

***STAD ZOTTEGEM***

***RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN***

---

VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN : RICHTINGGEVEND GEDEELTE

---

## ***INHOUD***

<b>1.</b>	<b><i>INLEIDING</i></b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b><i>VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN ZOTTEGEM</i></b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><i>BASISDOELSTELLINGEN</i></b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b><i>RUIMTELIJKE CONCEPTEN</i></b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b><i>DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL</i></b>	<b>15</b>
<b>5.1.</b>	<b><i>GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR</i></b>	<b>16</b>
5.1.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	17
5.1.2.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	18
5.1.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	22
<b>5.2.</b>	<b><i>GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR</i></b>	<b>41</b>
5.2.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	41
5.2.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	41
<b>5.3.</b>	<b><i>GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR</i></b>	<b>51</b>
5.3.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	51
5.3.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	51
<b>5.4.</b>	<b><i>GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR</i></b>	<b>60</b>
5.4.1.	ALGEMENE KRACHTLIJNEN	60

---

5.4.2.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	62
5.4.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	67
<b>5.5.</b>	<b><i>GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR</i></b>	<b>70</b>
5.5.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	71
5.5.2.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	72
5.5.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	79
<b>5.6.</b>	<b><i>DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR</i></b>	<b>81</b>
5.6.1.	KRACHTLIJNEN	81
5.6.2.	BELEIDSELEMENTEN	81
<b>5.7.</b>	<b><i>GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR</i></b>	<b>87</b>
5.7.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	87
5.7.2.	HET LANDSCHAP VAN ZOTTEGEM	88
<b>6.</b>	<b><i>DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL</i></b>	<b>91</b>
<b>6.1.</b>	<b><i>STEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM</i></b>	<b>92</b>
6.1.1.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN STEDELIJK GEBIED	92
6.1.2.	GEWENSTE STRUCTUUR STEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM	95
<b>6.2.</b>	<b><i>VELZEKE</i></b>	<b>102</b>
<b>6.3.</b>	<b><i>SINT-MARIA-OUDEHOVE</i></b>	<b>105</b>

## ***KAARTEN***

KAART 1	: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE RUIMTELIJKE VISIE OP ZOTTEGEM	14
KAART 2	: SCHEMATISCHE WEERGAVEN GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	21
KAART 3	: FASERING AANSNIJDEN WOON(UITBREIDINGS)GEBIEDEN	31
KAART 4	: DENKPISTES M.B.T. ZONES VOOR OPENBAAR NUT	40
KAART 5	: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	50
KAART 6	: CATEGORISERING VAN DE WEGEN	55
KAART 7	: GEWENST FIETSNETWERK	59
KAART 8	: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR	66
KAART 9	: SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	78
KAART 10:	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	86
KAART 11	: SCHEMATISCHE VOORSTELLING GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	90
KAART 12	: CONCEPTEN STEDELIJKE VIERHOEK ZOTTEGEM	94
KAART 13	: GEWENSTE STRUCTUUR STEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM	101
KAART 14	: GEWENSTE STRUCTUUR VELZEKE	104
KAART 15	: GEWENSTE STRUCTUUR SINT-MARIA-oudenhove	107

## ***TABELLEN***

TABEL 1	: FASERING BOUWMOGELIJKHEDEN EN DE VERDELING VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WONINGEN	27
TABEL 2	: EVALUATIE STROKEN LANDELIJK WOONGEBIED BUITEN DE KERNEN	33
TABEL 3	: AFWEGINGSCRITERIA INZAKE UITBREIDING ZONEVREEMDE BEDRIJVEN	47

## **1. INLEIDING**

Het tweede luik van het ruimtelijk structuurplan omvat het richtinggevend gedeelte, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zottegem wordt aangegeven.

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief gedeelte (eerste luik) wordt een wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding te dragen en te ondersteunen. Dit is een ontwikkeling die **voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien**<sup>1</sup>. Op die manier wordt getracht een duurzame oplossing te formuleren voor de knelpunten en de zwakten die aanwezig zijn in de huidige ruimtelijke structuur van Zottegem.

Het richtinggevend gedeelte wordt als volgt opgebouwd: eerst wordt een toekomstvisie vooropgesteld, waaruit een aantal doelstellingen worden afgeleid. Deze doelstellingen vormen het kader voor het ontwikkelen van een aantal gewenste ruimtelijke principes welke de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zottegem. Om de doelstellingen mogelijk te maken en om de ruimtelijke principes op terrein te kunnen realiseren, worden in het laatste deel een aantal concrete maatregelen geformuleerd.

De gewenste ruimtelijke structuur is het indicatieve gedeelte en, zoals de titel van het document aanduidt, **richtinggevend voor de overheid**. Van dit toetsingskader kan m.a.w. enkel afgeweken worden met een gemotiveerde beleidsbeslissing.

---

<sup>1</sup> Bron : Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het document Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op pag. 315)

## **2. *VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN ZOTTEGEM***

Hoe gaan we de gemeente nu aanpakken? Hiervoor is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Deze visie zal de leidraad zijn bij het omschrijven van de doelstellingen en moet garant staan voor het samenspel en de coherentie tussen de te nemen maatregelen. Een actief en dynamisch ruimtelijk beleid zal uitgaan van enerzijds de algemene visie en doelstellingen, en zal anderzijds voortbouwen op de bestaande waarden en aanwezige potenties van Zottegem.

De klemtoon moet liggen op duurzame kwaliteit. Respect voor enerzijds de ecologische draagkracht (ruimte, milieu) en anderzijds de functionele en maatschappelijke draagkracht van de gemeenschap moeten bij deze ontwikkeling voor ogen gehouden worden.

### ***ZOTTEGEM 'POORT TOT DE VLAAMSE ARDENNEN'***

Zottegem wenst zich te versterken als stedelijk gebied in een prachtig ommeland. Het is de uitdaging voor Zottegem om van haar gemeente een in alle opzichten hoogwaardige woon- en werkgemeente te maken, waarin de stedelijke dynamiek belangrijk blijft en waarbij de open ruimte als troefkaart wordt uitgespeeld.

***POORT*** tot de Vlaamse Ardennen :

Met de komst van de spoorweg en het station heeft Zottegem een sterke ontwikkeling gekend die heeft geleid tot de stad van vandaag. Deels als gevolg van de goede bereikbaarheid kende de gemeente een gevoelige woonuitbreiding en de daarmee gepaard gaande ontwikkeling van diverse activiteiten. Zottegem is dan ook uitgegroeid tot een belangrijk handels- en dienstencentrum. De uitstraling van de gemeente is buiten de gemeentegrenzen duidelijk voelbaar. Wonen, werken, onderwijs, handel, cultuur, verzorging...al deze factoren maken deel uit van het stedelijk leefpatroon. Het optimaliseren en het samenspel van deze centrumfuncties moeten de slagkracht en uitstraling van de stad Zottegem verhogen.

Poort tot de ***VLAAMSE ARDENNEN*** :

De compacte stad Zottegem wordt omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte met duidelijk aanwezige groengebieden. Zoeken naar een harmonie tussen het bebouwde en het onbebouwde is de uitdaging die Zottegem wenst aan te gaan. De aanwezigheid van groen en open ruimte versterken enkel maar het aangename wonen in de gemeente. Daarom zal het

noodzakelijk zijn dat nieuwe behoeften, krachten en traditionele waarden (landelijkheid, dreven en kasteelparken, rustig woonklimaat, ...) evenwichtig evolueren.

Zowel binnen als buiten het verstedelijkt gebied is het belangrijk dat de eigen identiteit, de leefbaarheid en het eigen karakter van de landelijke dorpen worden verzekerd. Op het grondgebied van Zottegem komen echter vele lintvormige ontwikkelingen voor die een bedreiging zijn voor het openruimtegebied, waarbij in de toekomst zal moeten gewaakt worden over de beheersing van deze lineaire bebouwing.

Door zijn unieke ligging aan de voet van de Vlaamse Ardennen heeft Zottegem een belangrijke troef in handen voor het verder uitbouwen van zijn toeristische en recreatieve attractiviteit. De Vlaamse Ardennen ontdek je bij uitstek te voet of met de fiets. Door de dorpjes en de stad in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk worden alle aspecten van Zottegem in de kijker geplaatst.

De landbouw is een belangrijk aspect van de open ruimte, een harmonieuze samenhang met de natuur met wederzijds respect is dan ook een streefpunt. .

### **3. BASISDOELSTELLINGEN**

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zottegem leidt tot een 5-tal basisdoelstellingen. Deze zijn:

#### **1. ZOTTEGEM BIJDT MOGELIJKHEDEN OM ZICH TE ONTWIKKELEN ALS EEN KWALITATIEVE EN LEEFBARE WOONGEMEENTE**

Om zich aantrekkelijk te maken als woongemeente dient Zottegem de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken. De bestaande woningvoorraad van Zottegem kwalitatief verbeteren en de stedelijke kern versterken is het uitgangspunt. Naast de stedelijke kern van Zottegem verdient ook het landelijke karakter van Zottegem de volle aandacht. De leefbaarheid van de kleinere kernen is belangrijk.

Nieuwe huisvestingsmogelijkheden in het centrum dienen gecreëerd te worden voor het opvangen van de eigen behoefte en een bijkomende zachte groei. Zij moeten zoveel mogelijk gezocht worden in het bestaande weefsel teneinde aantasting van de open ruimte te voorkomen. Nieuwe projecten moeten tevens bijdragen tot het versterken van het centrum van Zottegem.

Ingrepen, die echter geen negatieve invloed mogen hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp, zijn nodig teneinde de leegloop van de woonkernen tegen te gaan. De dorpskernen moeten woonvriendelijker en aangenamer worden gemaakt. Een maximale inspanning moet daarbij gaan naar de herwaardering van het huidige woningbestand en het verbeteren van de kwaliteit van het woonmilieu. In de woonkernen zijn nog een aantal kwaliteiten aanwezig waarop men kan inspelen. Daarnaast is het belangrijk dat de eigenheid en identiteit van de kleine plattelandskernen wordt verzekerd.

#### **2. STIMULEREN VAN DE ECONOMISCHE MOGELIJKHEDEN WAAROVER ZOTTEGEM BESCHIKT**

Zottegem is zwak-dynamisch op het vlak van industriële en ambachtelijke activiteiten. De economische bedrijvigheid wensen we echter voor de toekomst te stimuleren.

Dit betekent ondermeer het optimaliseren en gecontroleerde uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. De nodige ruimte moet worden voorzien voor nieuwe bedrijvigheid of bedrijfsuitbreidingen, aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen. De bestaande en in ontwikkeling zijnde terreinen zijn een belangrijke aanzet om een voldoende hoog peil van tewerkstelling te garanderen. Aangezien Zottegem geselecteerd is als economisch knooppunt worden kansen verleend om de economische slagkracht te behouden en te versterken.

Mede om de kwaliteit van het wonen en de open ruimte te garanderen wordt gekozen voor een uitbreiding van de bestaande industriezone en de inplanting van een nieuwe zone. Daarbij is landschappelijke integratie tevens van belang. Niet onbelangrijk is dat de bedrijvigheid goed ontsloten dient te zijn, in functie van bereikbaarheid.

### **3. *DE LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR STEEDS ALS BASIS VOOR VERDERE ONTWIKKELINGEN***

Zottegem beschikt over enkele waardevolle landschapsstructuren. Deze landschapsstructuur (rivier- en beekvalleien, bodem en waterhuishouding, reliëf, historische bebouwing,...) moet terug als drager dienen, die de plaatsing van ruimtelijke elementen bepaalt. In de randgebieden vraagt de natuurbouw en de stedenbouw om het ontwerpen van een vormvaste ruimtelijke structuur. De land- en tuinbouw vraagt om zekerheid en duidelijk afgebakende gebieden. De rijke landschappelijke diversiteit van Zottegem moet maximaal uitgebuit worden. Deze visie vereist vastheid in de ecologische kerngebieden en flexibiliteit in de andere gebieden.

### **4. *LEEFBAARHEID VAN DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW GARANDEREN***

Zottegem heeft een historisch gegroeide traditie van familiale landbouwbedrijven. De agrarische bedrijfsvoering is een essentieel en structurerend onderdeel van de ontwikkeling van de gemeente. Functioneel is zij belangrijk voor het behoud van de open ruimte. De landbouwactiviteiten in Zottegem moeten zich bedrijfstechnisch normaal kunnen ontwikkelen, rekening houdend met andere randvoorwaarden.

Vestiging van niet-grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven kan niet langer overal in de open ruimte worden toegelaten. Hetzelfde geldt voor grootschalige serrebedrijven wanneer zij de open ruimte versnipperen.

De landbouw heeft een hoog-dynamisch karakter : dit betekent een hoog landbouwareaal. Zottegem beschikt in verhouding tot haar grootte over veel landbouwgrond. Om in de toekomst concurrentieel te blijven is een grotere oppervlakte per bedrijf noodzakelijk. Het beleid in Zottegem moet erop gericht zijn dat voor de landbouw voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden en gegarandeerd, zonder daarbij de andere structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten.

### **5. *RECREATIE EN TOERISME ONDERSTEUNEN***

De open ruimte alsook de openbare ruimte in het stedelijk gebied van Zottegem en in de dorpskernen bieden mogelijkheden om recreatief medegebruik uit te bouwen. Hoogdynamische verblijfsrecreatie is niet gewenst in Zottegem. Wel leent de streek zich

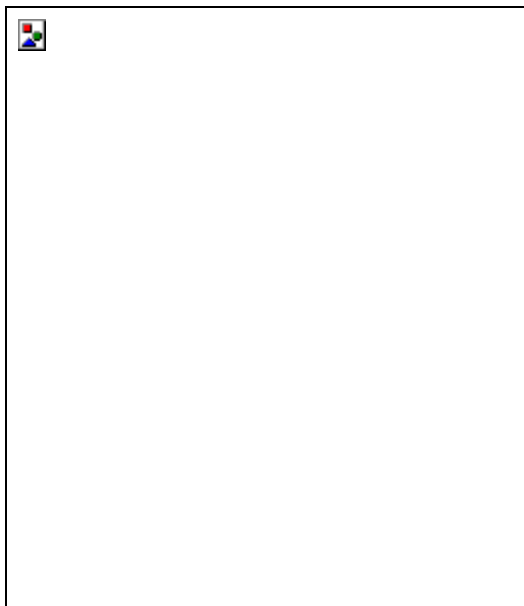
tot zachte recreatie zoals wandelen en fietsen en kleinschalig plattelandstoerisme. Deze mogelijkheden kunnen gekoppeld worden aan die in de regio. Dergelijke recreatievormen dienen in harmonie te zijn met de hoofdgebruikers van de open ruimte. Recreatie kan dan ontwikkeld worden als nevenactiviteit, men mag de landbouw op termijn niet ondermijnen. Mogelijkheden voor een gedifferentieerd beleid kunnen worden bekeken.

Niet alleen het landelijk gebied van Zottegem heeft toeristische troeven. Ook voor het stadscentrum van Zottegem is het mogelijk de toeristisch-recreatieve potentie door verschillende stimulansen op te drijven. Daarnaast wenst Zottegem ook op het vlak van sport een belangrijke rol spelen. Het Museum voor Archeologie te Velzeke is eveneens een belangrijke troefkaart.

#### **4. *RUIMTELIJKE CONCEPTEN***

De visie en de basisdoelstellingen worden vertaald in een aantal ruimtelijke principes. De ruimtelijke principes laten toe om gericht aan stads- en plattelandsontwikkeling te doen. Ze dienen als houvast voor de concrete uitwerking van plannen en projecten op terrein. De bundeling van de principes is de (schematische) weergave van de gewenste ruimtelijke structuur op Zottegem.

De elementen of ruimtelijke principes die hierin aangehaald worden moeten steeds samenhangend bekeken worden.

**CONCEPT 1 : BUNDELING VAN STEDELIJKE ACTIVITEITEN BINNEN DE STEDELIJKE VIERHOEK VAN ZOTTEGEM**

De afbakening van het stedelijk gebied Zottegem is noodzakelijk om de ongeordende spreiding van functies en activiteiten in het buitengebied tegen te gaan. Het biedt ook de mogelijkheid om de open ruimte en de stedelijke ruimte van Zottegem duidelijker van elkaar te scheiden. Door een bundeling binnen het stedelijk gebied wordt een selectieve concentratie nagestreefd van de groei van wonen en werken in het stedelijk gebied van Zottegem.

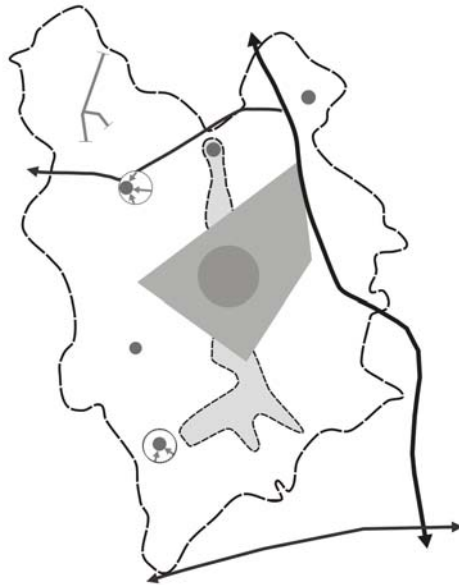
Het stedelijk gebied van Zottegem kan opgesplitst worden in twee onderdelen (suggestie naar de provincie toe):

- + het meer verstedelijkt gebied met het centrum en Grotenberge
- + woonkernen in het stedelijk gebied : Strijpen, Leeuwegem, Godveerdegem, Erwetegem

De huidige ruimtelijke structuur vertoont vandaag een vergroeiing van Zottegem met de vijf deelgemeenten die rond Zottegem gelegen zijn, namelijk Strijpen in het westen, Leeuwegem in het noorden, Grotenberge in het oosten en Erwetegem en Godveerdegem in het zuiden. Door deze deelgemeenten met elkaar te verbinden ontstaat een vierhoek waarbinnen het stedelijk gebied van Zottegem gelegen is.

Er kan dus gesproken worden van 'de stedelijk vierhoek', waarvoor volgende doelstellingen kunnen geformuleerd worden:

- \* versterken van het kerngebied als handel- en dienstencentrum,
- \* streven naar inbreiding bij het stedelijk wonen,
- \* wonen aan de rand richten op de voorzieningen die het kerngebied aanbiedt,
- \* geen verzelfstandiging van de deelgemeenten gelegen in de vierhoek, maar het ondersteunen van een afhankelijkheid van Zottegem.

**CONCEPT 2 : GEDIFFERENTIEERD BELEID T.A.V. DE KERNEN BUITEN DE STEDELIJKE VIERHOEK**


De oorspronkelijke nederzettingsstructuur van Zottegem is nog merkbaar aanwezig. Het behoud van dit patroon, het bewaren van de identiteit, het verbeteren van de leefbaarheid en het aantrekkelijk maken van de bestaande kernen is van essentieel belang.

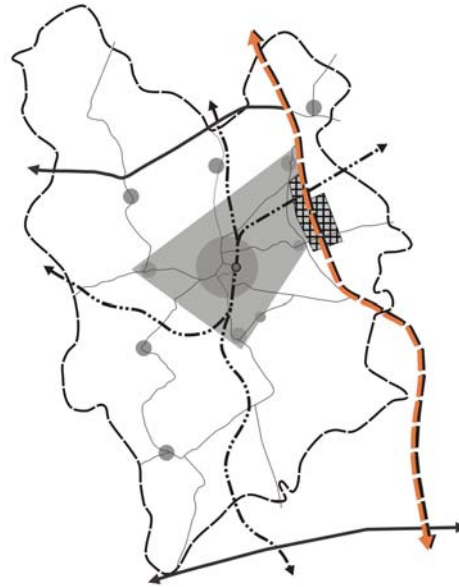
Dit betekent ondermeer het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de verschillende kernen in het buitengebied.

De kernen gelegen in het buitengebied worden vervolgens ingedeeld in een drietal categorieën:

- \* het versterken van Velzeke en Sint-Maria-Oudenhove als zelfstandige kernen,
- \* het bewaren van de identiteit en het landelijk karakter van de 'typische' beperkt kerngebonden nederzettingen Sint-Goriks-Oudenhove, Elene en Oombergen
- \* het afbakenen van het lint Sonseinde.

In deze kernen moet een maximale inspanning gaan naar de herwaardering van het bestaand woonpatrimonium en het optimaal inschakelen ervan in de beschikbare woningvoorraad.

De historisch gegroeide verlinting ten zuiden (richting Sint-Maria-Oudenhove) en ten noorden (richting Elene) van Zottegem moet ook als woonvorm in zijn breedste betekenis erkend worden. Door deze zones af te bakenen dient dan ook voorkomen te worden dat deze intermediaire zones verder zouden versnipperen.

**CONCEPT 3 : OPTIMALISEREN EN UITBREIDING VAN VERKEERSAANTREKKENDE FUNCTIES OP DE N42**


De functie van de N42, als drager van activiteiten en bedrijvigheid op regionaal niveau dient bestendig te worden.

Omwille van de reeds bestaande aanwezigheid van het regionale bedrijventerrein en de ligging langs de N42 – die zorgt voor een ontsluiting naar de E40 – biedt deze zone mogelijkheden tot versterking van de economische activiteiten. In de eerste plaats dient het bestaande bedrijventerrein verder ingevuld en geoptimaliseerd te worden. Een uitbreiding in oostelijke richting wordt gesuggereerd naar de provincie.

De grootschalige activiteiten van de Krypton kaderen, door de ligging nabij de N42, in deze visie.

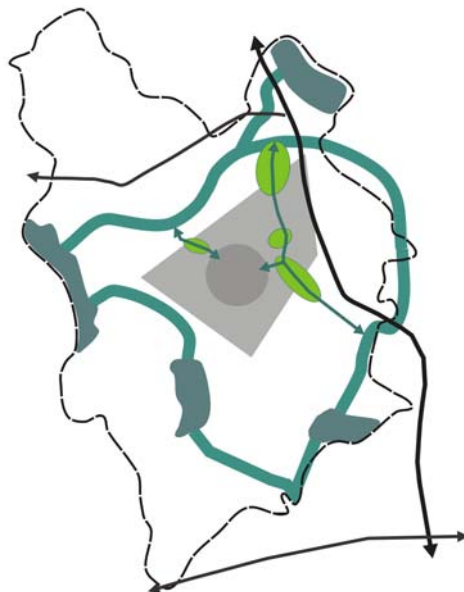
**CONCEPT 4 : BOVENLOKALE WEGONTSLUITING GEBEURT VAN BUITENAF**


Dit principe wordt grotendeels bepaald door de huidige structuur van de lijninfrastructuur. De N42 zorgt voor de ontsluiting van Zottegem in noordelijke (E40) en zuidelijke richting (Geraardsbergen) en vormt de westelijke grens van de stedelijke vierhoek.

De N46 Aalst-Oudenaarde en de N8 Brakel-Ninove liggen resp. ten noorden en ten zuiden van de stedelijke vierhoek en zorgen voor de bereikbaarheid van de kernen buiten het stedelijk gebied.

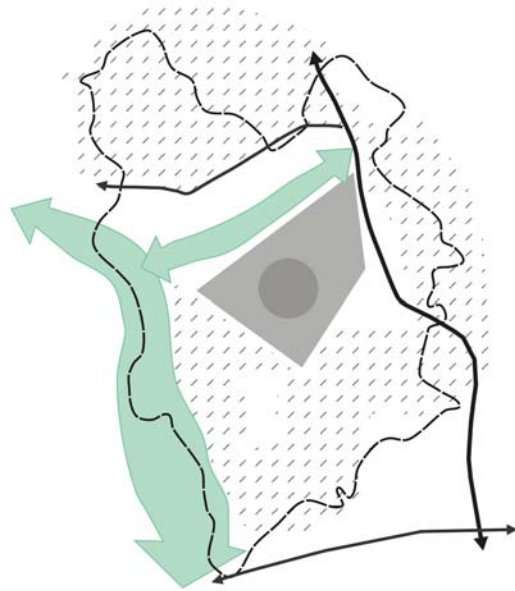
De N462 (Buke) en N454 (Langestraat) verzamelen het verkeer van het stedelijk gebied en zorgen voor de ontsluiting. Het zijn tevens dragers van activiteiten (bedrijvigheid, grootschalige kleinhandel en diensten)

*CONCEPT 5 : HET ONTWIKKELEN VAN EEN GROENE GORDEL*



Het principe van de groene gordel heeft als doel het herwaarderen en versterken van de bestaande groene structuur. Zottegem telt momenteel een aantal waardevolle natuurlijke gebieden, allemaal gelegen rond het stedelijk gebied. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van natuurgebieden en corridors rond de stad. Daarenboven zorgt deze groene gordel er voor dat dit geheel een grotere natuurlijke en ecologische waarde krijgt dan de som van de afzonderlijke delen.

Daarnaast kunnen de stedelijke parkgebieden, door het versterken van hun onderlinge relatie, in de toekomst zorgen voor een binding tussen de stedelijke vierhoek en de groene gordel.

**CONCEPT 6 : HET MAXIMAAL BEHOUD VAN DE OPEN RANDEN T.O.V. DE STEDELIJKE VIERHOEK**


Het doel van dit principe is het maximaal behoud van de gave open-ruimtegebieden, zoals enerzijds de aaneengesloten agrarische gebieden en anderzijds de Zwalmvallei en de Molenbeekvallei. Deze open randen vormen niet alleen de drager voor de groene gordel, maar ze dienen ook te zorgen voor een tegenwicht t.o.v. het stedelijke gebied.

Deze openruimtegebieden zijn in hoofdzaak landbouwgebieden en dienen de uitdeining van het stedelijk gebied in het open landschap tegen te houden. Het is daarom van belang in deze gebieden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te behouden en ze duidelijk te specificeren in het ruimtelijk structuurplan.

Het sensibiliseren van de landbouwers voor het belang van de open ruimte is essentieel. Het denken in functie van landschapsopbouw en landschapsonderhoud moet terrein winnen.



KAART 1 : SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE RUIMTELIJKE VISIE OP ZOTTEGEM

## **5.        DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL**

De gewenste ruimtelijke structuur vormt de concrete uitwerking (of het resultaat) van de visie, de globale doelstellingen en de ruimtelijke principes (ruimtelijk concept) op de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de duidelijkheid van de bespreking wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de verschillende aspecten natuur, landbouw, wonen en bevolking, bedrijvigheid, recreatie en toerisme en verkeer afzonderlijk behandeld. Elk van deze gewenste ontwikkelingen wordt hierna beschreven.

### **5.1.      *GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR***

Uit de demografische analyse is gebleken dat Zottegem in de periode 1978-1988 een dalend bevolkingsaantal kende dat in hoofdzaak te wijten was aan een negatief migratiesaldo, ondanks een eerder positief natuurlijk saldo. De laatste 10 jaar kende Zottegem een stagnatie van het aantal inwoners. De natuurlijke aangroei was veel kleiner en veelal negatief.

Net als in geheel Vlaanderen worden de gezinnen steeds kleiner, 21% van de gezinnen in Zottegem zijn eenpersoonsgezinnen waarvan het merendeel gehuisvest is in het centrum.

De bevolkingsprognose toont aan dat de bevolking de komende 10 jaar (te rekenen vanaf 1997) licht zal dalen. Echter de gezinsverdunding veroorzaakt een blijvende woonbehoefte. Volgens de behoeftenstudie komt dit neer op een behoefte van 591 bijkomende wooneenheden over de periode 1997-2007. Deze behoefte zal zowel onder de vorm van nog nieuw te bouwen woningen als in de bestaande woningvoorraad opgevangen worden.

Zottegem heeft niet alleen een kwantitatieve maar evenzeer een kwalitatieve woonbehoefte. Het woningpatrimonium van Zottegem kent een hoog aantal oude woningen en woningen met een laag wooncomfort. Deze woningen voldoen niet meer aan de woonreserve van vandaag. Er kan derhalve gesteld worden dat het noodzakelijk is in de toekomst de nadruk te leggen op een huisvestingsbeleid gericht op het verhogen van de woonkwaliteit en leefomgeving. Het woonbeleid dient dan ook gericht te zijn op kernversterking en gecontroleerde woonuitbreiding.

### 5.1.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

Volgende ontwikkelingsopties worden geformuleerd:

- streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in het stedelijk gebied, gericht op alle bevolkingsgroepen,
- versterken van de multifunctionaliteit in het stedelijk gebied,
- het creëren van kwalitatieve woonmilieus 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 in het bestaande weefsel,
- verstarren van de woningbouw (= geen additionele woningbouw) in het buitengebied door het tegengaan van een verdere wildgroei van lintbebouwing en verspreide bebouwing.

### 5.1.2. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande toestand van het nederzettingspatroon een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen of -vormen. Dit zal zich moeten vertalen in een doelgericht woonbeleid voor Zottegem. Het is daarbij noodzakelijk om tot een gebiedsgericht woonbeleid te komen; het grondgebied van Zottegem omvat immers zowel stedelijke ruimte als industriële, landelijke, en suburbane ruimte waarin woningen gelegen zijn. In Zottegem kunnen deze woongebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën :

#### ***STEDELIJKE VIERHOEK:***

⇒ Stedelijke ruimte met een dichte bebouwing en vermenging van functies

Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van stedelijke herstructurering, herwaardering en vernieuwing van het bestaand stedelijk weefsel en het creëren van een aanbod aan nieuwe woongelegenheden. Dit is slechts mogelijk door een doorgedreven centrumversterkend beleid te voeren met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (het historisch karakter, bestaande natuurelementen, de sterke stedelijke voorzieningen, ...).

Het beleid mag in geen geval gericht zijn op een zuiver kwantitatieve uitbreiding, maar moet veeleer berusten op een kwalitatieve verbetering van het stedelijk functioneren.

Twee type gebieden worden als stedelijk (woon)gebied weerhouden :

- Stedelijk kerngebied Zottegem-centrum (SK-gebied) : Het gaat hier om de voornamelijk gesloten historische kern van Zottegem die is ontwikkeld rond de as Markt-Station
- Meer open stedelijk woongebied : recente verkavelingen aan de rand

#### ***LANDELIJKE KERNEN<sup>2</sup>:***

⇒ zijn de landelijke kernen waar de nadruk ligt op wonen in het buitengebied :

---

<sup>2</sup> De stad gaat akkoord met de selectie van woonkernen in het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan maar wenst toch een gedifferentieerd beleid te voeren tussen de geselecteerde kernen

Het ruimtelijk beleid in de landelijke kernen is gericht op kernversterking en kleinschalige woonuitbreiding die enkel is afgestemd op de eigen behoeften. Daarnaast richt het beleid zich ook op het verbeteren van de bestaande situatie (renovatie en kwaliteitsverbetering) van woningen.

De weerhouden landelijke kernen zijn :

- Velzeke
- Sint-Maria-Oudenhove

#### ***BEPERKT KERNGEBONDEN NEDERZETTING :***

⇒ Kleine compacte nederzettingsvorm met een functionele en morfologische synergie. Er zijn geen of zeer weinig kernfuncties aanwezig.

Het ruimtelijk beleid in deze nederzettingen is gericht op kernversterking waarbij de nadruk ligt op inbreiding en op het vernieuwen van de bestaande toestand.

Als beperkt kerngebonden nederzetting zijn weerhouden:

- Oombergen
- Elene
- Sint-Goriks-Oudenhove

#### ***BEBOUWING BUITEN DE KERNEN***

In het buitengebied treffen we op het grondgebied van Zottegem een aantal linten en kleinere woonconcentraties buiten de kernen aan <sup>3</sup>. Het lintlandschap is een onderdeel van de open ruimte in Zottegem. Het ruimtelijk beleid voor bebouwing buiten

---

<sup>3</sup> Linten als uitlopers van de kernen (kernlinten) kennen een nog beperkte impact op de open ruimte maar moeten wel worden beheerst. Deze kernlinten zijn opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied Zottegem of van de woonkernen.

de kernen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woonkwaliteit en versterking van de open ruimte. Verdere versnippering moet worden tegengegaan.

Sommigen woningen zijn in het gewestplan bevestigd, andere liggen volledig in het agrarisch gebied. Aangezien deze linten en woonconcentraties vaak aanleiding geven tot een ongecontroleerde versnippering van de open ruimte, dient nagegaan te worden welke wel en welke niet verder ontwikkeld kunnen worden. Een onderscheid wordt gemaakt tussen de in het gewestplan opgenomen linten (stroken landelijk woongebied) en deze die niet in het gewestplan opgenomen zijn.

Voor de stroken landelijk woongebied werd een evaluatie gemaakt aan de hand van een aantal ruimtelijke criteria (zie beleidselementen) waaruit wordt geconcludeerd welke stroken verder afgewerkt kunnen worden en welke moeten gestructureerd worden. Voor deze laatste groep gelden enkele inrichtingsprincipes.

De woningen (al dan niet geconcentreerd) die niet opgenomen zijn in het gewestplan vallen onder de groep van geïsoleerde (zonevreemde) woningen. Het ruimtelijk beleid voor geïsoleerde woningen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid enkel door de verbetering van de woonfunctie.



KAART 2 : SCHEMATISCHE WEERGAVEN GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### 5.1.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Om tegemoet te komen aan bovengenoemde doelstellingen kunnen een aantal ruimtelijke beleidselementen naar voor worden gebracht:

- aanpakken van de leegstand,
- renoveren van woningen met mindere woonkwaliteit,
- herbestemmen van functieloze en/of functie-arme terreinen en gebouwen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van woonprojecten,
- uitbreiden van sociale huisvesting,
- gecontroleerd aansnijden van onbebouwde woon- en woonuitbreidingsgebieden, waarbij gestreefd wordt naar het creëren van nieuwe woonvormen,
- strategische projecten
- een beleid uitwerken voor bebouwing buiten de kernen
- versterken van de voorzieningen

In volgende punten worden de zes beleidselementen toegelicht:

### ***AANPAKKEN VAN DE LEEGSTAND***

Momenteel staat 2,4% van de woonegelegenheden in Zottegem leeg. Dit benadert de frictieleegstand (2,5%) die vooropgesteld wordt, nodig om een vlotte doorstroming in de woningmarkt mogelijk te maken.

Toch is het noodzakelijk een duidelijk beeld te hebben over de evolutie van de leegstand in Zottegem. Het (verplicht) systematisch bijhouden van de leegstand per ruimtelijke eenheid maakt het mogelijk tijdig in te grijpen wanneer een overaanbod aan leegstaande woningen zich voordoet.

Indien nodig blijkt, kan het stadsbestuur dit probleem aanpakken door volgende acties door te voeren:

- een progressieve en accumulatieve belasting op de leegstand,
- een tijdelijk halt toeroepen aan niet inbreidingsgerichte woonprojecten,
- oprichten van een woonregie (huisvestingsdienst, samenwerking tussen bouwmaatschappij, O.C.M.W. en stadsbestuur)
- bestrijden van leegstand boven winkels door bv. bij verbouwingen een afzonderlijke ingang naar de verdieping te verplichten (weliswaar rekening te houden met het historisch karakter van de gevels).

### ***RENOVATIE STIMULEREN VAN WONINGEN MET MINDERE WOONKWALITEIT***

In het informatief gedeelte werd de kwaliteit van de woningen nagegaan. Hierin kwam duidelijk naar voor dat Zottegem, inzake comfort een hoog aantal minderwaardige woningen kent: ongeveer 20% van het totaal aantal woningen in Zottegem voldoet niet aan de minimale comforteisen en is aan vernieuwbouw toe. Oorzaak hiervoor is onder andere het groot aantal oude woningen die Zottegem telt. Meer dan één derde van de woningen werden gebouwd voor 1945.

Dit betekent dat ongeveer 1.270 woonegelegenheden van slechte kwaliteit zijn en aan een grondige renovatie toe zijn of zelf dienen vervangen te worden.

Het is dan ook belangrijk eerst de grote concentraties aan mindere kwaliteitsvolle woningen op te sporen en deze op korte termijn te herwaarderen. Een groot aantal slechte woningen situeert zich in de historische binnenstad van Zottegem, waarbij delen van de arbeiderswijk te Bevegem kan gezien worden als een achtergestelde buurt, gekenmerkt door een verouderd woningpatrimonium (kleine huizen met weinig comfort) binnen een smal stratenpatroon. Daarnaast kenmerken Sint-Maria-

Oudenhove, Sonseinde en Sint-Goriks-Oudenhove zich eveneens door een groot aantal woningen die aan renovatie toe zijn. Bij renovatie wordt dan ook gedacht aan (kleinschalige) woningprojecten die de historische groei van deze buurten respecteren.

### ***WONINGDIFFERENTIATIE***

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt dan verband met een beleidskeuze die er :

- enerzijds vanuit gaat om voldoende grote woonruimtes in de stad toe te laten zodat ook gezinnen met kinderen het stadscentrum als woon- en leefplaats kiezen, onder de vorm van koopwoningen;
- en anderzijds, in te spelen op de trend van gezinsverdunding (alleenwonenden), door een aanbod te creëren die rekening houdt met de behoeften van deze groep (kleinere maar comfortabele wooneenheden).

De variatiebreedte hiervan is uiteraard beperkt: stedelijk wonen zal altijd hogere dichtheden inhouden dan wonen in de randzones of in het landelijk gebied.

In het licht van het Structuurplan Vlaanderen worden globaal twee woningdichtheden voorgesteld :

25 won/ha in het stedelijk gebied : dit betekent evenwel niet dat voor elke zone die binnen het stedelijk gebied valt een dichtheid van 25 won/ha moet nagestreefd worden. Zo is het niet aangewezen om verdichting te realiseren op stedelijke open ruimten die een essentiële meerwaarde leveren voor het kwalitatief wonen in het centrum. De verdichting moet zich voornamelijk ook in verkavelingen realiseren.

In sommige zones is het wenselijk een iets lagere dichtheid aan te nemen (randstedelijke gebieden). Het tekort kan dan weer opgevangen worden in het dichtere stadskerngebied waar in sommige gevallen een hogere dichtheid (meer dan 25 won/ha) aanvaardbaar is.

15 won/ha in het buitengebied : ook hier is 15 won/ha niet de algemeen geldende norm. Veel hangt af van de locatie en eventueel te integreren natuurlijke of andere elementen in een woongebied.

Het is evenwel aangewezen dat bij het beoordelen van verkavelingsvergunningen enkel die verkavelingsvergunningen ondersteund of goedgekeurd worden die woondichtheid ook koppelt aan woonkwaliteit.

***(VER)NIEUWBOUW VAN WONINGEN OP TERREINEN DIE NU NOG EEN ANDERE BESTEMMING HEBBEN EN DIE GESCHIKT ZIJN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE WOONBESTEMMING. DIT KAN O.A. BETEKENEN :***

Het betreft hier het realiseren van inbreidingsprojecten in het stedelijk gebied of in de kernen van het buitengebied op sites waarvan de bestaande functie achterhaald is. Voor Zottegem wordt het project Sanitary aangehaald. Deze oude industriële site wordt herbestemd, waarbij naast het onderbrengen van een aantal stedelijke (administratieve) functies ook de realisatie van een aantal appartementen wordt voorzien.

***UITBREIDEN VAN SOCIALE HUISVESTING***

Momenteel beschikt Zottegem over ongeveer 314 sociale woningen waarvan er 167 huurwoonegelegenheden zijn. Ten opzichte van het totaal aantal woningen zijn er slechts 3,2% sociale woningen. Dit is een stuk minder dan de algemene richtlijn van 10%, waarvan 5% huurwoningen en 5% koopwoningen. Dit betekent dat Zottegem anno einde 1997 over 962 sociale woningen zou moeten beschikken.

Tellen we nu de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden, nl. 591 eenheden, op bij het huidige aantal woningen (9.541 eenheden = cijfer van het aantal gezinnen op 1/1/1997), dan volgt dat Zottegem in 2007 ongeveer 10.132 (bewoonde) woningen zal tellen, waarbij opnieuw de algemene richtlijn, 10% sociale woningen, geldt. Dit betekent dat er tegen 2007 in Zottegem ongeveer 1013 sociale woningen zouden moeten zijn (huur- en koopwoningen). Deze doelstelling lijkt ons echter te hoog gegrepen en niet realistisch, zeker in vergelijking met de geraamde totale behoefte aan nieuwbouw de volgende tien jaar (591 woonegelegenheden). Daarom wordt norm verlaagd naar 5%.

De stad Zottegem heeft dus een zeer duidelijke woonbehoefte op sociaal vlak. Gezien de huidige situatie ligt een inhaalbeweging voor de hand. Berekend vanuit de 5%-richtlijn, wordt de sociale woonbehoefte tot 2007 als volgt vastgesteld:

= 507 (5% van 10.312)

= 507 - 314 (gerealiseerde projecten)

= ***193 bijkomende sociale woningen tegen 2007 of gemiddeld 19 woningen per jaar over een periode van 10 jaar***

Momenteel zijn volgende sociale projecten in uitvoering of in opmaak :

- project Sanitary

- project Tramstatie voor sociale woongelegenheden voor bejaarden
- 32 huurwoningen in Eikestraat
- 10 sociale koopwoningen in Velzeke
- enkele projecten in de kleine kernen

Vanuit het principe woonuitbreidingsgebied maximaal in te zetten voor sociale huisvesting en groepswoningebouw wordt het woonuitbreidingsgebied Tweekerkenstraat naar voor geschoven om deels aan de sociale woonbehoefte te voldoen.

#### ***EEN GECONTROLEERDE WOONUITBREIDING : DE VERDELING VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN***

Vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling gesteld in het Structuurplan Vlaanderen wordt ervoor geopteerd om de verhouding van de woningvoorraad in 1991 tussen de hypothetische afbakening van het stedelijk gebied Zottegem en de kernen die tot het buitengebied van Zottegem gerekend worden, te hanteren als te realiseren beleidskeuze in 2007. In 1991 bevond ca. 68 % van de Zottegemse woningvoorraad zich in de gebieden die tot de hypothese van het stedelijk (woon)gebied van Zottegem behoren en ca. 32 % in de kernen die tot het buitengebied van Zottegem gerekend worden. Deze verhouding wordt gebracht naar 80% in het stedelijke (woon)gebied van Zottegem en 20% in de kernen van het buitengebied en wordt als basis genomen voor het te voeren beleid tot 2007.

De procentuele verdeling van de (eigen) behoefte aan bijkomende woningen in de hypothese van stedelijk gebied van Zottegem en in de kernen van het buitengebied wordt in tabel 1 voor elke kern gedifferentieerd. De voorgestelde verdeling aan bijkomende woongelegenheden tussen het stedelijk gebied en de kernen van het buitengebied vormt een trendbreuk ten opzichte van de huidige ontwikkelingen.

De in dit structuurplan voorgestelde verdeling is bruikbaar als suggestie naar de provincie toe. De eigenlijke (kwantitatieve) taakstelling moet gebeuren door de provincie in het kader van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Deze kwantitatieve taakstelling kan niet als quotum worden gehanteerd voor het afleveren van vergunningen. De kwantitatieve optie moet fungeren als toetskader voor de planning.

Om de bebouwing van de verschillende deelgebieden op een meer verantwoorde manier te laten verlopen kan een fasering uitgewerkt worden. De fasering heeft tot doel om op basis van de ruimtelijke en de kwantitatieve criteria gesteld in het

structuurplan over te gaan tot een geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling van het wonen. De voorgestelde fasering voor de komende tien jaar (1997-2007) kan worden samengevat in volgende tabel.

	UITGERUSTE PERCELEN	VERDICHTINGS- MOGELIJKHEDEN	NIET ONTSLOTEN BINNENGEBIEDEN		ABSOLUUT	%
<b>STEDELIJKE VIERHOEK</b>	<b>216</b>	<b>74</b>	<b>DICHTHEID</b>	<b>840</b>	<b>1130</b>	<b>84%</b>
ZOTTEGEM KERN	53	59	30 WON./HA	424	566	
GROTENBERGE - BEVEGEM	45	3	30 WON./HA	90	168	
STRIJPEN	18				18	
GODVEERDEGEM	37		25WON/HA	250	312	
LEEUWERGEM		2			2	
ERWETEGEM	63	10	15 WON./HA	76	149	
<b>BUITENGEBIED</b>	<b>166</b>	<b>30</b>		<b>27</b>	<b>223</b>	<b>16%</b>
SINT-MARIA-LOUDENHOVE	39	30			69	
VELZEKE	42				42	
SONSEINDE	37				37	
SINT-GORIJS-LOUDENHOVE	20				20	
ELENE	15		15 WON./HA	27	42	
OOMBERGEN	13				13	
TOTAAL GEMEENTE	<b>382</b>	<b>104</b>		<b>867</b>	<b>1.353</b>	<b>100%</b>

TABEL 1 : FASERING BOUWMOGELIJKHEDEN EN DE VERDELING VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WONINGEN

De voorgestelde fasering kan worden samengevat in volgend overzicht :

**1. Gebieden mogelijk aan te snijden in de planingsperiode 1997-2007 :**

***HYPOTHESE STEDELIJK GEBIED***

- Alle woongebieden binnen de hypothese van stedelijk gebied. Dit zijn in hoofdzaak alle inbreidingen van bestaande woonzones in het centrum van Zottegem. Voor deze woongebieden geldt een minimum dichtheid van 30 woningen per hectare. Het betreft volgende woongebieden :
  - gelegen tussen Molenkouter en Ledebergstraat (2,5 ha)
  - gelegen tussen Meire (N454) en Wurmendries (3,4 ha)
  - gelegen tussen Wurmendries en Koninklijk Atheneum (0,9 ha)
  - gelegen tussen Kleine Meerlaan, Bosveldstraat en Wurmendries (4,7 ha)
  - afwerking wijk te Beisloven gelegen tussen Kleine Lage, Elenestraat en Beislovenstraat (1,4 ha)
  - afwerking van de sociale woonwijk Bijloke en laten aansluiten bij het speelplein en het Bijlokepark (3,0 ha)
  - Landelijk woongebied te Erwetegem gelegen tussen Kloosterstraat en Ragestraat (5,2 ha). Gelegen aan de rand van het stedelijk gebied wordt een lagere dichtheid nagestreefd (15 woningen per hectare). Recentelijk werd reeds een deel verkaveld
- het woonuitbreidingsgebied Tramstatie (2,3 ha): Dit woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden voor de oprichting van sociale woongelegenheden voor bejaarden. Het gebied is gelegen in het centrum tegenover het rustoord en het ocmw en in de nabijheid van de andere stedelijke voorzieningen. In dit sociaal project dient het omringende groen te worden geïntegreerd. Ook hier geldt een dichtheid van 30 woningen per hectare.
- Woonuitbreidingsgebied Tweekerkenstraat: Dit woonuitbreidingsgebied kan worden aangesproken om de sociale woonbehoeften, alsook de bijkomende taakstelling van de provincie, op te vangen. Nabij de deelgemeente Erwetegem werd dit woonuitbreidingsgebied reeds aangesneden. Verdere invulling draagt bij tot een beter afwerking van het stedelijk gebied. Het gebied sluit aan bij het stedelijk kerngebied en de stedelijke voorzieningen liggen op korte afstand. Voor het woonuitbreidingsgebied zal een uitvoeringsplan opgemaakt worden waarbij naast een gewone verkaveling ook sociale woningen zullen voorzien worden. Ook zal een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voorzien worden om de uitbreiding van het ziekenhuis op te vangen. Het gebied dient gefaseerd aangesneden te worden. Voor de fasering werd

voor de planperiode rekening gehouden met 10 ha voor de woonbehoefte en 5 ha voor de uitbreiding van het ziekenhuis. Een woningdichtheid van 25 woningen per hectare wordt gehanteerd.

#### ***ELENE***

- Landelijk woongebied te Elene tussen Rijkbos en Bambosstraat (1,8 ha.) : Een verkavelingsaanvraag is reeds goedgekeurd.

#### ***SINT-MARIA-oudenhove***

- Vanuit het principe Sint-Maria-Oudenhove als landelijke kern te versterken wordt voorgesteld een nieuwe woonzone te ontwikkelen. De kloostergebouwen komen in aanmerking voor wonen. Deze zone sluit aan bij de kern en de huidige functie 'zone voor openbaar nut' is achterhaald. De kloostergebouwen staan deels leeg.

#### ***VELZEKE***

- Invulling van het reeds uitgeruste woonuitbreidingsgebied gelegen tussen Zwartestraat en Velzekestraat (inbegrepen bij percelen langs uitgeruste wegen)

### ***2. Gebieden aan te snijden na de planningsperiode (na 2007) :***

Voor volgende gebieden kan ofwel de behoefte niet worden aangetoond om ze aan te snijden (gelegen in het buitengebied), ofwel is de invulling ervan is niet nodig om de taakstelling van het stedelijk gebied te halen. Het zijn reservegebieden.

#### ***STEDELIJK GEBIED***

- Woongebied te Leeuwergem gelegen tussen Bosstraat, Gentssteenweg en Buke teneinde de landschappelijke relatie met het Park van Leeuwergem niet aan te tasten.
- Woongebied te Godveerdegem langs de Rodestraat: aansnijden ervan is geen kernversterking en versterkt de lintvorming langs de Rodestraat.

#### ***ERWETEGEM***

- Het stukje landelijk woongebied te Erwetegem tussen Kronegem en Eekhout wordt niet ingevuld daar het buiten de voorgestelde afbakening van het stedelijk gebied gelegen is (grens spoorlijn) en geen versterking van de kern zou betekenen.

***VELZEKE***

- Woonuitbreidingsgebied te Velzeke gelegen tussen de Provinciebaan, Zwartestraat, Lieveheerstraat wordt niet aangesneden in de planperiode daar de behoefte niet kan aangetoond worden voor het buitengebied. Dit woonuitbreidingsgebied wordt echter behouden daar het aansluit bij de kern van Velzeke. Naast sociale huisvesting maken ook andere functies (zoals recreatie, archeologisch museum) aanspraak op het terrein.

***STRATEGISCHE PROJECTEN***

Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Tweekerkenstraat' en het herbestemmingsproject 'Klooster' te Sint-Maria-Oudenhove worden naar voor geschoven als strategische projecten.

Er is reeds een inrichtingsplan opgemaakt voor het gebied Tweekerkenstraat in kader van het B.P.A. De Lelie. (zie informatief deel). Ook de herbestemming van de kloostergebouwen naar woonfunctie kan als strategisch project worden beschouwd. De gemeente denkt reeds na over de aanpak en inrichting.



KAART 3 : FASERING AANSNIJDEN WOON(UITBREIDINGS)GEBIEDEN

### ***STROKEN LANDELIJK WOONGEBIED BUITEN DE KERNEN***

#### ***1. Evaluatie stroken landelijk woongebied***

De stroken landelijk woongebied worden bevestigd in het structuurplan. Dit betekent dat het bouwrecht blijft gelden maar dat voor bepaalde stroken wel een aantal inrichtingsprincipes worden voorgesteld teneinde de open ruimte te beschermen.

De stroken landelijk woongebied, met uitzondering van deze die in de gewenste nederzettingsstructuur zijn opgenomen in de hypothese van afbakening van het stedelijk gebied, de woonkernen of de beperkt kerngebonden nederzettingen, werden geëvalueerd naar hun ruimtelijke draagkracht aan de hand van enkele criteria. Een strook landelijk woongebied wordt ruimtelijk positief geëvalueerd (OK) als het minstens voldoet aan het criterium bereikbaarheid én ruimtelijke draagkracht.

- Bereikbaarheid (minimum gelegen aan een geselecteerde lokale weg)
- ruimtelijke draagkracht in het kader van de in de gewenste ruimtelijke structuur weerhouden gebieden:
  - die gelden als prioritaire gebieden voor de natuurlijke structuur
  - die gelden als waardevol natuurverwevingsgebied

Daarnaast werd nagegaan of er nog 'grote onbebouwde gaten' aanwezig zijn. Het betreft openingen van minimum 80 m die zo nog een doorkijk geven naar het achterliggende open gebied. Indien er nog gaten aanwezig zijn en de strook landelijk woongebied ruimtelijk niet positief werd geëvalueerd, wordt voorgesteld voor deze stroken landelijk woongebied enkele inrichtingsprincipes na te streven.

In volgende tabel worden de stroken landelijk woongebied aan de verschillende criteria getoetst.

<i>NR.</i>	<i>NAAM</i>	<i>BEREIKBAARHEID</i>	<i>RUIJTELIJKE DRAAGKRACHT</i>	<i>EINDEVALUATIE</i>	<i>OPENINGEN</i>	<i>CONCLUSIE</i>
1	Nieuwege	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
2	Provinciebaan 1	Goed	Goed	OK	1	Af te werken
3	Provinciebaan 2	Goed	Goed	OK	2	Af te werken
4	Provinciebaan 3	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
5	Steenbergen	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
6	Rodestraat	Niet goed	Goed	NIET OK	1	Te structureren
7	Wijnhuizestraat	Niet goed	Goed	NIET OK	4	Te structureren
8	Ten Ede-Smissenhoek-Kloosterstraat	Goed	Goed	OK	3	Af te werken
9	Gaverland	Niet goed	Niet goed	NIET OK	2	Te structureren
10	Klemhoutstraat	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
11	Engelstraat	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
12	Wolvenhoek	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
13	Uilenhoek/Oombergenstraat	Goed	Niet goed	NIET OK	2	Te structureren
14	Honger	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
15	Pijperzele	Niet goed	Goed	NIET OK	1	Te structureren
16	Boterhoek	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
17	Bontestraat	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
18	Lammerstraat *	Niet goed	Goed	NIET OK	Geen	Af te werken
19	Ten Bosse 1	Goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
20	Ten Bosse 2	Goed	Goed	OK	Geen	Af te werken
21	Langendries	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
22	Traveins-Meileveld-Pastoriestraat	Goed	Goed	OK	4	Af te werken
23	Lippenhove	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken
24	Complex Sonseindestraat	Goed	Goed	OK	4	Af te werken
25	Kernemelkstraat-Schoolstraat	Niet goed	Goed	NIET OK	1	Te structureren
26	Paddestraat	Niet goed	Niet goed	NIET OK	Geen	Af te werken

TABEL 2 : EVALUATIE STROKEN LANDELIJK WOONGEBIED BUITEN DE KERNEN

Volgende conclusies kunnen uit het onderzoek worden genomen :

- De stroken landelijk woongebied die een positieve beoordeling kregen (OK) kunnen verder ingevuld worden. Het betreft volgende stroken: Provinciebaan, Ten Ede-Kloosterstraat, Klemhoutstraat, Engelstraat, Wolvenhoek, Bontestraat, Ten Bosse2, Traveins, Sonseindestraat-Puttestraat.
- Voor de stroken landelijk woongebied met een negatieve beoordeling die volgebouwd zijn of versnipperde onbebouwde percelen kennen wordt aangenomen dat ook zij verder ingevuld kunnen worden. Het betreft: Nieuwege, Steenberg, Honger, Boterhoek, Lammerstraat, Ten Bosse1, Langendries, Lippenhove, Paddestraat.
- De stroken landelijk woongebied met een negatieve beoordeling maar met nog grote gaten in hun structuur dienen gestructureerd te worden. Dit betekent dat zij verder kunnen afgewerkt worden maar dat daarbij enkele inrichtingsprincipes zullen gehanteerd worden ('gaten' blijven behouden). Het betreft volgende stroken: Rodestraat, Wijnhuizenstraat, Gaverland, Oombergenstraat, Pijperzele en Kernemelkstraat-Schoolstraat.

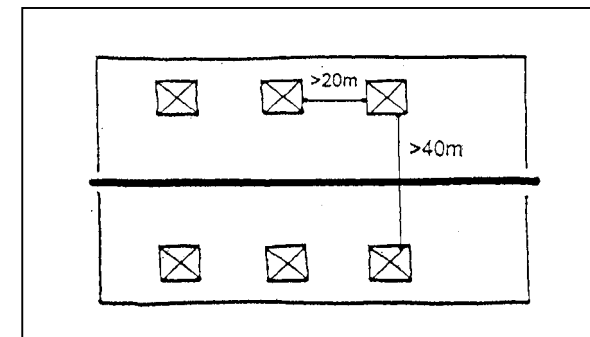
## 2. *Inrichtingsprincipes stroken landelijk woongebied met nog grote vrije percelen*

Voor de desbetreffende stroken landelijk woongebied kunnen in het kader van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een aantal beperkende maatregelen zoals woningdifferentiatie, functie, woninggrootte, minimale perceelsoppervlakte in functie van doorkijkassen naar open ruimte toe, onbebouwd laten van relatief grote open stroken, ... worden opgesteld.

Volgende principes kunnen van toepassing zijn op de stroken landelijk woongebied te Zottegem :<sup>4</sup>

### *Beperken van morfologische en functionele dichtheid*

Een maximale dichtheid van 6 woningen per ha wordt toegelaten of kavels van minimum 1.500 m<sup>2</sup> worden nagestreefd. De bebouwingscoëfficiënt is lager dan 20% van de perceelsoppervlakte waarbij grote zij- en voortuinstroken met een breedte van meer dan 15 m kunnen worden opgelegd.

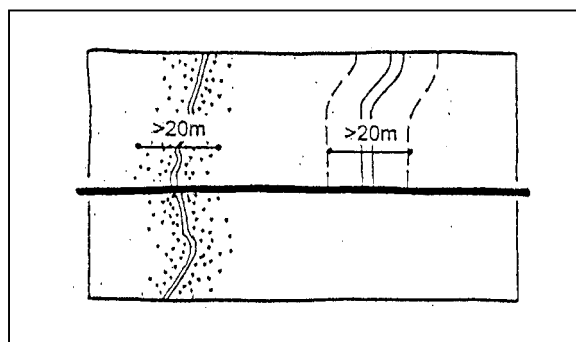


<sup>4</sup> Bron : ruimtelijk Structuurplan provincie Antwerpen

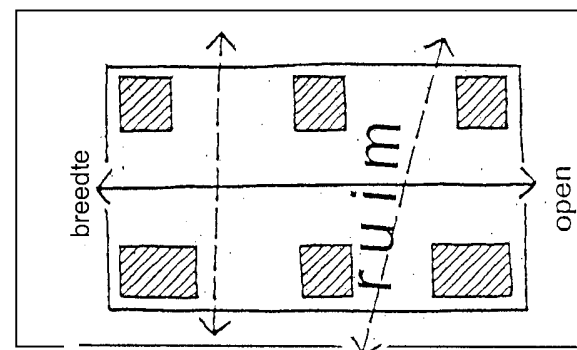
***Behouden en creëren van openheid***

Een grote fysieke en visuele doordringbaarheid van het landschap is het uitgangspunt. Zichten op het achterland worden gevrijwaard. Ruime dwarsrelaties worden gevrijwaard door het reguleren van afsluitingen en van voortuinbeplanting, het stimuleren van doorlopende grasvelden, het voorzien van ruime erfdienstbaarheden langs insteekwegen en beken (bijvoorbeeld 20 m), het verbieden van hoge hagen aan te leggen,.....

Dwarsrelaties

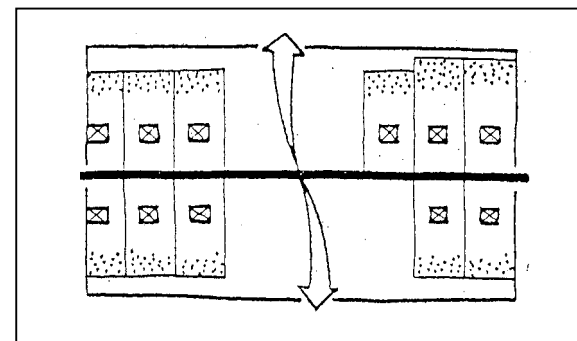


Breedtewerking



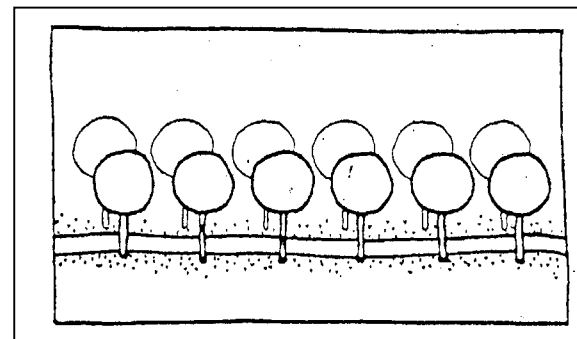
***Inpassing in het ommeland: kameleonprincipe***

Het kameleonprincipe sluit aan bij het vorige principe. Het lint wordt ingepast in de omgeving door de 'kleur' en 'eigenheid' van het achterland een bepalende rol te laten spelen. Wonen en landschap worden verweven. Dit principe sluit tevens aan bij de betekenis van de 'woongebieden met landelijk karakter' volgens het gewestplan, nl. verwevingsgebieden voor wonen en landbouw. Praktisch vertaalt zich dat in het open laten van percelen en een voorkeursbestemming te geven aan landbouw.



### *Verfraaiing*

Het chaotische karakter van de linten kan worden geharmoniseerd door o.a. eenvormige laanbeplanting. Aanwijzingen voor de inrichting van de voor- en achtertuinten kunnen worden opgenomen in voorschriften.



***VERSPREIDE BEBOUWING (BUITEN HET WOONGEBIED OP HET GEWESTPLAN)***

De volgende algemene beleidsvisie wordt voorgesteld

***1. Woningen en gebouwen buiten de kwetsbare gebieden***

Een regelgeving zal worden uitgewerkt die neerkomt op een voortzetting van de reglementering volgens het decreet van 18 mei 1999 en (alle) latere wijzigingen. Hierbij zal ook worden rekening gehouden met het maximaal behoud van niet-beschermd patrimonium dat onderdeel vormt van typische landschap (vb. vierkantshoeven) en beperkte mogelijkheden inzake bijgebouwen.

***2. Woningen en gebouwen gelegen in kwetsbare gebieden: prioritaire gebieden voor natuur en bosgebieden***

Voor de woningen en gebouwen gelegen in kwetsbare gebieden wordt een specifieke oplossing gegeven. Voor Zottegem zijn dit delen van de Zwalmvallei en de bosgebieden Steenbergse bossen, Parkbos, Oombergse bossen. De woningen die hiertoe behoren worden bepaald in een RUP waarbij deze kwetsbare gebieden duidelijk worden afgebakend.

Instandhoudings-, onderhouds- en verbouwingswerken (binnen bestaand volume) zijn mogelijk op voorwaarde dat de typologie der gebouwen in overeenstemming is met de omgeving, dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet is overschreden. Uitbreiden en/of herbouwen zijn niet mogelijk.

***3. Woningen in industriegebied/ambachtelijke zone (i.c. Buke en Grotenberge)***

Instandhoudings-, onderhouds- en verbouwingswerken (binnen bestaand volume) zijn mogelijk op voorwaarde dat de typologie der gebouwen in overeenstemming is met de omgeving, dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet is overschreden. Uitbreiden en/of herbouwen zijn niet mogelijk. De mogelijkheid dient onderzocht voor herlokalisatie op vrijwillige basis waarbij een zone-eigen alternatief wordt aangeboden, zonder waardeverlies voor de eigenaar.

### ***VERSTERKEN VAN HET UITRUSTINGSNIVEAU VAN DE STAD ZOTTEGEM***

Zottegem wenst het probleem van de versnipperde kleine openbare nutszones waarvan hun functie achterhaald is in één keer op te lossen door deze gebieden te evalueren en om te zetten naar een andere bestemming. Tevens wenst de stad een antwoord te geven op de behoefte aan uitbreiding van bestaande voorzieningen en de nood aan nieuwe gemeenschapsvoorzieningen. Daarvoor dient nagegaan te worden in welke mate uitbreiding mogelijk is en waar nieuwe gemeenschapsvoorzieningen kunnen gevestigd worden.

In het structuurplan worden de ideeën kort geschetst. Sommige zijn reeds beslist en vragen een uitwerking op korte termijn. Daartoe zullen dan ook de nodige beleidsstappen worden opgenomen in het structuurplan. Andere vragen nog verder onderzoek, maar worden reeds vermeld in het structuurplan.

- ***Achterzijde station (Bevegem)***: Het grootste deel van deze openbare nutszone wordt ingenomen door een school en parking. Dit deel van de openbare nutszone kan blijven. Op de hoek Ooststraat-Broeder Marèsiaan staat een oud fabrieksgebouw waarvan de activiteit op korte termijn zal stopgezet worden. Deze locatie is interessant voor sociale huisvesting.
- De ***basisschool*** van het College O.L.V. van Deinsbeke, gelegen langs de Kasteelstraat in het centrum van Zottegem, zal op korte termijn verlaten worden. Ook daar wordt gedacht aan herbestemming naar sociale huisvesting.
- Voor de ***vestiging van de veiligheidsdiensten*** (politie en brandweer) in een centraal gebouw worden vier mogelijkheden onderzocht: een locatie, gelegen op de industriezone Grotenberge ten westen van de N42, de ambachtelijke zone 'Buke' tussen spoorweg en Leeuwerikstraat, het nieuw lokaal bedrijventerrein hoek Buke-N42 en een restzone tussen de bewoning en de N42 ten oosten van de N42.
- Het Algemeen Ziekenhuis Sint-Elisabeth wenst uit te breiden. Door de uitbreiding komt het ziekenhuis in woonuitbreidingsgebied te liggen. Deze uitbreiding kadert in het strategisch project 'Tweekerkenstraat'.
- Het ***ontmoetingscentrum van Strijpen*** is gelegen langs de Sint-Andriessteenweg. Aansluitend bij het ontmoetingscentrum denkt de stad Zottegem aan een multifunctionele oplossing voor de voetbalclub Racing Strijpen en de Chiro Sint-Andries. Tevens dient parkeerruimte in functie van de drie activiteiten voorzien te worden.

- **Rustoord de Vlamme**, gelegen in De Vlamme in Erwetegem ligt deels in landelijk woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze zonevreemdheid dient een oplossing te krijgen.
- In de **Smissenhoek** te Erwetegem liggen de stedelijke basisschool, het ontmoetingscentrum en de sportzaal Smissenhoek geconcentreerd. Deze voorzieningen liggen gedeeltelijk in landelijk woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De school wenst een uitbreiding en ook de parking is aan uitbreiding toe.
- Zoals reeds aangehaald in de gewenste nederzettingsstructuur zullen de voormalige **kloostergebouwen** te Sint-Maria-Oudenhove omgezet worden naar wooneenheden. De zone voor openbaar nut dient dan ook in die zin gewijzigd te worden.
- Langs de **Bontestraat** te Sint-Maria-Oudenhove is momenteel een zone voor openbaar nut op het gewestplan ingekleurd. Dit was vroeger een kinderdagverblijf. Deze functie is al lange tijd niet meer aanwezig. De stad Zottegem wenst dan ook deze zone te schrappen.
- Het **psychiatrisch ziekenhuis Sint-Fransiscus**, in de kern van Velzeke gelegen, wenst uit te breiden aan de andere kant van de Penitentenlaan. Deze zone is landelijk woongebied. Uitbreiding aansluitend bij het ziekenhuis betekent in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- De "**Sint-Antoniuskluizen**" zijn gelegen in een vrij grote zone voor openbare nut langs de Knutsegemstraat te Velzeke. In deze zone zijn het Retraitehuis De Kluis en de Sint-Antoniuskapel gelegen langs de straat. De achterliggende zone die ook blauw is ingekleurd is niet ingenomen. Daar de activiteiten eerder ingekrompen zijn en ook geen uitbreiding nodig hebben kan de resterende openbare nutszone geschrapt worden. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de Molenbeekvallei zodat kan gedacht worden aan een herbestemming naar natuurgebied.
- De stad engageert zich in de ontwikkeling van **windturbines** en zal hiervoor geschikte locaties zoeken rekening houdend met de ministeriële omzendbrief ter zake en de gewenste landschappelijke structuur, waarbij zo weinig mogelijk hinder is voor de omwonenden. De stad zal in eerste instantie onderzoeken of een inplanting aan de Jonasweg tot de mogelijkheden behoort.



KAART 4 : DENKPISTES M.B.T. ZONES VOOR OPENBAAR NUT

## **5.2. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR**

### **5.2.1. ONTWIKKELINGSOPTIES**

- De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit met minder ruimtebeslag.
- Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners.
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht.
- Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven.
- Aansluiten van nog te ontwikkelen werkgebieden op bestaande zones of op geluidszones rond de hoofdwegen.

### **5.2.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN**

De verschillende beleidsopties worden geconcretiseerd aan de hand van een aantal ruimtelijke beleidselementen :

- Opmaken en bijhouden van een ruimtebalans : een kwantitatief beleidskader
- Behoud en streven naar de verweving van functies in kernen
- Uitwerken van een gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen
- (Her)structureren baanwinkels en grootschalige activiteiten
- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor hinderlijke bedrijven en ondernemingen gelegen 'buiten' bedrijventerreinen

Hierna worden de verschillende beleidselementen toegelicht :

***OPMAKEN VAN EEN RUIMTEBALANS : EEN KWANTITATIEF BELEIDSKADER***

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk-economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in :

- dat een jaarlijks aangepaste inventaris moet opgemaakt worden van o.a. nog niet aangesneden grote aaneengesloten delen industrie- of ambachtelijk terrein;
- het inventariseren van de onbebouwde industriële percelen en leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen, e.a.

Ook is het belangrijk nota te nemen van elke aanvraag i.v.m. aankoop van industriegronden of uitbreiding ervan. Op die manier kan het aanbod aan industriegronden getoetst worden aan de gestelde behoeften. Het geeft daarenboven een beter inzicht in de economische dynamiek en trends die zich voordoen.

***WOONKERNEN : VERWEVING VAN FUNCTIES***

De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten in de verschillende woonkernen en in het bijzonder in de stedelijke kern van Zottegem moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient te worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, verstoring van het straatbeeld, verkeersoverlast ... niet binnen de kernen aanvaardbaar zijn, zich elders (naar een bedrijventerrein) moeten vestigen.

Gezien de bestaande lintstructuur vertrekkende vanuit het stedelijk gebied van Zottegem naar de verschillende woonkernen toe, zullen bedrijven in deze linten zich ook verder kunnen ontwikkelen rekening houdend met een aantal randvoorwaarden naar de omgeving toe.

***UITWERKEN VAN EEN GEFASEERDE ONTWIKKELING VAN BEDRIJVIGHEID***

*In de eerste plaats ijvert Zottegem versterking van lokale bedrijvigheid na. Zottegem wenst geen zware taakstelling op zich te nemen naar regionale bedrijvigheid toe.*

***⇒ Optimaliseren van het bestaande regionale bedrijventerrein Grotenberge***

- voorbehouden aan bedrijven met een grote oppervlaktebehoefte (geen KMO's of lokale bedrijvigheid)
- verlaten bedrijfsgebouwen gelegen op bedrijventerreinen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking stellen (geen kleinhandel).
- een zuiniger ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen bv. inzake parkeren, verhoogde dichtheid, ...)
- het beperken van reserve in eigendom van bedrijven; de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.
- Indien vanuit de provincie gesteld wordt dat bijkomend industrieterrein nodig is, kan het regionaal bedrijventerrein in oostelijke richting uitbreiden.
- Uitdovend beleid voor de bestaande kleinhandelzaken.
- Aanleg buffer t.o.v. Gentssteenweg

***⇒ Afwerken ambachtelijke zone Sluizeken***

De ambachtelijke zone Sluizeken grenst aan het regionaal bedrijventerrein van Grotenberge en wordt verder ingevuld. Er is nog een reserve aanwezig van ca. 3 ha.

***⇒ Beperken van het lokaal bedrijventerrein 'Buke'***

De huidige KMO-zone Buke bestaat nagenoeg uitsluitend uit baanwinkels. Een forse uitbreiding van deze zone voor baanwinkels is niet gewenst gezien de concurrentie voor en het leegzuigen van het nabije eigenlijke stadscentrum. Een uitbreiding voor ambachtelijke bedrijven is anderzijds ruimtelijk slechts ten dele gewenst omwille van

- de mogelijke noordelijke uitbreiding is onderdeel van het waardevolle landschap rond het beschermde kasteelpark van Leeuwergem.
- technische moeilijkheden : afwateringsproblemen wegens groot reliëfverschil en moeilijke bereikbaarheid. Hierdoor was het terrein in de GOM-inventaris uit 1994 gecatalogeerd onder de norm ‘tijdelijk niet realiseerbaar’, zgn. Ijzeren voorraad.

Uitbreiding is wel nog mogelijk en gewenst tussen de spoorweg en de Leeuwerikstraat (ca. 6 ha). Dit deel komt ook nog in aanmerking voor de vestiging van de veiligheidsdiensten. Het kan ontsloten worden via een weg parallel aan de spoorlijn. Het niet aan te snijden deel heeft een oppervlakte van ongeveer 14 ha.

⇒ ***Aanleg nieuw lokaal bedrijventerrein***

Het bestaande regionaal bedrijventerrein krijgt aan de westzijde van de N42 een uitbreiding als lokaal bedrijventerrein naar het noorden toe. Het nieuwe lokaal bedrijventerrein lokaliseert zich in het gebied gelegen tussen Buke, N42, Gentsesteenweg en de spoorweg. Deze zone heeft een oppervlakte van ca. 11 ha. Ook hier moet gestreefd worden naar een optimale invulling van het terrein.

De uitbreiding kan verantwoord worden daar het terrein aansluit bij een bestaand regionaal bedrijventerrein en goed bereikbaar is door zijn ligging nabij de primaire weg II N42.

***(HER)STRUCTUREREN BAANWINKELS EN GROOTSCHALIGE ACTIVITEITEN***

Met dit element wordt gewezen op de ontwikkeling van baanwinkels langs de Buke, langs de N42 (ter hoogte van Oombergen), in beperkte mate langs de N454 (Langestraat) en de activiteiten rond de Krypton.

De commerciële verlinting gaat gepaard met een grote negatieve impact op waardevolle gebieden en druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de stad. De inplanting van dergelijke handelszaken in woonbuurten betekent een verdere uitholling van het bestaand woonweefsel en het sociaal-cultureel netwerk. Daarenboven is de verkeersoverlast die deze ontwikkeling met zich meebrengt niet gewenst. Niet alleen ruimtelijk maar ook commercieel hebben zij een negatieve impact. Dergelijke handelszaken hebben weinig rechtstreeks nut voor de gemeente. Om de kleinhandelszaken in het centrum de kans te geven de noodzakelijke reconversieperiode te overleven, mag de concurrentie van de eigen Zottegemse grootschalige perifere winkelcentra zeker niet verhogen.

Aangezien het lint langs de Buke zo goed als vol gebouwd is, is deze ontwikkeling niet te ontkennen. Beperkingen dienen wel opgelegd te worden aan eventuele uitbouw ervan ter plaatse en langs andere invalswegen. De behoefte aan bijkomende terreinen voor grootschalige detailhandel zal verder worden onderzocht.

Als strategie met betrekking tot het beleidselement *'(her)structureren van de baanwinkels'* kunnen volgende intenties voor de Buke en de Langestraat overwogen worden :

- ⇒ het (ruimtelijk) vastleggen van de bestaande concentraties en beperkingen opleggen met betrekking tot de uitbouw van deze zones. Men moet er zich dus voor hoeden dat deze assen niet verder uitdeinen (een "tot hier en niet verder" standpunt innemen). De afbakening van de bestaande zones houdt rekening met de huidige beperkingen in het gewestplan.
- ⇒ ruimtelijk beter inpassen van de bestaande situatie in de omgeving.
- ⇒ herinrichting van de Buke (N462), o.a. met oog voor de parkeerproblematiek en de erftoegangen.
- ⇒ afwegingskader voor dergelijke bedrijven definiëren (geen shoppinggoederen, geen concurrentie met het centrum, enkel en alleen gericht voor goederen die het vervoer van een auto vragen, > 750 m<sup>2</sup> verkoopsvloeroppervlakte, ...)

De kleinhandelsactiviteiten verspreid gelegen langs de N46 worden opgenomen in de structurering van de landelijke stroken (zie criteria zonevreemde bedrijven).

Naast het afbakenen van de kleinhandelsactiviteiten, zal ook rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingen rond de Krypton en hun ruimtelijke impact. De Krypton (deels dancing, deels beurshal voor (boven)lokale zakelijke manifestaties, tentoonstellingen, enz....) wordt bevestigd als zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten (bv. evenementen). Deze bestemmingswijziging wordt ondersteund door het feit dat de zone goed bereikbaar is (N42) en daar de bedrijfsactiviteit reeds lang verdwenen is. Dit kadert tevens in het concept 'verkeersaantrekkende functies geënt op de N42'.

### ***STREVEN NAAR EENDUIDIGE ONTWIKKELINGS- EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BESTAANDE BEDRIJVEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN***

In het informatief gedeelte wordt bij ruimtelijk geïsoleerde bedrijven onderscheid gemaakt tussen :

- hinderlijke bedrijven in of aan de rand van de woonkernen,
- afgeijnde ambachtelijke of industriezones in het buitengebied;
- geïsoleerde bedrijven buiten de woonkernen.

Het is dan ook belangrijk voor een aantal van deze bedrijven enige garanties te bieden naar de toekomst toe.

⇒ ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor hinderlijke bedrijven:***

Bepaalde bedrijven in of aan de rand van woonkernen worden als geïsoleerd beschouwd daar zij de draagkracht van de (woon)omgeving overschrijden. Het gaat hier veelal om aspecten als diverse vormen van (milieu)hinder, schaal, verstoring van het straatbeeld, verkeersoverlast, ... .

In het kader van het structuurplan wordt in dit verband 'geen uitspraak' gedaan over deze bedrijven afzonderlijk. Het is de taak van de uitvoeringsplannen om toe te zien op een aanvaardbare vermenging van functies in de woongebieden.

⇒ ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor afgelijnde ambachtelijke of industriezones in het buitengebied :***

In Zottegem bevinden zich ook enkele zones in of nabij het buitengebied, ingenomen door solitaire regionale bedrijven nl. Cantaert, Adriaens, Van Steenberge.

Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven met dergelijke omvang kan niet gebeuren via een gemeentelijk uitvoeringsplan (sectoraal BPA zonevreemde bedrijven). Indien zij willen uitbreiden dan moet hiervoor een gewestelijk of provinciaal uitvoeringsplan voor opgemaakt worden en valt als dusdanig niet onder gemeentelijke bevoegdheid.

Daarnaast telt Zottegem nog een aantal geïsoleerde (kleinere) ambachtelijke terreinen (afgebakend in het gewestplan) gelegen in het buitengebied. Indien deze bedrijven niet meer binnen de zone kunnen uitbreiden, worden deze bedrijven opgenomen in het sectoraal BPA als bedrijven die zonevreemd worden bij uitbreiding (zie hieronder).

⇒ ***Ontwikkelingsmogelijkheden voor geïsoleerde bedrijven buiten de woonkernen:***

Aangezien de hoofdfunctie van het buitengebied in de eerste plaats is ruimte vrijwaren voor natuur, landschap en landbouw, dienen bijgevolg alle activiteiten die teveel schade berokkenen aan deze functie geweerd te worden. Het begrip 'hinder' is niet eenvoudig te omschrijven.

Er zijn twee benaderingen die dus in overweging dienen genomen te worden:

- een ***subjectieve***, waarbij datgene als hinderlijk wordt beschouwd wat door de bewoners als zodanig wordt ervaren.

- een **objectieve**, waarbij men bepaalde criteria opstelt ten aanzien van bijvoorbeeld milieuhinder, verkeersaanrekkling, ligging t.o.v. een aantal waardevolle gebieden, ... In het kader van het structuurplan is het wenselijk te streven naar de opstelling van dergelijke criteria.

Dit betekent dus dat afhankelijk van hun ruimtelijke impact, de activiteit op zich en de eventuele grondgebondenheid, per bedrijf moet uitgemaakt worden of zij kunnen bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlocaliseren. Dit afwegingskader biedt echter de mogelijkheid om een, door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gedragen, uitspraak te doen over de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van desbetreffende bedrijven.

In onderstaande tabel werden criteria uitgewerkt en toegepast voor Zottegem. Economische aspecten kunnen mee opgenomen worden in de evaluatie voor die bedrijven die ruimtelijk inpasbaar zijn. Het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven is in die zin reeds opgestart.

AFWEGINGSCRITERIA	ALGEMEEN
LIGGING TEN OPZICHTE VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR	Te beoordelen op basis van de ligging ten opzichte van natuurlijk waardevolle gebieden: prioritaire gebieden voor natuur, gebieden met natuur als evenwaardige functie, ecologische verbindingengebieden
LIGGING TEN OPZICHTE VAN DE AGRARISCHE STRUCTUUR	Ligging in gebieden met landbouw als evenwaardige ruimte en de grote koutergebieden is uitgesloten, met uitzondering van de erkende stroken landelijk woongebied.
MILIEUHINDER	Te beoordelen op basis van het milieuzoneringsprincipe : - Vlaremwetgeving - VNG-methode
LIGGING TEN OPZICHTE VAN DE VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR	Ligging t.o.v. het primaire en secundaire wegennet  Ontsluiting via woonstraten is onaanvaardbaar

TABEL 3 : AFWEGINGSCRITERIA INZAKE UITBREIDING ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Samengevat kan voor Zottegem het volgende gesteld worden:

- bedrijven in of aan de rand van kernen mogen zich mits een aantal voorwaarden verder ontwikkelen,

- bedrijven in de positief geëvalueerde stroken landelijk woongebied (zie nederzettingsstructuur) mogen zich verder ontwikkelen mits te voldoen aan een aantal (landschappelijke) randvoorwaarden, vb. inbuffering. De evaluatie van de stroken landelijk woongebied omvatte reeds een afweging t.o.v de omgeving.
- Bedrijven in de niet gunstig geëvalueerde stroken landelijke woongebied moeten binnen de 50 meter-zone blijven. De inrichtingsprincipes gesteld in de nederzettingsstructuur kunnen ook hier van toepassing zijn.
- bedrijven gelegen in de prioritaire gebieden voor natuur (Zwalmvallei, Molenbeek-Bettelhovebeekvallei, Boterhoek, Steenbergse Bossen, Oombergse Bossen en Parkbos), in gebieden met natuur en landbouw als evenwaardige functie (Bovenloop Molenbeek, Potaarde, park Leeuwergem) of landbouwgebied in waardevol landschap dienen overgeplaatst te worden naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel naar een regionaal bedrijventerrein als het gaat om een groot bedrijf.
- bedrijven goed gelegen t.o.v. het primaire en secundaire wegennet: N42, N46, worden gunstiger beoordeeld dan de overige.

Deze elementen geven richting aan de beoordeling van elk bedrijf afzonderlijk, rekening houdend met de eigenheid en aard van het bedrijf en zijn ligging in de omgeving.





KAART 5 : SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

### **5.3.      *GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR***

#### **5.3.1.    ONTWIKKELINGSOPTIES**

- Optimaliseren van het wegennet
- Doorgaand verkeer weren uit de stadskern en de verblijfsgebieden
- Vrachtverkeer leiden
- Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verhogen (vnl. in functie van voetgangers en fietsers)
- Optimaliseren van de bereikbaarheid via openbaar vervoersnetwerk

#### **5.3.2.    RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN**

- Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer
- Ontsluitingsstructuur Zottegem centrum uitwerken
- Inrichten van de N42 als hoofdonsluiting van Zottegem
- Afbakenen van verblijfsgebieden en uitbouw van een voetgangersnetwerk
- Verhogen van het openbaarvervoersaanbod
- Uitwerken van een gewenste fietsstructuur
- Aangepast parkeerbeleid

### ***OPSTELLEN VAN EEN CATEGORISERING VAN HET WEGENNET***

Een categorisering van het wegennet heeft tot doel de verkeersintensiteiten op hun juiste niveau te kunnen evalueren naar hun specifieke functie en draagkracht. Voor de categorisering wordt, vanuit een lange-termijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds.

Uitgangspunt voor de wegenhiërarchie is dat de ontsluiting van het zuidelijk deel van de provincie Oost-Vlaanderen verzorgd wordt via een netwerk in rastervorm. De noord-zuidassen N60, N42, N45 ontsluiten de regio naar het hoofdwegennet, de oost-westassen N46 en N8 zorgen voor een verdere ontsluiting van de tussenliggende gemeenten, maar hebben geen verbindende functie op regionaal niveau. Zottegem wordt hoofdzakelijk ontsloten door de N42.

Volgende categorisering van het wegennet in Zottegem wordt voorgesteld :

#### ***Hoofdwegen***

In Zottegem is geen enkele weg geselecteerd als hoofdweg.

#### ***Primaire weg, categorie II***

Primaire wegen II zijn wegen die een verzamelfunctie hebben voor gebieden van activiteiten van gewestelijk belang. Voor de kleinstedelijke gebieden verzorgen deze wegen de verbinding naar het hoofdwegennet. De N42 is geselecteerd als primaire weg II.

#### ***Secundaire wegen***

Tot een lagere categorie behoren de secundaire wegen. In principe worden ze geselecteerd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Onder secundaire wegen verstaan we wegen met een verbindingsfunctie en verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau. Ze ontsluiten gebieden naar de primaire wegen en de hoofdwegen (verzamelfunctie op bovenlokaal niveau). Ze staan daarnaast ook op lokaal niveau in voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langsheen de weg (toegang geven). Ze zijn niet van gewestelijk belang. De secundaire weg vertoont de kenmerken van een weg (2x1 of 2x2) waarvan het verkeer niet noodzakelijk een gescheiden verkeersafwikkeling heeft (behalve buiten de bebouwde kom). Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de doortochten in de bebouwde kom. De uitvoering is in het algemeen die van een weg met gemengde verkeersafwikkeling, met doortochtenconcept binnen bebouwde kom en ontwerpsnelheid binnen bebouwde kom van 50km/u of minder.

In en nabij Zottegem worden volgende **secundaire wegen** geselecteerd :

- De N46
- De N8

### **Lokale wegen**

Lokale wegen zijn wegen waar het verzamelen en toegang geven de belangrijkste functie is en zijn aldus niet van gewestelijk belang. Zij kennen in principe geen doorgaande functie en zorgen uitsluitend voor de plaatselijke ontsluiting van de kernen en woonstraten. Op de lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingsnelheid. De inrichting is een 2x1-weg met gemengde verkeersafwikkeling met eventueel fietspaden buiten de bebouwde kom.

Volgende **lokale wegen type I** zijn geselecteerd : lokale intergemeentelijke verbindingsweg (weg tussen twee gemeenten, vanuit het centrum)

- Oombergenstraat (N462)
- Elenestraat
- Buke (N462)
- Leenstraat
- Langestraat (N454)
- Erwetegemstraat-Kloosterstraat-Smissenhoek-Ten Ede
- Klemhoutstraat
- Brakelstraat (N462)
- Sint-Andriessteenweg / Rijkestraat (N454)

Volgende **lokale wegen type II** zijn geselecteerd : lokale ontsluitingsweg (verzorgt de ontsluiting van de verschillende kernen en woonwijken) :

- Balegemstraat
- Gentsesteeweg
- Jasmijn-Tweekerkenstraat
- Faliestraat-Bontestraat
- Meileveld-Traveins-Ten Bosse-Oudenhovestraat
- Sonseindestraat-Opstalstraat

- Stedelijke verdeelweg (zie volgend punt)

Alle andere gemeentewegen zijn **lokale wegen type III**.

#### **ONTSLUITINGSSTRUCTUUR ZOTTEGEM CENTRUM**

Het doorgaand verkeer wordt geweerd uit het stadshart en afgeleid via bestaande wegenis aan de rand van het verblijfsgebied. Hiertoe wordt een tracé van '**stedelijke verdeelweg**' uitgezet waar de lokale verbindingswegen op aansluiten. Een hoefvormige structuur voor de verdeelweg (lokale weg II) wordt gekozen.

Deze stedelijke verdeelweg omvat volgende (delen van) straten : Bevegemstraat – Sabrina van Beierenlaan – Ooststraat – Grotenbergestraat – Arthur Gevaertlaan - Bruggenhoek – D. Van Den Bosschestraat/Heldenlaan – Graaf van Egmontstraat - Kasteelstraat – Molenkouter – Wolvenstraat – Meerlaan.

#### **VERKEERSKUNDIG CONCEPT N42**

Het mobiliteitsplan en structuurplan doen een suggestie betreffende de gewenste inrichting van de N42 op grondgebied van Zottegem. Het streefbeeld voor de N42 (tussen de kruispunten 'De Vos' en N454 Langestraat) wordt bepaald door de aanwezige en geplande ruimtelijke functies, de aantakkeende wegenis, het reliëf en de overbrugging spoorlijn naar Aalst/Brussel. Volgende krachtlijnen zijn opgenomen in het streefbeeld :

- De knooppunten die worden behouden zijn de kruispunten 'De Vos', Buke N462, Leenstraat en de Gentseseenweg/Langestraat. Verder zijn geen aantakkingen of kruisende bewegingen gewenst.
- De ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen ten oosten en westen van de N42 moet mogelijk blijven in alle richtingen. De bestaande ontsluitingsstructuur van de KMO-zone Sluizeken wordt eveneens behouden.
- De ontsluitingsstructuur van Grotenberge verloopt zowel via de Buke, de Leenstraat als de Gentseseenweg. Deze structuur verloopt geïntegreerd met het economisch verkeer van/naar de bedrijventerreinen.
- Het knooppunt N42 – Langestraat – Gentseseenweg wordt geïntegreerd tot één kruispunt. Dit voorstel gaat onder voorbehoud van een technische haalbaarheidsstudie uit van de inplanting van het knooppunt t.h.v. de huidige Gentseseenweg, mede omwille van de plaatselijke omstandigheden (bebouwde structuur).



KAART 6 : CATEGORISERING VAN DE WEGEN

### ***AFBAKENEN VAN VERBLIJFSGEBIEDEN EN UITBOUWEN VAN EEN VOETGANGERSNETWERK***

In de verblijfsgebieden staan activiteiten als wonen, werken, onderwijs, spelen en ontspannen centraal. De verkeersfunctie komt er op de tweede plaats. Hierdoor verkrijgen we een verhoogde belevingswaarde voor de bewoners en bezoekers en het traag verkeer (voetgangers en fietsers). Dit kan afgedwongen worden d.m.v. zone 30-maatregelen. Het eigenlijke handels- en dienstencentrum van Zottegem, de kernen en de woonwijken komen hiervoor in aanmerking. De hoofdbedoeling van een zone 30 is het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert. De openbare ruimte moet daarvoor optimaal worden ingericht om al deze verblijfsactiviteiten mogelijk te maken. Groenvoorzieningen, bomen en struiken kunnen naast de verkeerskundige ingrepen ook structuur geven aan pleinen en straten.

De kernen Zottegem, Velzeke en Sint-Maria-Oudenhove worden uitgewerkt als verblijfsgebied. De afbakening van het verblijfsgebied Zottegem centrum stemt overeen met de afbakening 'stedelijke kernbebouwing'. In functie van de ontsluitingsstructuur van het centrum en enkele perifeer gelegen dienstverleningspolen (ocmw, AZ Sint-Elisabeth, scholencampus Meerlaan) wordt het verblijfsgebied ruim afgebakend.

De afbakening van het verblijfsgebied Velzeke wordt ingepast in de ruimtelijke afbakening van de woonkern. Voor Velzeke omhelst dit de as Lieve-Heerstraat – Romeins Plein – Penitentenlaan – Beugelstraat. Het verblijfsgebied Sint-Maria-Oudenhove neemt de afbakening van het woongebied over met uitsluiting van de Hazestraat-Faliestraat, waardoor het verblijfsgebied zich concentreert op de doortocht van de N462 en het Sint-Hubertusplein.

Voor het centrum werd een voetgangersnetwerk uitgewerkt bestaande uit twee noord-zuidassen gelegen aan beide zijden van de spoorwegbundel en één dwarsende oost-westas via de voetgangerstunnel die in Bevegem uitsplitst in een noord-oostelijke en zuid-oostelijke variant. Deze tracékeuze wordt in hoofdzaak bepaald door de spreiding van de ruimtelijke functies. Het voetgangersnetwerk buiten de verblijfsgebieden bestaat uit de diverse bestaande recreatieve wandelroutes.

### ***VERHOGEN VAN HET OPENBAARVERVOERSAANBOD***

Met het oog op de toename van het autoverkeer en de bijhorende files moet het openbaar vervoer worden aangemoedigd. Zottegem bezit zeer goede troeven voor het *treinvervoer*. Het optimaliseren ervan kan bijdragen tot een positief imago.

- Verhogen van het aantal rechtstreekse treinverbindingen met Brussel

- Verbindende lijnen worden aangeboden naar het grootstedelijk gebied Gent en het regionaalstedelijk gebied Aalst. Ook naar Oudenaarde wordt een stamlijn aangeboden.
- Verzamelende lijnen (met stops in tussengelegen stations) worden aangeboden op dezelfde lijnen, alsook naar Geraardsbergen.
- Een klantvriendelijke en functionele stationsomgeving met een vlotte aansluiting naar de andere vervoersmodi is een scharnierpunt in het multimodaal mobiliteitsplan.
- De stationsomgeving, de looproute naar het centrum en het aanbod kunnen nog aantrekkelijker gemaakt worden.

Om te voldoen aan de basismobiliteit zijn er in het aanbod voor **busvervoer** nog enkele 'blinde vlekken'. Er dient gewerkt te worden aan een opwaardering van de buslijnen. De lijnen die niet voldoen aan de basismobiliteit moeten opgewaardeerd worden door frequentieverhoging, bijkomende haltes, reiwegwijzigingen, belbussen,...

#### ***UITWERKEN VAN EEN GEWENSTE FIETSSTRUCTUUR***

De hoofdstructuur van het fietsverkeer is erop gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren enerzijds tussen de buurgemeenten, deelgemeenten en wijken en anderzijds de fietsaantrekkende activiteiten in Zottegem (scholen, handelscentrum, station, stedelijk sportterrein, ...).

Het stelsel van de fietsvoorzieningen moet een samenhangend geheel vormen en aansluiting geven op alle belangrijke aantrekkingspolen. Er wordt daarbij gedacht aan zo direct mogelijke routes, waarbij het omrijden tot een minimum beperkt blijft.

Het **bovenlokaal fietsnetwerk** stemt in grote lijnen overeen met het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgemaakt door de Provincie Oost-Vlaanderen. Volgende links worden o.a. geselecteerd :

- De relatie Sint-Lievens-Houtem – Zottegem blijft vanuit de Oude Trambedding (Leeuwergemkouter) ten oosten van de N42 via de Oude Heirbaan, kruist de N42 ongelijkvloers via de H. Consciencestraat en bereikt via de wijk Bijloke Bevegem.
- De relatie Godveerdegem – Sint-Lievens-Esse loopt via de kern van Grotenberge en het fietspad in de Leenstraat. Zodoende wordt de kruising Pardassenhoek van de N42 overbodig

Het **lokaal fietsnetwerk** wordt uitgewerkt als alternatieve verbindingen voor het bovenlokale netwerk tussen de verschillende kernen, ter ontsluiting van perifeer gelegen attractiepolen of binnen het stedelijk gebied Zottegem zelf. Het lokale fietsnetwerk wordt opgebouwd enerzijds uit de resterende schakels van het provinciale basisnetwerk, anderzijds uit de recreatieve fietsroutes.

Om het gebruik van de fiets te bevorderen dient het fietsnetwerk op het terrein aangevuld met **infrastructurele ondersteuning** : aangepaste verharding, klare verlichting, veilige oversteekplaatsen, voldoende stallingen,...

### **ONTSluitING ZWAAR VERKEER**

Voor het zware vervoer van/naar Zottegem wordt een ontsluitingsstructuur voorgesteld waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van het hogere wegennet. Voor het stedelijk gebied Zottegem, de woonkernen Velzeke en Sint-Maria-Oudenhove en de regionale en lokale bedrijventerreinen worden prioritair te volgen routes voor het vrachtverkeer via bewegwijzering aangegeven.

### **PARKEERBELEID**

Het parkeerbeleidsplan in Zottegem spitst zich vnl. toe op het stadscentrum. In kader van het mobiliteitsplan dient Zottegem een parkeerbeleid te voeren op basis van het standstill-principe : het huidige aanbod aan parkeerplaatsen mag niet stijgen. Bijkomende parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd op een andere locatie. Zottegem ondersteunt nieuwe parkeerfaciliteiten in de stadskern ter compensatie van plaatsen op de openbare weg. Een ruimtelijk gedifferentieerd parkeerregime wordt ingevoerd :

- Het ganse stadscentrum wordt voorbehouden voor kortparkeren, met uitzondering van de pendelparking aan station
- In het commerciële centrum (Markt-Heldenlaan en omgeving) geldt een betalend parkeerregime (cfr. Bestaande situatie).
- Langparkeren wordt geconcentreerd langs de stedelijke verdeelweg, aan de rand van het stadscentrum, kant bovenlokale wegennet (i.c. N42 en N46).
- Gezien het belang van het pendelparkeren wordt het gebruik van specifiek hiertoe geschikte parkeerplaatsen gestimuleerd.
- Een bewegwijzeringssysteem wordt uitgewerkt.

De parking aan het station krijgt een dubbele functie : pendel- en stadsparking. Er kan eventueel een nieuwe doorsteek onder het station komen zodat het centrum gemakkelijk bereikbaar is.



KAART 7 : GEWENST FIETSNETWERK

#### **5.4. GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR**

Zottegem beschikt nog over een groot aandeel gave open ruimte en een aantal belangrijke natuurlijke structuren. De meest waardevolle zijn de Zwalmvallei en de vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek, de boscomplexen in het ZW (Steenbergse Bossen), het ZO (Parkbos) en het NO (Oombergse Bossen) van Zottegem-centrum en de parkgebieden rond het centrum (Park van Leeuwergem, Domein Breivelde). Samen met de bodemsamenstelling, hoogteligging en waterhuishouding vormen deze elementen de onvervangbare voorwaarden voor een rijke natuurontwikkeling. Ook de talrijke zichtrelaties die de verschillende delen van de open ruimte met elkaar in verbinding stellen zijn belangrijk.

Om te komen tot een volwaardige natuurlijke en landschappelijke structuur voor Zottegem zullen een aantal acute knelpunten en tendenzen (bv. verdwijnen kleine landschapselementen, ) weggewerkt moeten worden. Op de huidige potenties zal maximaal moeten worden ingespeeld. Dit betekent dat waardevolle nog ongeschonden gebieden door het aanwenden van beschermende maatregelen en een goed beheer op korte termijn (10 jaar) gevrijwaard moeten worden. Aankopen van gronden en het opstellen van beheersplannen behoren tot de mogelijkheden. Zowel het Vlaams Gewest, de provincie als de gemeente spelen hierin een belangrijke rol. Pas wanneer aan deze intenties wordt voldaan kan men spreken van een volwaardige natuurlijke structuur.

##### **5.4.1. ALGEMENE KRACHTLIJNEN**

**Natuur vraagt een lange-termijnplanning:** Het is een bewezen feit dat verschillende processen en fenomenen in de natuur gebonden zijn aan lange ontwikkelingstijden. Een schoolvoorbeeld daarvan is het boscosysteem. Over gebieden die van groot belang zijn voor de natuurlijke structuur moet er dus op een aangepaste manier gedacht en gepland worden.

**Duurzame natuur vraagt condities inzake plaatskeuze:** Om gebieden te bekomen met duurzame natuur is het van groot belang dat de potenties van de plaats verzekerd zijn. Randvoorwaarden zoals huidige biologische waarde, potentiële biologische waarde, toekomstmogelijkheden, bestaande gebruiksvormen en een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn daarvoor cruciaal.

**De natuurlijke structuur moet een functie vervullen:** Zonder functie heeft de natuurlijke structuur geen draagvlak en is zij gedoemd te verdwijnen. Geselecteerde gebieden moeten bosbouwkundig, waterwinningstechnisch, recreatief, ecologisch, wetenschappelijk, educatief of maatschappelijk verantwoord kunnen worden.

**De natuurlijke structuur moet zowel habitat als infrastructuur omvatten:** Dit wil zeggen dat de natuurlijke structuur naast de huisvesting van planten- en diersoorten ook fysieke mogelijkheden moet bieden voor de verspreiden van de planten- en diersoorten.

**Voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden:** Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren zijn samenhangende gebieden van enige omvang noodzakelijk. Zij moeten ook met elkaar verbonden worden en gebufferd worden tegen externe invloeden.

**Gebiedsgericht ruimtelijk beleid:** De natuurlijke structuur moet gebaseerd zijn op de intrinsieke kenmerken van een gebied zodat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur op een duurzame en gebiedseigen manier kan gebeuren.

**Rivieren en beken ontwikkelen in relatie met hun vallei:** Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.

**Ecologische basiskwaliteit voor de overige gebieden in het buitengebied:** Het is noodzakelijk dat voor het buitengebied een ecologische basiskwaliteit tot stand wordt gebracht. De ecologische basiskwaliteit garandeert het voortbestaan van organismen die gebonden zijn aan een milieu waar de invloed van de menselijke activiteit overheerst of laat migraties toe van organismen die gebonden zijn aan meer specifieke biotopen.

**Verbetering van de algemene milieukwaliteit als broodnodige basis voor een duurzame natuurlijke structuur.**

#### 5.4.2. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

De natuurlijke structuur van Zottegem bestaat uit een aantal groengebieden en/of open-ruimte gebieden waar de natuurfunctie in verschillende gradaties aanwezig is. Om de interne samenhang van die verschillende deelgebieden te versterken en garanties te bieden voor natuurontwikkeling is het belangrijk te komen tot een afbakening van de natuurlijke structuur in deelgebieden. Al naargelang de functies en de natuurdoelstellingen kunnen deze deelgebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie.

- **Prioritaire gebieden voor natuur (P-gebieden) :**

Prioritaire gebieden voor natuur zijn de waardevolste natuurlijke gebieden. Ze maken vaak deel uit van een grensoverschrijdende groene structuur. Deze delen verdienen de **P**rioritaire aandacht. Ze bevatten de grootste natuurrijkdom en/of de hoogste kansen om de natuur te ontwikkelen. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt. De prioritaire gebieden voor natuur kunnen geheel of gedeeltelijk deel uitmaken van een GEN, een GENO of een natuurverwevingsgebied.<sup>5</sup>

Het beleid dat de gemeente wenst te voeren in de prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde en samenhang ruimtelijk te ondersteunen zal het gemeentelijk beleid het niet-bebouwd karakter in stand houden.

De weerhouden prioritaire gebieden voor natuur zijn :

- P1 : Zwalmvallei Roborst
- P2 : Molenbeek-Bettelhovebeek
- P3 : Boterhoek
- P4 : Lilare-Kloosterbos-Toep

---

<sup>5</sup> GEN, GENO, Natuurverwevingsgebied : om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren heeft het RSV de gewenste natuurlijke structuur onderverdeeld in ruimtelijke beleidscategorieën op Vlaams niveau. Deze categorieën zijn : GEN (de grote eenheden natuur), GENO (grote eenheden natuur in ontwikkeling), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden.

- P5 : Steenbergse bossen
- P6 : Oombergse bossen
- P7 : Parkbos

De gebieden P2, P3 en P4 zijn in het GNOP opgenomen als B-gebieden wat betekent dat zij vooral op gemeentelijk niveau kansen bieden voor natuurbescherming en –ontwikkeling. Het Vlaams gewest heeft echter die gebieden samen met P1, P5 en P6 aangeduid als GEN (grote eenheden natuur), waar natuur de hoofdfunctie is.

Het Parkbos maakt deel uit van het grensoverschrijdend uitgestrekt gebied langsheen de Parkbosbeek. Een deel ervan ligt op het grondgebied van Zottegem waar het Parkbos en zijn omgeving in het GNOP als prioritair gebied voor natuur is aangeduid. Het grootste deel van het waardevol gebied ligt op het grondgebied van Geraardsbergen. Zo vormt het Hasseltbos te Ophasselt het waardevolste gebied dat kans maakt om gewestelijk bosreservaat te worden. Het gebied is eveneens opgenomen als habitatrictlijngebied.

- ***Gebieden met natuur als evenwaardige functie (W-gebieden) :***

Gebieden met natuur als evenwaardige functie worden iets minder prioritair gesteld, alhoewel ze nog heel wat kansen bieden voor de natuur. Deze gebieden worden gekenmerkt door een sterke vermenging met andere functies (in hoofdzaak landbouw) waardoor ze hun ecologische functie niet als hoofdfunctie kunnen verantwoorden. Ook in de toekomst wordt in deze gebieden voor verweving gekozen. Om de verweving tussen natuur en landbouw ruimtelijk te ondersteunen dient het beleid het niet-bebouwd karakter en het kenmerkend abiotische en biotisch milieu te behouden en te versterken.

Van toepassing op :

- W1 : Bovenloop Molenbeek
- W2 : Park van Leeuwergem
- W3 : Potaarde

- ***Ecologische verbindingengebieden (E-gebieden) :***

Dit zijn gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (vnl. landbouw). Enkel de basiskwaliteit en natuurverbindingstroken worden er in stand gehouden. Het zijn kleinere natuur- en boscomplexen die deel uitmaken van de ecologische infrastructuur.

Volgende gebieden worden aangeduid als ecologisch (verbindings)gebied :

- E1 : omgeving Munkboshoeven
- E2 : Nieuwege
- E3 : Leenstraat-Pardassenhoek
- E4 : Plankebeek en zijdalen
- E5 : Tsompenkouterbeek
- E6 : Marebeek-Ruggebeek
- E7 : Traveinsbeek
- E8 : Zwedebeek-Passemarebeek

De omgeving van de Munkboshoeven werd in het GNOP aangeduid als een B-gebied. Het grootste deel is open akkerlandschap met beekvalleitjes, verspreide bewoning, veel KLE en verspreide beekbegeleidende bosjes. Het Munkbos ligt op grondgebied van Oosterzele. Deze kenmerken typeren dit gebied eerder als een ecologisch verbindinggebied.

- ***Stedelijke groengebieden***

Stedelijke groengebieden zijn gebieden die in of aan de rand van het stedelijk gebied gelegen zijn. Alhoewel hun natuurlijk ecologische waarde beperkt is, zijn ze esthetisch, recreatief en sociaal belangrijk en bovendien landschapsvormend. In Zottegem zijn het vooral parken. Het betreft: Domein Breivelde, Bijlokepark, Egmontpark. Het Domein Breivelde verschilt van de andere parken door zijn hogere natuurwaarde. In het GNOP werd het dan ook geselecteerd als B-gebied. Het beleid zal dan ook de natuur als een niet onbelangrijke nevenfunctie aanzien. Het Park van Leeuwergem kan als een randstedelijk groengebied worden beschouwd.

- ***Bos(uitbreidings)gebieden***

Onderdeel van de natuurlijke structuur vormt de bosstructuur. Binnen de bosstructuur kan in bepaalde gebieden aan bosuitbreiding worden gedaan. Er wordt hier in de eerste plaats gedacht aan de Steenbergse bossen. Ook het Domein Breivelde is een gebied voor bosuitbreiding (stadsbos).

- ***Principe : Het ontwikkelen van een groene gordel***

Het principe van de groene gordel heeft als doel het herwaarderen en versterken van de bestaande groene structuur. Zottegem telt momenteel een aantal waardevolle natuurlijke gebieden, allemaal gelegen rond het stedelijk gebied. Door deze prioritaire gebieden voor natuurmet elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van natuurgebieden en corridors rond de stad. Daarenboven zorgt deze groene gordel er voor dat dit geheel een grotere natuurlijke en ecologische waarde krijgt dan de som van de afzonderlijke delen.

Daarnaast kunnen de stedelijke parkgebieden, door het versterken van hun onderlinge relatie, in de toekomst zorgen voor een binding tussen de stedelijke vierhoek en de groene gordel.



KAART 8 : SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

### 5.4.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

- (a) Opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de natuurlijke structuur versterken
- (b) Subsidiëring van kleine landschapselementen ter versterking van de ecologische infrastructuur

#### ***(a) Opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) die de natuurlijke structuur versterken***

Dergelijke plannen zijn vormen van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen ter uitvoering van de gewenste natuurlijke structuur. Bij de opmaak ervan dienen volgende algemene voorwaarden in acht genomen te worden :

- Wat betreft groene bestemmingen moet in elk uitvoeringsplan minimaal het ***standstill-beginsel*** worden gerespecteerd. Wat op één plaats wordt weggekleurd moet binnen het uitvoeringsplan op een andere plaats worden gecompenseerd. Om de filosofie van het integraal waterbeheer en het GNOP te ondersteunen kan ernaar gestreefd worden om deze compensaties ***maximaal langs waterlopen*** te laten gebeuren.
- Elk uitvoeringsplan dient rekening te houden met de doelstellingen betreffende integraal waterbeleid en natuurverbinding. Concreet houdt dit in dat het ***groengebied grenzend aan de beken, met verbindende waarde, niet mag worden weggekleurd***.
- De visie op de natuurlijke structuur streeft naar grote eenheden natuur, die gevormd worden door ***aaneengesloten zones groengebied***. Uitvoeringsplannen mogen niet maken dat groengebieden opgedeeld worden.
- Om de oppervlakte-doelstellingen (bijkomend natuurgebied) te halen, zullen compensatie-uitvoeringsplannen niet volstaan. Gelijklopend moet minstens één uitvoeringsplan worden gerealiseerd. Om de oppervlakte te bepalen die een groene bestemming krijgt, houdt men rekening met de taakstelling van het RSV. Voor die uitbreiding wordt gedacht aan de zone van de Steenbergse Bossen.

M.a.w. vormt de basis voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen enerzijds het aanbrengen van correcties aan het gewestplan en de achterhaalde bestemmingen te wijzigen en anderzijds heeft het de bedoeling natuurgebied bij te creëren.

Voor de volgende gebieden dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt:

### ***1. Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bovenloop Molenbeek'***

De gemeente Zottegem ondersteunt de opmaak van een gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan opgesteld ter bescherming van het valleikarakter van de Zwalmvallei en de Molenbeek-Bettelhovebeekvallei.

De bovenloop van de Molenbeek wenst de gemeente ook in een uitvoeringsplan uit te werken. Het gebied sluit ook aan bij het Park van Leeuwergem en het ecologisch verbingsgebied Nieuwege. In dit RUP gelden volgende specifieke voorwaarden. Enerzijds wordt er vanuit gegaan dat permanente graslanden hun groene bestemming moeten behouden. Anderzijds moet de correcte afbakening van het valleigebied op basis van bodemkundige aspecten in twee richtingen gebeuren. Het moet mogelijk zijn buiten het valleigebied groene bestemmingen geel te maken maar binnen het valleigebied moeten gele bestemmingen groen worden.

### ***2. Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Gordel'***

Eén van de doelstellingen is de prioritair gebieden voor natuur en de gebieden met natuur als evenwaardige functie te verbinden door het tot stand van brengen van een groene gordel in en rond Zottegem: dit omvat het verbinden door een stevige strook, hoofdzakelijk langs waterlopen. Het verbinden en versterken van deze gebieden kan op verschillende manieren, waarbij de voorkeur gaat naar verwerving omdat dit de meeste garanties biedt voor natuurontwikkeling. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan dit ondersteunen en kaderen in een ruimer geheel.

De stevige strook van de groene gordel langs de waterlopen kan gerealiseerd worden door: het opnieuw laten meanderen van de waterloop, kleinschalige waterzuivering, plasbermen aanleggen. De waterlopen die daarvoor in aanmerking kunnen komen zijn: de Molenbeek, Traveinsbeek-Erwetegembeek, Tsjompenkouterbeek verbinden in het westen, de Plankebeek en zijbeken in mindere mate in het oosten van Zottegem. Deze waterlopen worden begeleid door een strook van weiden en akkers waar KLE's duidelijk aanwezig zijn en waar beheersovereenkomsten prioriteit krijgen. Waar geen waterlopen zijn kan de groene gordel worden gesloten met verspreide natuurgebiedjes (stepping stones), opnieuw begeleid door een ruime strook van akkers en weiden.

De waardevolle gebieden buiten de stevige strook van de groene gordel zullen ermee verbonden worden door minder stevige stroken zoals bv. waardevolle bermen die kunnen verlengd worden en aansluiten op de groene gordel. Op die wijze ontstaat een samenhangende natuurlijke structuur.

- Verbinding Zwalm-Steenbergse bossen (3,5 km) : weinig obstakels, kan volledig via de Traveinsbeek
- Verbinding Steenbergse bossen-Parkbos (4,5 km): weinig obstakels, tegen grens met buurgemeente Lierde overleggen
- Verbinding Parkbos-Oombergse bossen (9 km): samenwerking met Herzele
- Verbinding Oombergse bossen-Zwalm (6,5 km): Molenbeek, Park van Leeuwergem, barrière N42
- Zwalm stroomopwaarts: bevoegdheid van het Gewest

### ***3. Ruimtelijk uitvoeringsplan omgeving Kloosterbos***

Grenzend aan het Kloosterbos is op het gewestplan een recreatiezone getekend. Deze functie is vandaag niet ingevuld en is ook niet gewenst. In een uitvoeringsplan zal de bestemming recreatiezone worden omgezet naar een groene bestemming.

### ***4. Zottegem steunt de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Steenbergse Bossen' en 'Oombergse bossen'***

De zone van de Steenbergse Bossen lijkt het meest aangewezen gebied voor bosuitbreiding daar deze zone habitatrichtlijngebied en beschermd landschap in aanvraag is en het geselecteerd is als een prioritair gebied voor natuur. Bij de afbakening op perceelsniveau in een RUP stelt de stad voor om bedrijfszetels en huiskavels eruit te lichten. Dit geldt eveneens voor de Oombergse bossen, waar nu al een agrarische bedrijfszetel gelokaliseerd is in natuurgebied.

#### ***(b) Subsidiëring van kleine landschapselementen ter versterking van de ecologische infrastructuur***

Het behoud en de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur in bijvoorbeeld de natuurverbindingengebieden kan voornamelijk gewaarborgd worden via het vergunningenbeleid en via verordeningen. Om de basiskwaliteit over het volledige grondgebied van de gemeente te garanderen kan de gemeente bovenop de genoemde mogelijkheden een eigen (gebiedsgericht) subsidiereglement voor kleine landschapselementen uitwerken (vb. in de verbindingengebieden).

### **5.5. GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR**

De algemene trend in de evolutie van de land- en tuinbouw is een schaalvergroting in alle sectoren, weliswaar gecombineerd met een sterke afname van het aantal bedrijven. De schaalvergroting is een economisch verschijnsel waar de land- en tuinbouw niet aan kunnen ontkomen. De meest opvallende ontwikkelingen sinds 1978 inzake bodemgebruik zijn de daling van het oppervlaktegebruik voor graangewassen, de stijging van de voedergewassen en de totale afname van de cultuurgrond in Zottegem.

Naast de evolutie naar monoculturen is ook de schaalvergroting van de landbouwbedrijven een opmerkelijk feit. Het aantal bedrijven is op 20 jaar tijd met meer dan de helft gedaald. De totale ingenomen oppervlakte daarentegen is echter veel minder afgenomen. Vooral de kleine bedrijven zijn dus verdwenen. Een andere trend is het probleem met de bedrijfsopvolging in de landbouw. Steeds meer landbouwers hebben geen opvolger die hun bedrijf wil overnemen. Een groot deel van de huidige landbouwbedrijven is dus gedoemd om binnen bepaalde tijd te verdwijnen.

Volgens de land- en tuinbouwtelling waren er in 1998 ongeveer 154 land- en tuinbouwbedrijven waarvan slechts een klein percentage actief is in de tuinbouwsector en 13 bedrijven. Het merendeel van de landbouwbedrijven zijn gemengd van aard: veeteelt en akkerbouw.

De tewerkstelling in de primaire sector was in 1984 al vrij laag, nl. 4,6%. In 1994 was dit nog maar 3,4%. Ondanks het dalende tewerkstellingscijfer blijft de landbouw in Zottegem nog belangrijk.

Zottegem kent nog een sterke aanwezigheid van grote aaneengesloten open rurale gebieden. De bescherming ervan dient dan ook een uitgangspunt te zijn.

### 5.5.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

Om de open ruimte in Zottegem te vrijwaren voor de verdere uitdeining en inpalming van structuurbepalende functies (bebouwing en infrastructuren) worden volgende algemene ruimtelijke ontwikkelingsopties geformuleerd :

**Ruimtelijke zekerheid scheppen voor de land- en tuinbouw en ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor een langetermijnperspectief in functie van de lokale situatie per deelgebied.**

**Verzekeren van een flexibel productiekader:** De land- en tuinbouw moet, inspelend op technologische-, economische- en marktontwikkelingen, autonoom kunnen functioneren. Doormiddel van hoog-dynamische productiegebieden moet de land- en tuinbouw optimale kansen krijgen om concurrentieel te zijn. Er moeten kansen geboden worden aan nieuwe ontwikkelingen.

**Streven naar flexibele bedrijfsstijlen en -inplantingen:** Bedrijfs-economisch en morfologisch moet er gestreefd worden naar multi-functionele bedrijven en inplantingen. Het is noodzakelijk dat agrarische bedrijven in de toekomst flexibel kunnen inspelen op veranderende technologische-, economische- en marktontwikkelingen. Daartoe dienen de nodige infrastructurele en bedrijfs-economische voorzieningen worden getroffen.

**Hoogwaardige agrarische gebruikruimten moeten structureel ondersteund worden:** Dit kan o.a. gebeuren door het optimaliseren van de ontsluitingsinfrastructuur, de afwaterings- en bevoeiingsinfrastructuur, de kavelstructuur, enz. Daaronder valt ook het scheppen van mogelijkheden voor landbouwbegeleidende functies, zoals verwerking en toelevering, afzetmogelijkheden, toerisme en recreatie, enz.

**Optimale afstemming van de land- en tuinbouwfuncties op de andere functies in de open ruimte :** De land- en tuinbouw moet duurzaam zijn. Dit betekent dat de land- en tuinbouw moet rekening houden met de draagkracht van het natuurlijk milieu. Wanneer deze draagkracht verstoord wordt brengt dit op termijn de productie van de gewassen en dieren in het gedrang.

**Voorrang aan de grondgebonden land- en tuinbouw:** Door de hoge bodemkundige potenties in Zottegem is het aangewezen om de grondgebonden land- en tuinbouw alle kansen te bieden in voorrang op de grondloze land- en tuinbouw. Dit betekent voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de grondgebonden land- en tuinbouw.

### 5.5.2. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

Op basis van de analyse van de bestaande toestand van de open-ruimtestructuur (dus alle functies erin) en rekening houdend met de gekozen beleidsopties wordt het landelijk gebied ingedeeld in gebieden met een verschillende landbouwfunctionaliteit. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat een differentiatie naar agrarische bebouwingsmogelijkheden aangewezen is. Deze wordt niet afgebakend op Vlaams niveau. Het is de bedoeling om ook die differentiatie, vertrekkend vanuit het ruimtelijk concept voor Zottegem, op gemeentelijk niveau uit te werken.

Alvorens over te gaan tot de verschillende beleidscategorieën is het nodig duidelijkheid te scheppen m.b.t. de te hanteren definities m.b.t. de verschillende agrarische activiteiten.

**Agrarisch bedrijf.** bedrijven in hoofd- en nevenberoep die beroepsmatig dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit.

**Lokaal para-agrarisch bedrijf.** is een zuiver toeleverend of verwerkend bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw. Het bedrijf werkt bovendien op lokaal niveau en heeft een volgende activiteit met beperkte impact op de omgeving (vb. loonwerken, poot- en zaaigoed, kleinschalige kaasmakerij). Er bestaan ook regionale para-agrarische bedrijven (vb. grootschalige diepvriesbedrijven): deze hebben een grote impact op de omgeving en moeten bijgevolg als zonevreemd worden beschouwd in het agrarisch gebied.

**Agrarisch verwant bedrijf.** zijn toeristisch-recreatief gerichte bedrijven die gebruik maken van agrarische producten en/of accommodatie (vb. manege, kinderboerderij).

De verschillende landbouwzones te Zottegem worden onderverdeeld in volgende beleidscategorieën :

#### ***AUTONOME LANDBOUWGEBIEDEN***

Gewenste ontwikkelingsrichting:

Autonome landbouwgebieden zijn prioritaire gebieden voor land- of tuinbouw. Het is een autonoom grootschalig agrarisch productiegebied waar land- en tuinbouwactiviteiten voorkomen naast niet-agrarische landelijke functies: vnl. wonen, werken, infrastructuur. De multifunctionaliteit van deze gebieden brengt mee dat de ruimte zo efficiënt mogelijk moet worden benut en ingericht. Vanuit diverse functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu en de natuur (basiskwaliteit). Naast het behoud en de ontwikkeling van landbouw waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal veel aandacht dienen te gaan naar het in evenwicht houden of brengen van de agrarische en niet-agrarische activiteiten. Een gedeelte van deze gebieden kan evenwel als prioritair worden aanzien voor landbouw. Daar moeten de functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering wordt gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur: Het betreft o.a. de ecologische verbindingengebieden Zwedebeek-Passemarebeek die deel uitmaken van het autonoom landbouwgebied.

Gebiedsgerichte beleidselementen:

- Bestaande inplantingen mogen uitbreiden en omschakeling naar andere agrarische sector, behalve glastuinbouw, is mogelijk mits verenigbaar met de omgeving
- Nieuwe agrarische inplantingen zijn toegelaten, mits verenigbaar met de omgeving,
- Nieuwe lokale para-agrarische inplantingen of agrarisch verwante bedrijven zijn enkel mogelijk als functiewijziging van vrijgekomen agrarische bedrijfszetels binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.
- Ontwikkelen van flexibele bedrijfsstijlen (vb. bedrijfssites met zowel een landbouwfunctie, als een lokaal para-agrarische functie en/of recreatief-toeristische functie), mits rekening te houden met de ecologische verbindingengebieden. (zie ook ontwikkelingsopties)

Deze gebieden zijn:

- het open agrarisch gebied ten noorden van de N46 (Sonseinde) en ten zuiden van de N46 (Ruddershove - Lippenhove) met de Molenbeekvallei als grens

***GRONDGEBONDEN LANDBOUWGBIEDEN IN WAARDEVOL (GAAF) LANDSCHAP : GROTE KOUTERGBIEDEN***

Gewenste ontwikkelingsrichting:

Het zijn gebieden waar de land- en tuinbouw belangrijk blijft maar waar ze op lange en middellange termijn rekening moet houden met landschapsopbouw. In die gebieden is het behoud van het traditioneel agrarisch karakter nodig voor het in stand houden van de nog gave open ruimte. De gemiddelde lage bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Dit betekent dat het optrekken van nieuwe gebouwen (agrarische gebouwen, agro-industriële gebouwen en glastuinbouw) op deze gronden moet worden geweerd. Bestaande inplantingen die als storend worden ervaren kunnen door middel van erfbeplanting in het landschap opgenomen worden.

Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting van niet gewenste glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Het betreft de ecologische verbindingengebieden Plankebeek, Tsjompenkouterbeek, Marebeek-Ruggebeek, Traveinsbeek. In de gebieden Munkboshoeven, Nieuwege en Leenstraat-Pardassenhoek zijn heel wat kleine landschapselementen aanwezig die tevens het ecologisch netwerk versterken. Deze gebieden maken wel deel uit van de landbouwgebieden in waardevol landschap.

Gebiedsgerichte beleidselementen:

- Bestaande inplantingen mogen uitbreiden en omschakeling naar andere agrarische sectoren kan, mits verenigbaar met de omgeving. Glastuinbouw of intensieve niet-grondgebonden veeteelt is niet toegelaten.
- Nieuwe inplantingen zijn niet toegestaan, behalve in uitzonderlijke gevallen (gedwongen verplaatsingen) = bouwvrije agrarische ruimte
- Ontwikkelen van flexibele bedrijfsstijlen (vb. bedrijfssites met zowel een landbouwfunctie, als een lokaal para-agrarische functie en/of recreatief-toeristische functie), mits rekening te houden met de ecologische verbindingengebieden en het landschap.

Deze gebieden zijn:

- gebied Munkboshoeven
- gebied Leenstraat - Pardassenhoek
- kouters ten zuiden Molenbeek en het gebied tussen de Steenbergse Bossen en Boterhoek
- Elverenberg – Honger

- gebied ten zuiden van Ten Ede
- het Denderbekken met zijn beekvalleien

**GEBIEDEN MET LANDBOUW ALS EVENWAARDIGE RUIMTE**

Gewenste ontwikkelingsrichting:

Het is een gebied waar landbouwactiviteiten en natuur hand in hand gaan. Verweving is hier het woord. De landbouw zal als economische functie (productiefactor) een minder belangrijke rol spelen maar zal eerder een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak vervullen. De ontwikkelingsoptie in die gebieden is vooral die van het saneren en extensiveren van de landbouwfunctie.

Dit zijn de gebieden die hun onbebouwd karakter moeten behouden omwille van in stand te houden of te ontwikkelen ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten. Vooral vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu (bodem, water, lucht).

Waar de natuurfunctie domineert zijn de gebruiksmogelijkheden van deze landschappen voor landbouw doorgaans beperkt tot (zeer) extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veebezetting, waterpeilen in sloten, biocidengebruik. Bedrijven waar de natuurfunctie niet kan worden geïntegreerd kunnen besluiten om voor de natuur belangrijke percelen in beheer te geven aan de natuursector (vereniging of overheid).

In de gebieden waar de functies landbouw en natuur nevensgeschikt zijn, is het aangewezen dat bedrijven, waarvan een groot deel van de productiegronden in dergelijke gebieden zijn gelegen, een aanvullend inkomen betrekken uit nevenactiviteiten binnen of buiten het bedrijf ofwel het landbouwbedrijf in nevenberoep voeren. Ingeval van verweving van landbouw en natuur op het bedrijfsniveau, wordt bovendien geopteerd voor een of ander systeem van vergoedingen : gaande van compensatie van inkomensverlies tot het stimuleren van actief natuur- en landschapsbeheer.

Gebiedsgerichte beleidselementen:

- Bestaande inplantingen mogen slechts beperkt uitbreiden, op voorwaarde dat de uitbreiding sterk geïntegreerd is in het landschap
- Nieuwe inplantingen zijn niet toegestaan = bouwvrije agrarische ruimte
- Vrijgekomen bedrijfszetels moeten worden afgebouwd

Deze gebieden zijn:

- Parkgebied van Leeuwegem
- Bovenloop Molenbeek
- Potaarde

#### ***STEDELIJK LANDBOUWGEBIED***

Gewenste ontwikkelingsrichting:

Serres hebben een sterk negatieve impact op de beeldwaarde en dus (recreatieve) uitstraling van het landschap. Indien we de ontwikkeling van serres her en der ongestoord laten verder gaan dan neemt het risico toe dat we stilaan en verspreid over heel het grondgebied glazen dorpen zien groeien. Deze eerder chaotische ontwikkeling is niet gewenst. Daarom moet vanuit het ruimtelijk beleid maatregelen genomen worden om de concentratie van glastuinbouw en landbouwaanverwante activiteiten in een bepaalde deelruimte te concentreren en uitzwerming naar andere deelruimten te beperken.

Om de glastuinbouw toch voldoende ontwikkelingskansen te bieden pleiten we dat dit op geconcentreerde wijze gebeurt. We verkiezen dat de inplanting ervan zich in het stedelijk gebied voordoet. Indien in Zottegem zich de behoefte naar glastuinbouw (serres) voordoet wensen we dit op te nemen als stedelijk landbouwgebied. Dit is zoals een A-gebied, een multifunctioneel agrarisch productiegebied waar zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteiten voorkomen, naast niet agrarische functies (wonen, werken, bossen, infrastructuur). Door zijn directe ligging t.o.v. het stedelijk gebied kan zgn. 'stadslandbouw' in dergelijke gebieden een plaats vinden. Op die manier krijgt ook deze sector voldoende ontplooiingsmogelijkheden die op een ruimtelijk verantwoorde manier zijn ingebed.

Deze gebieden zijn:

- de zone tussen de Buke (N462), de Gentssteenweg en de spoorweg.

***GEBIED MET HOOFDFUNCTIE NATUUR***

Gewenste ontwikkelingsrichting:

Deze gebieden behoren prioritair tot de natuurlijke structuur. Hier zijn land- en tuinbouwactiviteiten gebonden aan belangrijke natuurgerichte randvoorwaarden. Ze komen grotendeels overeen met de VEN-gebieden en de habitatrichtlijngebieden.

Deze gebieden zijn:

- Zwalmvallei
- Molenbeek-Bettelhovebeek
- Boterhoek
- Lilare-Kloosterbos-Toep
- Steenbergse bossen
- Oombergse bossen
- Parkbos



KAART 9 : SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

### 5.5.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Om tegemoet te komen aan bovengenoemde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven kunnen een aantal ruimtelijke beleidselementen naar voor worden geschoven:

- (a) Opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor gebieden met landbouw als evenwaardige functie
- (b) Opstellen van een ruilverkavelingsplan voor de niet geordende landbouwgebieden
- (c) Afsluiten van beheersovereenkomsten met de landbouw voor bepaalde gebieden;

#### ***a. Opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de gebieden met landbouw als evenwaardige functie***

Om de evenwaardigheid te kunnen garanderen tussen de agrarische functie en de natuurfunctie kunnen door de gemeente ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld. Met behulp van deze plannen kunnen aan percelen specifieke bestemmingen worden toegekend, kunnen inrichtingselementen worden ingebracht en kunnen randvoorwaarden worden opgelegd.

Voor het Park van Leeuwegem wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld waarbij het de bedoeling is de landbouw die delen van het parkgebied gebruikt zijn ruimtelijke en juridische functie terug te geven. Daarbij wordt het parklandschap naar zijn ware functie begrensd zodat het beter kan beschermd worden. Enkel de zones waarvan de huidige bestemming volledig achterhaald is, komen in aanmerking voor een wijziging. Concreet betekent dit dat enkel de bedrijfszetels en laagstamboomgaarden die dateren van voor het gewestplan kunnen worden omgezet naar agrarisch gebied. De bestaande agrarische bedrijven kunnen enkel uitbreiden binnen een vast te leggen perimeter rond de bedrijfszetel, mits integratie in het landschap. Het optrekken van serres is niet toegelaten.

Ook voor de bovenloop van de Molenbeek en het Parkbos kunnen uitvoeringsplannen worden opgemaakt.

#### ***b. Opstellen van een ruilverkavelingsplan***

Heel beknopt omschreven betekent ruilverkaveling dat landbouwgronden gehergroepeerd kunnen worden met als doel een rendabele en duurzame landbouwwitbating mogelijk te maken. Dit houdt onder meer in dat landbouwpercelen kunnen herschikt worden tot aaneengeschakelde, regelmatig gevormde en goed toegankelijke kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel liggen. Ruilverkaveling betekent echter veel meer dan perceelshergroepering. Tegelijk is het mogelijk dat wegen worden

(her)aangelegd of afgeschaft, wordt de waterhuishouding verbeterd ... In evenwicht met de landbouw worden ook landschapszorg, natuurbehoud, recreatie, e.a. niet uit het oog verloren. Er worden fiets- en wandelpaden aangelegd of verbeterd en men probeert een versterking van landschappelijke en ecologische waarden te realiseren<sup>6</sup>.

Nader onderzoek dient te gebeuren om na te gaan of ruilverkaveling aangewezen is in bepaalde gebieden te Zottegem. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met enkele randvoorwaarden :

- Ruilverkavelingen kunnen in autonome landbouwgebieden en in grondgebonden landbouwgebieden met waardevol landschap. In deze laatste gebieden moeten echter voldoende waarborgen geboden worden dat er geen waardevolle landschapselementen sneuvelen (o.m. via verregaande inventarisatie).
- In gebieden met landbouw als evenwaardige functie kunnen ruilverkavelingen niet.

### ***c. Afsluiten van beheersovereenkomsten met de landbouw voor bepaalde gebieden***

Na het vaststellen van een beheersplan voor een bepaald gebied kan er tussen de gemeente en de agrarisch ondernemer een beheersovereenkomst worden afgesloten. Zo'n beheersovereenkomst legt concreet de beheersverplichtingen alsmede de vergoeding vast. Afhankelijk van de natuurlijke omstandigheden, de wensen van de individuele land- of tuinbouwer en de natuurdoelen wordt voor een pakket aan maatregelen gekozen.

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Het zijn wel elementen met een belangrijke betekenis voor de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke elementen in het landbouwgebied. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

---

<sup>6</sup>Bron : Vlaamse Landmaatschappij, Landinrichtingsproject Leie en Schelde : ruilverkaveling Scheldekant.

## **5.6. DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR**

### **5.6.1. KRACHTLIJNEN**

Gezien het ruimtegebonden en ruimte-innemend karakter van recreatie, de schaarsheid van de ruimte, de concurrentie voor het ruimtegebruik en de mobiliteitsproblematiek is ook de ruimtelijk planning zich op het thema gaan toeleggen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt men dat de bestaande recreatieve infrastructuur in het stedelijk gebied en in het buitengebied in grotere mate en op een meer optimale wijze moet benut worden. De verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.

### **5.6.2. BELEIDSELEMENTEN**

- Aanpakken van de problematiek van de zonevreemde sport- en recreatieterreinen
- Uitwerken van een toeristisch-recreatief netwerk
- Ondersteunen van recreatieve-toeristische projecten
- Ondersteunen van kleinschalig verblijfstoerisme afgestemd op de omgeving

#### ***AANPAKKEN VAN DE PROBLEMATIEK VAN DE ZONEVREEMDE SPORT- EN RECREATIETERREINEN***

Zottegem heeft af te rekenen met heel wat zonevreemd gelegen sportterreinen. Deze terreinen zijn voornamelijk gelegen in het landelijk gebied van Zottegem en sluiten niet aan bij de kern. Deze problematiek is één van de knelpunten die dringend om een oplossing vragen en reeds via een eerste fase van het goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten gedeeltelijk werd opgelost voor de voetbalterreinen van Grotenberge, Elene, Oudenhove en Erwetegem (Kloosterstraat), naast de hondenschool te Leeuwergem. Op die manier is een gecoördineerde en planmatige aanpak mogelijk van terreinen en gebouwen die zich, volgens het gewestplan, momenteel of bij uitbreiding, niet in een daartoe bestemde zone bevinden en daardoor in hun bestaanszekerheid of toekomstmogelijkheden worden bedreigd.

Niet elk sportterrein kwam voor dit BPA in aanmerking. Een ruimtelijke afweging dient dan ook te gebeuren. Volgende principes werden en worden voorgesteld :

***Principe 1 : Verweving met het wonen wordt ondersteund***

Het beleid is gericht op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij het stedelijk gebied of de kernen van het buitengebied.

Grote recreatiegebieden horen thuis in het stedelijk gebied. De concentratie van de behoeften in het stedelijk gebied bevordert de kwaliteit van het stedelijk wonen en draagt bij tot het stopzetten van de suburbanisatie.

In het buitengebied moet er ook ruimte kunnen zijn voor recreatie. Echter het moet afgewogen worden aan de draagkracht van de ruimte en aansluiten bij de bebouwde ruimte.

***Principe 2 : Eén recreatiegebied per deekern, op maat van de deekern***

In elk deelgebied kan slechts één recreatiegebied, afgestemd op de behoeften van de deekern, verder uitgebouwd en ontwikkeld worden. Het concentreren van sport- en recreatiemogelijkheden op één terrein moet de kwaliteit van de recreatie bevorderen en het aantasten van de open ruimte tegengaan. Aandacht voor de bereikbaarheid van het gebied is tevens van belang.

Recreatieve voorzieningen zijn een essentieel element van het stedelijk gebied. Bij de herwaardering van Zottegem als een volwaardig leefmilieu wordt de aanwezigheid van voorzieningen voor ontspanning en recreatie zeer belangrijk geacht. De stad zal dan ook streven naar een verder uitbouw van de stedelijk recreatie. In de eerste plaats wordt gedacht aan maximale benutting en optimalisering van de bestaande recreatieve infrastructuur. Indien dit niet wensbaar is, zal gezocht dienen te worden naar een nieuwe locatie meer aansluitend bij de bebouwde kern. Voor de volgende terreinen dient de visie nog te worden omgezet in een juridisch plan.

***Stedelijk sport- en recreatiecentrum : Opmaken inrichtingsplan***

In eerste instantie zal de aandacht gaan naar het stedelijk sport- en recreatiecentrum 'Bevegemse Vijvers', dat gelegen is in het zuidoosten van het stedelijk gebied. In het park kunnen reeds diverse sporttakken beoefend worden en samen met het domein Breivelde biedt het een brede waaier aan recreatiemogelijkheden. Een groot deel van de door het gewestplan afgebakende zone is nog voor een groot deel niet ingevuld en wordt momenteel gebruikt door de landbouw. De zone voor dagrecreatie laat dus nog ruimte voor verdere invulling. Ruimtelijk onaanvaardbaar gelegen sport- en recreatieterreinen buiten of binnen het stedelijk gebied kunnen hier eventueel worden opgevangen. Door de hellingsgraad van het terrein is herlocalisatie voor

voetbalterreinen niet evident. Daarnaast neemt de geplande bosuitbreiding van het Domein Breivelde ook een deel in van het recreatiepark. Het is van belang een inrichtingsplan voor het sportpark 'Bevegemse Vijvers' op te maken om een beter zicht te krijgen op de mogelijk nog beschikbare ruimte om een zo goed mogelijke invulling ervan te bekomen.

***Strijpen : Zoeken naar een nieuwe locatie aansluitend bij de kern***

Gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en buiten het hypothetisch afgebakend stedelijk gebied strookt de ligging van het voetbalterrein van Strijpen niet met de vooropgestelde principes. Een nieuwe locatie zal gezocht dienen te worden meer aansluitend bij de bebouwde kern van Strijpen.

***Erwetegem (Klemhoutstraat) : Handhaving en uitbreiding bestaand recreatieterrein***

Het recreatiegebied gelegen in de Klemhoutstraat en volgens het gewestplan deels gelegen in zone voor dagrecreatie wordt behouden. Andere recreatieterreinen in de deekern gelegen (vb. in de Emmerstraat) dienen op dit terrein te worden geconcentreerd. Aansluitend bij de bebouwde ruimte en door zijn goed bereikbare ligging kan dit terrein behouden worden als recreatiegebied.

***Godveerdegem : Gedogen bestaande locatie en zoeken naar een nieuwe locatie aansluitend bij de bebouwde kern***

De ligging van het voetbalterrein langs de Langestraat past niet binnen de visie voor de gewenste structuur van Zottegem. Het is niet kernversterkend, het terrein is gelegen in landbouwgebied in waardevol landschap en ligt in de dichte nabijheid van waardevolle beekvalleien. Een nieuwe locatie zal gezocht dienen te worden binnen het stedelijk gebied en dit het liefst nabij Leeuwergem, aangezien de gebruikers van het terrein hiervan afkomstig zijn.

***Velzeke : Handhaven bestaande locatie***

De bestaande locatie van het voetbalterrein, aansluitend bij het woonlint langs de N46 wordt behouden. De mogelijkheid om het terrein te verplaatsen naar het woonuitbreidingsgebied is niet haalbaar omwille van het hellend karakter van het gebied en de optie van de provincie om dit terrein te betrekken bij de uitbouw van het archeologisch museum. Er wordt onderzocht of het terrein een nieuwe ontsluiting kan krijgen naar de Opstalstraat of de naar de N46, zodat de huidige ontsluiting via de Windmolenstraat kan worden ontlast.

***Sint-Goriks-Oudenhove : Gedogen bestaande locatie en zoeken naar een nieuwe locatie aansluitend bij de bebouwde kern***

Het voetbalterrein gelegen in de Langendries is weg van de kern van Sint-Goriks-Oudenhove gelegen en ligt volledig in landbouwgebied in waardevol landschap. Het recreatieterrein is slechts te bereiken via landelijke wegen en ter plaatse kampt men met parkeerproblemen. Het wordt dan ook wensbaar geacht een nieuwe locatie meer aansluitend bij de deekern te zoeken. In tussentijd kan het terrein gehandhaafd worden, aangezien het dateert van voor 1962.

***UITWERKEN VAN EEN TOERISTISCH-RECREATIEF NETWERK***

In samenwerking met het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen kan de positie van Zottegem binnen het toeristisch-recreatief netwerk Vlaamse Ardennen nader bekeken worden. Daarbij wordt uitgegaan van het typerende karakter van de Vlaamse Ardennen en de lokale voorzieningen van Zottegem (.o.a. het gallo-romeins museum te Velzeke.

***ONDERSTEUNEN VAN RECREATIEVE EN CULTURELE PROJECTEN GERICHT OP DE SPECIFIEKE MOGELIJKHEDEN******⇒ Zottegem : Poort van de Vlaamse Ardennen***

Het belangrijkste toeristische trekpunt van Zottegem is de ligging in de Vlaamse Ardennen. Deze heuvelachtige streek met zijn typisch cultuur-historisch landschap lokt jaarlijks talrijke wandelaars en fietsers. Deze streek beschikt dan ook over vele uitgestippelde en aangeduide auto-, fiets- en wandelroutes.

De grootste aantrekkingskracht van de Vlaamse Ardennen is gelegen in het heuvellandschap. Het streven naar het behoud van karakteristieke landschapswaarden, het openhouden van het landschap en het voorzien van recreatieve mogelijkheden staan hier voorop. Het beleid zal vanuit een cultureel-ecologische achtergrond erop gericht zijn het landschap open te laten en versnippering tegen te gaan. Het gaat dan niet alleen om het behoud van de kwaliteit van het bestaande landschap maar ook om het scheppen van nieuwe kwaliteit in functie van recreatieve doeleinden.

***⇒ Archeologische interesse opdoen te Velzeke***

Te Velzeke is langs de Paddestraat, een kasseiweg die deels het traject van de Romeinse heirbaan Boulogne-Keulen volgt, het Provinciaal Archeologisch Museum van zuid-Oost-Vlaanderen gelegen. Dit museum kent een regionale bekendheid. Achter de

kerk van Velzeke is eveneens een archeologisch park gelegen. De uitbreiding van het museum en het park versterkt de culturele functie ervan.

Deze culturele functie wordt versterkt in zijn bovenlokale uitstraling wanneer samenwerking met het Archeologisch Park te Ename wordt nagestreefd. Voor de uitbouw van het museum zal de provincie het initiatief nemen.

#### ***ONDERSTEUNEN VAN KLEINSCHALIG VERBLIJFSTOERISME AFGESTEMD OP DE OMGEVING***

Op selectieve plaatsen is het mogelijk om kleinschalig verblijfstoerisme uit te bouwen (vb. hoevertoerisme, kampverblijfplaatsen voor jeugdbewegingen, kleinschalige camping). Voorkeur gaat uit naar functiewijzigingen van agrarische bedrijfsgebouwen aan de rand van de kernen in het buitengebied.

Het jeugdheem 'De Populier' is een bestaande verblijfsaccommodatie gelegen te Velzeke. Het ligt aan de rand van de woonconcentratie Blarenhoek. Naast het verblijfsgebouw beschikt men nog over een terrein van ca. 2 ha (parking, speelruimte, bos). Deze terreinen zijn gelegen in en nabij de waardevolle vallei van de Molenbeek. De gewenste uitbreiding dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwde ruimte en naar de kern Velzeke toe. De Molenbeekvallei moet gevrijwaard blijven. Het jeugdheem is eerder kleinschalig en in hoofdzaak gericht op de jeugd. Het is niet de bedoeling dat er zich op deze locatie een volwaardige camping ontwikkeld. Naast de uitbouw van de verblijfsaccommodatie zal ook ruimte worden voorzien voor de lokale jeugdverenigingen. Een ruimtelijk uitvoeringsplan/BPA zal hier voor opgemaakt dienen te worden. Deze ontwikkeling draagt bij tot de inbreiding van de kern van Velzeke



KAART 10: GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

## 5.7. *GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR*

Bijgevoegde kaart geeft een beeld van de aanzet tot de gewenste landschappelijke structuur. Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijke structuur zijn behoud en versterking van de structurerende elementen die aan de basis liggen van de bestaande landschapsstructuur. De gewenste landschappelijke structuur moet gezien worden als een product van het voeren van een beleid op lange termijn.

### 5.7.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

**De hoofddoelstelling is het bevorderen van de duurzame instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap.** Daarvoor moet de planning en het beleid:

- duidelijke, ook duurzaam te handhaven, functionele verbanden leggen;
- expliciet reageren op de aanleidingen die het bestaande landschap biedt;
- heldere principekeuzes maken die consequent in planvorming, uitvoering en beheer zijn vastgehouden;
- een ondersteuning van het geheel bieden door goed vormgegeven details.

**Gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven:** Karakteristieke elementen en componenten, gave landschappen en open-ruimteverbindingen kunnen intrinsiek of contextueel zo waardevol zijn, dat het behoud en de ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Planmatig moeten de karakteristieke elementen en componenten, gave landschappen en open-ruimteverbindingen geselecteerd worden en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd.

**Herwaardering van het landschap moet gevonden worden in het herijken van de verhouding tussen milieu, water, landbouw en natuur.**

**Nieuwe vormkrachten van ons landschap zo benutten dat een interessante expressie in de vorm van een levend cultuurlandschap wordt gevormd.**

### 5.7.2. HET LANDSCHAP VAN ZOTTEGEM

Het landschap te Zottegem kan opgedeeld worden naar :

***Gebruiksruimte :***

- de open, aaneengesloten kouters
- de reliëfvrije, gave landschappen

***Groene dooradering :***

- de verschillende beekvalleien met de Zwalmvallei en Molenbeek als de meest opvallende in het landschap
- de bosstructuur met de Steenbergse Bossen, Oombergse bossen, Kloosterbos, Parkbos
- het Parklandschap van Leeuwegem
- stedelijk groen : de stadsparken

De visie is een landschap dat gevormd wordt door een duurzame landbouw in relatie tot een duurzame natuur. Dit wordt gevormd door het landschap in te richten als een raamwerk van structuren met een lage dynamiek (groene dooradering) met daartussen structuren met een hoge dynamiek (gebruiksruimte). In de gebruiksruimte heeft de landbouw de vrijheid om duurzame landbouw plaats te laten vinden. De groene dooradering die hier naar voor geschoven wordt slaat op het uitbouwen van een grootmazig netwerk van lijn- en puntvormige elementen. Op die manier kan structuur gegeven worden aan het landschap en wordt de landschapsbeleving opgewaardeerd.

De grote kwaliteit van het landschap te Zottegem is het afwisselende, landelijke karakter van het landschap : de afwisseling van groene valleien en bossen t.o.v. de open landbouwgebieden. Meer in het noorden en oosten dient het open, golvend kouterlandschap gevrijwaard te worden. Meer naar het zuiden en westen spelen de karakteristieke elementen van de Vlaamse Ardennen een invloed. Duidelijke reliëfverschillen, taluds, heel wat kleine landschapselementen dienen intact gehouden worden en daar waar nodig hersteld te worden. Visuele landschapsvervuiling dient voorkomen te worden.

Net zoals de open-ruimtefuncties (landbouw, natuur, bos) inhoud geven aan dit landschap, zo maakt ook de nederzettingsstructuur deel uit van het landschap. Het landschap van Zottegem staat onder sterke verstedelijkingsdruk. De lineaire verstedelijkte banden, moeten bewaard blijven omwille van de visuele kwaliteiten. Kenmerkend voor Zottegem zijn de

linten in het landschap. Voor bepaalde linten wordt hun aanwezigheid in het landschap wordt erkend (zie gewenste nederzettingsstructuur). De flanken en heuvelruggen moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing. De grens tussen het nog af te bakenen stedelijk gebied en het buitengebied moet landschappelijk duidelijk waarneembaar zijn.

Het landschap van de Munkboshoeven is geklasseerd als beschermd landschap. Een aanvraag werd ingediend om ook de Steenbergse bossen en omgeving op te nemen als beschermd landschap. De beschermde landschappen worden aanzien als belangrijke elementen voor de landschappelijke structuur. De rangschikking van landschappen beoogt de bescherming van landschappen waarvan het behoud in historisch, esthetisch of wetenschappelijk opzicht van groot belang is. De bescherming van deze gebieden in het verleden is een bevestiging van de landschappelijke waarde ervan.



KAART 11 : SCHEMATISCHE VOORSTELLING GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

## **6. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL**

Op microniveau worden de verschillende deelgebieden van Zottegem benaderd en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de verschillende thema's zoals de nederzettingsstructuur, de open ruimte, de lijninfrastructuren, de gebieden voor economische activiteiten e.d. behandeld op schaal van de verschillende onderdelen waaruit Zottegem is opgebouwd.

Achtereenvolgens worden volgende ruimtelijke deelgebieden als belangrijk beschouwd en op microschaal verder uitgewerkt:

A. de stedelijke vierhoek met de volgende kernen:

- het centrum
- Grotenberge
- Strijpen
- Leeuwergem
- Godveerdegem
- Erwetegem

B. de landelijke kernen

- Velzeke
- Sint-Maria-Oudenhove

## **6.1. DE STEDELIJKE VIERHOEK**

### **6.1.1. RUIMTELIJKE CONCEPTEN**

- ***Versterken van de samenhang binnen de vierhoek***

De huidige ruimtelijke structuur vertoont vandaag een vergroeiing van Zottegem met de deelgemeenten die rond Zottegem gelegen zijn, namelijk Strijpen in het westen, Leeuwergem in het noorden, Grotenberge in het oosten en Erwetegem en Godveerdegem in het zuiden. Door deze deelgemeenten met elkaar te verbinden ontstaat een soort vierhoek waarbinnen het een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden.

We kunnen dus spreken van een stedelijk systeem waarvoor volgende doelstellingen kunnen geformuleerd worden:

- \* versterken van het kerngebied als handel- en dienstencentrum,
- \* streven naar inbreiding bij het stedelijk wonen,
- \* wonen aan de rand richten op de voorzieningen die het kerngebied aanbiedt,
- \* geen verzelfstandiging van de deelgemeenten gelegen in de vierhoek, maar het ondersteunen van een afhankelijkheid van Zottegem.

- ***Parkgebieden als groene stapstenen binnen de stedelijke vierhoek***

Dit concept sluit aan bij en versterkt het principe van de groene gordel. Ten oosten van de spoorlijn kent Zottegem diverse groengebieden zoals de stedelijke parkgebieden Domein Breivelde en het Bijlokepark. Ook het park rond het Egmontkasteel is een belangrijk stedelijk groenelement. Het is ook op die plaats dat de Bettelhovebeek het stedelijk gebied binnendringt. In het noorden sluit het Park van Leeuwergem bij die groenstructuur aan. Deze groengebieden kunnen door het versterken van hun onderlinge relatie in de toekomst zorgen voor de binding tussen de stedelijke vierhoek en de groene gordel.

Tevens vormen deze groengebieden een afbuffering van de grootschalige economische activiteiten langs de N42 t.o.v. het centrum.

- ***Hoogdynamische activiteiten langs de N42***

De N42 vormt samen met de N462 de voornaamste verkeersdrager voor het stedelijk gebied Zottegem. Daar de N42 werd geselecteerd als primaire weg II is het logisch dat verkeersaantrekkende functies bij voorkeur langs deze verkeersweg worden ingeplant.

- ***'Open-ruimtetongen' dringen de stedelijke vierhoek binnen***

Dit concept sluit aan bij het principe dat ijvert voor maximaal behoud van de gave open ruimte gebieden omheen de stad. Deze 'open-ruimtetongen' kunnen verschillende vormen aannemen zoals behoud van natuurgebieden of bestaande landbouwactiviteiten. Deze open randen vormen niet alleen de drager voor de groene gordel, maar dienen ook te zorgen voor een tegenwicht t.o.v. de stedelijke vierhoek. Tevens is het noodzakelijk het groen op een aantal plaatsen zo diep mogelijk in de stedelijke vierhoek te laten doordringen. Dit moet de (visuele) binding met het buitengebied behouden.



KAART 12 : CONCEPTEN STEDELIJKE VIERHOEK ZOTTEGEM

### 6.1.2. GEWENSTE STRUCTUUR STEDELIJKE VIERHOEK ZOTTEGEM

De gewenste ruimtelijke structuur van Zottegem-centrum wil in hoofdzaak de stad leefbaar en bewoonbaar houden. Dit betekent dat de verweving van wonen, werken, winkelen, cultuur en dienstverlening versterkt dient te worden, zonder daarom één van deze functies achter te stellen.

Sterk bepalend voor de ruimtelijke structuur van Zottegem is de aanwezigheid van de N42 en de spoorlijnen. Uiteraard zijn niet alleen deze infrastructuren structuurbepalend, maar vormen ook de historische binnenstad, de stationsomgeving, de stedelijke en voorstedelijke toegangen en de randstedelijke gebieden belangrijke structurerende elementen :

#### ***HERKENBARE RANDEN GEVEN***

##### ***1. Afwerking van het bebouwde stedelijke landschap***

De bebouwde ruimte dient te worden gestructureerd door middel van het vervolledigen van de bestaande bouwblokken en door het aansnijden van bepaalde woongebieden. Zo bestaat de behoefte om in eerste fase het woonuitbreidingsgebied 'Tramstatie' aan te snijden voor de oprichting van sociale woongelegenheden voor bejaarden. Het gebied, gelegen in het centrum tegenover het rustoord en het o.c.m.w. en in de nabijheid van stedelijke voorzieningen, is dan ook geschikt voor het uitwerken van dit initiatief. De bestaande toestand zou gesaneerd worden en het bestaande groen wordt geïntegreerd in het sociaal project.

Daarnaast kan ook het woonuitbreidingsgebied 'Tweekerkenstraat' worden aangesproken om de stedelijke taakstelling op te vangen. Nabij de deelgemeente Erwetegem werd dit woonuitbreidingsgebied reeds aangesneden. Verdere invulling draagt bij tot een beter afwerking van het stedelijk gebied. Het gebied sluit aan bij het stedelijk kerngebied en de stedelijke voorzieningen liggen op korte afstand.

##### ***2. Landschappelijke afbakening***

Naast het afwerken van de bebouwde ruimte kunnen we ook het stedelijk gebied afbakenen t.o.v. de omliggende open ruimte. Diverse groenstructuren zorgen voor de afwerking van de ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied. Het heeft tot gevolg dat de open ruimte op verschillende plaatsen vrij goed in het stedelijk gebied opgenomen is. Volgende groenstructuren kunnen we onderscheiden :

- + het Park van Leeuwegem in het noorden ;
- + de vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek in het noordwesten ;
- + de vallei van de Traveinsbeek en de zijdalletjes Wurmendriesbeek en St.-Pauwelsbeek ;
- + het open agrarisch gebied in het zuidoosten (het Denderbekken met zijn beekvalleien Plankebeek en Meilegembeek);
- + het recreatiegebied Bevegemse Vijvers met het stadspark Breivelde dat als stedelijk groengebied is opgenomen in het stedelijk gebied.

De beekvalleien dienen duidelijker aanwezig te zijn in het stedelijk gebied. Een mooi voorbeeld is de Bettelhovebeek die doordringt tot het Egmontpark en het Bijlokepark. De grotere openruimtegebieden aan de rand van het stedelijk gebied dienen gevrijwaard te blijven en doorsteken in de bebouwde ruimte moeten het gevoel geven aanwezig te zijn in het stedelijk gebied. Op die manier ontstaat een natuurlijk en landschappelijk verantwoorde afbakening van het bebouwde gebied van Zottegem.

### ***RUIMTELIJKE DIFFERENTIATIE***

De afbakening van een stedelijk gebied betekent evenwel niet dat overal een zelfde woontypologie en -densiteit wordt gehanteerd. Op basis van de bestaande structuur moet een differentiatie naar type leefgebieden nagestreefd worden. In globa kunnen in Zottegem twee ontwikkelingsrichtingen onderscheiden worden:

#### Het gesloten stedelijk kerngebied

Dit gebied wordt bepaald door de historische binnenstad, gekenmerkt door smalle, fijnmazige straatjes en dichte bebouwing, dat ontstaan is op, langs en in de omgeving van de belangrijke ontwikkelingsas Markt - station. Ook het gehucht Bevegem wordt binnen het stedelijk kerngebied opgenomen. Het kernstedelijk gebied wordt in het midden doorkruist door de N-Z gerichte spoorlijnen waardoor een gevoel van ruimtelijke scheiding ontstaat. Het wegwerken van deze ruimtelijke barrière is noodzakelijk wil men het kernstedelijk gebied als één geheel versterken. Ook de as Markt-station zal als ruggengraat fungeren voor het structureren van het kernstedelijk gebied.

#### Het randstedelijk gebied

In het randstedelijk gebied liggen zones die niet als linten kunnen beschouwd worden, maar eerder intermediair liggen tussen de stad en het open gebied. Vooral in het noordelijk deel van de stad betreffen het vrij recente woonwijken die als kleine woongebieden aan het centrum gekoppeld zijn. Naast deze open stedelijke woongebieden die zich rond de historische stadskern hebben ontwikkeld werden ook de deelgemeenten Strijpen, Leeuwergem, Grotenberge, Godveerdegem en Erwetegem, die door verlinting langzamerhand met de historische stadskern zijn vergroeid, opgenomen in het randstedelijk gebied.

Door deze ontwikkeling wordt de stad minder en minder duidelijk en vervaagt de begrenzing met het open gebied. De randen van de stad hebben een erg versnipperd en gefragmenteerd karakter gekregen. In het randstedelijk gebied moet de ruimtelijke structuur beter uitgeklaard worden. Dit vraagt een rationeel ruimtegebruik en een sterke aanwezigheid van de natuurlijke structuur is hier aangewezen. Daarvoor moeten we de typische landschappelijke kwaliteiten versterken en aanvullen met een aantal typische stedelijke kwaliteiten. Er moet veel aandacht gaan naar de natuurlijke elementen en naar verbindingen voor langzaam verkeer. De ecologische structuren moeten gevrijwaard worden en moeten onderdeel uitmaken van het bebouwd gebied. Zij mogen niet stoppen aan de grens van het bebouwd gebied. Door een planmatige aanpak ontstaat dan op langere termijn een gedifferentieerde en krachtige stadsrand.

In het randstedelijk gebied kunnen gemeenschapsvoorzieningen en recreatie op het niveau van de stedelijke wijk worden uitgebouwd. Als voorbeeld kan worden aangehaald de voetbalterreinen van Grotenberge, de uitbouw van een lokaal ontmoetings- en sportcentrum nabij de kerk van Strijpen en de concentratie op de Smissenhoek te Erwetegem.

### ***OPWAARDERING STATIONSOMGEVING***

De spoorlijnen die Zottegem doorkruisen zijn de lijn Brussel-Kortrijk en de lijn Gent-Geraardsbergen. Het station is het snijpunt van een hoofdspoorlijn en een regionale lijn. Deze lijnen kunnen op regionaal en lokaal vlak een sterk ruimtelijke structuurbepalende invloed uitoefenen.

Het station is een belangrijk knooppunt in de stad Zottegem en verantwoordt mee een verdere groei. Een volwaardige opwaardering betekent dat aandacht moet besteed worden aan de ruimtelijke structurering, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, het vlot bereikbaar en aantrekkelijker maken van de pendelparking. Tevens moet de ruimtelijke relatie tussen de markt en het station verbeterd en duidelijker worden. Hierbij vormt de spoorwegonderdoorgang een belangrijke schakel.

Daarnaast kan het woning- en kantoraanbod verhoogd worden langs de Bevegemse kant, waardoor deze zijde ook een “gezicht” krijgt.

#### ***DE UITBOUW VAN DE HANDELSACTIVITEITEN***

In het centrum van Zottegem komen, naast de Markt als uitvalbasis, een aantal straten duidelijk naar voor als zijnde straten met een commerciële hoofdfunctie, met name de Heldenlaan, de Stationsstraat, de Hoogstraat. Dit winkelgebied wordt als kernwinkelzone beschouwd.

Vooraf het versterken van de ruimtelijke samenhang van het handelsapparaat en herinrichting van het openbaar domein zullen de aantrekkelijkheid van de winkelstraten moeten ondersteunen. Om het kernwinkelapparaat alle kansen tot ontplooiing te geven werden in het Mercuriusproject, opgemaakt door Groep Planning in 1997, enkele projecten geformuleerd die moeten bijdragen tot de heropleving van het winkelgebied in Zottegem.

De herinrichting van winkelstraten betekent meestal een troef voor het winkelgebeuren. Denken we hierbij aan de heraanleg van de Heldenlaan waarbij naast het aantrekkelijker maken van het straatbeeld ook de overgang tussen de invalsweg N462 met verkeersfunctie en de kern van Zottegem met verblijffunctie wordt benadrukt door het ontwikkelen van een ‘poort’ ter hoogte van het Egmontkasteel.

Er dient ook gestreefd te worden naar een aangename verbinding tussen de achterkant van het station en het winkelgebeuren. De spoorwegonderdoorgang moet meer zijn dan een louter functionele verbinding tussen de sporen en de straat. Het moet de eerste ontmoeting worden van de bezoeker met de stad. Samen met de herinrichting van het stationsplein en de realisatie van een winkelgalerij tussen het stationsplein en de Nieuwstraat moet de winkelsfeer hier reeds aanwezig zijn.

#### ***EEN PARKEERBELEID VOEREN IN HET CENTRUM***

Parkeren vormt een onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit van de stad. Bij het creëren van parkeergelegenheid moet worden gelet op het aanbod, situering en aard van het parkeren. Een goede aanduiding van de verschillende parkings vanaf de invalswegen is van groot belang teneinde onderbenutting tegen te gaan. Langparkeren wordt voorzien op parkings aan de randen van het winkelgebied ( o.a. openbaar domein Egmontkasteel, Molenstraat, Vestenstraat ). Door de aanleg van de twee nieuwe parkings, aan het project Sanitary en in de Vestenstraat, is het centrum van Zottegem in alle richtingen voorzien van randparkings.

### ***HERSTRUCTUREREN BEDRIJVENTERREIN DE BUKE***

De ambachtelijke bedrijvenzone 'Buke' is voor minder dan de helft bebouwd. Omwille van technische redenen en de slechte ontsluiting van het nog braakliggend terrein is de verdere uitbreiding van deze zone slechts deels gewenst. Uitbreiding is mogelijk tussen de spoorweg en de Leeuwerikstraat (ca: 6ha), waar tevens plaats kan zijn voor de nieuwe brandweerkazerne en/of centraal politiekantoor. Deze zone kan ontsloten worden via een nieuwe weg langsheen de spoorlijn. Daar de mogelijk noordelijke uitbreiding (13ha) onderdeel is van het waardevolle landschap rond het beschermde kasteelpark van Leeuwerigem wordt geopteerd dit terrein niet aan te snijden.

De bestaande zone is enerzijds weinig gestructureerd (veel verharding, weinig groen, voorkomen van niet-bedrijfswoningen,...), anderzijds manifesteert zich diametraal op het kernwinkelgebied ook de ontwikkeling van baanwinkels. Handelszaken zoeken plaatsen die vlot met de auto bereikbaar zijn en die bovendien goed zichtbaar gelegen zijn. Aangezien dit lint zo goed als vol gebouwd is, heeft het geen zin deze ontwikkeling te ontkennen. Wel moeten beperkingen opgelegd worden aan de eventuele verdere uitbouw van deze groothandelszaken ter plaatse, moet gezocht worden naar een betere en veiligere verkeersontsluiting en de parkeerproblematiek aangepakt worden.

### ***UITBREIDING EN OPTIMALISATIE VAN HET BESTAANDE REGIONALE BEDRIJVENTERREIN 'GROTENBERGE'***

Het bestaande regionale industrieterrein gelegen langs de N42 wordt geoptimaliseerd, o.a. door invulling van de leegstaande bedrijfspanden, de aanleg van een buffer en het op termijn herlocaliseren van de aanwezige detailhandelszaken. Uitbreiding van dit terrein voor regionale bedrijvigheid vindt slechts plaats indien de provincie dit nodig acht. De afbakening van het terrein dient dan via het provinciaal structuurplan bepaald te worden. De ambachtelijke zone 'Sluizeke' wordt verder ingevuld met lokale ambachtelijke bedrijvigheid.

### ***DE ONTWIKKELING VAN EEN NIEUW LOKAAL BEDRIJVENTERREIN***

Ter compensatie van het op te geven deel op de ambachtelijke zone 'de Buke' en om de lokale behoefte op te vangen wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein ontwikkeld ter hoogte van het kruispunt de Buke-N42-Gentssteenweg. Hoewel het gewestplan

een agrarische bestemming hieraan gegeven heeft, heeft het terrein nog weinig betekenis als landbouwgrond. Via de N462 Buke is de bereikbaarheid verzekerd. Het is noodzakelijk om vooraleer deze zone te ontwikkelen een inrichtingsplan op te maken, waarbij de bestaande woonzone wordt gebufferd. Uitgangspunt is een optimale benutting van de bestaande ruimte.

#### ***EEN SAMENHANGEND STELSEL VAN GROENGEBIEDEN***

De aanwezigheid van open ruimten en groen in de stad is belangrijk in een stedelijke omgeving. Zottegem telt momenteel een aantal waardevolle groengebieden, gelegen in of grenzend aan het stedelijk gebied: het Park van Leeuwergem, het Bijlokepark, het Domein Breivelde en het Egmontpark. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van groengebieden en wordt een soort corridor gevormd doorheen de stad, als alternatief voor het wonen en de bedrijvigheid. Deze corridor versterkt tevens de binding tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte. Daarenboven zorgt deze verbinding er voor dat dit geheel een grotere natuurlijke en ecologische waarde krijgt dan de som van de afzonderlijke delen.



KAART 13 : GEWENSTE STRUCTUUR STEDELIJK GEBIED ZOTTEGEM

## **6.2. VELZEKE**

### **1. Ruimtelijke afbakening Velzeke**

In het noorden zorgt de Provinciebaan voor de begrenzing van het woongebied. In het oosten vormt de Velzekestraat de grens waarbij het open houden van de Lippenhovekouter voorop staat. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Molenbeekvallei, Gehuchte en Lippenhovestraat. In het westen wordt de grens gelegd door het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Fransiscus en het Archeologisch Museum. De bebouwing langs de Velzekestraat en Blarenhoek worden eveneens bij de afbakening van de kern gerekend.

### **2. Kleine wooninbreiding ter versterking van kern en deels aansnijden van het woonuitbreidingsgebied**

Het deel van het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen Velzekestraat en Zwartestraat is reeds uitgerust en kan worden ingevuld binnen de planperiode.

Het woonuitbreidingsgebied tussen de kern, N46 en Zwartestraat wordt behouden maar niet aangesneden in de planperiode 1997-2007.

### **3. Versterken en uitbreiden van de (boven)lokale voorzieningen**

De ruimte tussen de Paddestraat en de Penitentenlaan kent een concentratie aan diverse voorzieningen zoals de Sint-Fransiscusschool (secundaire school voor buitengewoon onderwijs), een klooster en het Psychiatrisch ziekenhuis Sint-Fransiscus. Deze concentratie kan als één ruimte voor voorzieningen aanzien worden en dient als zodanig te worden ingericht. Er is nog voldoende ruimte voor mogelijke uitbreiding. Het psychiatrisch ziekenhuis zal uitbreiden ten zuiden van de Penitentenlaan.

Het Provinciaal Archeologisch Museum Velzeke kent een regionale uitstraling en dient ook als toeristische troefkaart uitgespeeld te worden. Ruimte voor uitbreiding van het museum wordt ter plaatse voorzien. Ook een deel van het woonuitbreidingsgebied kan daarvoor in aanmerking komen.

Zowel voor het museum als voor de andere voorzieningen dienen parkeervoorzieningen op één ruimte te worden voorzien.

#### ***4. Zone rond de kerk heraanleggen***

Het heraanleggen van het Sint-Martinusplein rond de kerk zou de aantrekkelijkheid van de kern verhogen.

#### ***5. Vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek vrijwaren***

De vallei van de Molenbeek-Bettelhovebeek kent waardevolle natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Prioritaire aandacht dient dan ook te gaan naar het vrijwaren van de vallei. Dit vraagt om een duidelijke visie en ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze herinrichtingsopgave kan nader worden uitgewerkt in een natuurinrichtingsplan voor de Molenbeek-Bettelhovebeek. Het inrichtingsplan zal vooral gericht zijn op correcte afbakening van het valleigebied en op vergroting van het ecologisch potentieel.

#### ***6. Handhaven van de huidige locatie van het lokaal voetbalterrein***

De huidige locatie van het voetbalterrein is zonevreemd gelegen, hoewel aansluitend bij de kern van Velzeke via het woonlint langsheen de N46. Onderzocht moet worden of een nieuwe ontsluiting niet kan gebeuren hetzij naar de Opstalstraat, hetzij naar de N46. Het voorstel van herlokalisatie naar het nog niet aangesneden deel van het woonuitbreidingsgebied is niet haalbaar, aangezien dit gebied sterk hellend is en zal worden betrokken bij de uitbouw van het provinciaal archeologisch museum.



KAART 14 : GEWENSTE STRUCTUUR VELZEKE

### **6.3. SINT-MARIA-OUDEHOVE**

#### **1. Ruimtelijke afbakening van Sint-Maria-Oudenhove**

Net zoals voor Velzeke is het ook van belang de kern van Sint-Maria-Oudenhove ruimtelijk af te bakenen. Buiten de kern bestaat Sint-Maria-Oudenhove in hoofdzaak uit lintbebouwing. Bij de afbakening worden de twee zuidelijke stroken (Faliestraat-Hazestraat en Marebeekstraat-Schilderkeren) meegenomen. De linten langs de Oudenhovestraat en de Brakelstraat worden opgenomen in de afbakening van de woonkern.

#### **2. Kernversterking door kleinschalige woonuitbreiding**

Kernversterking houdt in dat er structurerende initiatieven naar voorzieningen, diensten en andere dorpsociologische functies worden opgestart. Niet alleen de publieke ruimte moet duurzaam geherstructureerd worden, ook de organisatie van de functies moet een vaste toekomstvisie krijgen. Deze moet de ruimtelijke structuur onderbouwen.

Kernversterking is ook het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. De gronden dicht bij het centrum gelegen worden best eerst ontwikkeld. Daar Sint-Maria-Oudenhove niet beschikt over reserveterreinen wordt gedacht aan een nieuwe woonzone. Het betreft een herbestemming van de kloostergebouwen naar wooneenheden. Daartoe zal de huidige bestemming van de kloostergebouwen op het gewestplan 'zone voor openbaar nut' omgezet worden naar woongebied. Het project moet worden gekaderd in een globaal inrichtingsplan dat rekening houdt met een woonontwikkeling later naar achteren toe. Een herbestemming van de kloostergebouwen kan ook inhouden afbraak en nieuwbouw op een licht andere plaats langs de straatzijde, omwille van de rooilijn.

#### **3. Tegengaan ruimtelijke dichtslibbing langs de N462**

Het historisch gegroeide lint langs de N462 wensen we deels open te houden. Bij het dichtgroeien ervan zou de zichtrelatie naar de open ruimte verloren gaan. Daarnaast is het open houden ervan ook belangrijke voor de open-ruimteverbinding tussen de Erwetegembek en de Steenbergse Bossen en de Tsompenkouterbeek.

#### ***4. Beekvalleien als begrenzers van het bebouwd gebied***

Het bebouwd gebied van Sint-Maria-Oudenhove zou moeten gelegen zijn binnen diverse beekvalleien (Erwetegembeek, Ruggebeek, Tsompenkouterbeek). Op die manier ontstaat een verantwoorde afbakening van het bebouwd gebied. Dit element heeft tot doel de beekvalleien als belangrijke landschappelijke elementen te behouden en te herwaarderen. Het heeft tot gevolg dat de open ruimte op een aantal plaatsen nog steeds vrij dicht de dorpskern zal naderen.

#### ***5. Aanpakken van de doortocht***

De ruimtelijke problematiek concentreert zich rond de doortocht van de Faliestraat-Brakelstraat-Oudenhovestraat. Een heraanleg in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern is dan ook noodzakelijk. Hierbij zal ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg, dorpsplein en de verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een eenheidsbeeld wordt gecreëerd.



KAART 15 : GEWENSTE STRUCTUUR SINT-MARIA-LOUDENHOVE



Opgesteld te Brugge, januari 2004

#### GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,  
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

U. KEPPLER, dipl. ing. sted.,  
P. MAES, geograaf-ruimtelijk planner  
vennoten van Groep Planning

Evelyn Fiers, lic. bestuurswetenschappen-ruimtelijk planner  
Frank Van Oost, landschapsarchitect-ruimtelijk planner