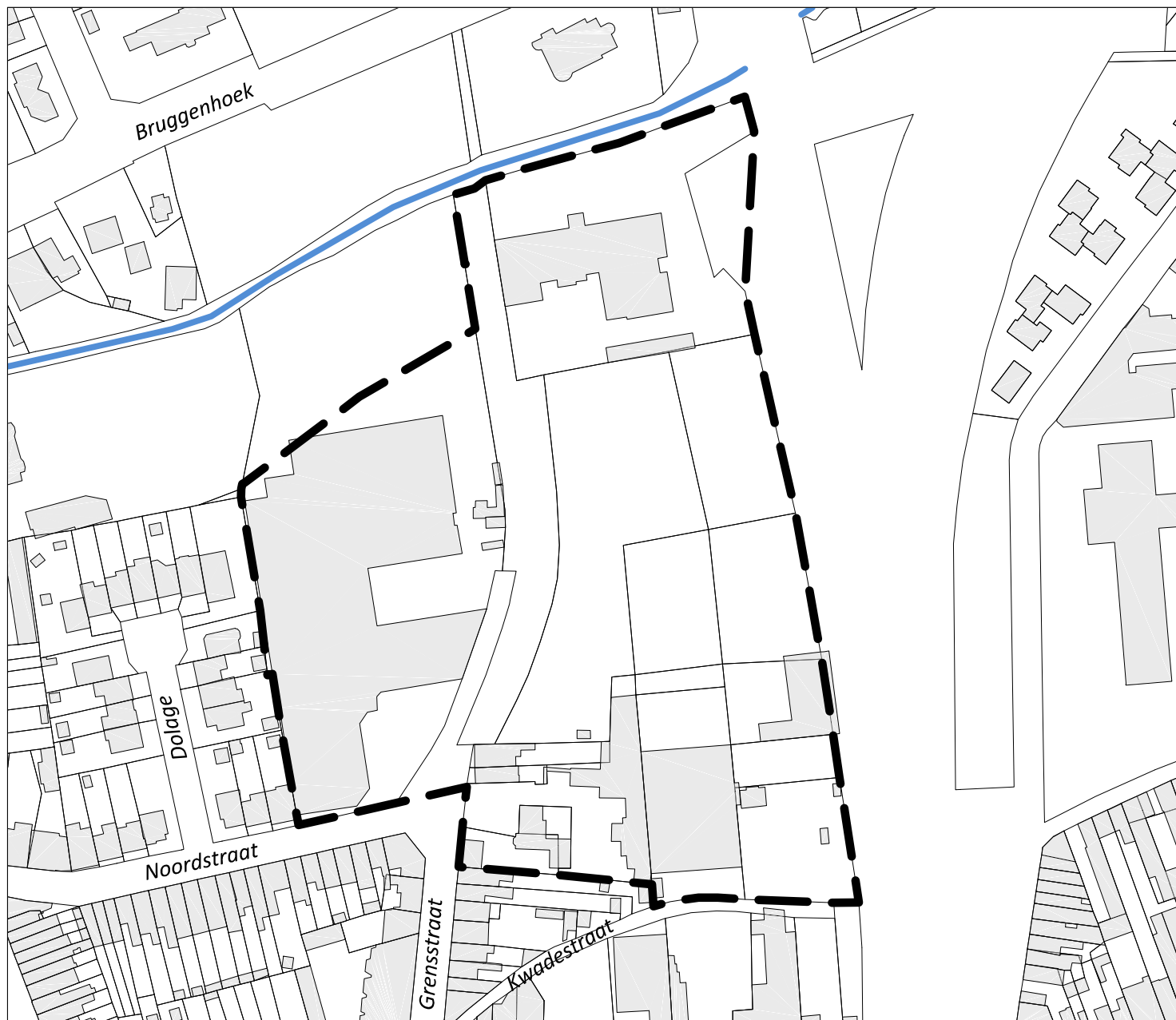


Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

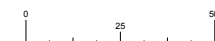
**INFILTRATIEGEVOELIGE
GEBIEDEN**

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  infiltratiegevoelig
-  niet infiltratiegevoelig
-  Bettelhovebeek
(waterloop categorie 2)



Schaal: 1/2000

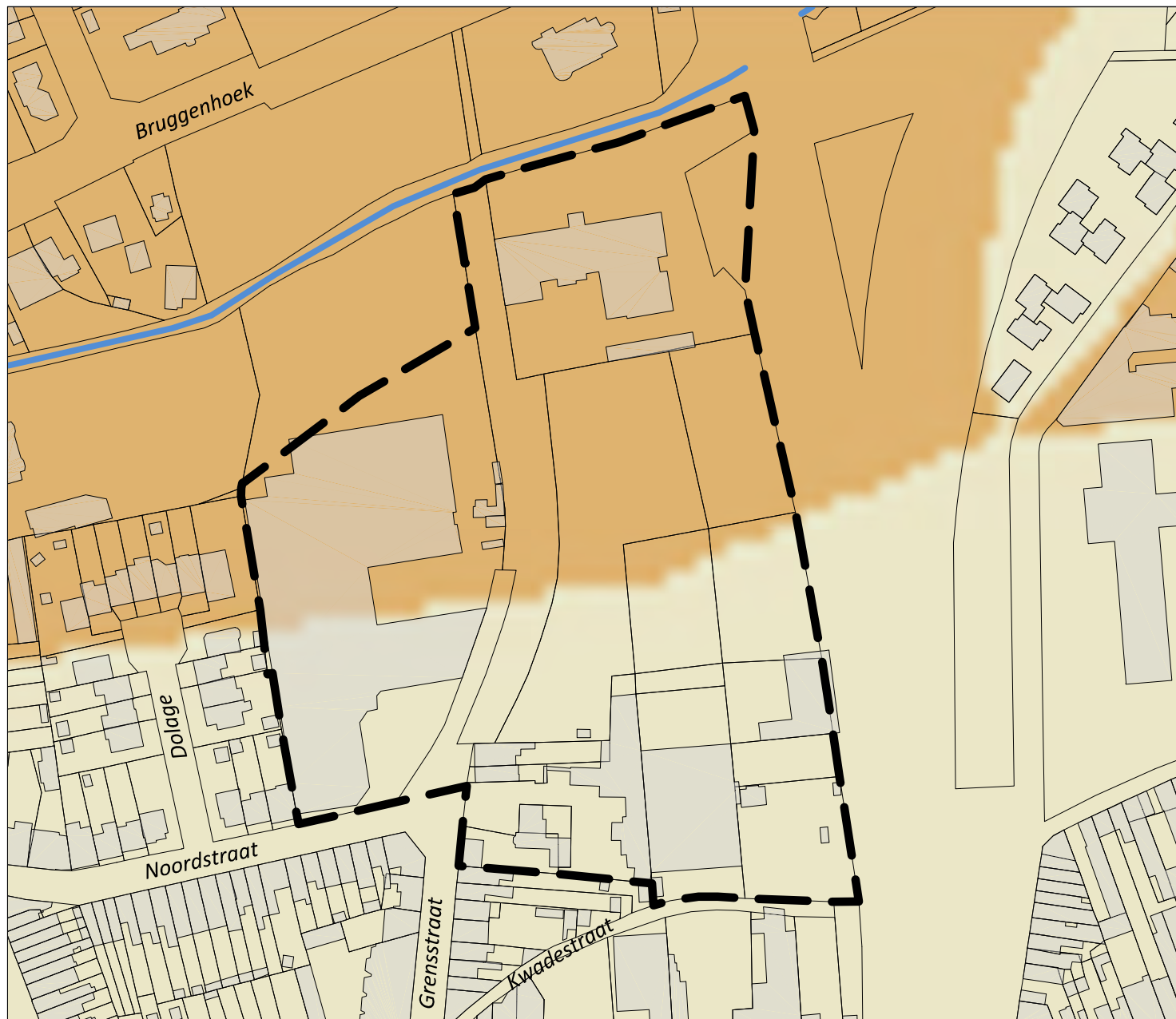


Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

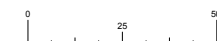
RUP CANTAERT
GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  geen informatie
-  Bettelhovebeek (waterloop categorie 2)



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE



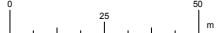
**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT
EROSIEGEVOELIGE
GEBIEDEN

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  erosiegevoelig
-  niet erosiegevoelig
-  Bettelhovebeek
(waterloop categorie 2)

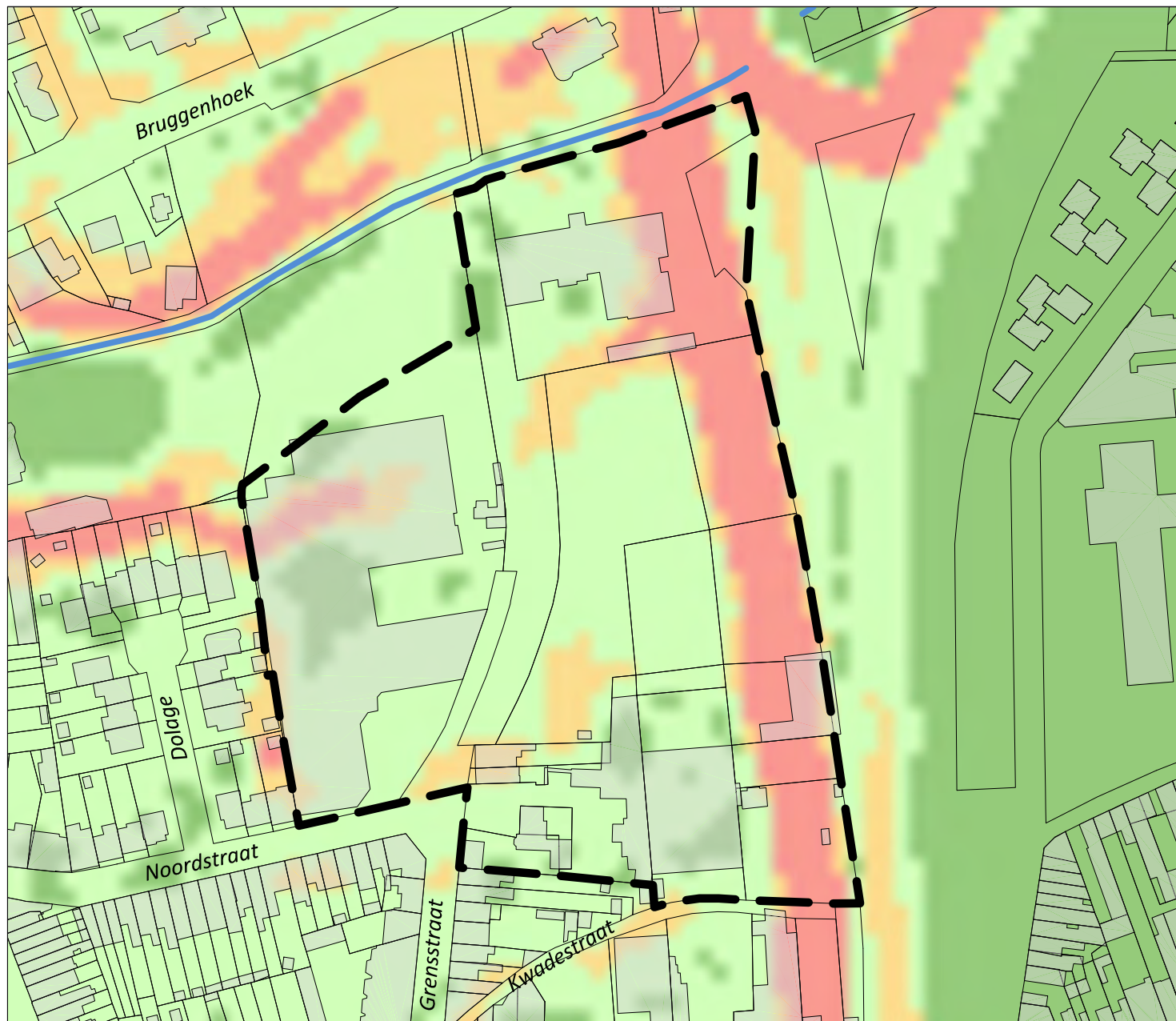
Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
 Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 
 Markt 1
 9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
 Joseph Cardijnstraat 60
 9420 ERPE-MERE











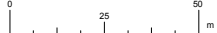
**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

HELLINGENKAART

LEGENDE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastraal perceel
-  < 0,5 %
-  0,5 - 5 %
-  5 - 10 %
-  > 10 %
-  Bettelhovebeek
(waterloop categorie 2)

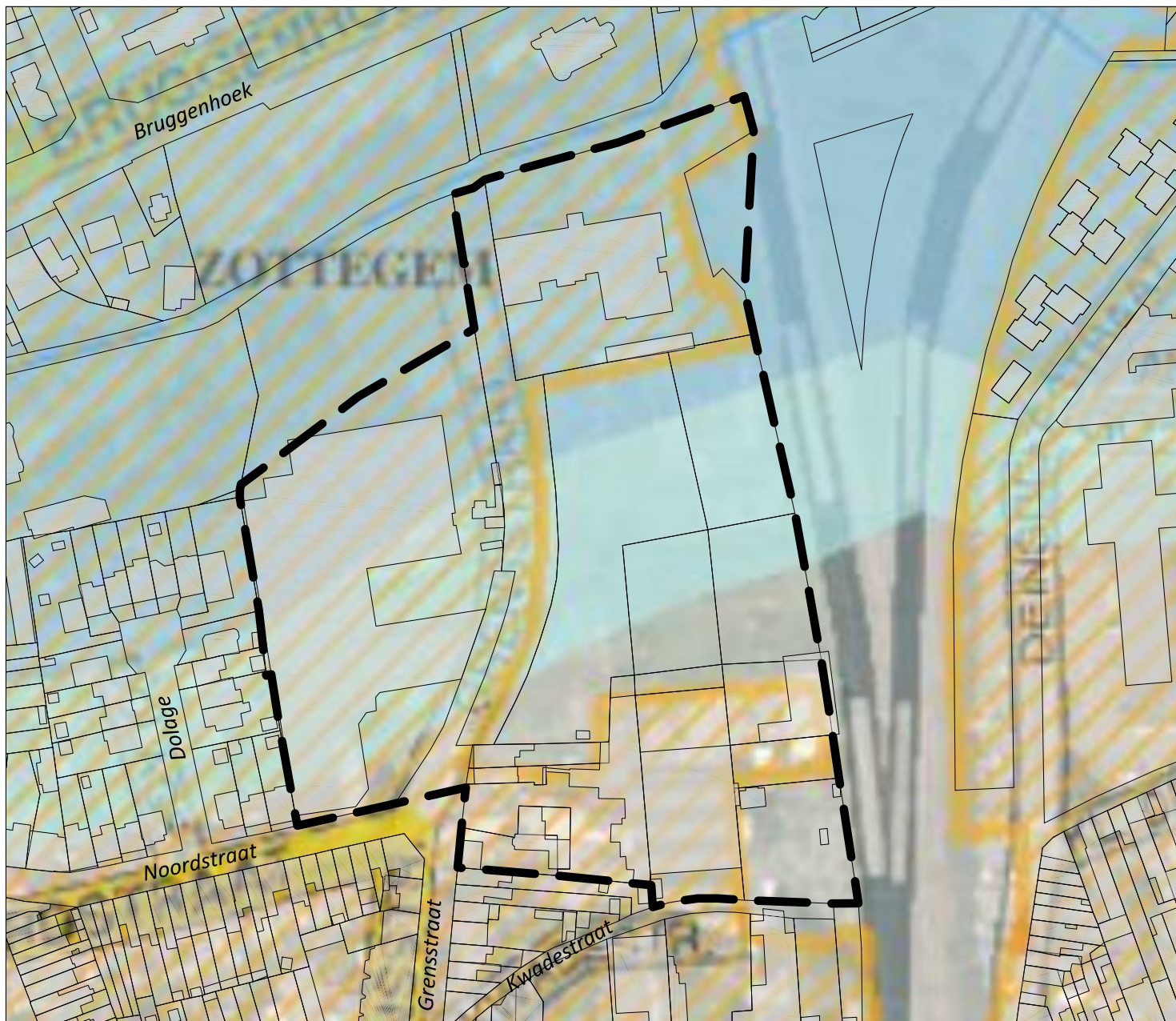
Schaal: 1/2000


Bron onderlegger: GRB
 Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever:  **STAD ZOTTEGEM**

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:  **SOLVA**
 Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE



**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**

RUP CANTAERT

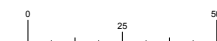
ZONERINGSPLAN VMM

LEGENDE

-  grens plangebied
-  centraal gebied



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever:  **STAD
ZOTTEGEM**

Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder:  **SOLVA**
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

8 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

8.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen. Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer (in casu de stad Zottegem) een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota of verzoek tot raadpleging op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

8.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer is een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld. Dit betrof volgende instanties:

- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen;
- Agentschap Natuur en Bos – Oost-Vlaanderen;
- Ruimte Vlaanderen – APL – Oost-Vlaanderen;
- Agentschap Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen – Afdeling Wonen;
- Departement MOW;
- Departement LNE – Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen – Dienst Land en Bodembescherming;
- Departement LNE – Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Dienst VR;
- OVAM – Afdeling Bodembeheer.

Aan deze instanties is op 21 maart 2014 gevraagd hun advies te verlenen op het verzoek tot raadpleging. Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage is terug te vinden in de bijlagen.

8.3 Beslissing dienst Milieueffectrapportagebeheer

Op basis van de ontvangen adviezen is op 5 augustus 2014 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer. Op 22 augustus 2014 verstuurde de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is in de bijlagen van voorliggend RUP terug te vinden. Ook de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport wordt door de bevoegde dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie niet noodzakelijk geacht. Een afschrift van deze beslissing is eveneens toegevoegd aan de bijlagen.

9 (GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

KAART GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING GEEFT TOT EEN VERGOEDINGSREGELING

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de VCRO moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register, al dan niet grafisch, bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbaten-heffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is tevens te vinden in bijlage.

Voorliggend RUP betreft een bestemmingswijziging waarbij de gebiedscategorieën waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren veranderen en waarop de regeling van een

planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

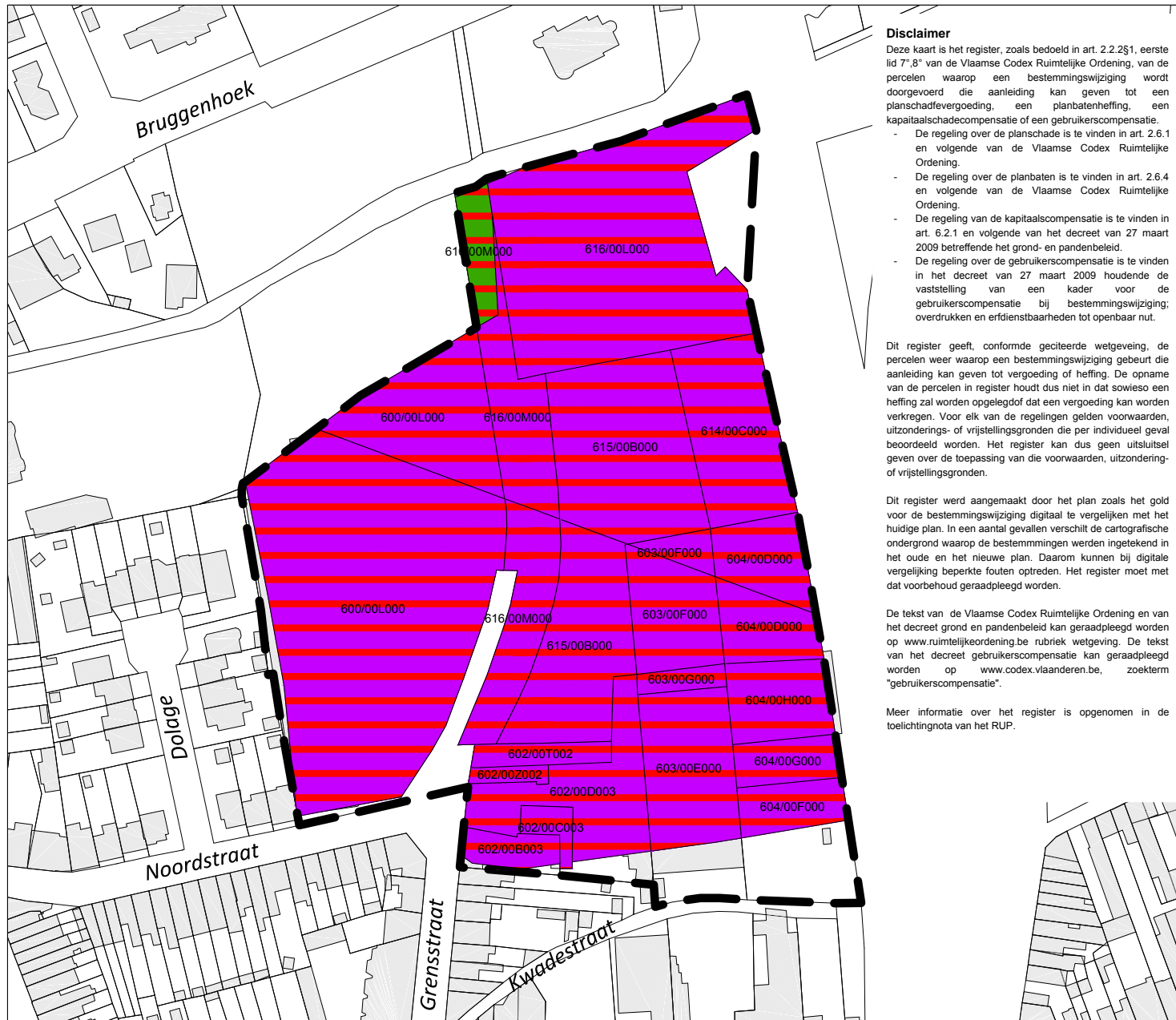
Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1. tot en met 2.6.3. van de VCRO.

Meer informatie over de planbaten(heffing) is terug te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de VCRO en in het BVR van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing.

Meer informatie over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het BVR van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschade-commissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Meer informatie over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het BVR van 24 juli 2009 houdende de oprichting van de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien. Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.



Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in art. 2.2.2§1, eerste lid 7°, 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadefvergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbaten is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling van de kapitaalscompensatie is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging; overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conformde geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van de percelen in register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzondering- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichtingnota van het RUP.

**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD ZOTTEGEM**



RUP CANTAERT

**GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN
WAARVOOR EEN BESTEMMINGS-
WIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING
KAN GEVEN TOT EEN VERGOEDINGS-
REGLING**


LEGENDE

-  grens plangebied
-  kadastraal perceel

PLANBATEN MOGELIJK

-  bedrijvigheid => wonen
-  groen => wonen

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB
Opmerking: de oppervlakte en afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Deze kaart is geen topografische opmeting.

Opdrachtgever: 
Markt 1
9620 ZOTTEGEM

Opdrachthouder: 
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

10 ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

Bouwprojecten met een ingreep in de bodem worden voor een archeologisch advies voorgelegd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Cel Onroerend Erfgoed. Dit advies bepaalt of er al dan niet een archeologisch vooronderzoek en desgevallend archeologische opgravingen noodzakelijk zijn.

11 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Bij inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Zottegem-Geraardsbergen (KB 30/05/1978 en latere wijziging dd. 13/09/1995) voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

12 RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in onderstaande ruimtebalans.

Tabel 12: Ruimtebalans

Originele gewestplanbestemming	Bestemmingscategorie RUP	Benaderde oppervlakte
Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen	Wonen	33.748 m ²
Parkzone	Wonen	427 m ²
Woonzone	Wonen	1737 m ²
TOTAAL		35.912 m²

