GEMEENTE ZINGEM

DEFINITIEF VERZOEK TOT RAADPLEGING

SEPTEMBER 2018

[RUP] LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

DOSSIERSAMENSTELLING	
	Definitief verzoek tot raadpleging

VERSIE	DATUM
1	07/12/2018

OPDRACHTGEVER	
	ZINGEM Groene long aan de Schelde
Contactpersoon	Tom Rutsaert
Adres	Alfred Amelotstraat 53 9750 ZINGEM
Telefoon	09/389 01 20
E-mail	tom.rutsaert@zingem.be

OPDRACHTHOUDER	
	SOLVA
Projectteam	Fabian Debeer, Alexander De Wit, Daan Tuypens
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/64 65 24
E-mail	fabian.debeer@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

[1] INLEIDING 6
1.1. ALGEMEEN 6
1.2. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP 6
1.3. DOELSTELLING VAN HET RUP 6
1.4. REIKWIJDTE 6
1.5. DETAILLERINGSGRAAD 7

[2] SITUERING VAN DE GEMEENTE ZINGEM 8

[3] PLANNINGSCONTEXT 10
3.1. INLEIDING 10
3.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 10
3.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN 11
3.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ZINGEM 15

[4] MOTIVERING BEHOEFTE AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN 19
4.1. BEHOEFTERAMING AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN 19
4.2. AANBOD AAN BESTAAND LOKAAL BEDRIJVENTERREIN 29
4.3. BIJKOMENDE MOTIVATIE REKENING HOUDENDE MET DE RICHTLIJNEN OPGENOMEN IN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN 33

[5] LOCATIEALTERNATIEVEN 38
5.1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 38
5.2. BIJKOMEND LOCATIEONDERZOEK 44

[6] PLANGEBIED 84
6.1. SITUERING 84
6.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 84
6.3. RUIMERE STRUCTUUR 84
6.4. FOTOREPPORTAGE 86
6.5. AFBAKENING 87

[7] JURIDISCHE CONTEXT 88
7.1. PLANOLOGISCH-STEDENBOUWKUNDIG 88
7.2. ANDERE SECTORALE WETGEVING 91
7.3. WATERTOETS 105

[8] STRIJDIGHEID MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 115
8.1. INLEIDING 115
8.2. MOTIVATIE 115

[9] PLANNINGSINITIATIEF BINNEN HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED 118
9.1. INLEIDING 118
9.2. OMZENDBRIEF RO/2010/01 118
9.3. MOTIVATIE 119

[10] GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 122
10.1. PROBLEEMSTELLING 122
10.2. PLANOPZET 122
10.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES 123
10.4. INRICHTINGSSCHETS 123
10.5. GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 125

[11] ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 126
11.1. ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT 126
11.2. ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 127
11.3. CONCLUSIE 138

LIJST VAN AFBEELDINGEN

Afbeelding [1] Situering van de gemeente Zingem in de regio - orthofoto 9

Afbeelding [2] Situering van de gemeente Zingem in de regio - stratenplan 9

Afbeelding [3] Het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang 13

Afbeelding [4] Ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zingem (bron: GRS Zingem) 16

Afbeelding [5] Onderzoekslocaties 38

Afbeelding [6] Onderzoekslocatie 1 39

Afbeelding [7] Onderzoekslocatie 2 40

Afbeelding [8] Onderzoekslocatie 3 41

Afbeelding [9] Onderzoekslocatie 4 42

Afbeelding [10] Zicht vanuit de Groenstraat (toegang tot de westelijk gelegen woonuitbreidingsgebieden te Zingem) t.o.v. de Kruishoutemsesteenweg (N435) 43

Afbeelding [11] Zicht op de Groenstraat komende vanuit de Kruishoutemsesteenweg (N435) 43

Afbeelding [12] Zicht op de Groenstraat 43

Afbeelding [13] Onderzoekslocaties 47

Afbeelding [14] Waterhuishouding 48

Afbeelding [15] Biologisch waardevolle gebieden 49

Afbeelding [16] Beschermingszones 50

Afbeelding [17] Gewenste Ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem) 51

Afbeelding [18] Onderzoekslocaties 57

Afbeelding [19] Waterhuishouding 58

Afbeelding [20] Biologisch waardevolle gebieden 59

Afbeelding [21] Beschermingszones 60

Afbeelding [22] Gewenste Ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem) 61

Afbeelding [23] Onderzoekslocaties 64

Afbeelding [24] Waterhuishouding 65

Afbeelding [25] Biologisch waardevolle gebieden 66

Afbeelding [26] Beschermingszones 67

Afbeelding [27] Gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem) 68

Afbeelding [28] Onderzoekslocaties 77

Afbeelding [29] Waterhuishouding 78

Afbeelding [30] Biologisch waardevolle gebieden 79

Afbeelding [31] Beschermingszones 80

Afbeelding [32] Gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem) 81

Afbeelding [33] Impressies van het plangebied en de omgeving 86

Afbeelding [34] Principeschets van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur deelruimte nr. 4 'Zandig Interfluvium Leie-Schelde', gebied Noordelijk Zandig Interfluvium 97

Afbeelding [35] Evolutie van het wegverkeer in voertuigenkilometer in Vlaanderen (2003-2007) 134

LIJST VAN TABELLEN

Tabel [1] Zone-eigen bedrijven gelegen op de ambachtelijke zone 20

Tabel [2] Zone-eigen bedrijven gelegen in woongebied 22

Tabel [3] Zonevreemde bedrijven 24

Tabel [4] Zonevreemde bedrijven 26

Tabel [5] Reeds lopende herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven buiten de gemeente 27

Tabel [6] Behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen in Zingem 28

Tabel [7] Vraag door bedrijven om lokaal bedrijventerrein uit de eigen gemeente 28

Tabel [8] Vraag door bedrijven om lokaal bedrijventerrein buiten de eigen gemeente 28

Tabel [9] Aanbod aan bestaand lokaal bedrijventerrein 30

Tabel [10] Ambachtelijke bedrijven verspreid over de gemeente 32

Tabel [11] Bedrijven gelegen in industriegebied of KMO-zone 33

Tabel [12] Inventaris van de leegstaande bedrijven 37

Tabel [13] Afweging locatiealternatieven 44

Tabel [14] Afwegingskader 52

Tabel [15] Afwegingskader 62

Tabel [16] Afwegingskader 69

Tabel [17] Afwegingskader 82

Tabel [18] Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen 88

Tabel [19] Inventaris bouwkundig erfgoed 91

Tabel [20] Natuur en landbouw 94

Tabel [21] Wegen 102

Tabel [22] Watertoets 105

Tabel [23] Bodemgeschiktheid compensatiegebied herbevestigd agrarisch gebied 120

Tabel [24] Bodemgeschiktheid compensatiegebied herbevestigd agrarisch gebied 120

Tabel [25] Behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen in Zingem 122

Tabel [26] Verkeersintensiteitsmetingen nabij het plangebied 134

Tabel [27] Inschatting toename van de verkeersintensiteit op de omgeving van het plangebied 135

Tabel [28] Synthesetabel effecten 137

[1] INLEIDING

1.1. ALGEMEEN

Het gemeentebestuur van Zingem heeft SOLVA, het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie voor Zuid-Oost-Vlaanderen, op 29 maart 2012 aangesteld voor de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Lokaal bedrijventerrein'. Deze opdracht is op 3 juli 2012 door de Raad van Bestuur van SOLVA aanvaard.

1.2. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' kadert binnen de uitwerking van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem, goedgekeurd door de provincie Oost-Vlaanderen op 10 september 2009, waarin de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan als bindende bepaling is opgenomen.

In dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem wordt er onder andere gesteld dat er nood is aan bijkomende lokale bedrijfsruimte. Dit enerzijds door de herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de gemeente Zingem en anderzijds door de oprichting van nieuwe lokale bedrijven in de gemeente. De bedrijven in de gemeente Zingem dienen met andere woorden zo veel mogelijk ontwikkelingskansen te krijgen.

Met dit doel werd enerzijds het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' opgemaakt, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende zonevreemde bedrijven uit de gemeente werden opgenomen, anderzijds wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' nieuwe ruimte voor bedrijvigheid voorzien voor lokale bedrijven (al dan niet zonevreemd) die zich wensen te herlokaliseren of voor startende bedrijven. Mede omdat zonevreemde bedrijven vaak verspreid liggen over de hele gemeente en de open ruimte innemen, bestaat de behoefte deze te herlokaliseren en te bundelen op een nieuw lokaal bedrijventerrein.

1.3. DOELSTELLING VAN HET RUP

Het gemeentebestuur van Zingem tracht in te spelen op de nood aan extra ruimte voor bedrijvigheid binnen de gemeente. Hiertoe wil de gemeente onder andere de bestaande ambachtelijke zone aan het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg) uitbreiden en verder aanvullen met een lokaal bedrijventerrein dat zich richt op de vestiging van lokale ondernemingen.

Volgens het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde' (K.B. 24/02/1977), dat het plangebied omvat, is er momenteel in de gemeente Zingem reeds één KMO-zone aanwezig. Deze zone heeft een totale oppervlakte van 22 ha en, hoewel het juridisch een lokaal bedrijventerrein vormt, wordt het terrein volledig ingenomen door een 20-tal bedrijven van regionale omvang. Enkel het zuidelijk gedeelte van dit bedrijventerrein ligt in de gemeente Zingem en wordt door de Leenstraat gescheiden van het noordelijk deel, dat zich op het grondgebied van de gemeente Nazareth bevindt. Voor deze bestaande ambachtelijke zone wordt, door middel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein', een uitbreiding voorzien in westelijke richting. Het lokaal bedrijventerrein zal hier met andere woorden verder op aansluiten en zich situeren op het grondgebied van de gemeente Zingem.

1.4. REIKWIJDTE

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een het ruimtelijk uitvoeringsplan handelt. Voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- een gedeeltelijke herbestemming van het agrarisch gebied aansluitend bij het bestaande lokaal bedrijventerrein in Zingem met een totale oppervlakte van circa 6,68 ha;

- de inplanting van een lokaal bedrijventerrein.

1.5. DETAILLERINGSGRAAD

De detailleringsgraad van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan is hoger dan de detailleringsgraad van het vigerende gewestplan, meer bepaald:

- het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor bebouwing;
- het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de onbebouwde ruimte.

[2] SITUERING VAN DE GEMEENTE ZINGEM

De gemeente Zingem is een landelijke gemeente in het zuidwesten van de provincie Oost-Vlaanderen. Administratief behoort de gemeente tot het arrondissement Oudenaarde.

De gemeente bestaat uit de drie kleine woonkernen Huise, Ouwegem en Zingem, waarvan Zingem de grootste is. De bewoning is in hoofdzaak geconcentreerd in de dorpskernen van deze deelgemeenten.

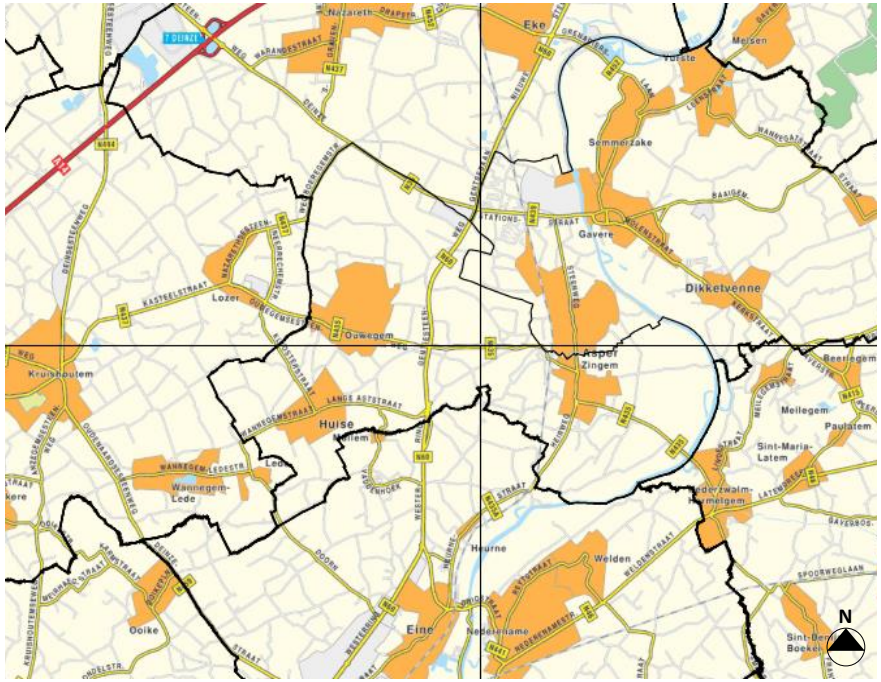
Buurgemeenten in het noorden zijn Nazareth en Asper (Gavere), in het oosten Dikkelvenne (Gavere) en Nederzwalm-Hermelgem (Zwalm), in het zuiden Welden (Oudenaarde), Mullem (Oudenaarde) en Lede (Kruishoutem), en in het westen Wannegem (Kruishoutem), Kruishoutem en Lozer (Kruishoutem).

Ruimer gezien situeert de gemeente zich in de nabijheid van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Oudenaarde en Deinze, het kleinstedelijk gebied Zottegem en de economische knooppunten Kluisbergen en Nazareth. Het grootstedelijk gebied Gent ligt op ongeveer 20 km van Zingem.

Het grondgebied van Zingem wordt doorkruist door enkele belangrijke infrastructuren. De belangrijkste weg door Zingem is de N60, de gewestweg Gent-Oudenaarde-Ronse, die de gemeente centraal van noord naar zuid doorsnijdt. Zingem heeft hierdoor een doorgangsfunctie tussen de Gentse regio en de Zuid-Oostvlaamse centra Oudenaarde en Ronse. In oost-westelijke richting wordt Zingem doorsneden door de N435, de gewestweg die Kruishoutem met Nederzwalm verbindt. De N435 gaat dwars door de kernen van Ouwegem en Zingem. In het noorden van de gemeente bevindt zich de gewestweg N35 (Steenweg Deinze). Deze weg verzorgt de ontsluiting van Deinze (en Nazareth) richting de E17 en de N60.

Afbeelding [1] **Situering van de gemeente Zingem in de regio - orthofoto**

gemeentegrens



Afbeelding [2] **Situering van de gemeente Zingem in de regio - stratenplan**

gemeentegrens

[3] PLANNINGSCONTEXT

3.1. INLEIDING

Volgens artikel 2.1.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 wordt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient bovendien te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

In wat volgt, wordt het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' gepositioneerd ten opzichte van de verschillende structuur- en beleidsplannen.

Met volgende structuurplannen en/of ruimtelijke ontwikkelingsplannen dient rekening gehouden te worden in de verdere ontwikkeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen;
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem.

3.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd op 23 september 1997 definitief goedgekeurd, op 12 december 2003 voor de eerste keer herzien en voor de tweede keer herzien op 17 december 2010. De Vlaamse Regering heeft op 28 januari 2011 het proces gestart dat moet leiden tot de vaststelling van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Dit beleidsplan bouwt voort op de robuuste lijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

3.2.1. ALGEMEEN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de visie weergegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Het uitgangspunt hierbij is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, gebaseerd op draagkracht en kwaliteit.

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

Dit wordt vertaald in het concept van 'gedeconcentreerde bundeling' waarbij een selectieve concentratie wordt nagestreefd van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied.

Vier basisdoelstellingen liggen aan de basis van de gewenste ruimtelijke structuur:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

3.2.2. ZINGEM BEHOREND TOT HET BUITENGEBIED

De gemeente Zingem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen noch als stedelijk gebied, noch als economisch knooppunt geselecteerd en maakt deel uit van het buitengebied.

In het buitengebied wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de natuurlijke en agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Het is met andere woorden het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. De groei inzake wonen en bijkomende verzorgende activiteiten dient bijgevolg geconcentreerd te worden in de kernen. Zo kan de versnippering van open ruimte tegengegaan worden.

Voor het buitengebied worden onder andere volgende doelstellingen geformuleerd:

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

3.2.3. GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat tussen 1994 en 2007 in Oost-Vlaanderen 1.715 ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien kan worden. Deze cijfers zijn geactualiseerd voor de periode 2007-2012. Hieruit blijkt dat er nog een taakstelling van 979 ha resteert. Deze kan onderverdeeld worden in drie categorieën:

- ruimte voor economische activiteit bijgekomen na 1/1/1994 door gewestplanwijziging, Algemene en Bijzondere Plannen van Aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- ruimte voor (eventuele) uitbreiding van bestaande bedrijven;
- ruimte voor nieuwe lokale en (specifiek) regionale bedrijventerreinen die niet onder het eerste punt vallen.
- economische activiteiten dienen geconcentreerd te worden in de economische knooppunten, waarbij een onderscheid bestaat tussen regionale industriële bedrijventerreinen, die door de provincie worden aangewezen, en lokale ambachtelijke bedrijventerreinen, die door de gemeentelijke overheden worden aangewezen.

Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting en de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven opvangen. Bijkomende lokale bedrijven kunnen in principe voorzien worden in de stedelijke gebieden, bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein van de gemeenten geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

3.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) werd op 18 februari 2004 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De meest recente partiële herziening dateert van 18 juli 2012 en heeft voornamelijk betrekking op wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

3.3.1. DEELRUIMTE 'ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED'

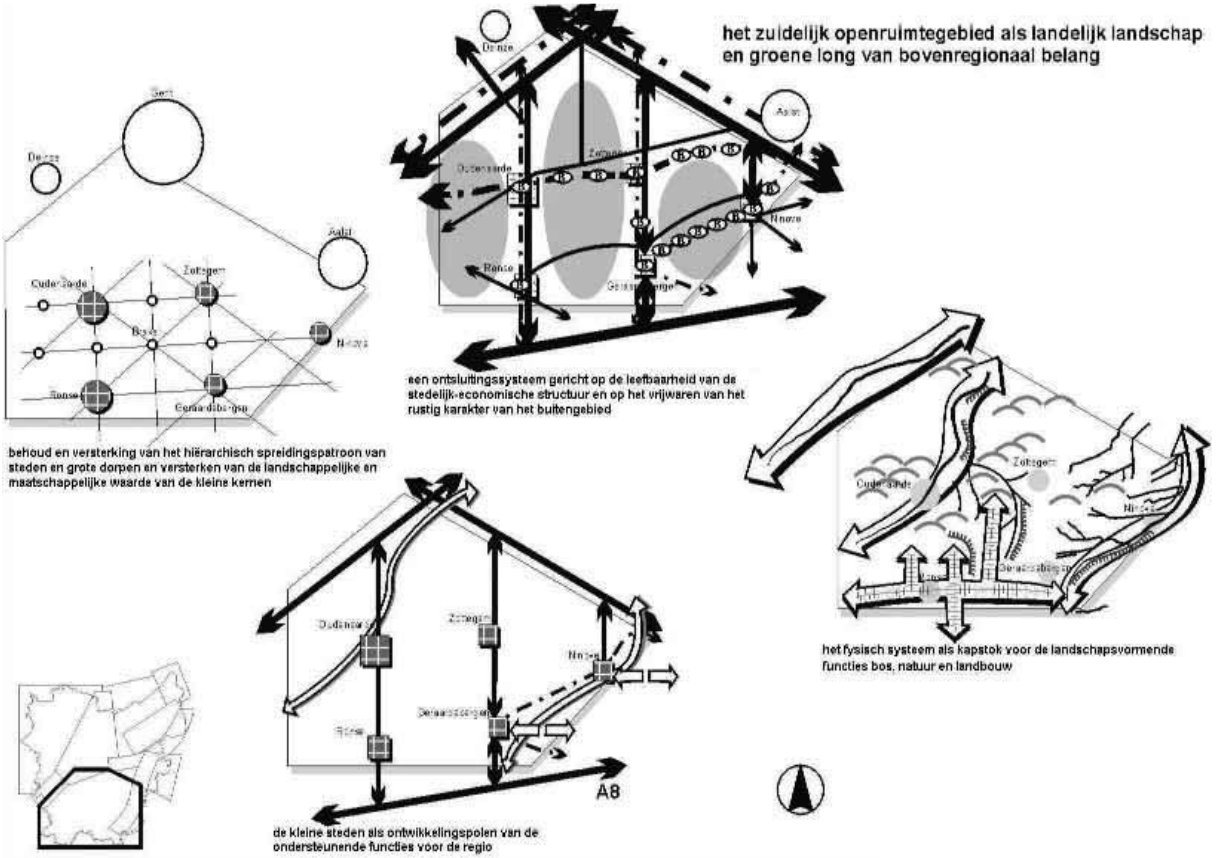
Er worden in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen verschillende hoofd- en deelruimten onderscheiden. Voor elk van deze deelruimten worden de uitgangspunten voor het beleid en de ruimtelijke visie en concepten geformuleerd.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen behoort de gemeente Zingem tot de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het zuidelijk openruimtegebied is het gebied grosso modo ten zuiden van de autosnelwegen

E40 en E17 en sluit aan op de openruimtegebieden in Vlaams-Brabant, West-Vlaanderen en Henegouwen. Het zuidelijk Openruimtegebied ligt tussen de dominante economische ontwikkelingen van de Vlaamse Ruit en het netwerk Kortrijk-Rijsel. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het zuidelijk openruimtegebied wordt verwoord met de slagzin 'het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van regionaal belang'. Binnen het zuidelijk openruimtegebied is het beleid gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw (in de Vlaamse Ardennen moeten de landschapselementen in het kleinschalig landschap en het bocagekarakter in de valleien intact gehouden en hersteld worden en moeten de waardevolle boscomplexen op de getuigenheuvels behouden en versterkt worden, onder meer gericht op het beter ecologisch functioneren): het cultuurhistorisch landschap behouden en versterken, komt de toeristisch-recreatieve potenties ten goede en laat de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke functies toe;
- het behoud en versterken van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen: het verspreid patroon van typische kleine dorpen met een eigen karakter maakt deel uit van het landschap. Dit patroon moet behouden blijven, verdichting of aaneengroeien van de kernen moet worden tegengegaan. Bij verdere ontwikkeling van de nederzettingsstructuur moet rekening gehouden worden met belang van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de nederzettingen en het omgevende landschap in het toeristisch-recreatief gebeuren van de streek;
- de kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio: woonondersteunende voorzieningen, bedrijvigheid en diensten van bovenlokaal niveau worden gesitueerd in de stedelijke kernen;
- een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.



Afbeelding [3] **Het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang**

3.3.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR

3.3.2.1. Selectie van hoofddorpen en woonkernen

Door de selectie van de hoofddorpen in het buitengebied geeft de provincie aan waar nieuwe lokale bedrijventerreinen nog gerealiseerd zouden kunnen worden.

In het buitengebied kunnen bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid alleen ontwikkeld worden in de hoofddorpen. Enkel indien in het (meervoudig) hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in een woonkern.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd de grootste woonkern, met name Zingem, als hoofddorp geselecteerd.

Het hoofddorp Zingem is gelegen in het oosten van de gemeente, tussen de N60 en de Scheldevallei. De kernbebouwing is voornamelijk gecentreerd tussen de Amelotstraat, de Nederzwalmsesteenweg en de Omgangstraat.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen selecteerde de kernen Ouwegem en Huise als woonkernen in de gemeente Zingem. Dit zijn kleine landelijke kernen.

Ouwegem is een straatdorp gegroeid langsheen de Ouwegemsesteenweg (N435), de bovengemeentelijke weg tussen Kruishoutem en Zwalm. De kernbebouwing is voornamelijk gelegen rond de Ouwegemsesteenweg, de Landegemstraat en de Beertegemstraat.

Huise is een compacte landelijke woonkern gelegen in het open landbouwgebied in het zuidwesten van de gemeente Zingem. De kernbebouwing waaiert vanaf een centraal plein uit naar de diverse omliggende straten: de Kloosterstraat, de Wannegemstraat, de Driesstraat, het Prinsenhof en de Lange Aststraat.

3.3.2.2. Kwantitatieve en kwalitatieve optie

Voor de 39 gemeenten van het buitengebied wordt een pakket van 195 ha (of een richtcijfer van maximum 5 ha) voorzien voor nieuwe lokale bedrijventerreinen en terreinen voor herlokalisatie, sedert 1/1/1994. De gemeente moet deze nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoorden. De oppervlakte gerealiseerd sedert 1 januari 1994 en het ogenblik waarop de nood aan bijkomende ruimte bewezen wordt, moet eveneens in rekening gebracht worden. Gemeenten die sinds 1/1/1994 het richtcijfer van 5 ha reeds hebben overschreden, hebben in principe hun aandeel reeds opgenomen. De nood aan lokale bedrijventerreinen voor herlokalisatie wordt in sterke mate bepaald door het ruimtelijk beleid van de gemeente. Deze is immers sterk afhankelijk van de gemeentelijke visie met betrekking tot het herlokaliseren, dan wel het behoud op de huidige locatie. Ook de visie in hoeverre lokale bedrijven tussen het wonen kunnen verweven worden, bepaalt mee de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen.

Alle gemeenten berekenen de nood/behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid op middellange termijn (een periode van tien jaar) door een voor het moment van de aanvraag actuele en relevante, kwantitatieve analyse van vraag en aanbod.

Bij het zoeken naar ruimte voor economische activiteiten (zowel voor regionale als lokale bedrijvigheid) moet op drie sporen, gelijktijdig en zonder hiërarchisch verband, gewerkt worden.

Er wordt nagegaan of:

- bestemde terreinen en nog niet ontwikkelde terreinen en te saneren terreinen kunnen gevaloriseerd worden;
- leegstaande bedrijfspanden en onbenutte bedrijfsgebonden kunnen hergebruikt worden;
- aanduiden van nieuwe locaties voor economische activiteiten.

In hoofdstuk [4] wordt verder ingegaan op de richtlijnen opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen met betrekking tot de berekening van de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein.

3.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ZINGEM

Op 10 september 2009 heeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van de gemeente Zingem definitief goedgekeurd. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem vormt een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied.

In wat volgt worden de relevante elementen aangehaald met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd echter opgemaakt in de periode 2008-2009 en is dus deels gedateerd. Onderstaande bepalingen dienen ook in die zin gelezen te worden.

3.4.1. ALGEMEEN

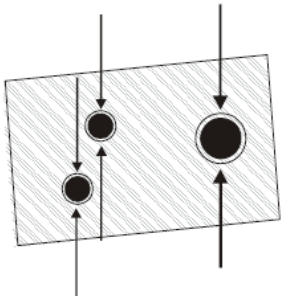
De ruimtelijke visie op de gemeente Zingem werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als volgt samengevat: 'Zingem, groene long aan de Schelde'. Zingem heeft nog steeds een groen en open karakter en vormt een aangename woonomgeving in de Vlaamse Ardennen. Zingem vormt met andere woorden een groene long aan de Schelde en wenst ook in de toekomst deze rol verder te vervullen.

Volgende beleidsdoelstellingen worden er gehanteerd:

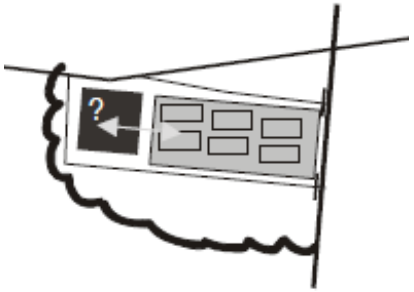
- valoriseren van de rol van de land- en tuinbouw in evenwicht met het behoud van de open ruimte en het tegengaan van versnippering;
- behoud en versterking van de natuur met de Scheldevallei en de beekvalleien als ruggengraat van de natuurlijke structuur;
- een zachte en evenwichtige groei van het woningaanbod met een klemtoon op de dorpskernen;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven optimaal houden;
- vrijwaren en verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

3.4.2. RUIMTELIJKE PRINCIPES

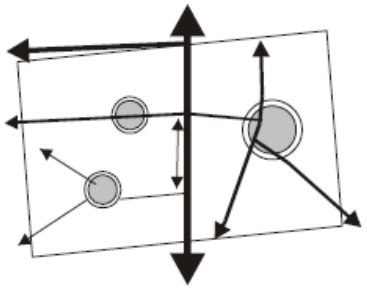
In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem werden naast de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en de beleidsdoelstellingen, reeds een aantal ruimtelijke principes voorop gesteld. Deze principes laten toe om projectmatig aan ruimtelijke planning te doen en dienen als houvast voor de uitwerking van plannen en projecten op het terrein. De bundeling van deze concepten leidt tot gebalde en sterk geschematiseerde uitspraken voor het gewenste ruimtelijke beleid voor de gemeente.



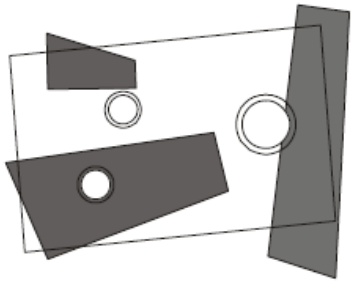
principe 1: drie leefbare landelijke kernen



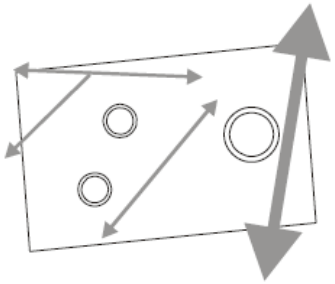
principe 2: herstructureren industriële activiteiten met speciale aandacht voor het bedrijventerrein Zingem(-Nazareth)



principe 3: wegencategorisering ruimtelijk verankerd, kader voor het mobiliteitsbeleid



principe 4: landbouw als behoeder open ruimte



principe 5: Scheldevallei en beekvalleien als dragende groene assen

Afbeelding [4] Ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zingem (bron: GRS Zingem)

3.4.3. GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Met betrekking tot de gewenste economische structuur vermeldt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem twee belangrijke doelstellingen:

- Behoud en optimalisatie van het bestaand bedrijventerrein ten noorden van de gemeente aan het kruispunt van de N60 (Gentse Steenweg) en N35 (Steenweg Deinze) met aandacht voor de bestaande zonevreemde (vergunde) parking (Crown Bedding).

Het bestaande bedrijventerrein is gelegen in de oksel van twee drukke verkeersaders; de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg). De Leenstraat, die samenvalt met de grens tussen de gemeenten Zingem en Nazareth, doorkruist de ambachtelijke zone en vormt de centrale as waarlangs alle bedrijfsloten bereikbaar zijn. Het betreft een gebied van 14 ha op het grondgebied van de gemeente Zingem. Het landschap van het bestaande bedrijventerrein wordt gekenmerkt door grootschaligheid, rechtlijnigheid (deels doorbroken door de golvende Leenstraat) en grote vlakken.

De bedrijfsgebouwen op het industrieterrein werden hier veelal gevestigd vóór de inwerkingtreding van het gewestplan in 1977 en zijn naast de voorschriften van het gewestplan, niet onderhevig aan andere voorschriften. Dit uit zich in een ongeordende en veelal inefficiënte terreininvulling.

Ondanks de gunstige benutting, zowel ruimtelijk als functioneel, kampt het bedrijventerrein met een aantal potentiële problemen. Deze kunnen een bedreiging vormen voor de uitstraling van het terrein en de toekomstige ontwikkelingen van dit gebied. Het bestaand industrieterrein heeft momenteel immers weinig ruimtelijke kwaliteiten: veroudering, matige belevingswaarde en uitstraling van het bedrijventerrein, monofunctionaliteit, inefficiënt ruimtegebruik, hoge milieubelasting,… Verder zijn er eveneens problemen met de lozing in de Leebeek vanuit de ambachtelijke zone. Deze ambachtelijke zone kan

verder geoptimaliseerd worden. De zone is behoorlijk ontsloten via de N60 (Gentse Steenweg) en de N35 (Steenweg Deinze).

- Ontwikkeling van een aansluitend nieuw lokaal bedrijventerrein van max. 5 ha voor te herlokaliseren bedrijven in de gemeente en starters.

Omdat zonevreemde bedrijven vaak verspreid liggen over de hele gemeente en de open ruimte innemen, bestaat de behoefte deze te herlokaliseren en te bundelen op een nieuw lokaal bedrijventerrein, aansluitend bij de bestaande ambachtelijke zone. Dankzij een betere ontsluiting, de aanwezigheid van collectieve voorzieningen op het terrein, een gezamenlijke buffering en een gezamenlijke waterberging kan er een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik gerealiseerd worden.

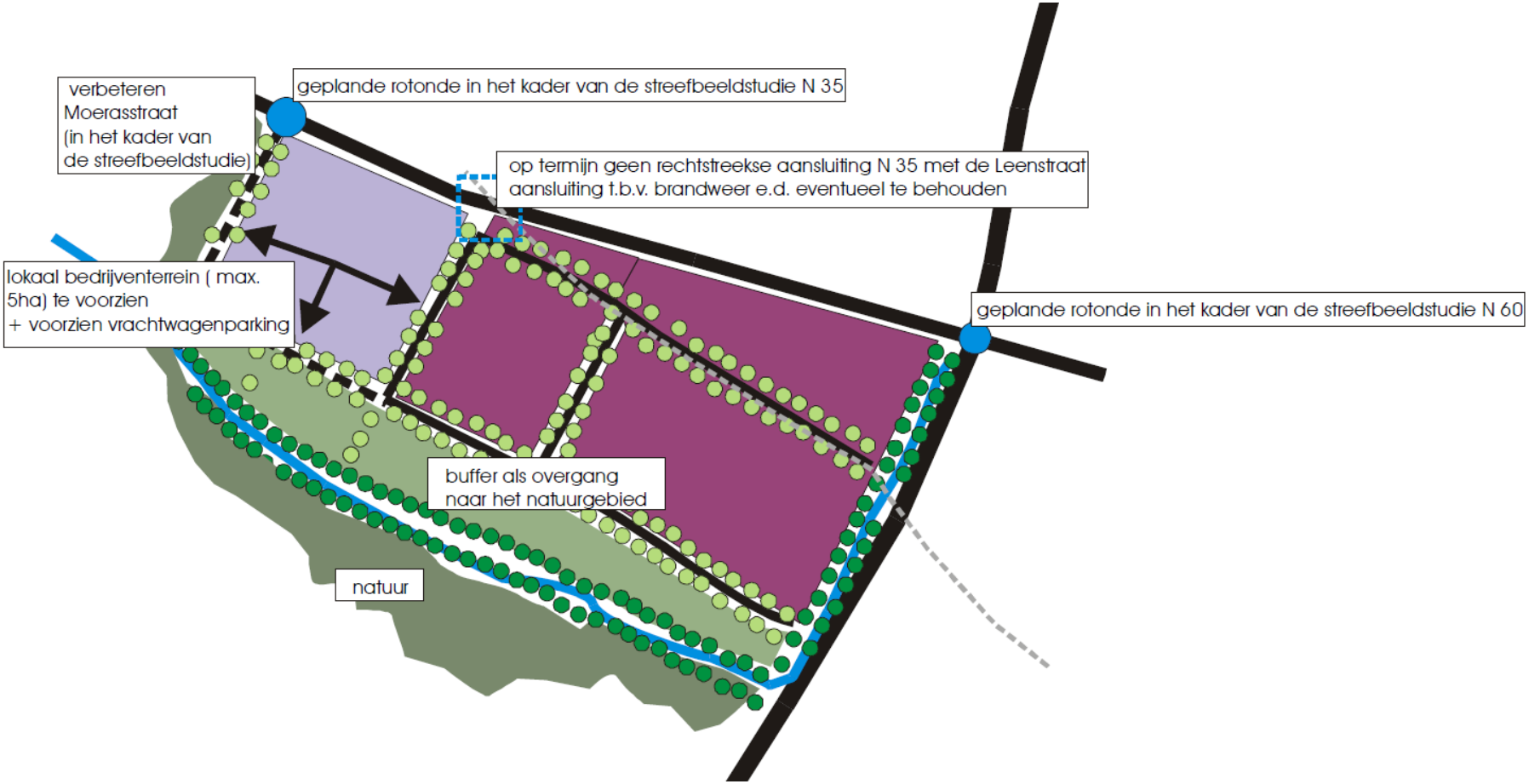
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem voorziet daarom, aanpalend aan het bestaande bedrijventerrein, in westelijke richting, ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe ambachtelijke zone. het betreft een zone gelegen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje. Deze nieuwe ambachtelijke zone dient qua inplanting en ruimtegebruik te voldoen aan de bepalingen betreffende ambachtelijke zones uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

3.4.3.1. Ontwikkelingsperspectieven lokaal bedrijventerrein

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is vrij gedetailleerd ingegaan op de gewenste ontwikkelingsperspectieven van het lokaal bedrijventerrein in de gemeente.

Het ontwikkelingsperspectief van het nieuw lokaal bedrijventerrein in Zingem bestaat uit volgende doelstellingen:

- het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven waar de startende kleine ondernemers of herlokaliserende bedrijven uit Zingem en de bredere regio terecht kunnen. Er wordt geopteerd om een flexibel aanbod ter beschikking te stellen waarbij de omvang van de maximum 5.000m² bedraagt;
- landschappelijke inpassing van de bedrijvensite: door de inplanting van de site die zich richt tot de N35 (Steenweg Deinze), de N60 (Gentse Steenweg) en de bestaande industriezone, worden de hoogdynamische functies uit de omgeving aan elkaar gekoppeld en zal de impact op de open ruimte gering zijn. De ontwikkeling van een kwalitatieve en dense bufferstrook rond het lokaal bedrijventerrein zorgt voor een visuele en akoestische afscheiding ten opzichte van de omgeving;
- het groen uit de omgeving wordt zo veel mogelijk binnengetrokken in het plangebied. De groene dreefstructuur en de mogelijkheid tot het voorzien van een voortuinstrook maken dat het plangebied aansluit bij de groene omgeving. Ook wordt er voldoende ruimte voorzien om de herbruik, infiltratie, buffering en eventuele vertraagde afvoer van regenwater mogelijk te maken;
- zwakke weggebruikers krijgen voldoende en vooral een veilige ruimte via dit plan.



Afbeelding [2] **Structuurschets ontwikkelingen bedrijventerrein Zingem (bron: GRS Zingem)**

[4] MOTIVERING BEHOEFTE AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

4.1. BEHOEFTERAMING AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

De behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen te Zingem wordt berekend aan de hand van twee indicatoren. Op de eerste plaats wordt de behoefte onder de bestaande bedrijven (zowel zone-eigen als zonevreemd) in rekening gebracht. Op de tweede plaats wordt de behoefte vanuit startende bedrijven binnen de gemeente onderzocht.

De betrokken behoefteraming is deels gebaseerd op de studie uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem en gedeeltelijk op basis van de studie uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven'.

4.1.1. HERLOKALISATIE VAN BESTAANDE LOKALE BEDRIJVEN BINNEN DE EIGEN GEMEENTE

Uit de resultaten van een bedrijfsenquête, die uitgevoerd werd naar aanleiding van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem, bleek dat diverse bedrijven in de gemeente, zowel zone-eigen als zonevreemd een uitbreidings- of herlokalisatiebehoefte kennen (uitgevoerd in 2002).

Naar aanleiding van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' werd eveneens een uitgebreide bedrijfsenquête gehouden in de gemeente (uitgevoerd in 2011-2012). In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem werd een lijst opgenomen van zonevreemde bedrijven. Op basis van een afweging, ten opzichte van de zonevreemde basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en recente gegevens werd deze lijst in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' aangepast, en werd een opsomming van 40 bedrijven bekomen. Voor 17 bedrijven kon een definitieve oplossing bekomen worden op hun huidige locatie en werd hiertoe een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Dit betekent niet dat alle andere zonevreemde bedrijven dienen te herlokaliseren. De meeste bedrijven werden nog niet geconfronteerd met problemen omtrent hun zonevreemdheid. Daar het ruimtelijk uitvoeringsplan zich enkel richtte op problemen op korte termijn, werden deze bedrijven nog niet opgenomen.

Door het samenvoegen van de gegevens uit beide bedrijfsenquêtes, krijgen we een duidelijk zich op de uitbreidings- of herlokalisatiebehoefte van de bestaande zowel zone-eigen als zonevreemde bedrijven.

4.1.1.1. Zone-eigen bedrijven gelegen op de ambachtelijke zone

Van de zone-eigen bedrijven gelegen op de ambachtelijke zone zijn er vier bedrijven die aangeven, in de bedrijfsenquête uitgevoerd in functie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem, dat ze verder wensen uit te breiden.

Deze bedrijven kennen samen een uitbreidingsbehoefte van 15.900 m². Het gaat hierbij om grote bedrijven met een regionale uitstraling. De behoefte van deze bedrijven wordt niet als een lokale behoefte beschouwd en kan dus niet in rekening gebracht worden in functie van de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Tabel [1] **Zone-eigen bedrijven gelegen op de ambachtelijke zone**

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	GEWESTPLANBESTEMMING	GEWENSTE OPP.
Crown Bedding & Furniture Belgium nv	Gentsesteenweg 73-79	vervaardiging en verkoop van matrassen, dekbedden en lattenbodems	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	10.000 m²
Deuren en Trappen D'Hondt en Domino nv	Leenstraat 2	vervaardiging van schrijn- en timmerwerk (fabrikant van deuren en trappen)	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	1.000 m²
ERP	/	/	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	400 m²
Plastec nv	Leenstraat 10	verhuur bouwmaterialen	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	3.500 m²
TOTAAL				**15.900 m²**

4.1.1.2. Zone-eigen bedrijven gelegen in woongebied

Onder de zone-eigen bedrijven gelegen in woongebied zijn er, conform de bedrijfsenquête uitgevoerd in functie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, twee bedrijven die op termijn wensen te herlokaliseren.

Deze bedrijven kennen samen een benodigde oppervlakte voor herlokalisatie van 11.000 à 12.000 m². Deze bedrijven wensen te herlokaliseren daar deze nog moeilijk verder kunnen groeien en bij een verdere groei deze niet langer verweefbaar zouden zijn met hun omgeving

Tabel [2] **Zone-eigen bedrijven gelegen in woongebied**

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	GEWESTPLANBESTEMMING	GEWENSTE OPP.
De Kimpe nv	Kruishoutemsesteenweg 46	toelevering in de metaalsector en fabrikant	woongebied	10.000 m²
Decoprint drukkerij	Kruishoutemsesteenweg 100	drukkerij	woongebied	1.000-2.000 m²
TOTAAL				11.000-12.000 m²

4.1.1.3. Zonevreemde bedrijven

Diverse bestaande bedrijven te Zingem zijn zonevreemd. Deze zonevreemdheid kan onder meer problemen scheppen indien de bedrijven wensen uit te breiden of indien ze een nieuwe milieuvergunning wensen te verkrijgen. Voor bepaalde bedrijven dringt herlokalisatie zich op. De bedrijfsenquête uitgevoerd in functie van het GRS geeft aan dat twee zonevreemde bedrijven op termijn wensen te herlokaliseren indien een uitbreiding niet mogelijk zou zijn.

De zonevreemde bedrijven die, volgens de bedrijfsenquête naar aanleiding van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem wensen te herlokaliseren, kennen samen een benodigde oppervlakte van circa 1.150 m².

Uit deze bedrijfsenquête kwam eveneens naar voor dat er in de gemeente geen bedrijven voorkomen die op korte termijn dienen geherlokaliseerd te worden. Eventueel zullen er op middellange of lange termijn wel bedrijven zijn, die wegens beperking tot nieuwe uitbreidingen of tot nieuwe activiteiten, ervoor zullen opteren om eveneens te herlokaliseren. De behoefte hiertoe kan echter niet exact bepaald worden.

Tabel [3] **Zonevreemde bedrijven**

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	GEWESTPLANBESTEMMING	GEWENSTE OPP.
Covadik nv	Boeregemstraat 6A	plaatsen van daktimmerwerken	agrarisch gebied	1.000 m²
Thienpondt Watertechniek	Ouwegemsesteenweg 52	waterbouw: herstellingen-waterbehandeling-boorputten	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	150 m²
TOTAAL				**1.150 m²**

Uit verdere analyses die in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' werden uitgevoerd, blijkt voor welke andere bedrijven er zich in de toekomst eveneens een herlokalisatie zal opdringen.

Deze bedrijven kennen samen een benodigde oppervlakte voor herlokalisatie van 23.150 m².

Tabel [4] **Zonevreemde bedrijven**

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	GEWESTPLANBESTEMMING	GEWENSTE OPP.
Van Heuverswijn bvba	Kruishoutemsesteenweg 73	handel in bouwmaterialen	woongebied	10.000 m²
A&S Solutions	Kokerstraat 2A	human resources management, personeelsselectie en outplacement	agrarisch gebied	7.650 m²
Hoste Paul & Erwin	Damstraat 1	veevoederteelt, veeteelt en teelt van grassen en landbouwgewassen	gebied voor gemeenschaps-voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	5.500 m²
TOTAAL				**23.150 m²**

4.1.1.4. Potentieel zonevreemde bedrijven

Daarnaast kunnen er ook bedrijven voorkomen die wegens uitbreiding in de toekomst zonevreemd zullen komen te liggen, oftewel de potentieel zonevreemde bedrijven. Ook voor sommige van deze bedrijven kan in de toekomst herlokalisatie zich opdringen. Hieromtrent kan echter geen exacte uitspraak gedaan worden.

Voor de herlokalisatie van deze (potentieel) zonevreemde bedrijven dient minstens 1,5 ha voorbehouden te worden.

4.1.1.5. Reeds lopende herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven buiten de eigen gemeente

Door het gebrek aan bedrijventerreinen waren de laatste jaren verschillende bedrijven gedwongen om te herlokaliseren buiten de gemeente. Het betreft volgende bedrijven:

Tabel [5] Reeds lopende herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven buiten de gemeente

ADM. GEGEVENS (OUD)	ADM. GEGEVENS (NIEUW)	AARD BEDRIJVIGHEID
Drukkerij De Vuyst Omgangstraat Zingem	Drukkerij De Vuyst – Punta industriepark Legen Heirweg 7f 9890 Gavere	drukkerij
Carrosserie Lasseel Huisgaverstraat 47 9750 Ouwegem (Zingem)	Carrosserie Lasseel industriepark Legen Heirweg 7 9890 Gavere	garage, carrosserie
Drukkerij Adri nv Alfred Amelotstraat 19 9750 Huise (Zingem)	/	drukkerij
Garage De Blauwe Vogel Ouwegemsesteenweg 164 9750 Ouwegem (Zingem)	Citroën Eke - De Blauwe Vogel Begoniastraat 6b 9810 Eke (Nazareth)	garage

4.1.2. DYNAMIEK AAN OPSTARTENDE LOKALE BEDRIJVEN

De behoefte naar nieuwe bedrijfsruimten is ook afkomstig van inwoners binnen de gemeente die een nieuwe activiteit op bedrijvigheid wensen op te starten. Deze behoefte voor de nieuw op te starten bedrijvigheid vanuit de eigen gemeente is eveneens eerder moeilijk in te schatten en wordt geraamd op 1,5 ha.

Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de vraag van nieuwe startende bedrijven in de gemeente. Uit de vragen die binnenkomen op de technische dienst of bij het college van burgemeester en schepenen kan echter wel afgeleid worden dat deze vraag leeft doch dit wordt niet op een systematische manier bijgehouden. De behoefte naar nieuwe bedrijfsruimten kan mogelijks deels worden opgevangen in het woongebied maar waarschijnlijk zullen ook reeds heel wat initiatiefnemers geen ruimte vinden of gevonden hebben in de woonkernen.

Deze oppervlakte van 1,5 ha lijkt een minimumreserve noodzakelijk om in de nabije toekomst op onverwachte vragen en ontwikkelingen te kunnen inspelen.

4.1.3. BEHOEFTE

Bij het samentellen van de behoefte aan lokale bedrijventerreinen wordt deze geschat op 6,58 ha.

De bedrijven op de ambachtelijke zone vragen een uitbreiding van 15.900 m². Deze behoefte wordt echter niet als een lokale behoefte beschouwd.

Onder de bestaande bedrijven in de gemeente (zowel zone-eigen als zonevreemd) heerst er een herlokalisatiebehoefte van 35.300 m² à 36.300 m². Voor de herlokalisatie van (potentieel) zonevreemde bedrijven wordt 1,5 ha voorbehouden. Als reserve voor nieuw startende bedrijven en nieuwe ontwikkelingen wordt eveneens 1,5 ha voorbehouden.

De oppervlakte aan nieuw aan te leggen lokaal bedrijventerrein te Zingem bedraagt hiermee ongeveer 6 à 7 ha ten behoeve van lokale bedrijven en ongeveer 1,5 ha ten behoeve van de regionale bedrijvigheid. Deze laatste behoefte kan niet lokaal worden ingevuld.

Tabel [6] Behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen in Zingem

BESTAANDE BEDRIJVEN	GEWENSTE OPPERVLAKTE
Zone-eigen bedrijven	11.000-12.000 m²
Zonevreemde bedrijven	24.300 m²
Potentieel zonevreemde bedrijven	15.000 m²
STARTENDE BEDRIJVEN	GEWENSTE OPPERVLAKTE
Opstartende lokale bedrijven	15.000 m²
TOTAAL	65.300-66.300 m²

4.1.4. VRAAG DOOR BEDRIJVEN OM LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Door SOLVA werd een inventaris bijgehouden van bedrijven die reeds interesse hebben om een lokaal bedrijventerrein aan te kopen in de gemeente Zingem. Dit gaat om bedrijven die reeds gevestigd zijn in Zingem, band hebben met de gemeente (vroeger gevestigd, afkomstig uit de gemeente,…) of bedrijven die wensen te verhuizen uit de nabije omgeving van Zingem.

Een minimumvraag van 76.200 m² is vandaag aanwezig (enkel bedrijven die in aanmerking kunnen komen voor het bedrijventerrein werden opgenomen, zuivere kleinhandel is immers uitgesloten, een aantal bedrijven vermelden ook nog geen oppervlakte en werden eveneens niet opgenomen in de totale oppervlakteberekening).

Er is een minimumvraag van circa 0,5 ha door lokale bedrijven uit de eigen gemeente. Daarnaast is er eveneens vraag naar om en bij de 7,0 ha van bestaande bedrijven uit de nabije omgeving van de gemeente Zingem.

Tabel [7] Vraag door bedrijven om lokaal bedrijventerrein uit de eigen gemeente

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	BEHOEFTE
Bravo-Tech Bram Vergrote	Pontweg 2 9750 Zingem	machinebouw	/
De Vriese Davy	Kruishoutemsesteenweg 129 9750 Zingem	tuinaanleg en tuinonderhoud	1.000 m²
Van Renterghem Christelle		tuinaanleg en tuinonderhoud	/
DL Medical	Zingem	Verdeling chirurgisch instrumentarium	5000 m²
TOTAAL			6.000 m²

Tabel [8] Vraag door bedrijven om lokaal bedrijventerrein buiten de eigen gemeente

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	BEHOEFTE
New Glass Technology	Kruishoutem	Glashandel	3.000 m²
R.C.B.	Eine	Aannemingswerken	2.000 m²
Kruispaille	Kruishoutem	goederenvervoer, strohandel	5.000 m²
All Communications	Gent	tele- en datacom	3.000 m²
Rijschool Vlaamse Ardennen	Oudenaarde	rijschool	5.000 m²
Electro Service Andre	Wortegem-Petegem	electro installatiebedrijf	2.000 m²
All Plastic Packing International	Lauwe	distributie plastic zakken	2.000 m²
Van Driessche	Oudenaarde	koeltechnieken	3.000 m²
Verdaq	Ronse	fitness	2.500 m²
DBA group	Ingooigem	textielimport	5.000 m²
Fyto Service DMT	Nederzwalm	distributie landbouwproducten	5.000 m²
Care Comfort	Melden	groothandel	2.000 m²

Lecot	Heule	groothandel bouwbeslag en gereedschappen	2.500 m²
Petereyns	Oudenaarde	handel metalen en metaalafval	2.500 m²
Airkan	Merelbeke	productie en distributie ventilatie	5.000 m²
De Petter-De Boever	Kruishoutem	Aannemingswerken	1.000 m²
Rudolf chemie	Kortrijk	stockage chemie	1.000 m²
Wattec	Gavere	Installatie hydromechanica	2000 m²
VI-Projects	Gavere	Telecom	1200 m²
Jo-Renting	Munkzwalm	Containerverhuur	3000 m²
Servo	Oudenaarde	Industriële uitrusting	5000 m²
Primoris	Zwijnaarde	Labo en diensten landbouw	5000 m²
Van den Berghe	Oudenaarde	Schrijnwerk-meubelatelier	1500 m²
Laurent Meert	De Pinte	Schrijnwerk	1000 m²
TOTAAL			**70.200 m²**

4.2. AANBOD AAN BESTAAND LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Er is geen bestaand aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente. Vandaag beschikt de gemeente Zingem namelijk over één bedrijventerrein, dat volledig benut wordt. Dit bestaande bedrijventerrein 'Vogelzang' (gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven) bedraagt, op het grondgebied van de gemeente Zingem, ongeveer 14 ha doch is dit gebied volledig ingenomen door bedrijven en infrastructuur. Het bedrijventerrein vormt bijgevolg een belangrijke economische structuur in de gemeente. Verschillende grote bedrijven, die een aanzienlijke tewerkstelling genereren, zijn hier namelijk gevestigd. Binnen deze zone bevinden zich op het grondgebied van Zingem een achttal grote bedrijven. Het bedrijventerrein loopt door op het grondgebied van Nazareth. In totaal zijn op het volledige bedrijventerrein een 20-tal bedrijven gevestigd.

De gevestigde bedrijven betreffen voornamelijk klassieke industriële nijverheden en milieubelastende industrie. Er is bijna geen dienstensector aanwezig, noch complementaire functies zoals een restaurant of een cafetaria. Volgende bedrijven zijn hier gevestigd:

Tabel [9] Aanbod aan bestaand lokaal bedrijventerrein

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	GEWESTPLANBESTEMMING	OPP. LOT
D'Hondt nv	Leenstraat 2	vervaardiging van schrijn- en timmerwerk (fabrikant van deuren, trappen en parket)	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	42.006 m²
Domino nv	Leenstraat 3	vervaardiging van schrijn- en timmerwerk (fabrikant van deuren, trappen en parket)	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
Quatro nv	Leenstraat 3	verhuur en exploitatie van niet-residentieel onroerend goed	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
Neyt Trucks bvba	Leenstraat 4	onderhoud en herstel van vrachtwagens	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	10.772 m²
Matrex nv	Leenstraat 10	kunststofbewerking	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
Pyramid Company nv	Leenstraat 10	metaalbewerking	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	3.501 m²
Van Aken Jozef Virginia	Leenstraat 12	circussen, kermisattracties	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	1.809 m²
Benoot Pascal Georges	Leenstraat 14	houtbouw: productie en verkoop van carports en tuinhuizen	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
L&B Construct LTD	Leenstraat 15	elektrische installaties/zonnepanelen	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
A.D.S. Food Technology bvba	Leenstraat 16	machinebouw	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	1.866 m²
Scensa nv	Leenstraat 18	/	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	6.231 m²
Fabricom nv	Leenstraat 20	/	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
Unelko nv	Leenstraat 22	onderhoudsproducten	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	/
Crown Bedding & Furniture Belgium nv	Gentsesteenweg 73-79	vervaardiging en verkoop van matrassen, dekbedden en lattenbodems	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	77.318 m²
TOTAAL				**143.503 m²**

Verspreid over de gemeente bevinden zich verschillende kleine ambachtelijke bedrijventerreinen. Deze terreinen worden ingenomen door één bedrijf. Op deze terreinen bevinden zich ook activiteiten die in principe niet thuishoren in een dergelijke zonering.

Tabel [10] Ambachtelijke bedrijven verspreid over de gemeente

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT	OPP.
Hollaert nv	Gentsesteenweg 59	teelt van planten en bloemen en de verkoop van planten, bloemen, potten en decoratie	22.655,77 m²
Tapijtcenter bvba	Gentsesteenweg 85	verkoop van tapijten en vloerbekleding	3.766,97 m²
Vande Kerckhove BMW	Gentsesteenweg 61a	verkoop van bmw wagens, kleinhandel van motorvoertuigen, onderhoud en herstelling van voertuigen	8.757,16 m²
Reyca nv	Gentsesteenweg 68	tankstation met winkel	2.618,79 m²
Vanderbauwhede bvba	Kokerstraat 5	fabricatie van veevoeder en handel in granen, zaden, strooisel, meststoffen, sproeistoffen, bakbloem, potgrond en hobbyvoeders	6.233,32 m²
De Martelaere	Kruishoutemsesteenweg 248	schrijnwerkerij gespecialiseerd in buitenschrijnwerk specifiek voor villabouw	6.403,70 m²
Van Assche Electro	Kruishoutemsesteenweg 242	verkoop van audio, video, multimedia, elektro en digitale fotografie	6.662,41 m²
Discount Nachtergaele	Ouwegemsesteenweg 30a	voedingswinkel	2.031,03 m²
Holluyn Raoul	Beertegemstraat 89	timmerwerken en schrijnwerkerij	3.949,56 m²
Van Cauwenberghe Wim	Molenstraat 39	brandstoffenhandel	1.255,10 m²
Betonwerken Vanderstraeten	Molenstraat 25	produceren van betonproducten	6.620,72 m²
Garage van Hauwaert	Boeregemstraat 2a	garage met carrosserie afdeling	1.991,53 m²
Vermeulen Geert	Landegemstraat 23	landbouwbedrijf en aannemer van metselwerken en verbouwingen	3.319,16 m²
Garage Ghysels	Nederzwalmsesteenweg 117	garage voor verkoop, onderhoud en herstelling van voertuigen en een tankstation	3.185, 83 m²
Mecamar	Kruiskensstraat 4	metaalverwerkend bedrijf voor het draaien en frezen van precisieonderdelen	11.314,05 m²
Brandstoffen Verleyen	Korte Gebuurte 4	handelsbedrijf in vaste en vloeibare brandstoffen	1.717,71 m²
De Kimpe	Kruishoutemsesteenweg 46	metaalverwerking voor diverse sectoren	9.524,00 m²
TOTAAL			102.006,81 m²

Er zijn geen bedrijventerreinen meer beschikbaar.

4.3. BIJKOMENDE MOTIVATIE REKENING HOUDENDE MET DE RICHTLIJNEN OPGENOMEN IN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Aanvullend op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem wordt een bijkomende motivering toegevoegd ten behoeve van het lokaal bedrijventerrein. Hierbij wordt rekening gehouden met de principes die hieromtrent opgenomen zijn in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen.

Vanuit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt er gesteld dat de behoefte aan bijkomende lokale bedrijvigheid in de gemeente moet blijken uit de toetsing van vraag een aanbod.

> *'Alle gemeenten berekenen de nood/behoefte aan de bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid op middellange termijn (een periode van tien jaar) door een voor het moment van aanvraag actuele en relevante kwantitatieve en kwalitatieve analyse van vraag en aanbod.'*

4.3.1. TOESTAND VAN DE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

4.3.1.1. Overzicht van de bestaande bedrijvigheid in de gemeente

Naar aanleiding van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem werd door de gemeente een overzicht opgemaakt van de bestaande bedrijvigheid in de gemeente.

In totaal zijn er circa 90 bedrijven aanwezig in de gemeente. De lijst van de bedrijven werd samengesteld door het gemeentebestuur aan de hand van de Gele Gids, de diverse adressenbestanden die ter beschikking werden gesteld van de POM, van UNIZO en van de Kamer van Koophandel en op basis van de eigen parate kennis van de gemeente. Vrije beroepen, cafés, landbouwbedrijven en recreatieve inrichtingen werden uit de lijst geweerd. Agrarisch toeleverende en agrarisch verwerkende bedrijven, welke de gemeenschappelijke noemer van de zogenaamde para-agrarische bedrijven zijn ontgroeid en eerder behoren tot de ambachtelijke of industriële sector, werden wel bij de lijst gerekend.

Daar het definiëren van bovengenoemde inrichtingen niet altijd zo eenduidig is, werd door het gemeentebestuur besloten om bij de minste twijfel het bedrijf op te nemen.

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bedrijven gelegen in industriegebied of KMO-zone op het gewestplan, en bedrijven die niet in dergelijke zones gelegen zijn. Ook de leegstaande bedrijfsruimten maken deel uit van de economische structuur.

4.3.1.1.1. Bedrijven gelegen in industriegebied of KMO-zone

De gemeente heeft geen industrieterrein en telt slechts één ambachtelijke zone. Deze ambachtelijke zone/KMO-zone (ingekleurd op het gewestplan) situeert zich in het uiterste noorden van de gemeente Zingem, op het kruispunt van de N60 en de N35. Deze zone heeft, op het grondgebied van de gemeente Zingem, een totale oppervlakte van 14 ha en wordt heden ten dage volledig ingenomen door enkele bedrijven met regionale omvang en infrastructuur. Binnen deze zone bevinden zich op het grondgebied van Zingem een achttal grote bedrijven. Het bedrijventerrein loopt door op het grondgebied van Nazareth. In totaal zijn op het volledige bedrijventerrein een 20-tal bedrijven gevestigd.

De gevestigde bedrijven betreffen voornamelijk klassieke industriële nijverheden en milieubelastende industrie. Er is bijna geen dienstensector aanwezig, noch complementaire diensten zoals restaurant of cafetaria.

Tabel [11] Bedrijven gelegen in industriegebied of KMO-zone

NAAM	SITUERING	ACTIVITEIT
Deuren en Trappen D'Hondt nv en domino nv	Leenstraat 2	vervaardiging van schrijn- en timmerwerk (fabrikant van deuren en trappen)

Quatro nv	Leenstraat 3	verhuur en exploitatie van niet-residentieel onroerend goed
Neyt Trucks bvba	Leenstraat 4	onderhoud en herstel van vrachtwagens
Matrex nv	Leenstraat 10	kunststofbewerking
Pyramid Company nv	Leenstraat 10	metaalbewerking
Van Aken Jozef Virginia	Leenstraat 12	circussen, kermisattracties
Benoot Pascal Georges	Leenstraat 14	houtbouw: productie en verkoop van carports en tuinhuizen
L&B Construct LTD	Leenstraat 15	elektrische installaties/zonnepanelen
A.D.S. Food Technology bvba	Leenstraat 16	machinebouw
Scensa nv	Leenstraat 18	/
Fabricom nv	Leenstraat 20	/
Unelko nv	Leenstraat 22	onderhoudsproducten
Crown Bedding & Furniture Belgium nv	Gentsesteenweg 73-79	vervaardiging en verkoop van matrassen, dekbedden en lattenbodems

4.3.1.1.2. Geïsoleerde bedrijven

In Zingem komen, naast de bedrijven die gebundeld voorkomen in de ambachtelijke zone, talrijke bedrijven verspreid over het grondgebied van de gemeente voor die volgens het gewestplan niet gelegen zijn in een zone bestemd voor ambachtelijke of industriële activiteiten.

Deze bedrijven situeren zich vaak langs belangrijke wegen, in de dorpskernen of aansluitend op de bestaande bebouwing. Te Zingem komt een concentratie van bedrijvigheid voor langsheen de N60. Enkele bedrijven liggen in landbouwgebied. Binnen de kernen gaat het vaak om kleine bedrijfjes (1 tot 19 werknemers), die in hun huidig functioneren geen problemen kunnen opleveren voor de woonomgeving, dit zowel qua schaal als qua activiteiten.

4.3.1.2. Inventaris van de bijgekomen bedrijventerreinen in het bijzonder van 1/1/1994 tot het ogenblik van de opmaak van de behoefteraming voor bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid

Er werd sinds 1/1/1994 geen bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd.

Er werd wel ten behoeve van bestaande zonevreemde bedrijven een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' opgesteld. Hierbij werden uiteindelijk 17 bedrijven opgenomen. Dit betrof wel voornamelijk een bestendiging van de bestaande situatie met een aantal beperkte uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein.

4.3.1.3. Een gedetailleerd en limitatief (juridisch-planologisch) overzicht van de problematiek inzake zonevreemde bedrijven en hun uitbreidingsnood met een onderscheid inzake bestemming en vergunningstoestand voor en na 1/1/1994

Er is geen onderscheid voor en na 1/1/1994 met uitzondering van de bedrijven die opgenomen werden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven'.

4.3.2. EVOLUTIE VAN DE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

4.3.2.1. Evolutie van de grondverkopen en invulling (inname door bedrijfsgebouwen = datum van ingebruikname) van de bedrijventerreinen

In de gemeente Zingem bevindt zich één ambachtelijke/KMO-zone die ingenomen is door enkele bedrijven met regionale omvang en infrastructuur. Binnen deze zone bevinden zich op het grondgebied van Zingem een achttal grote bedrijven. Het bedrijventerrein loopt door op het grondgebied van Nazareth. In totaal zijn op het volledige bedrijventerrein een 20-tal bedrijven gevestigd. Er is geen opmerkelijke evolutie in verkoop van de bedrijfsgronden in de laatste 10 jaar waar te nemen. De meeste bedrijven zijn reeds langer dan 10 jaar op de bedrijvenzone

aanwezig. De bedrijfsgebouwen werden hier veelal gevestigd voor het inwerking treden van het gewestplan (1977). Er kan dus vanuit gegaan worden dat de verkoopsevolutie zeer beperkt is.

4.3.3. POTENTIES VOOR BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

4.3.3.1. Bezettingsgraad van de bestaande bedrijventerreinen (= oppervlakte ingenomen door bedrijfsgebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte), met duidelijke aanduiding van reserves reeds in eigendom van bedrijven.

Er is reeds één ambachtelijke/KMO-zone aanwezig in de gemeente Zingem. Dit terrein is volledig ingenomen door een achttal bedrijven van regionale aard. Ongeveer 44% van de oppervlakte van het bedrijventerrein is bebouwd. Er kan dus gesproken worden van een compacte bebouwing. Toch blijkt dat sommige percelen volledig bebouwd zijn, terwijl anderen zeer weinig, of niet bebouwd werden. Er is dus een ongelijkmatige spreiding in compactheid tussen de verschillende percelen. Op het bestaande bedrijventerrein zijn twee percelen onbebouwd. Deze percelen omvatten 5% van de totale perceelsoppervlakte van het terrein.

Afbeelding [3] Bezettingsgraad van het bestaande bedrijventerrein

4.3.3.2. Inventaris van bouwrijpe en verkoopbare percelen met aanduiding van de kavelgrootte

Er zijn geen bouwrijpe en verkoopbare percelen in de gemeente aanwezig.

4.3.3.3. Inventaris van bestemde, en nog onbenutte terreinen of percelen met aanduiding van de kavelgrootte

Er zijn geen vrije terreinen aanwezig in de gemeente.

4.3.3.4. Inventaris van de leegstaande bedrijven met oppervlakte-indicatie

Momenteel zijn 4 bedrijven aangeduid als leegstaande bedrijfspanden, binnen de gebiedscategorisering wonen. Twee bedrijven, met administratieve ligging Kruishoutemsesteenweg 267 en Maldegemstraat 1, worden naar aanleiding van een beroep geschrapt. Hierdoor blijven er slechts 2 bedrijven over die juridisch planologisch in aanmerking zouden kunnen komen om ingenomen te worden door bedrijven. Evenwel stelt zich de vraag of dat, gezien de ligging direct aansluitend bij woningen, een geschikte locatie is.
Verder zijn er geen leegstaande bedrijfspanden (waarin stedenbouwkundig bedrijfsactiviteiten op een volwaardige manier mogelijk zijn) beschikbaar.

Tabel [12] Inventaris van de leegstaande bedrijven

ADMINISTRATIEVE LIGGING	AARD VAN HET GEBOUW	BESTEMMING	OPMERKING
Kruishoutemsesteenweg 26 7 ,9750 Zingem	Toonzaal	Woongebied met landelijk karakter	wordt geschrapt naar aanleiding van een beroep
Maldegemstraat 1 ,9750 Zingem	Toonzaal	Woongebied met landelijk karakter	wordt geschrapt naar aanleiding van een beroep
Gansstraat 2 ,9750 Zingem	Hoeve-gebouwen , stal	Landschappelij k waardevol agrarisch gebied	stedenbouwkundig dossier ingediend/zonevreem d
Lange Aststraat 12 ,9750 Zingem	Hoeve-gebouwen	Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	komt in aanmerking
Kruishoutemsesteenweg 222 ,9750 Zingem	Magazijn - werkplaats	Woongebied met landelijk karakter	komt in aanmerking
Gentsesteenweg 64 ,9750 Zingem	Toonzaal + magazijn	Agrarisch gebied	zonevreemd

4.3.3.5. Inventaris van vervuilde terreinen met oppervlakte-indicatie

Er is geen inventaris van dergelijke terreinen beschikbaar. Daar het totaal bestaand gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO vrij beperkt is, zijn ook de mogelijk vervuilde terreinen eerder beperkt.

4.3.4. ANALYSE VAN DE VRAAG NAAR RUIMTE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 4.1.4 van deze nota.

4.3.5. DE BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE, VRAAG VERSUS AANBOD

Er zijn met uitzondering van de leegstaande bedrijven (onderdeel 4.3.3.4) geen terreinen vandaag beschikbaar die vlot kunnen ingenomen worden door bedrijven (zo goed als alle terreinen werden immers reeds aangesneden).

4.3.6. RUIMTELIJKE VISIE OP BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 3.4 van deze nota.

[5] LOCATIEALTERNATIEVEN

5.1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De keuze van de locatie voor de nieuwe ambachtelijke zone gebeurde op basis van een alternatievenonderzoek. Dit onderzoek werd opgenomen in de richtinggevende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem. Er werden hierin vier verschillende locaties ten opzichte van elkaar afgewogen op basis van hun aansluiting bij het hoofddorp of de bestaande ambachtelijke zone in Zingem, de juridische context, de ontsluitingsmogelijkheden en de mogelijke aantasting van waardevolle- of kwetsbare gebieden (beschermingszones, overstromingsgebieden, …).

Zingem behoort tot het buitengebied. In overeenstemming met het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van Oost-Vlaanderen mogen nieuwe lokale bedrijventerreinen uitsluitend gevestigd worden grenzend aan een hoofddorp of aan een bestaande ambachtelijke zone. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt Zingem aangeduid als een hoofddorp.

Volgende locaties werden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan onderzocht:

- Locatie 1:
  aansluitend ten westen van het bestaande bedrijventerrein, gebied gelegen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje.
- Locatie 2:
  aansluitend ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein, gebied gelegen tussen het Moerasstraatje en het Maanschijnstraatje.
- Locatie 3:
  ten westen van de kern van Zingem, gebied gelegen tussen de Groenstraat, de Amelotstraat en Wijnhuisveld.
- Locatie 4:

ten westen van de kern van Zingem, gebied gelegen tussen de Broekstraat, de Kouterstraat en de Heirweg.

Afbeelding [5] Onderzoekslocaties

5.1.1. ONDERZOEKSLOCATIE 1

De eerste onderzoekslocatie bevindt zich aansluitend ten westen van het bestaande bedrijventerrein, dit is de zone tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje.

Op die manier kan de ontsluiting van het bedrijventerrein vlot gebeuren via de N35 (Steenweg Deinze). Er bevindt zich geen naburige bewoning en de vestiging van een lokaal bedrijventerrein op deze zone zou geen aanleiding geven tot een storende werking ten opzichte van de omliggende functies.

Op het gewestplan wordt dit gebied aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat herbevestigd werd en bijgevolg deel uitmaakt van de samenhangende landbouwgebieden omgeving N17/N60 – regio Leiestreek. Dit herbevestigd agrarisch gebied sluit wel volledig aan op het bestaand bedrijventerrein en ligt langs de N35 (Steenweg Deinze) waardoor de impact op de open ruimte desondanks relatief beperkt is. Een beperkt deel van dit gebied is eveneens reeds bebouwd en kent heden ten dage geen agrarische functie. Dit gebied is ook omgeven door het Moerasstraatje waarlangs in de toekomst, naar aanleiding van het streefbeeld N35, de ontsluiting van het bestaand bedrijventerrein wordt voorzien.

Ten zuiden van het lokaal bedrijventerrein bevindt zich een natuurgebied. Dit gebied sluit rechtstreeks aan op het geplande en het reeds bestaande bedrijventerrein. Er is de mogelijkheid om voldoende buffering te voorzien zodat de bestaande natuurwaarden niet verder in het gedrang komen.

Afbeelding [6] Onderzoekslocatie 1

5.1.2. ONDERZOEKSLOCATIE 2

De tweede onderzoekslocatie situeert zich aansluitend ten zuiden van het bestaande (regionale) bedrijventerrein, dit is tussen het Moerasstraatje en het Maanschijnstraatje.

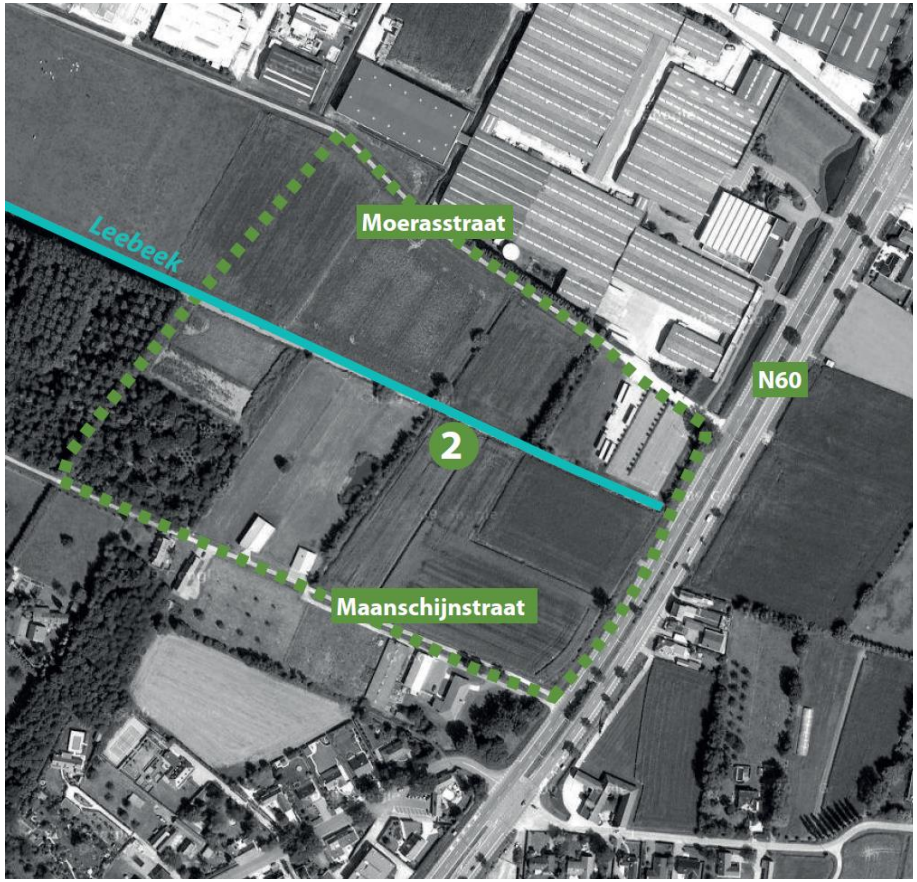
Ontsluiting van het bedrijventerrein via de N60 (Gentse Steenweg) is onmogelijk, omdat conform de streefbeeldstudie alle rechtstreekse toegangen tot de N60 Gentse Steenweg) dienen afgesloten te worden. De onderzoekslocatie kan enkel bereikt worden via het Moerasstraatje, die uitgeeft op de N35 (Steenweg Deinze), wat vrij omslachtig is. Er bevindt zich geen naburige bewoning en de vestiging van een lokaal bedrijventerrein op deze zone zou geen aanleiding geven tot een storende werking ten opzichte van de omliggende functies.

Op het gewestplan wordt dit gebied aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat herbevestigd werd en bijgevolg deel uitmaakt van de samenhangende landbouwgebieden omgeving N17/N60 – regio Leiestreek.

De zoekzone is momenteel deels ingenomen door een bestaande (vergunde) parking (in het agrarisch gebied).

Daarenboven zal bij de inrichting van de ambachtelijke zone op deze locatie, het natuurgebied aangetast worden. De Leebeek, die een ecologische infrastructuur (verbindingsgebied) vormt, loopt namelijk dwars door deze zone.

Gezien dit gebied gelegen is binnen een zone met een hoge overstromingsgevoeligheid, vormt deze geenszins een geschikte locatie voor de vestiging van een nieuw bedrijventerrein.

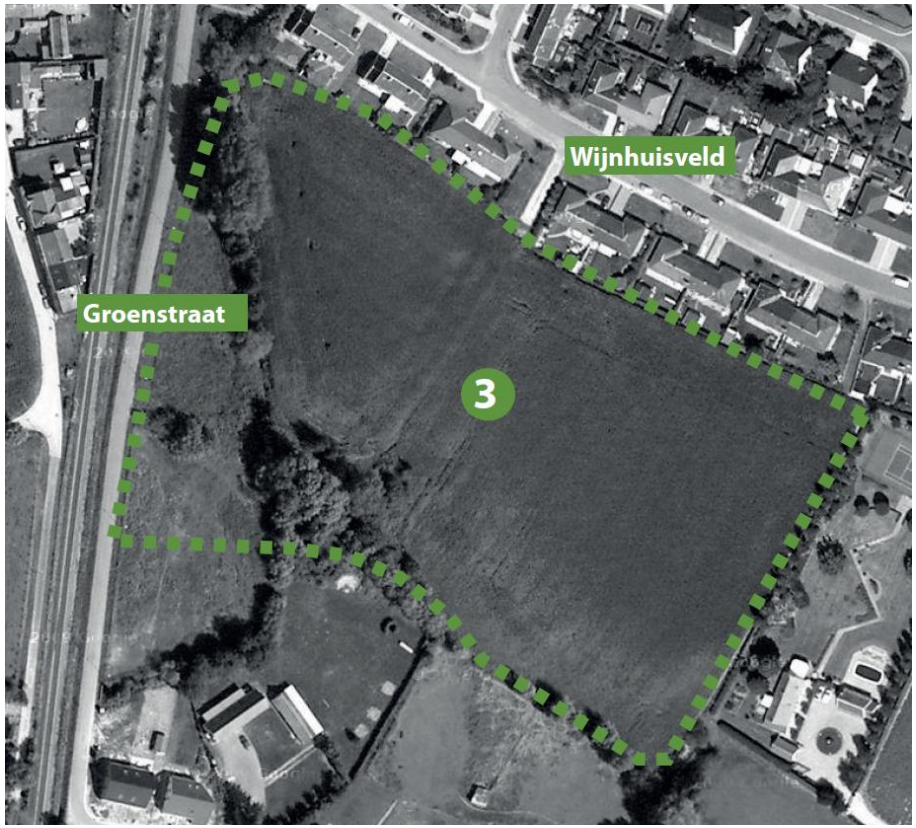


Afbeelding [7] Onderzoekslocatie 2

5.1.3. ONDERZOEKSLOCATIE 3

Een derde onderzoekslocatie ligt ten westen van de kern Zingem, meer bepaald tussen de Groenstraat, de Amelotstraat en Wijnhuisveld.

Op het gewestplan wordt dit gebied aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Gezien deze zone volledig omsloten wordt door de woonfunctie en door zijn strategische ligging in de onmiddellijke omgeving van het station, heeft deze site meer potentie om ingericht te worden als wooninbreiding. Een zone voor lokale bedrijvigheid zou eerder een storende werking hebben op de omliggende woningen. Een volwaardige buffering en het beperken van het type bedrijvigheid kan hiervoor eventueel een oplossing bieden. Ook naar ontsluiting toe, scoort deze zone minder goed. Het verkeer moet langs de dorpskern van Zingem en via de N435 (cfr. Afbeelding [10], Afbeelding [11], Afbeelding [12]).

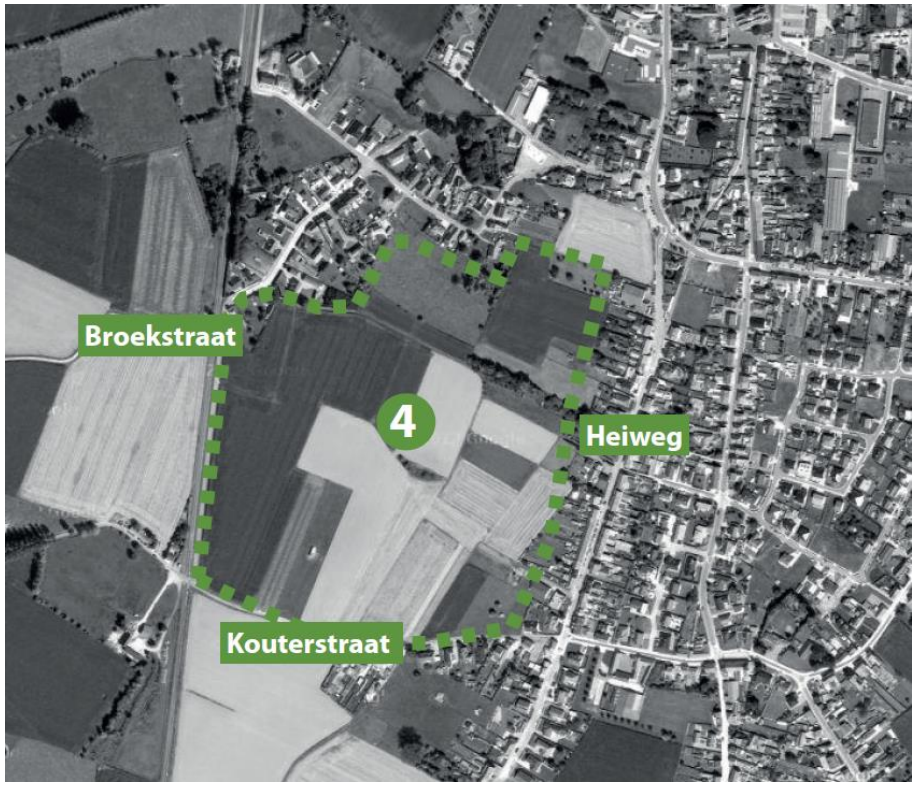


Afbeelding [8] Onderzoekslocatie 3

5.1.4. ONDERZOEKSLOCATIE 4

Een laatste onderzoekslocatie bevindt zich ten westen van de kern van Zingem, met name tussen de Broekstraat, de Kouterstraat en de Heirweg.

Op het gewestplan wordt dit gebied eveneens aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Omdat deze zone deels omsloten wordt door de woonfunctie en eveneens door zijn strategische ligging in de onmiddellijke omgeving van het station, heeft deze site meer potentie om ingericht te worden als wooninbreiding. Een zone voor lokale bedrijvigheid zou eerder een storende werking hebben op de omliggende woningen. Een volwaardige buffering en het beperken van het type bedrijvigheid kan hiervoor eventueel een oplossing bieden. Ook naar ontsluiting toe, scoort deze zone minder goed. Het verkeer moet langs de dorpskern van Zingem en via de N435 (cfr. Afbeelding [10], Afbeelding [11], Afbeelding [12]). Dit gebied kent daarenboven vandaag een uitgesproken agrarische functie.



Afbeelding [9] Onderzoekslocatie 4

Afbeelding [10] Zicht vanuit de Groenstraat (toegang tot de westelijk gelegen woonuitbreidingsgebieden te Zingem) t.o.v. de Kruishoutemsesteenweg (N435)

Afbeelding [11] Zicht op de Groenstraat komende vanuit de Kruishoutemsesteenweg (N435)

Afbeelding [12] Zicht op de Groenstraat

Uit het afwegen van de voor- en nadelen van de verschillende onderzoekslocaties blijkt dat de locaties bij het hoofddorp als belangrijk voordeel hebben dat deze aansluiten bij de bestaande bebouwing. Nadelen zijn vooral de ontsluiting die niet evident is en de mogelijke hinder naar de omliggende bebouwing. Inbuffering en het kleinschalig karakter van de bedrijven kan deze hinder weliswaar beperken. Doch de bereikbaarheid van deze terreinen is echter niet evident. Ook hebben deze terreinen, zeker het gebied in de nabijheid van het station, nog een potentie voor woonontwikkelingen in de toekomst (een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan, deze gebieden werden immers ingetekend als woonuitbreidingsgebied). De gebieden hebben vandaag voornamelijk een agrarische functie.

De locatie aansluitend op het bestaande bedrijventerrein heeft een zeer goede ontsluiting en de impact op de open ruimte is beperkt. Denk hierbij aan de aanwezigheid van het Moerasstraatje en de N35 (Steenweg Deinze). Deze locatie heeft als zeer belangrijk voordeel dat de bedrijvigheid gebundeld blijft. De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie past binnen de nieuw voorziene ontsluitingsstructuur voor het bestaande bedrijventerrein.

Als beste locatie komt dan ook de site ten westen van het bestaande bedrijventerrein naar voor. De zuidelijke variante is minder aangewezen daar de impact op de open ruimte aanzienlijk groter is. Deze zoekzone heeft als belangrijk nadeel dat het gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied. Van de onderzoeklocaties opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem is er slechts één dat niet gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft de derde onderzoekslocatie. Toch scoort deze zone op alle andere vlakken slecht, waardoor het niet interessant is deze optie te weerhouden. Ook zal het nieuwe lokale bedrijventerrein niet direct storend werken op de omliggende functies en is er voldoende ruimte voor buffering naar de omgeving (en naar het zuidelijk gelegen natuurgebied) toe.

Tabel [13] **Afweging locatiealternatieven**

	LOCATIE 1	LOCATIE 2	LOCATIE 3	LOCATIE 4
RUIMTELIJKE CRITERIA				
Goede bereikbaarheid	+	+	-	-
Beperkt storend in het landschap	+	+	-	-
Overeenstemmend met de globale visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente	+	+	-	-
Op voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden	-	-	+	+
Niet storend voor woonomgevingen	+	+	-	-
Aansluitend bij het hoofddorp	-	-	+	+
Aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein	+	+	-	-
ANDERE CRITERIA				
Bestemming gewestplan	Landschap-pelijk waardevol agrarisch gebied	Landschap-pelijk waardevol agrarisch gebied	woon-uitbreidings-gebied	woon-uitbreidings-gebied

5.2. BIJKOMEND LOCATIEONDERZOEK

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd voor de keuze van de locatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem reeds en alternatievenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek werd opgenomen in de richtinggevende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Er werden hierin vier verschillende locaties ten opzichte van elkaar afgewogen, onder andere op basis van hun aansluiting bij het hoofddorp of de bestaande ambachtelijke zone in Zingem.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zingem werd door de Provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurd op 10 september 2009. Sindsdien zijn de bepalingen met betrekking tot de lokalisatie van lokale bedrijventerreinen gewijzigd, ingevolge een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en een herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen (18 juli 2012). Hierdoor is het alternatievenonderzoek met betrekking tot de keuze van de locatie voor het nieuw lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem, dat werd uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, intussen achterhaald, waardoor de bepalingen genomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan met betrekking tot de gewenste locatie van het lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem momenteel zonder voorwerp zijn. Het is bijgevolg aangewezen de lokalisatie van het lokaal bedrijventerrein te richten naar het bovenlokaal kader en de mogelijke lokalisatie van het lokaal bedrijventerrein aan te duiden conform de vigerende bepalingen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen situeert de gemeente Zingem in het buitengebied. Volgens het gewijzigd bovenlokaal kader mogen nieuwe lokale bedrijventerreinen in het buitengebied uitsluitend gevestigd worden grenzend aan een hoofddorp. Enkel indien in het (meervoudig) hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een

bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van het lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in de woonkern.[1]

De bepaling dat bijkomende lokale bedrijventerreinen uitsluitend gevestigd kunnen worden bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein, voor gemeenten die niet als economisch knooppunt zijn geselecteerd, werd geschrapt uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen evenals het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

In wat volgt wordt het locatieonderzoek, met betrekking tot de inplanting van een lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem, hernomen in overeenstemming met de gewijzigde regelgeving.

5.2.1. METHODIEK

In eerste instantie worden de mogelijke locaties voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem geselecteerd. Bij het zoeken naar ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt op drie sporen, met hiërarchisch verband en in overeenstemming met de lokalisatiebepalingen opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen, gewerkt.

Vooreerst worden de mogelijke locaties grenzend aan het hoofddorp in de gemeente Zingem onderzocht. Indien blijkt dat er in het hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, worden mogelijke locaties aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern - in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte - geanalyseerd. In laatste instantie worden de potentiële onderzoekslocaties in een woonkern bestudeerd.

Per spoor worden de verschillende eigenschappen van de mogelijke locaties met elkaar vergeleken. Op basis van de wensen en noden van het gemeentebestuur worden een aantal toetsingscriteria gehanteerd op basis waarvan de locaties worden beoordeeld.

Het betreft onderstaande beoordelingscriteria:

- een vlotte ontsluiting;
- beperkt storend in het landschap;
- niet storend voor woonomgevingen;
- mogelijke aantasting van waardevolle- of kwetsbare gebieden (beschermingszones, overstromingsgebieden);
- voldoende beschikbare oppervlakte;
- overeenstemmend met de globale visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente.

De potentiële locaties worden derhalve op een gelijkwaardige manier onderzocht op basis van hun bestaande feitelijke en juridische toestand. De bedoeling is te komen tot een voorkeurslocatie, die onderbouwd wordt op basis van de resultaten van het locatieonderzoek.

Op deze manier wordt een goed onderbouwde locatie voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem bekomen en kan de gemeente

[1] Partiële herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, Provincie Oost-Vlaanderen, 14 april 2012, p. 39

hiermee verder in de voorbereiding naar de daadwerkelijke uitvoering, meer bepaald de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein'.

5.2.2. LOCATIEONDERZOEK

5.2.2.1. Onderzoekslocaties grenzend aan het hoofddorp

Door de selectie van hoofddorpen in het buitengebied geeft de Provincie aan waar er in eerste instantie bijkomende bedrijventerreinen kunnen gerealiseerd worden.

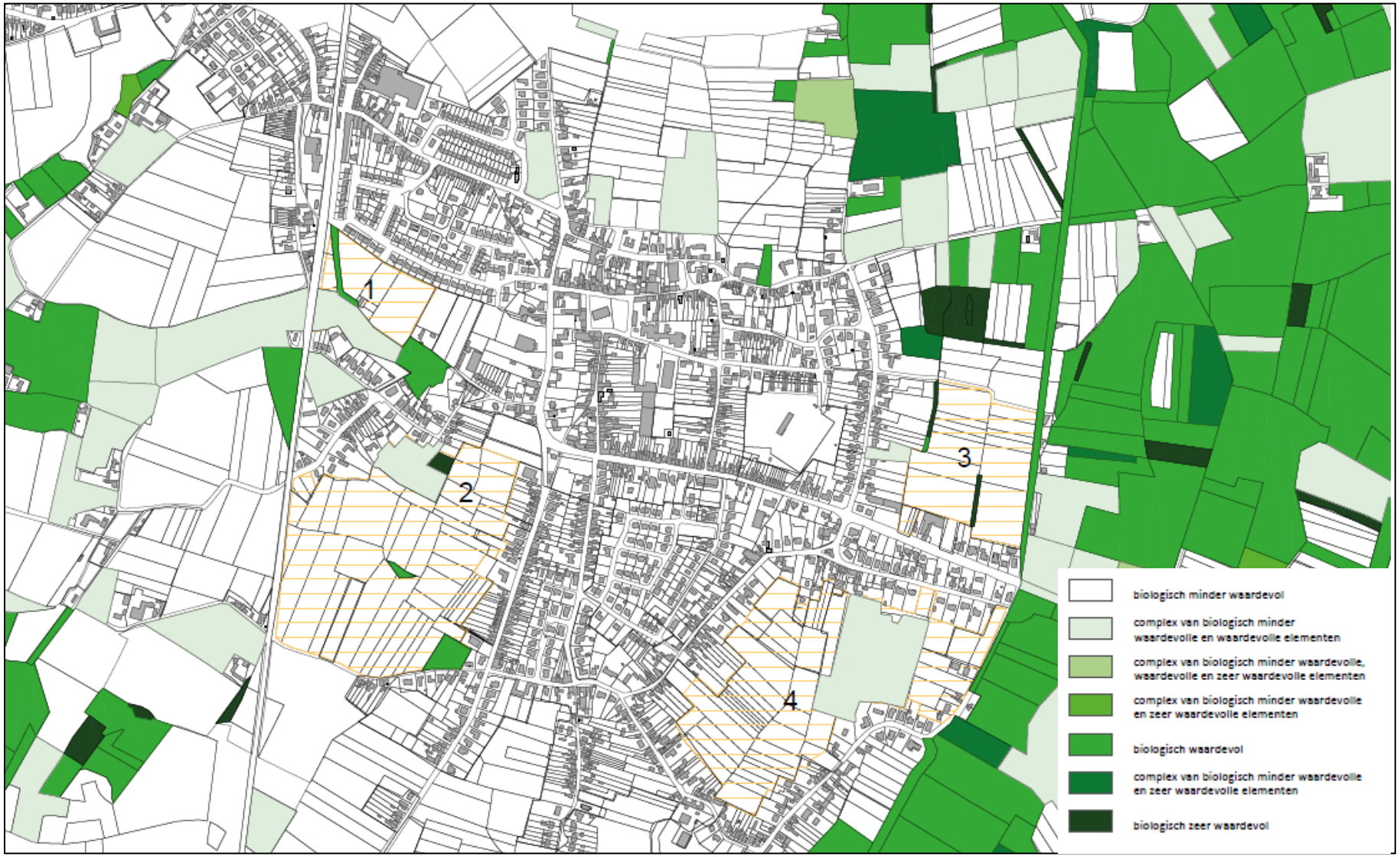
In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd de grootste woonkern, met name Zingem, als hoofddorp geselecteerd. Het hoofddorp Zingem is gelegen in het oosten van de gemeente, tussen de N60 en de Scheldevallei. De kernbebouwing is voornamelijk gecentreerd tussen de Amelotstraat, de Nederzwalmsesteenweg en de Omgangstraat.

Bij het bepalen van de meest geschikte locatie voor het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein worden volgende onderzoekslocaties naar voor geschoven:

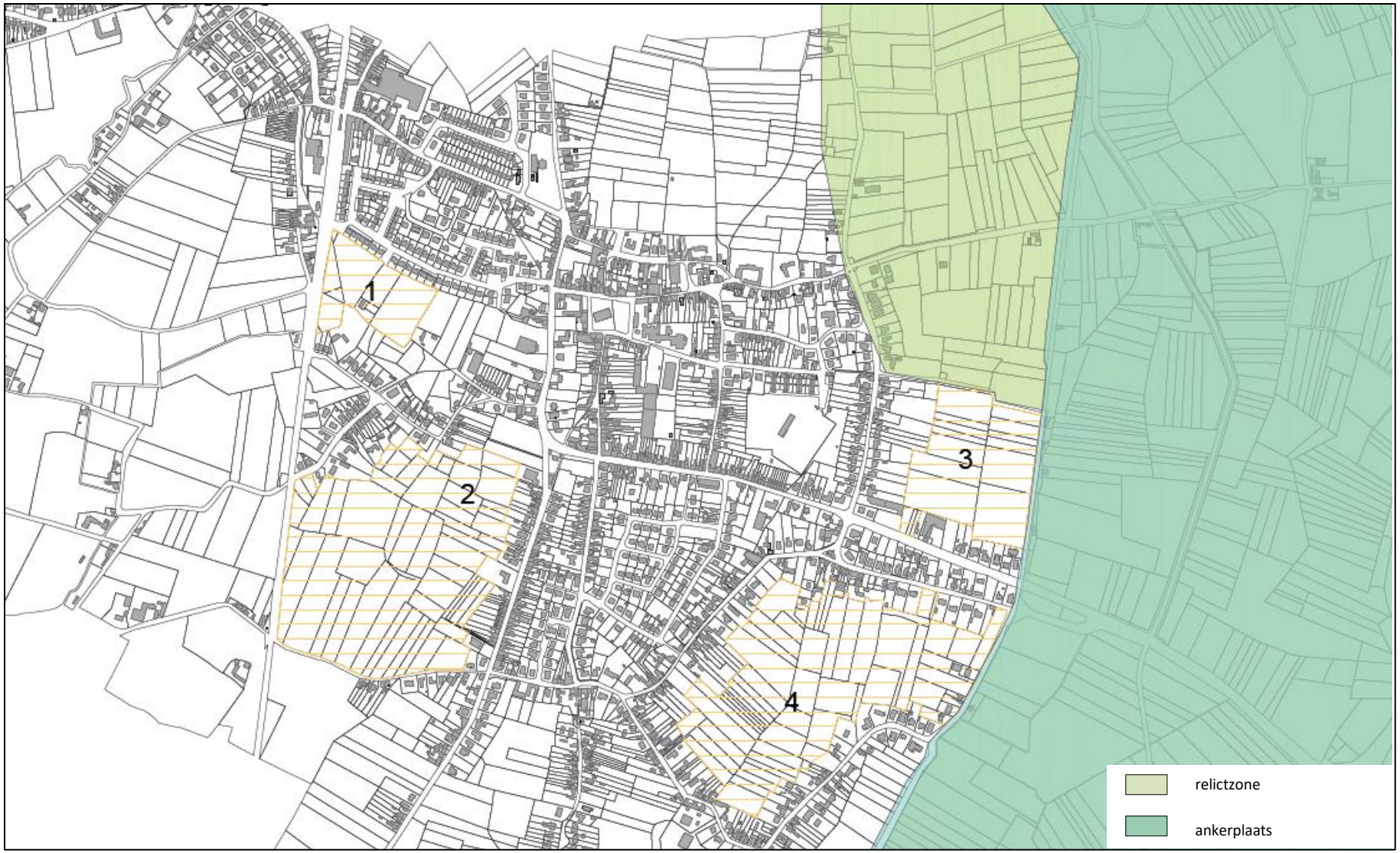
- Locatie 1:
  Een eerste mogelijke locatie situeert zich ten westen van het hoofddorp Zingem, meer bepaald tussen de Groenstraat, de Amelotstraat en het Wijnhuisveld.
- Locatie 2:
  Een tweede onderzoekslocatie bevindt zich ten zuidwesten van het hoofddorp Zingem, meer bepaald tussen de Broekstraat, de Kouterstraat en de Heirweg.
- Locatie 3:
  Een derde potentiële locatie is gelegen ten oosten van het hoofddorp Zingem, meer bepaald tussen de Nederzwalmsesteenweg (N435), de Omgangstraat, de Damstraat en de Dijkstraat.
- Locatie 4:
  Een vierde onderzoekslocatie situeert zich ten zuidoosten van het hoofddorp Zingem, meer bepaald tussen de Omgangstraat, de Boterhoek, de Speelstraat en de Wittelstraat.

Afbeelding [13] Onderzoekslocaties

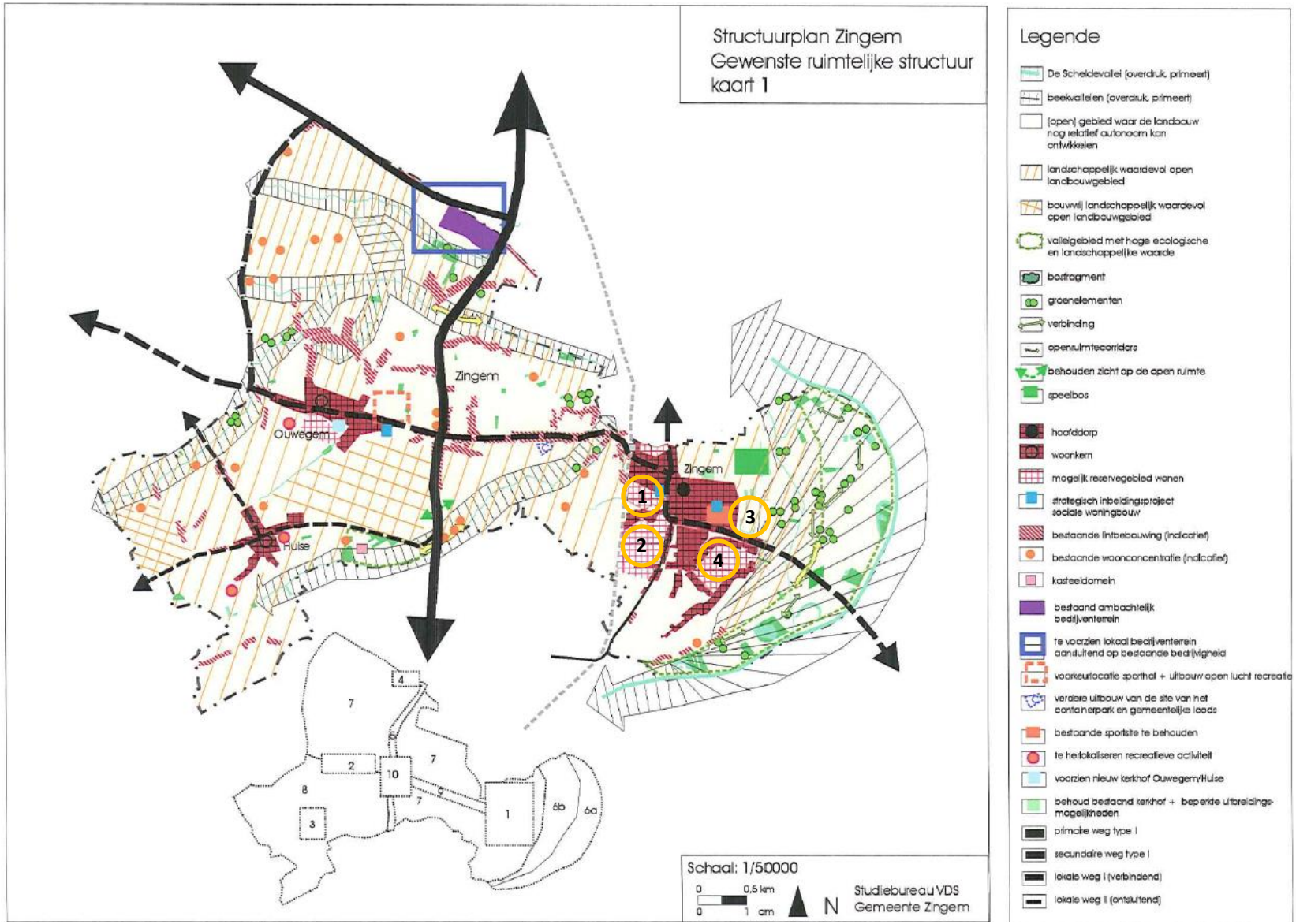
Afbeelding [14] Waterhuishouding



Afbeelding [15] Biologisch waardevolle gebieden



Afbeelding [16] Beschermingszones



Afbeelding [17] Gewenste Ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem)

Tabel [14] **Afwegingskader**

	LOCATIE 1	LOCATIE 2	LOCATIE 3	LOCATIE 4
Gewestplanbestemming	+ woonuitbreidingsgebied	+ woonuitbreidingsgebied	- landschappelijk waardevol agrarisch gebied	+ woonuitbreidingsgebied
Ontsluiting	- beperkt	- beperkt	+ goed	- beperkt
Landschappelijke inpassing	+ + wordt geïntegreerd binnen bestaande bebouwing	+ grenst aan open ruimte, wordt aan drie zijden begrensd door woonlinten	- grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten	+ + wordt geïntegreerd binnen bestaande bebouwing
Waterhuishouding	- beperkt deel in het noordwesten mogelijk overstromingsgevoelig	+ niet overstromingsgevoelig	- - volledig mogelijk overstromingsgevoelig en beperkt deel effectief overstromingsgevoelig	- beperkt deel in het zuidoosten mogelijk overstromingsgevoelig
Aanwezigheid waardevolle gebieden	+ biologisch niet waardevol, wel beperkt deel complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen in het zuidwesten van het plangebied	+ biologisch niet waardevol, bevat zeer kleinschalige biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden	- bevat biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden in het noorden van het plangebied	+ biologisch niet waardevol, deel complex van minder waardevolle en waardevolle elementen
Beschermingszones	+	+	- in de onmiddellijke nabijheid van de relictzone, 'Scheldevallei van Oudenaarde tot Gavere' en de Ankerplaats 'Scheldevallei tussen Welden en Gavere'	- in de onmiddellijke nabijheid van de relictzone, 'Scheldevallei van Oudenaarde tot Gavere' en de Ankerplaats 'Scheldevallei tussen Welden en Gavere'
Beschikbare opp.	- - (ca. 3,1 ha)	+ (ca. 17,9 ha)	+ (ca. 6,6 ha)	+ (16,1 ha)

5.2.2.1.1. Afweging

- Locatie 1:

De eerste onderzoekslocatie sluit in het westen aan bij het hoofddorp Zingem, eveneens gelegen is in het westen van de gemeente Zingem. Momenteel wordt het gebied gebruikt als weiland.

De onderzoekslocatie wordt goed geïntegreerd in het landschap. Het gebied wordt namelijk quasi volledig omsloten door een woonfunctie. Doordat deze onderzoekslocatie zich uitermate dicht bij de bewoning situeert, kan een ontwikkeling van deze zone in functie van een lokaal bedrijventerrein mogelijks hinder veroorzaken voor de residentiële omgeving. Een volwaardige inbuffering van het gebied kan hiervoor gedeeltelijk een oplossing bieden, maar is gezien de beperkte beschikbare oppervlakte van het gebied niet mogelijk.

De onderzoekslocatie heeft slechts een beschikbare oppervlakte van om en bij de 3,1 hectare, terwijl de gemeente bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid wenst te realiseren met een richtoppervlakte van 5 hectare. Het nieuw lokaal bedrijventerrein kan daarenboven in principe niet ruimtelijk gesplitst worden, tenzij hiervoor een voldoende ruimtelijke verantwoording kan gegeven worden.

De ontsluiting van deze zone is eerder beperkt. Het gebied wordt langs de Groenstraat ontsloten. Dit is een lokale weg type III met een beperkte breedte en een verharding in asfalt. De weg beschikt niet over een voetgangers- of fietsersvoorziening. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Bijkomend dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein, de volledige dorpskern van Zingem te doorkruisen waardoor er eveneens mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

In het noordwesten van deze zone bevindt zich een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Een te beperkte beschikbare oppervlakte en de slechte bereikbaarheid van de site vormen de voornaamste belemmerende factoren in functie van de vestiging van een lokaal bedrijventerrein in deze zone. Gezien de strategische ligging van de onderzoekslocatie, namelijk in de onmiddellijke omgeving van het station, bezit deze site meer potentie voor de realisatie van een wooninbreidingsproject. Een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan.

- Locatie 2:

Een tweede onderzoekslocatie die eveneens aansluit bij het hoofddorp Zingem, situeert zich ten zuidwesten van deze woonkern. Het gebied wordt op het gewestplan aangeduid als woonuitbreidingsgebied, maar kent vandaag een uitgesproken agrarische functie, meer bepaald als akkerland en weiland. Een eventuele inname van dit gebied heeft met andere woorden een impact op de landbouwfunctie van deze zone.

De zone sluit goed aan bij de bestaande bebouwing. Het gebied wordt langs drie zijden omsloten door een woonfunctie. De goede landschappelijke inpassing van deze zone, in een hoofdzakelijk residentiële omgeving, heeft echter tot gevolg dat een ontwikkeling in functie van lokale bedrijvigheid op deze locatie hinder kan veroorzaken voor de omwonenden. Gezien de grote beschikbare oppervlakte van het gebied (ca. 17,9 ha) kan onder andere een volwaardige inbuffering en het beperken van het type van activiteiten (kleinschalig karakter) hiervoor een oplossing bieden. Anderzijds biedt een lokaal bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Het betreffen veeleer functies die niet goed integreerbaar zijn in het woonweefsel, waardoor de bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein.

Daarnaast sluit de zone aan op de Groenstraat waardoor de bereikbaarheid van deze locatie eerder beperkt is. In eerste instantie is de Groenstraat een lokale weg type III met een beperkte breedte, een verharding in asfalt en is daarenboven niet voorzien van een voetgangers- of fietsersvoorziening. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Anderzijds dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein, de volledige dorpskern van Zingem te doorkruisen waardoor er mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

De beperkte ontsluiting van deze zone vormt een belangrijke belemmerende factor inzake de ontwikkeling van deze locatie in functie van een lokaal bedrijventerrein. Ook heeft deze onderzoekslocatie nog een potentie voor woonontwikkelingen in de toekomst. Een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan.

- Locatie 3:

Een volgende onderzoekslocatie, die aansluit op het hoofddorp Zingem, situeert zich ten oosten van deze woonkern en heeft een totale beschikbare oppervlakte van circa 6,6 hectare. Momenteel kent het gebied een uitgesproken agrarische functie, meer bepaald als akkerland en weiland.

De onderzoekslocatie is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en situeert zich enerzijds tussen een woonzone en een zone voor openbare nutsvoorzieningen anderzijds. Het gebied wordt in het zuiden en het westen omsloten door een woonfunctie en grenst in het noorden en het oosten aan het openruimtegebied. Een eventuele ontwikkeling van deze zone in functie van het creëren van ruimte voor lokale bedrijvigheid heeft tot gevolg dat een deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied verdwijnt in de gemeente Zingem. Het agrarisch gebied wordt bijgevolg gefragmenteerd.

Het gebied sluit aan op de Nederzwalmsesteenweg (N435) waardoor het lokaal bedrijventerrein vlot ontsloten wordt. Doch betreft de N435 een lokale verbindingsweg. Deze weg geeft geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau.

De zone komt niet in aanmerking voor een ontwikkeling gezien de ligging in mogelijk én effectief overstromingsgevoelig gebied. Ook de aanwezigheid van biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden en de relictzone 'Scheldevallei van Oudenaarde tot Gavere' en ankerplaats 'Scheldevallei tussen Welden en Gavere' in de onmiddellijke nabijheid van het gebied, dragen bij aan de ongeschiktheid van de onderzoekslocatie met betrekking tot de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

In de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem wordt deze zone aangeduid als landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Naast de landbouwkundige waarde heeft dit gebied een belangrijke rol te vervullen in het vrijwaren van de open ruimte.

- Locatie 4:

De betrokken onderzoekslocatie sluit in het zuidoosten aan op de bestaande bebouwing van het hoofddorp. De onderzoekslocatie situeert zich in een zone die op het gewestplan is aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Heden ten dage wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt in functie van weiland. Het gebied heeft een totale beschikbare oppervlakte van om en bij de 16,1 hectare.

Doordat de onderzoekslocatie bijna volledig omsloten wordt door bebouwing, wordt dit gebied, en een eventuele ontwikkeling ervan, goed geïntegreerd in het landschap. Aan de andere kant kan de aanwezigheid van lokale bedrijvigheid op deze locatie hinder veroorzaken naar de omwonenden. Zoals reeds werd aangehaald kan een volwaardige inbuffering en het beperken van het type van activiteiten (kleinschalig karakter) hiervoor een oplossing bieden. Anderzijds biedt een lokaal bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de

ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Het betreffen veeleer functies die niet goed integreerbaar zijn in het woonweefsel, waardoor de bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein.

Daarenboven is de site slechts beperkt bereikbaar. De toegang tot deze zone bevindt zich ter hoogte van de Speelstraat. Dit is een lokale weg type III van beperkte breedte en verhard in beton. Er zijn geen voetgangers- of fietsersvoorzieningen aanwezig. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Eveneens dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein, de volledige dorpskern van Zingem te doorkruisen waardoor er mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

De beperkte bereikbaarheid en de aanwezigheid van mogelijk overstromingsgevoelig gebied vormen de voornaamste belemmerende factoren voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie. Daarnaast speelt ook de aanwezigheid van de relictzone 'Scheldevallei van Oudenaarde tot Gavere' en de ankerplaats 'Scheldevallei tussen Welden en Gavere' in de onmiddellijke nabijheid van het gebied, een belangrijke rol inzake de ongeschiktheid van de onderzoekslocatie met betrekking tot de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Ook heeft deze onderzoekslocatie nog een potentie voor woonontwikkelingen in de toekomst. Een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan. Het is aangewezen dit woongebied in het hoofddorp te behouden met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

5.2.2.1.2. Conclusie

Uit bovenstaand onderzoek kan worden besloten dat er in de gemeente Zingem geen ruimtelijk geschikte locatie kan gevonden worden voor de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein grenzend aan het hoofddorp Zingem. Als voornaamste belemmerende factoren kunnen zowel de beperkte ontsluitingsmogelijkheden als de waterhuishouding van de gebieden aangehaald worden.

5.2.2.2. Onderzoekslocaties aansluitend op bestaand bedrijventerrein in een woonkern of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur

Indien er geen ruimtelijk verantwoorde locaties aan het hoofddorp worden gevonden, kan, in overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen, een lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern, mits motivatie en in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen selecteerde de kernen Ouwegem en Huise als woonkernen in de gemeente Zingem.

Dit zijn kleine landelijke kernen. Ouwegem is een straatdorp gegroeid langsheen de Ouwegemsesteenweg (N435), de bovengemeentelijke weg tussen Kruishoutem en Zwalm. De kernbebouwing is voornamelijk gelegen rond de Ouwegemsesteenweg, de Landegemstraat en de Beertegemstraat.

Huise is een compacte landelijke woonkern gelegen in het open landbouwgebied in het zuidwesten van de gemeente Zingem. De kernbebouwing waaiert vanaf een centraal plein uit naar de diverse omliggende straten: de Kloosterstraat, de Wannegemstraat, de Driesstraat, het Prinsenhof en de Lange Aststraat.

Zowel in de woonkern Ouwegem als Huise is er heden ten dage geen bedrijventerrein aanwezig. Het is bijgevolg onmogelijk het nieuw lokaal bedrijventerrein te laten aansluiten bij een bestaand bedrijventerrein in een

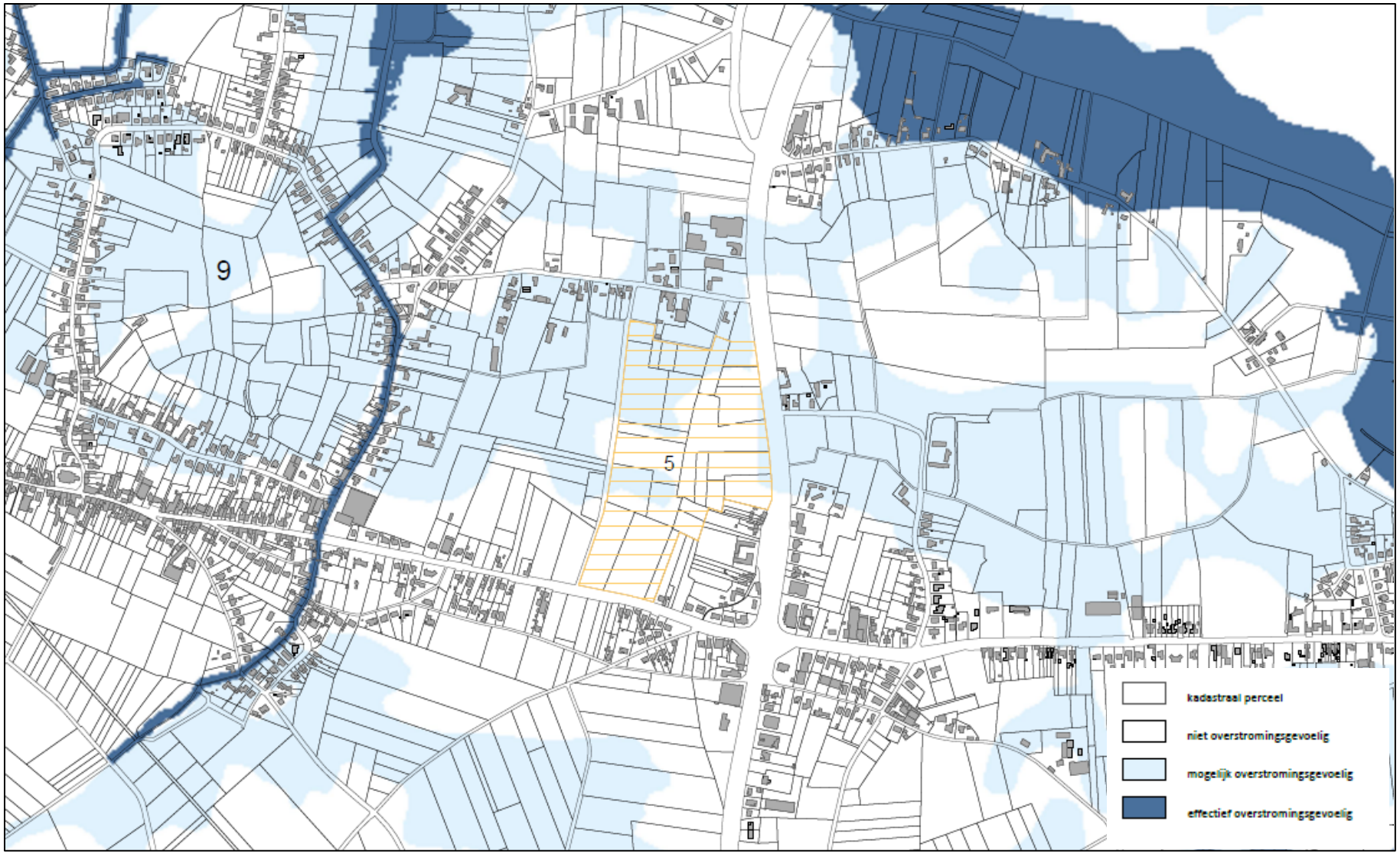
woonkern. Ten oosten van de woonkern Ouwegem is wel een grote harde ontsluitingsinfrastructuur aanwezig, het betreft de kruising van N435 (Nederzwalmsesteenweg) met de N60 (Gentse Steenweg).

Bij het bepalen van de meest geschikte locatie voor het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein wordt volgende onderzoekslocatie, aansluitend op een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur, naar voor geschoven:

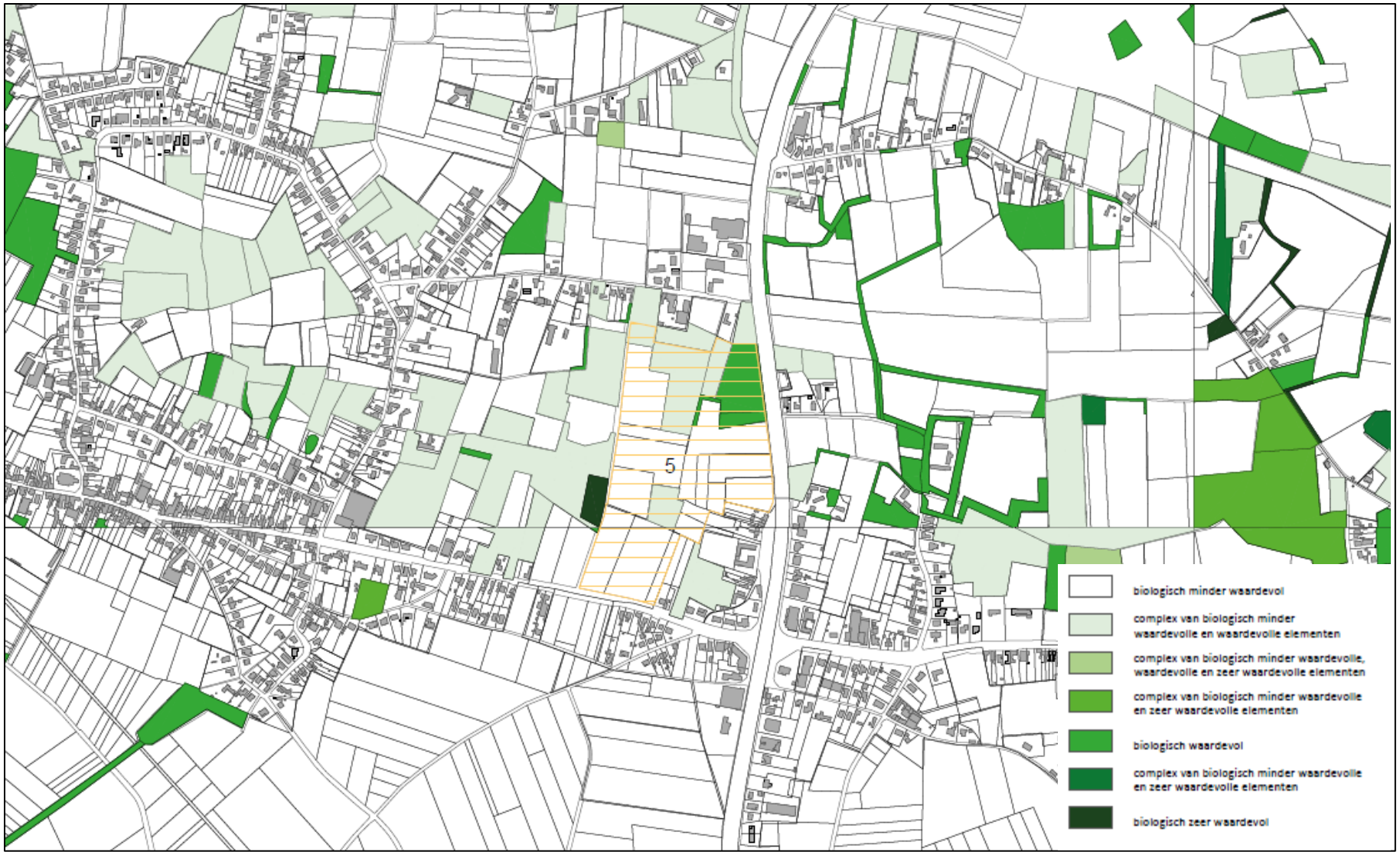
- Locatie 5:

  Deze onderzoekslocatie situeert zich ten oosten van de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemsesteenweg (N435), de Hofakkerstraat, de Kokerstraat en de N60.

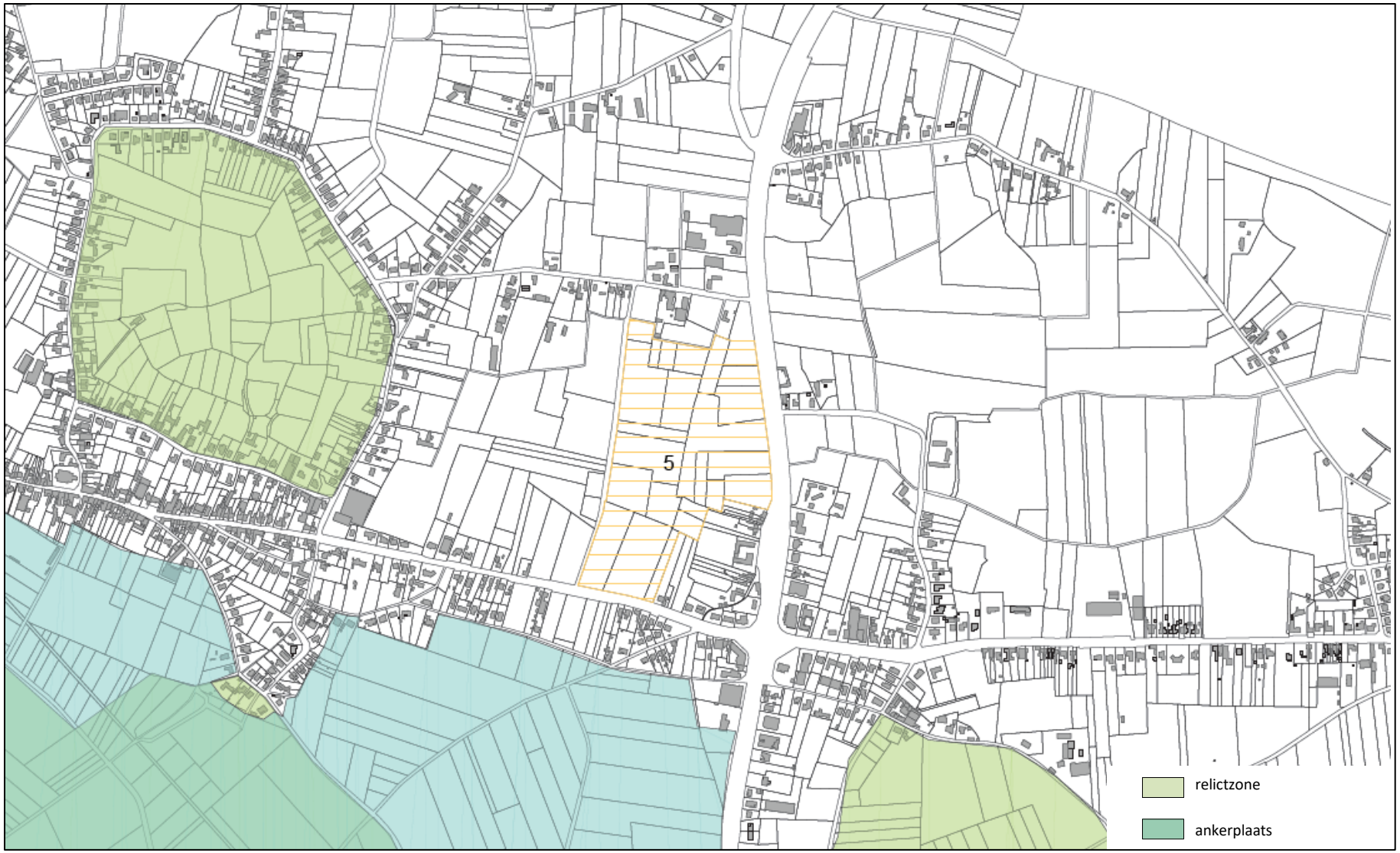
Afbeelding [18] Onderzoekslocaties



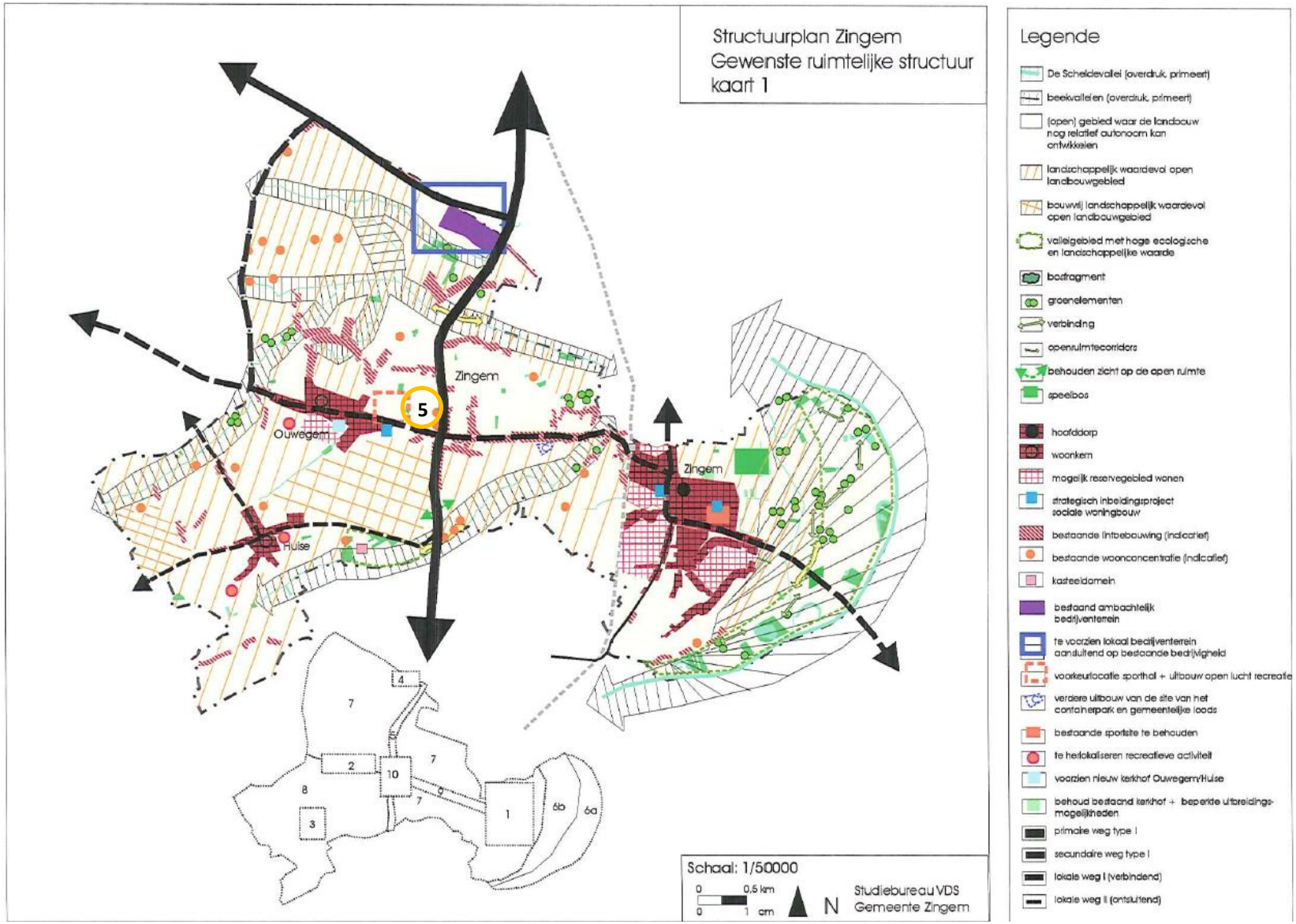
Afbeelding [19] Waterhuishouding



Afbeelding [20] Biologisch waardevolle gebieden



Afbeelding [21] Beschermingszones



Afbeelding [22] Gewenste Ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem)

Tabel [15] **Afwegingskader**

	LOCATIE 5
Gewestplanbestemming	- agrarisch gebied
Ontsluiting	+ goed
Landschappelijke inpassing	+ grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten
Waterhuishouding	- mogelijk overstromingsgevoelig
Aanwezigheid waardevolle gebieden	- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, kleinschalig biologisch waardevol gebied
Beschermingszones	+
Beschikbare opp.	+ (13,7 ha)

5.2.2.2.1. Afweging

- Locatie 5:

De onderzoekslocatie is gelegen ten noordoosten van het kruispunt van de N435 (Ouwegemsesteenweg) met de N60 (Gentse Steenweg) en situeert zich ten oosten van de woonkern Ouwegem. Het gebied heeft een beschikbare oppervlakte van circa 13,7 hectare.

Momenteel kent het gebied een uitgesproken agrarische functie, meer bepaald als akkerland en weiland. Een mogelijke ontwikkeling van deze zone heeft een impact op de landbouwfunctie en leidt tot fragmentatie van het agrarisch gebied.

Daarnaast is dergelijke ontwikkeling in functie van een lokaal bedrijventerrein niet verzoenbaar met de zorg voor het behoud van de open ruimte, zoals wordt opgelegd in de richtinggevend bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen. Deze locatie ligt op de rand van de dorpskern van Zingem en benadrukt immers het contrast tussen het dichtbebouwde karakter van de dorpskern en de openheid van de Scheldevallei.

Ondanks de goede ontsluiting, de N60 werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als primaire weg I, en landschappelijke inpassing van deze zone is de onderzoekslocatie niet de geschikte locatie voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein. De zone is namelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en bevat een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen en een kleinschalig biologisch waardevol gebied.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

5.2.2.2.2. Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse, kan geconcludeerd worden dat er in de gemeente Zingem naast een locatie aansluitend bij het hoofddorp, eveneens geen ruimtelijk geschikte locatie voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden aansluitend op een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. Enerzijds doordat er geen bestaand bedrijventerrein aanwezig is in de woonkern Ouwegem of Huise, anderzijds omwille van de waterhuishouding van de onderzoekslocatie en de aanwezigheid van waardevolle gebieden ter hoogte van deze locatie.

5.2.2.3. Onderzoekslocaties in een woonkern

Indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, kan een lokaal bedrijventerrein, in overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen, in laatste instantie – mits motivatie- gelokaliseerd worden in een woonkern.

Zoals reeds werd aangehaald selecteerde het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen de kernen Ouwegem en Huise als woonkernen in de gemeente Zingem.

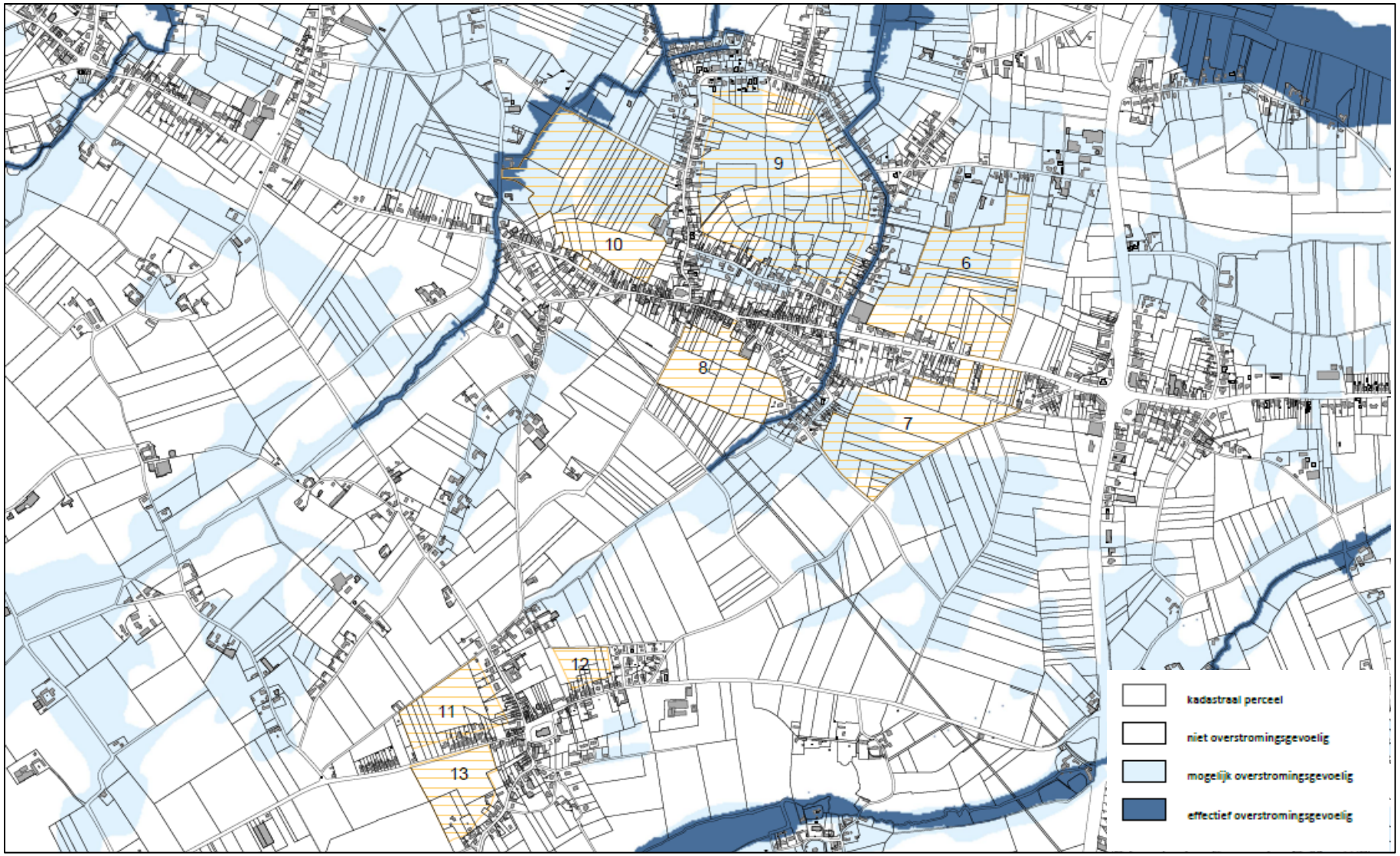
Bij het bepalen van de meest geschikte locatie voor het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein worden volgende onderzoekslocaties in de woonkern Ouwegem naar voor geschoven:

- Locatie 6:
  De onderzoekslocatie situeert zich ten oosten van de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemsesteenweg (N435), de Beertegemstraat, de Kokerstraat en de Hofakkerstraat.
- Locatie 7:
  Deze onderzoekslocatie bevindt zich ten zuidoosten van de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemsesteenweg (N435), Kolpaart, de Molendamstraat en de Beertegemstraat.
- Locatie 8:
  De onderzoekslocatie is gelegen ten zuiden van de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemsesteenweg (N435), de Molendamstraat, de Lindestraat en de Heirenstraat.
- Locatie 9:
  Deze onderzoekslocatie situeert zich ten westen van de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemsesteenweg (N435), de Boeregemstraat, Boeregemveld en de Ouwegemstraat.
- Locatie 10:
  Deze onderzoekslocatie situeert zich centraal in de woonkern Ouwegem, meer bepaald tussen de Ouwegemstraat, Steenoven, de Beertegemstraat en de Landegemstraat.

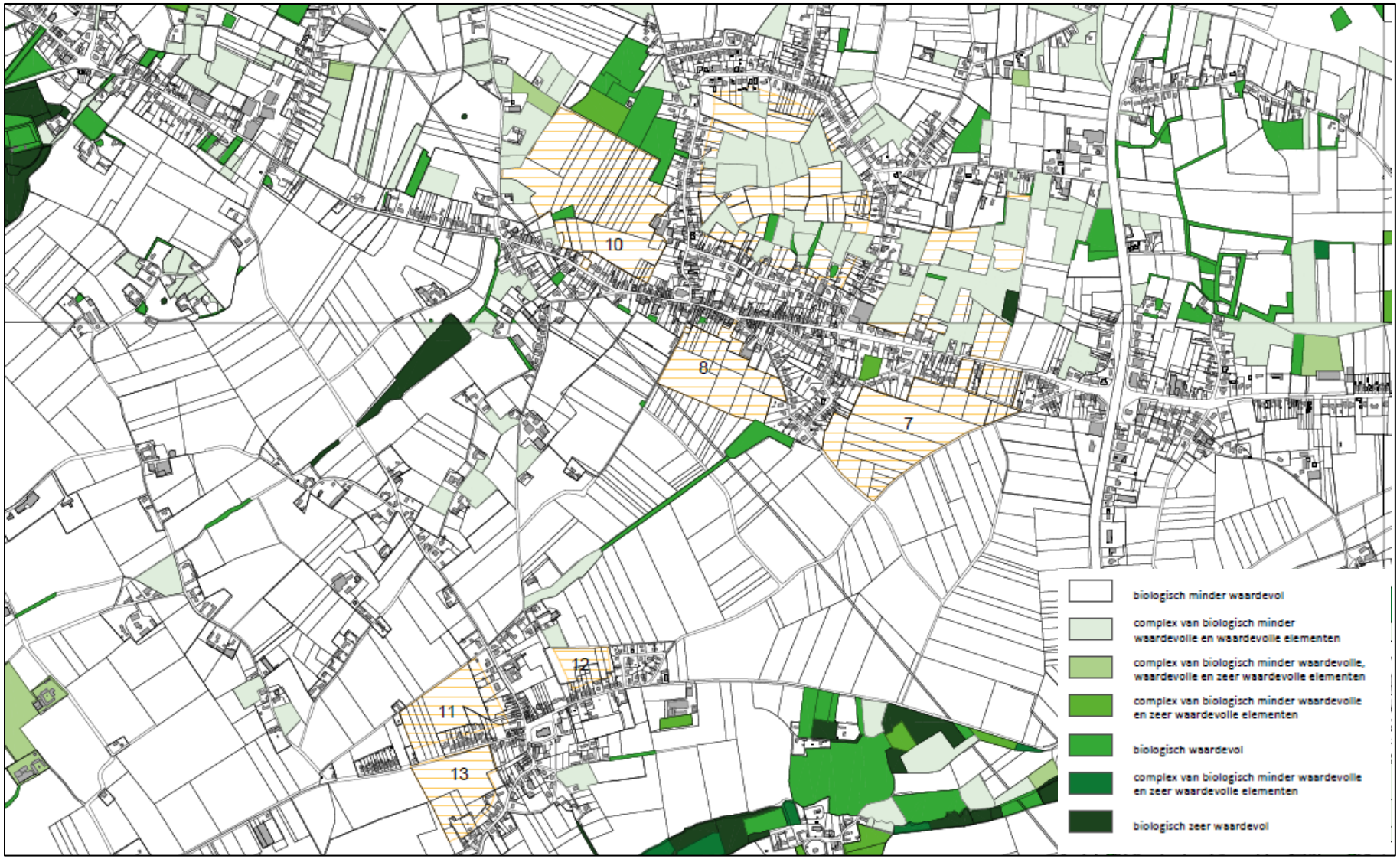
Bij het bepalen van de meest geschikte locatie voor het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein worden volgende onderzoekslocaties in de woonkern Huise naar voor geschoven:

- Locatie 11:
  Deze onderzoekslocatie bevindt zich ten noordwesten van de woonkern Huise, meer bepaald tussen de Kloosterstraat, de Wannegemstraat en de Molenstraat.
- Locatie 12:
  Deze onderzoekslocatie is gelegen ten noordoosten van de woonkern Huise, meer bepaald tussen de Lange Aststraat en Kolpaart.
- Locatie 13:
  Deze onderzoekslocatie situeert zich ten zuidwesten van de woonkern Huise, meer bepaald tussen de Wannegemstraat en de Driesstraat.

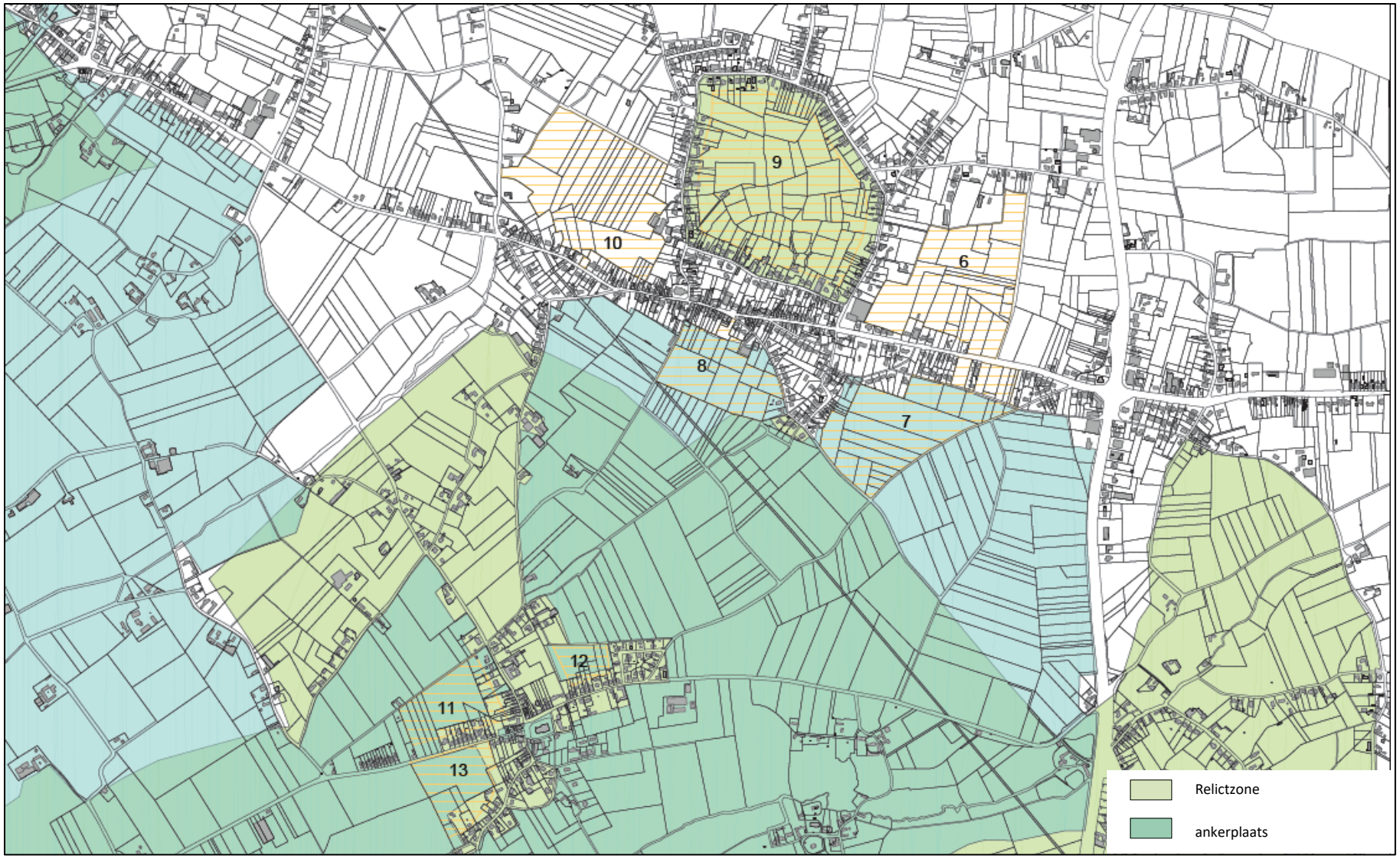
Afbeelding [23] Onderzoekslocaties



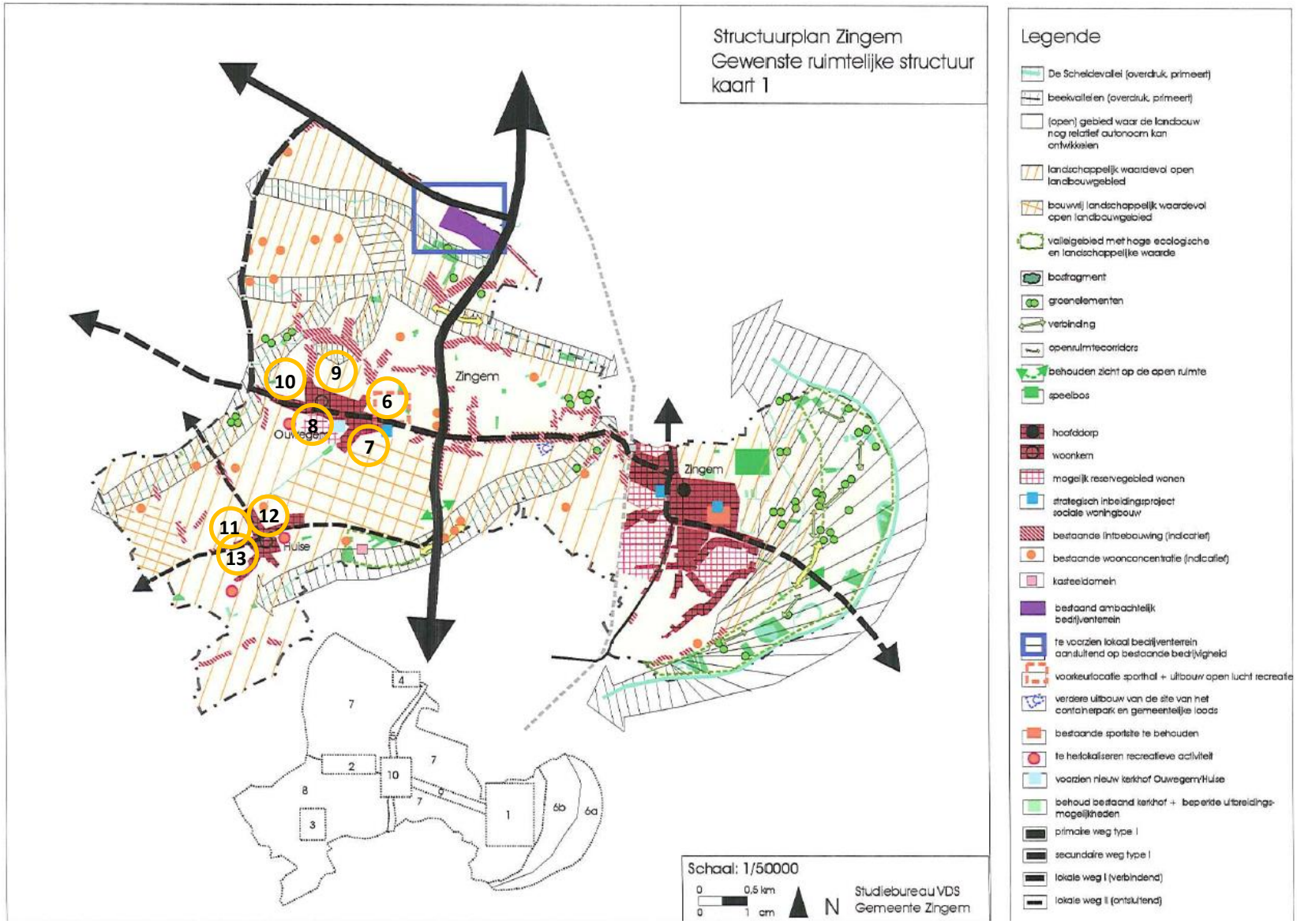
Afbeelding [24] Waterhuishouding



Afbeelding [25] Biologisch waardevolle gebieden



Afbeelding [26] Beschermingszones



Afbeelding [27] Gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem)

Tabel [16] **Afwegingskader**

	LOCATIE 6	LOCATIE 7	LOCATIE 8	LOCATIE 9	LOCATIE 10	LOCATIE 11	LOCATIE 12	LOCATIE 13
Gewestplan-bestemming	- agrarisch gebied	- landschappelijk waardevol agrarisch gebied	+ woonuitbreidingsgebied	- parkgebied	- agrarisch gebied	+ woonuitbreidingsgebied	- landschappelijk waardevol agrarisch gebied	- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Ontsluiting	+ goed	+ goed	- beperkt	- beperkt	- beperkt	- beperkt	- beperkt	- beperkt
Landschappelijke inpassing	+ grenst aan open ruimte, wordt aan drie zijden begrensd door woonlinten	+ grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten	+ grenst aan open ruimte, wordt aan één zijde begrensd door woonlinten	+ + wordt geïntegreerd binnen bestaande bebouwing	+ grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten	+ grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten	+ grenst aan open ruimte, wordt aan twee zijden begrensd door woonlinten en aan één zijde door een verkaveling	+ grenst aan open ruimte, wordt aan drie zijden begrensd door woonlinten
Waterhuishouding	- mogelijk overstromings-gevoelig	- mogelijk overstromings-gevoelig	+ niet overstromings-gevoelig	- mogelijk overstromings-gevoelig	- mogelijk overstromings-gevoelig	+ niet overstromings-gevoelig	+ niet overstromings-gevoelig	+ niet overstromings-gevoelig
Aanwezigheid waardevolle gebieden	- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, kleinschalig biologisch waardevol en zeer waardevol gebied	+ biologisch niet waardevol	+ biologisch niet waardevol	- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen en biologisch waardevol gebied	+ biologisch niet waardevol, kleinschalig biologisch waardevol gebied	+ biologisch niet waardevol	+ biologisch niet waardevol	+ biologisch niet waardevol
Beschermings-zones	+	- - ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem'	- - ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem'	- - relictzone 'Waterhoek Lozer'	+	- - ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem' en relictzone 'Lemig Leie-Schelde interfluvium'	- - ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem' en relictzone 'Lemig Leie-Schelde interfluvium'	- - ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem' en relictzone 'Lemig Leie-Schelde interfluvium'
Beschikbare opp.	+ (ca. 15 ha)	+ (ca. 14,5 ha)	+ (ca. 7,5 ha)	+ (26,1 ha)	+ (17,6 ha)	- (5,8 ha)	- - (1,8 ha)	- (5,4 ha)

5.2.2.3.1. Afweging

- Locatie 6:

De onderzoekslocatie situeert zich ten oosten van de woonkern Ouwegem. Het gebied heeft een beschikbare oppervlakte van circa 15 hectare en wordt op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied.

Het gebied kent een uitgesproken agrarische functie, meer bepaald als akkerland en weiland. Een eventuele ontwikkeling van deze zone heeft een impact op de landbouwfunctie, leidt tot een fragmentatie van het agrarisch gebied en is niet verzoenbaar met de zorg voor het behoud van de open ruimte in overeenstemming met de richtinggevende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Het gebied sluit goed aan op de bebouwde omgeving en wordt langs drie zijden begrensd door een woonfunctie. Het realiseren van ruimte voor lokale bedrijvigheid op deze locatie kan, gezien de nauwe link met de residentiële omgeving, echter hinder veroorzaken naar de omwonenden. Een volwaardige inbuffering en het beperken van het type bedrijvigheid (kleinschalig karakter) kan in principe een oplossing bieden. Anderzijds biedt een lokaal bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Het betreffen veeleer functies die niet goed integreerbaar zijn in het woonweefsel, waardoor de bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein.

In het zuiden sluit de zone aan op de Ouwegemsesteenweg (N435), waardoor het gebied vlot ontsloten wordt. Doch betreft de N435 een lokale verbindingsweg. Deze weg geeft geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau.

De zone is volledig gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en bezit daarenboven een aantal kleinschalige waardevolle tot zeer waardvolle gebieden. De zone is bijgevolg niet de meest aangewezen locatie voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

Daarnaast wordt deze zone gereserveerd voor een eventuele herlokalisatie van het bestaande voetbalterrein. Hierbij dient de mogelijkheid voorzien te worden om een sporthal te realiseren. De laatste jaren wordt het voor de lokale voetbalclubs steeds moeilijker om te blijven bestaan. Er is nu reeds een samenwerkingsverband tussen Ouwegem (1 terrein + oefenveld) en Huise (1 terrein) en het is niet ondenkbaar dat mogelijks ook Zingem hierbij betrokken zou worden. Dit betekent dat op termijn een grotere sportsite noodzakelijk zal zijn. Rekening houdende dat een voetbalterrein ongeveer 6.000m² bedraagt, zal in eerste instantie reeds ca. 30.000m² nodig zijn, doch op termijn bij verdere bundeling van andere recreatieve structuren (tennis, basket, hondendressuur, jumping, …) kan dit nog verder vergroten. De vooropgestelde locatie, langsheen de Ouwegemsesteenweg ter hoogte van de Hofakkerstraat, wordt door de gemeente beschouwd als de meest interessante, daar deze locatie geïntegreerd kan worden binnen de dorpskern van Ouwegem, een vrij centrale ligging heeft binnen de gemeente, er voldoende ruimte beschikbaar is (ook met oog op de toekomst) en deze locatie goed te ontsluiten is. De gemeente wenst met andere woorden de sportsite op deze locatie te organiseren.

- Locatie 7:

De onderzoekslocatie bevindt zich in het zuidoosten van de woonkern Ouwegem. De zone is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft een beschikbare oppervlakte van om en bij de 14,5 hectare.

Het gebied grenst in het zuiden aan het openruimtegebied en wordt aan twee zijden begrensd door een woonfunctie. Momenteel kent deze zone een uitgesproken agrarische functie. Een ontwikkeling van deze site heeft tot gevolg dat een deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied verdwijnt in de gemeente Zingem en dit stemt niet overeen met de zorg voor het behoud van de open ruimte zoals wordt opgelegd in de bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen.

In het noorden sluit deze locatie aan op Ouwegemsesteenweg (N435), waardoor deze zone goed ontsloten wordt. Doch betreft de N435 een lokale verbindingsweg. Deze weg geeft geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau.

Naast de problematiek inzake de waterhuishouding van dit gebied, meer bepaald gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, is deze zone ook aangeduid als ankerplaats, met name 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem', waardoor de onderzoekslocatie geen geschikte locatie vormt voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein.

In de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem wordt deze zone daarenboven aangeduid als bouwvrij landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Het behoud van het gave landschap wordt hier centraal geplaatst. Er geldt binnen dit gebied een absoluut bouwverbod (met uitzondering van schuilhokken voor dieren e.d.).

- Locatie 8:

De onderzoekslocatie is gelegen in het zuiden van de woonkern Ouwegem en heeft een totale beschikbare oppervlakte van circa 7,5 hectare.

Volgens het gewestplan is deze zone gelegen in het woonuitbreidingsgebied. Toch kent deze zone een uitgesproken agrarische functie. Een eventuele ontwikkeling van deze zone heeft aldus een impact op de landbouwfunctie.

De zone sluit in het noorden en het oosten goed aan op de bestaande bebouwing. In het zuiden grenst de site aan het openruimtegebied.

De toegang tot het gebied situeert zich ter hoogte van de Heirenstraat. Dit is een lokale weg type III met beperkte breedte en voorzien van een asfaltverharding. Er zijn geen voetgangers- of fietsersvoorzieningen aanwezig. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Deze weg sluit echter wel aan op de Ouwegemsesteenweg (N435), waardoor de locatie matig tot goed wordt ontsloten. Doch betreft de N435 een lokale verbindingsweg. Deze weg geeft geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau.

De onderzoekslocatie maakt deel uit van de beschermde landschappen. Het werd aangeduid als ankerplaats, met name 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, 'Mullem en Wannegem'.

Zowel de beperkte ontsluiting als de aanwezigheid van beschermde landschappen maken deze zone ongeschikt voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein. Ook heeft deze onderzoekslocatie nog een potentie voor woonontwikkelingen in de toekomst. Een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan. Het is aangewezen dit woonuitbreidingsgebied te behouden met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Het betrokken woonuitbreidingsgebied te Ouwegem zal echter grotendeels opgeheven worden, dit gebied zal deels ingenomen worden door een nog te voorzien kerkhof en bijhorende parking. Het resterende woonuitbreidingsgebied wordt voorlopig behouden. Het kerkhof te Zingem is momenteel te klein, waardoor er nood is aan bijkomende begraafplaatsen. Binnen de dorpskernen van Ouwegem en Huise waar het kerkhof zich aan de kerk bevindt, is er geen

mogelijkheid om het kerkhof uit te breiden. Er wordt voorgesteld om een nieuw kerkhof te voorzien aansluitend op de bestaande dorpskern van Ouwegem, meer bepaald de vooropgestelde locatie.

- Locatie 9:

Deze onderzoekslocatie bevindt zich centraal in de woonkern Ouwegem en heeft een beschikbare oppervlakte van circa 26,1 hectare.

De onderzoekslocatie situeert zich in een zone die op het gewestplan is aangeduid als parkgebied. Heden ten dage wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt in functie van weiland. Het gebied heeft een totale beschikbare oppervlakte van om en bij de 26,1 hectare.

Doordat deze onderzoekslocatie bijna volledig omsloten wordt door bebouwing, wordt dit gebied, en een eventuele ontwikkeling ervan, goed geïntegreerd in het landschap. Aan de andere kant kan de aanwezigheid van lokale bedrijvigheid op deze locatie hinder veroorzaken naar de omwonenden. Zoals reeds werd aangehaald kan een volwaardige inbuffering en het beperken van het type van activiteiten (kleinschalig karakter) hiervoor een oplossing bieden. Anderzijds biedt een lokaal bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Het betreffen veeleer functies die niet goed integreerbaar zijn in het woonweefsel, waardoor de bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein.

Daarenboven is de site slechts beperkt bereikbaar. De toegang tot deze zone dient zich te situeren langsheen van de omliggende woonstraten. Hoogstwaarschijnlijk ter hoogte van een onbebouwd perceel in de Ouwegemstraat of ter hoogte van de Beertegemstraat. Dit zijn beide lokale wegen type III van beperkte breedte. De Ouwegemstraat is een weg verhard in asfalt, de Beertegemstraat is uitgerust in een betonverharding. Er zijn voor beide wegen geen fiets- of voetgangersvoorzieningen aanwezig. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Eveneens dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein, de volledige dorpskern van Ouwegem te doorkruisen waardoor er mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

De onderzoekslocatie bezit een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Daarenboven zijn er een aantal waardevolle gebieden aanwezig. De zone is zo goed als volledig mogelijk overstromingsgevoelig en maakt deel uit van de relictzone 'Waterhoek Lozer'.

Hieruit kan worden besloten dat de betrokken onderzoekslocatie niet in aanmerking komt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Daarenboven maakt het gebied reeds deel uit van een ander planningsinitiatief, met name het RUP Parkgebied. De gemeente Zingem heeft reeds in het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zingem vooropgesteld om in de gemeente Ouwegem een RUP Parkgebied op te maken waarbij de bestemming van parkgebied getransformeerd wordt naar een agrarische bestemming en waarbij voldoende rekening gehouden wordt met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Dit met het oog op de planologische compensatie voor planningsinitiatieven binnen herbevestigd agrarisch gebied.

- Locatie 10:

Deze onderzoekslocatie is gelegen in het oosten van de woonkern Ouwegem en heeft een beschikbare oppervlakte van om en bij de 17,6 hectare.

Volgens het gewestplan is deze zone gelegen in het agrarisch gebied. De zone grenst in het noorden aan het openruimtegebied en wordt in het oosten en in het zuiden begrensd door een woonfunctie. Een eventuele ontwikkeling van deze zone in functie van lokale bedrijvigheid kan hinder veroorzaken voor omwonenden. Een volwaardige inbuffering en het beperken van het type bedrijvigheid (kleinschalig karakter) kan hiervoor eventueel een oplossing bieden. Anderzijds biedt een lokaal

bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Het betreffen veeleer functies die niet goed integreerbaar zijn in het woonweefsel, waardoor de bedrijven dienen te herlokaliseren naar een lokaal bedrijventerrein.

Heden ten dage kent deze zone een uitgesproken agrarische functie. Een eventuele ontwikkeling van deze zone heeft een impact op de landbouwfunctie en stemt niet overeen met de richtinggevende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen inzake de zorg voor het behoud van de open ruimte.

De betrokken zone ligt ten opzichte van de Ouwegemsesteenweg (N435), eerder verscholen achter de bestaande bebouwing, waardoor ze slechts beperkt bereikbaar is. Doch betreft de N435 een lokale verbindingsweg. Deze weg geeft geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau.

Daarnaast is deze zone gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied waardoor de locatie niet in aanmerking komt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de Gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

- Locatie 11:

Deze onderzoekslocatie bevindt zich in het noordwesten van de woonkern Huise. Momenteel wordt het gebied gebruikt als weiland.

Volgens het gewestplan is deze zone gelegen in woonuitbreidingsgebied. De zone grenst in het noorden en het westen aan het open ruimtegebied en wordt in het oosten en het zuiden begrensd door een woonfunctie. Doordat deze zone zich uitermate dicht bij de bewoning situeert, kan een ontwikkeling van deze zone in functie van een lokaal bedrijventerrein mogelijks hinder veroorzaken voor de residentiële omgeving. Een volwaardige inbuffering van het gebied kan hiervoor gedeeltelijk een oplossing bieden, maar is gezien de beperkte beschikbare oppervlakte van het gebied niet mogelijk. De onderzoekslocatie heeft slechts een beschikbare oppervlakte van om en bij de 5,8 hectare.

De ontsluiting van deze zone is eerder beperkt. Zowel de Molenstraat als de Wannegemstraat betreffen een lokale weg type III. De Molenstraat betreft een zeer smalle aarden weg, de Wannegemstraat is voor een beperkt deel uitgerust met een klinkerverharding, verder van de woonkern verwijderd is deze weg verhard in beton. Beide wegen beschikken niet over een voetgangers- of fietsersvoorziening. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Bijkomend dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein de volledige woonkern van Huise te doorkruisen, waardoor er eveneens mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

De zone is gelegen in een beschermd landschap, meer bepaald in een relictzone, met name ‘Lemig Leie-Schelde interfluvium’ en is eveneens aangeduid als ankerplaats, namelijk ‘Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem’.

Door de beperkte ontsluiting enerzijds en de ligging in een beschermd landschap anderzijds, is de betrokken onderzoekslocatie niet de gewenste locatie voor een ontwikkeling in functie van een lokaal bedrijventerrein. In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zingem wordt het betrokken woonuitbreidingsgebied te Huise opgeheven, gezien de ligging ervan in een beschermd landschap.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de Gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

- Locatie 12:

De onderzoekslocatie is gelegen in het noordoosten van de woonkern Huise en heeft een beschikbare oppervlakte van 1,8 hectare.

Volgens het gewestplan is deze zone gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied grenst in het noorden aan het openruimtegebied en wordt in het oosten, het zuiden en het westen begrensd door een woonfunctie. Een eventuele ontwikkeling van deze in functie van lokale bedrijvigheid kan mogelijks hinder veroorzaken voor omwonenden. Een volwaardige inbuffering van het gebied kan hiervoor gedeeltelijk een oplossing bieden, maar is gezien de beperkte oppervlakte van het gebied niet mogelijk.

De onderzoekslocatie heeft slechts een beschikbare oppervlakte van om en bij de 1,8 hectare, terwijl de gemeente bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid wenst te realiseren met een richtoppervlakte van 5 hectare. Het nieuw lokaal bedrijventerrein kan daarenboven in principe niet ruimtelijk gesplitst worden, tenzij hiervoor een voldoende ruimtelijke verantwoording kan gegeven worden.

Heden ten dage kent deze zone een uitgesproken agrarische functie, het gebied wordt namelijk gebruikt als akkerland. Een eventuele ontwikkeling van deze zone heeft een impact op de landbouwfunctie en stemt niet overeen met de richtinggevende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen inzake de zorg voor het behoud van de open ruimte.
De ontsluiting van deze zone is eerder beperkt. Het gebied wordt langs de Kolpaart ontsloten. Dit betreft een zeer smalle aarden weg en is bovendien niet uitgerust met een fiets- of voetgangersvoorziening. Bijkomend dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein de volledige woonkern van Huise te doorkruisen, waardoor er eveneens mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

Deze zone is gelegen in een beschermd landschap, meer bepaald de relictzone 'Lemig-Schelde interfluvium'. Daarnaast is de zone aangeduid als ankerplaats, met name 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem'.

De beperkte ontsluiting en de ligging van de zone in een beschermd landschap vormen de voornaamste belemmerende factoren in functie van de vestiging van een lokaal bedrijventerrein op deze locatie.

In de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem wordt deze zone aangeduid als bouwvrij landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Het behoud van het gave landschap wordt hier centraal geplaatst. Er geldt binnen dit gebied een absoluut bouwverbod (met uitzondering van schuilhokken voor dieren e.d.).

- Locatie 13:

De onderzoekslocatie is gelegen in het zuidwesten van de woonkern Huise en heeft een beschikbare oppervlakte van om en bij de 5,4 hectare. Momenteel wordt het gebied voornamelijk gebruikt als weiland.

Volgens het gewestplan is deze zone gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zone grenst in het westen aan het openruimtegebied en wordt in het noorden, het oosten en het zuiden begrensd door een woonfunctie. Een eventuele ontwikkeling van deze zone in functie van lokale bedrijvigheid kan mogelijks hinder veroorzaken voor omwonenden. Een volwaardige inbuffering van het gebied kan hiervoor gedeeltelijk een oplossing bieden, maar is gezien de beperkte beschikbare oppervlakte van het gebied niet mogelijk.

De ontsluiting van deze zone is eerder beperkt. Het gebied wordt langs de Wannegemstraat ontsloten. Dit betreft een lokale weg type III met een beperkte

breedte en een verharding gedeeltelijk in klinkers en, verder weg van de woonkern, in beton. De weg beschikt niet over een voetgangers- of fietsersvoorziening. De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van de woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Bijkomend dient het verkeer, van en naar het lokaal bedrijventerrein de volledige woonkern van Huise te doorkruisen, waardoor er eveneens mogelijke hinder kan optreden voor de omliggende bebouwing.

Deze zone is daarenboven gelegen in een beschermd landschap, meer bepaald de relictzone 'Lemig-Schelde interfluvium'. Tevens is deze zone aangeduid als ankerplaats, met name 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem'.

De beperkte bereikbaarheid, evenals de ligging in een beschermd landschap, vormen de voornaamste knelpunten met betrekking tot de ontwikkeling van deze zone in functie van lokale bedrijvigheid.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de Gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

5.2.2.3.2. Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek, kan worden besloten dat er in de gemeente Zingem naast een locatie aansluitend bij het hoofddorp, aansluitend op een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern, eveneens geen ruimtelijk geschikte locatie voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden in een woonkern. De voornaamste belemmerende factoren zijn de beperkte ontsluiting, de waterhuishouding en de aanwezigheid van beschermingszones in de gebieden.

5.2.2.4. Conclusie

Uit het afwegen van de voor- en nadelen van de verschillende onderzoekslocaties blijkt dat de onderzoekslocaties gelegen in het woonuitbreidingsgebied als belangrijk voordeel hebben dat deze aansluiten bij de bestaande bebouwing. Nadelen zijn vooral de ontsluiting die niet evident is en de mogelijke hinder die hierdoor kan optreden naar de omliggende bebouwing. Inbuffering en het kleinschalig karakter van deze bedrijven kan deze hinder weliswaar beperken. Doch biedt een lokaal bedrijventerrein doorgaans ruimte aan lokale bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied overschrijden. Ook hebben deze terreinen (zeker de locaties gelegen in de nabijheid van het station) nog een potentie voor woonontwikkelingen in de toekomst. Een bestemming die reeds voorzien werd naar aanleiding van het gewestplan. Sommige gebieden hebben vandaag voornamelijk een agrarische functie.

De onderzoekslocaties gelegen in het (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied hebben als belangrijk voordeel dat deze gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van de N435. Nadelen zijn vooral de waterhuishouding, meer bepaald de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en de aanwezigheid van waardevolle gebieden en de ligging in of in de onmiddellijke nabijheid van beschermingszones. Ook is de impact op de open ruimte relatief groot.

Er kan met andere woorden op basis van bovenstaand onderzoek, in overeenstemming met de lokalisatiebepalingen opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen, geen geschikte locatie gevonden worden voor de vestiging van een nieuw lokaal bedrijventerrein in de gemeente Zingem.

5.2.2.5. Onderzoekslocatie voorgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem

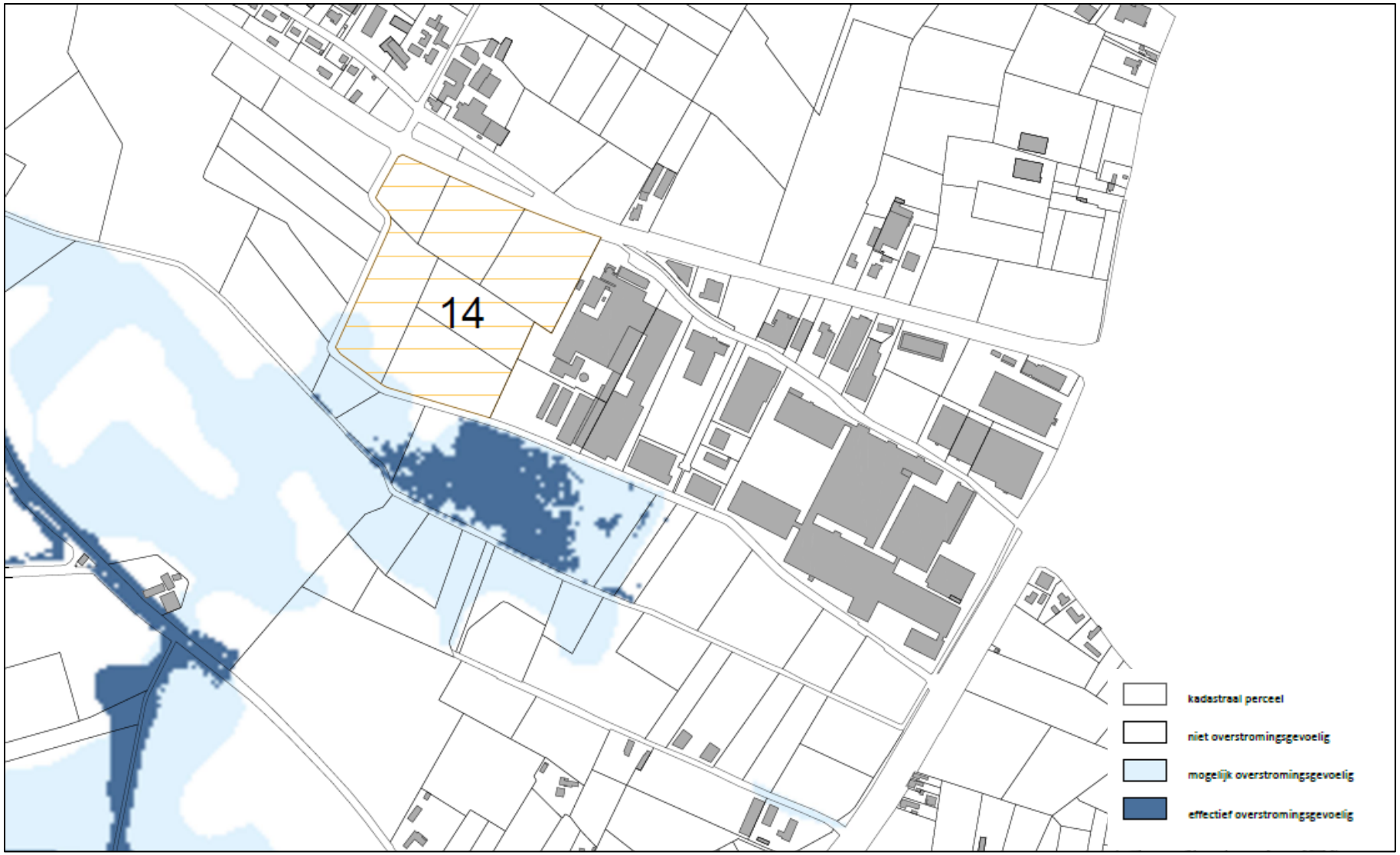
Tot slot worden de resultaten van bovenstaand locatieonderzoek vergeleken met de locatie die in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem vooropgesteld wordt. De keuze van de locatie van het nieuw lokaal bedrijventerrein gebeurde eveneens op basis van een alternatievenonderzoek. Dit onderzoek werd opgenomen in de richtinggevende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Er werden hierin vier verschillende locaties ten opzichte van elkaar afgewogen op basis van hun aansluiting bij het hoofddorp of de bestaande ambachtelijke zone in Zingem, de juridische context, de ontsluitingsmogelijkheden en de mogelijke aantasting van waardevolle- of kwetsbare gebieden (beschermingszones, overstromingsgebieden, …).

Volgende locatie werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ten gevolge van het onderzoek vooropgesteld:

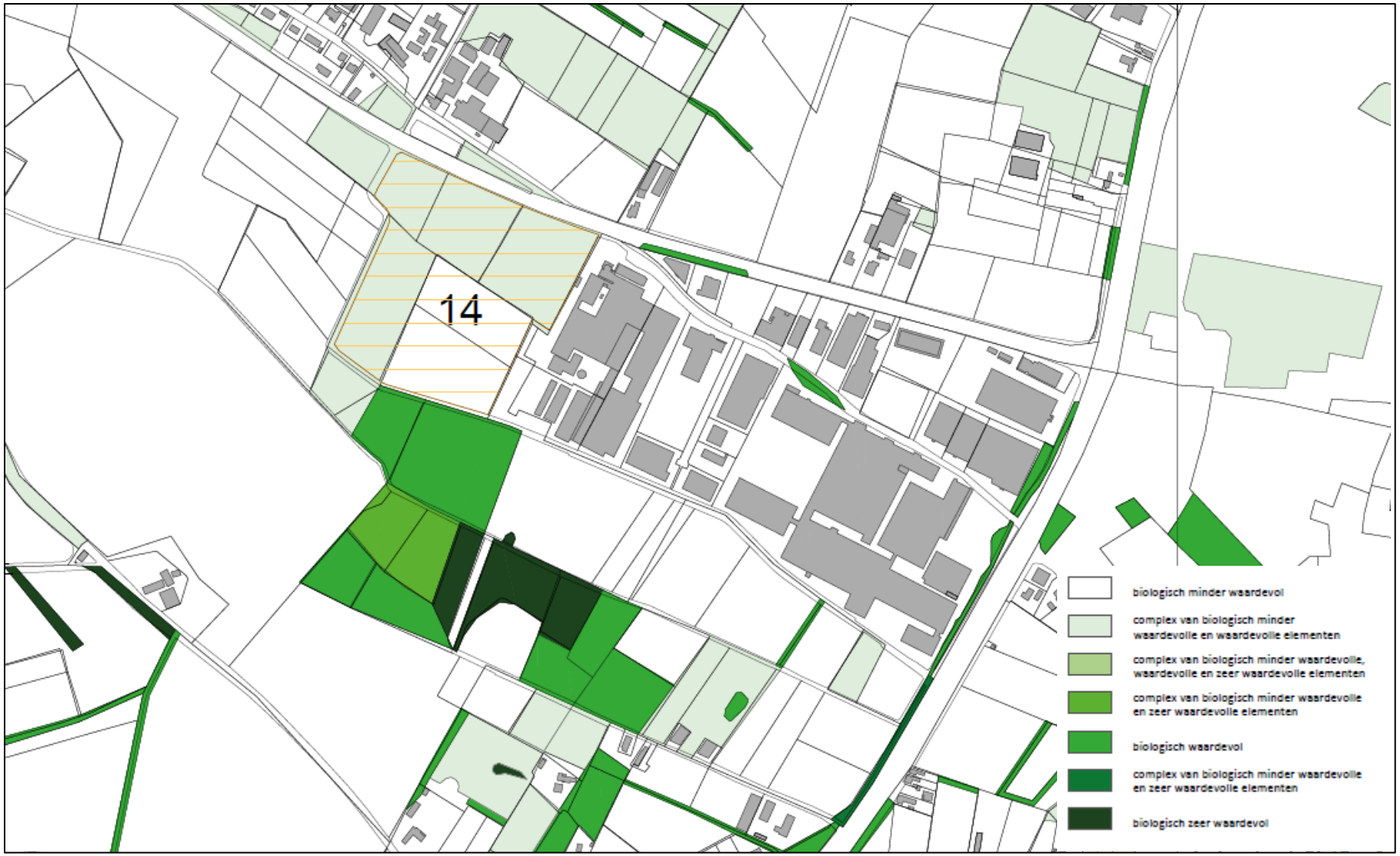
- Locatie 14:

  De locatie situeert zich aansluitend ten westen van het bestaande bedrijventerrein, meer bepaald het gebied gelegen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje.

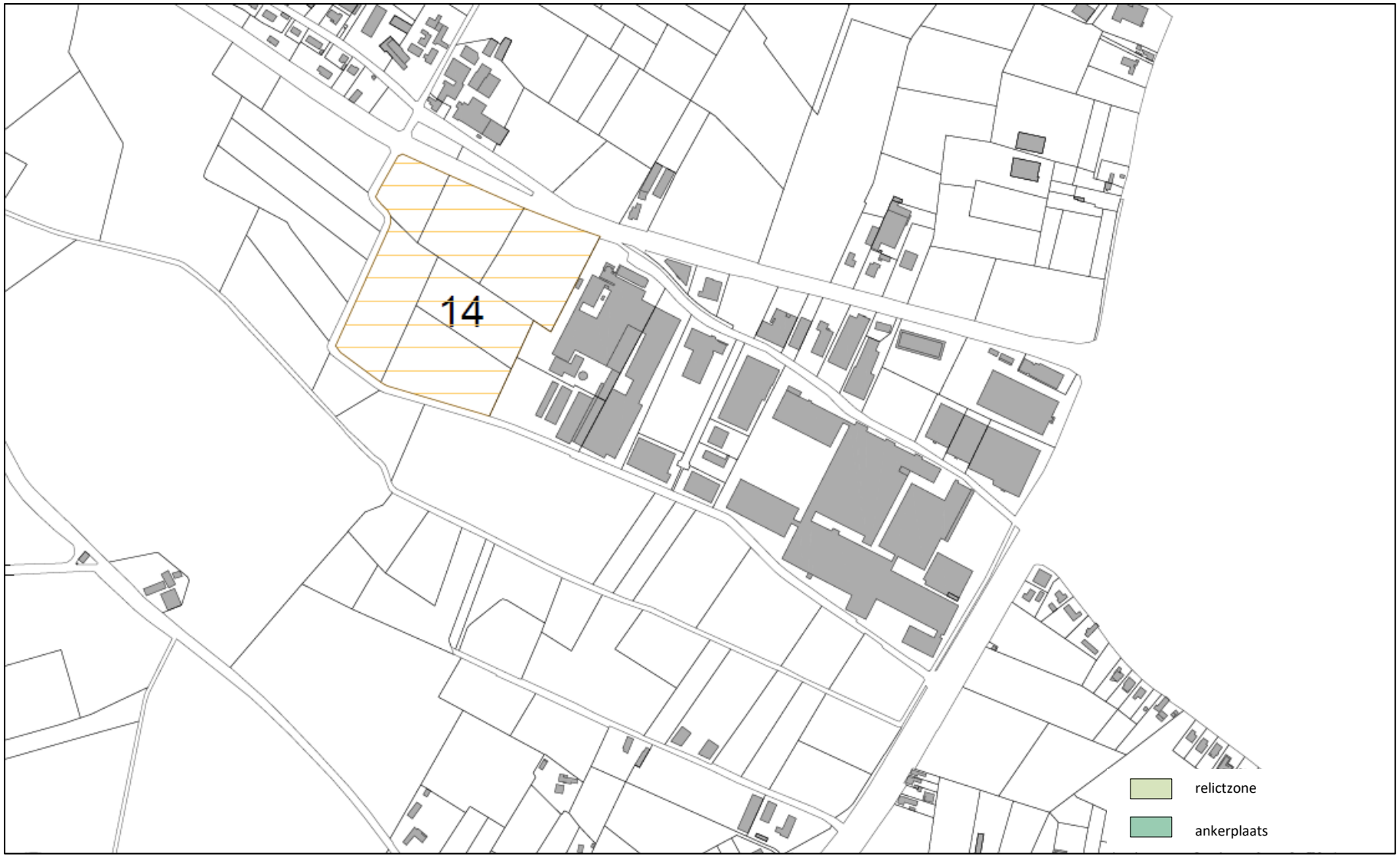
Afbeelding [28] Onderzoekslocaties



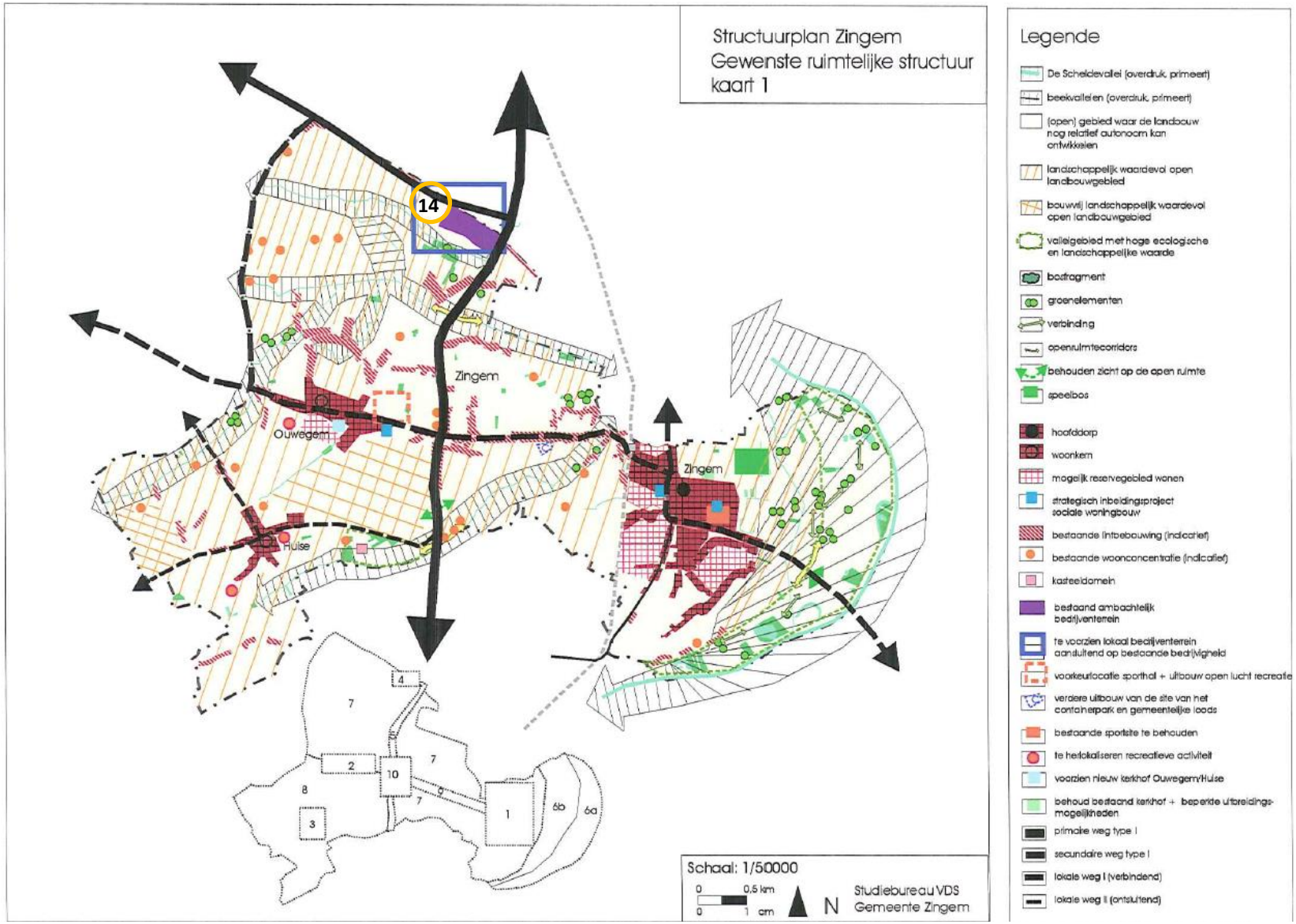
Afbeelding [29] Waterhuishouding



Afbeelding [30] Biologisch waardevolle gebieden



Afbeelding [31] Beschermingszones



Afbeelding [32] Gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Zingem (bron: GRS Zingem)

Tabel [17] **Afwegingskader**

	LOCATIE 14
Gewestplanbestemming	- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Ontsluiting	+ + zeer goed
Landschappelijke inpassing	+ grenst aan bestande ambachtelijke zone
Waterhuishouding	- beperkt mogelijk overstromingsgevoelig gebied in zuidwesten plangebied
Aanwezigheid waardevolle gebieden	+ biologisch niet waardevol en complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
Beschermingszones	+
Beschikbare opp.	+ (6,7 ha)

5.2.2.5.1. Afweging

- Locatie 14:

De onderzoekslocatie sluit in het westen aan bij het bestaande bedrijventerrein, gelegen ter hoogte van het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinize) en de N60 (Gentse Steenweg), en strekt zich uit naar het westen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje, een smalle buurtweg. Het gebied bevindt zich in het noorden van de gemeente op de grens van de gemeente Zingem en de gemeente Nazareth. De onderzoekslocatie heeft een totale beschikbare oppervlakte van om en bij de 6,7 hectare.

In overeenstemming met het gewestplan is de zone gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De ontwikkeling van dit gebied heeft tot gevolg dat een deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied verdwijnt in de gemeente Zingem. Het gebied sluit rechtstreeks aan op het bestaande bedrijventerrein in de gemeente Zingem en situeert zich langs de N35 (Steenweg Deinze) waardoor de impact op de open ruimte desondanks relatief beperkt is. Een beperkt deel van dit gebied is eveneens reeds bebouwd en kent heden ten dage geen agrarische functie. Dit gebied is ook omgeven door het Moerasstraatje waarlangs in de toekomst, naar aanleiding van het streefbeeld N35, de ontsluiting van het bestaand bedrijventerrein wordt voorzien.

Er bevindt zich geen naburige bewoning en de vestiging van een lokaal bedrijventerrein zou geen aanleiding geven tot een storende werking ten opzichte van de omliggende functies.

Deze zone kent daarenboven geen uitgesproken agrarische functie gezien een beperkt deel van deze site reeds bebouwd is. Een eventuele ontwikkeling van deze zone heeft bijgevolg slechts een beperkte invloed op de landbouwfunctie.

Het plangebied is dankzij de aanwezigheid van grote verkeersassen (N60 en N35 – nabij de E17) vlot te bereiken door gemotoriseerd verkeer. Het station Gavere Asper (op de lijn Gent-Oudenaarde) bevindt zich op 800 meter van het plangebied, buslijn 46 houdt halt op de N60, nabij het plangebied en, samen met lijn 81 op de N35 (Steenweg Deinze), nabij het station van Gavere Asper. Er bevinden zich daarenboven fietsstroken aan de N60 (Gentse Steenweg) en de N35 (Steenweg Deinze).

De toegang tot het gebied situeert zich ter hoogte van de N35 (Steenweg Deinze). In het kader van het streefbeeld wordt ter hoogte van het kruispunt van het Moerasstraatje met de N35 (Steenweg Dienze) een rondpunt voorzien, waarbij het lokaal bedrijventerrein bereikbaar is via een aantakking op het Moerasstraatje. Hiervoor zal het Moerasstraatje, momenteel een smalle buurtweg, (gedeeltelijk) heraangelegd worden.

Zowel de ligging nabij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur, meer bepaald het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinze) met de N60 (Gentse Steenweg), als de rechtstreekse aansluiting op het bestaande bedrijventerrein maken deze zone geschikt voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein.

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem vormt dit gebied een (open) gebied waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen. In de toekomst dient dit functionele landbouwgebied behouden te blijven.

5.2.2.5.2. Conclusie

De vooropgestelde locatie uit het alternatievenonderzoek, opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem, blijft nog steeds de ruimtelijk meest geschikte locatie voor de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein in de gemeente. De voornaamste factoren zijn de aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein te Zingem en bijgevolg de beperkte hinder naar de omliggende functies en de aanwezigheid van een grote harde ontsluitingsinfrastructuur.

[6] PLANGEBIED

6.1. SITUERING

- KAART ORTHOFOTO 2015

Het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' bevindt zich in het noorden van de gemeente Zingem op de grens van de gemeente Zingem en de gemeente Nazareth.

Het gebied sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein, gelegen ter hoogte van het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg), en strekt zich uit tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje, een smalle buurtweg. Via een aantakking op de Leenstraat, die het bestaande bedrijventerrein doorsnijdt, sluit het plangebied aan op de N60 (Gentse Steenweg).

6.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

- KAART BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND (ZIE BIJLAGE)

Het plangebied wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt in functie van de landbouw. Het betreft een klein openruimtegebied en wordt volledig omsloten door wegenis. In het noorden wordt het gebied van de overige open ruimte gescheiden door de gewestweg N35 (Steenweg Deinze). Ten zuiden en ten westen vormt het Moerasstraatje een barrière ten opzichte van de omliggende open ruimte. In het oosten grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein.

6.3. RUIMERE STRUCTUUR

In de ruimere structuur van het plangebied zijn duidelijke eenheden inzake functies terug te vinden:

Ten oosten van het plangebied situeert zich de bestaande ambachtelijke zone en de dorpskern van Asper.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een natuurgebied.

Ten noordwesten van het plangebied is een open landbouwgebied gelegen. Het bestaat uit akkers en weilanden. Er is weinig tot geen bebouwing aanwezig.

Het plangebied situeert zich met andere woorden op de overgang van het bebouwde naar het onbebouwde gebied.

PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

ORTHOFOTO 2016

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- kadastrale percelen

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI-Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

6.4. FOTOREPPORTAGE

Enkele beelden van het plangebied en de omgeving:

WEILANDEN

AKKERBOUW

MOERASSTRAATJE
(ZUIDELIJKE GRENS PLANGEBIED)

BESTAANDE AMBACHTELIJKE ZONE
(VANOP DE LEENSTRAAT)

LEEBEEK

ZICHT OP HET NATUURGEBIED
(TEN ZUIDEN VAN HET MOERASSTRAATJE)

Afbeelding [33] Impressies van het plangebied en de omgeving

6.5. AFBAKENING

Bij de afbakening van het plangebied wordt rekening gehouden met de benodigde grondoppervlakte voor een lokaal bedrijventerrein en de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied. De gewestweg N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje vormen namelijk een duidelijke afbakening.

Er wordt gestreefd naar een zo compact mogelijk ontwerp en dus een minimale grondinname maximaal aansluitend bij de bestaande ambachtelijke zone ter hoogte van de N60 (Gentse Steenweg).

De afbakening van het plangebied volgt bovendien maximaal de bestaande kadastrale perceelsgrenzen.

[7] JURIDISCHE CONTEXT

7.1. PLANOLOGISCH-STEDENBOUWKUNDIG

7.1.1. BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Tabel [18] Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen

BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestplan	nr. 11 'Oudenaarde' (KB 24/02/1977, gewijzigd op 29/10/1999): ▪ landschappelijk waardevol agrarisch gebied	nr. 11 'Oudenaarde' (KB 24/02/1977, gewijzigd op 29/10/1999): ▪ landschappelijk waardevol agrarisch gebied ▪ agrarisch gebied ▪ gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen ▪ natuurgebied
Bijzonder- en/of Algemeen Plan van Aanleg	geen	geen
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	'Zonevreemde woningen' (07/09/2006)

7.1.1.1. Gewestplan

- KAART GEWESTPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde'. Op 24 februari 1977 werd dit gewestplan bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. Er werd een gewestplanwijziging goedgekeurd op 29 oktober 1999..

Dit juridisch verordenend plan deelt de stad op in verschillende gebieden en bepaalt de bestemming ervan.

Het plangebied situeert zich in het noordoosten van de gemeente Zingem en wordt ingedeeld in de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In de toelichting bij het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen wordt omschreven welke activiteiten er in deze gebieden mogelijk zijn.

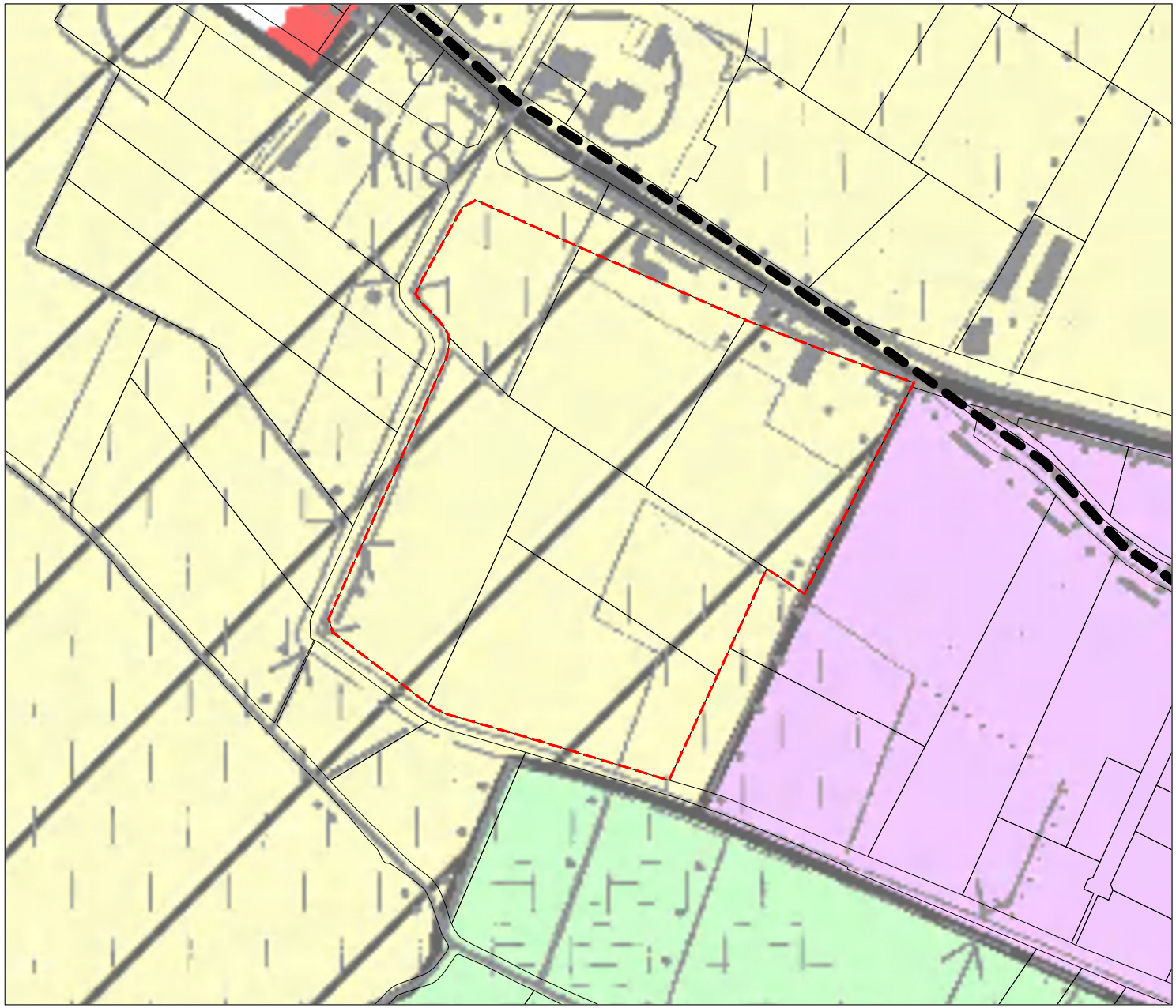
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten: de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

In het noord- en zuidwesten grenst het plangebied voornamelijk aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het noorden grenst het plangebied aan een agrarisch gebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. In het zuiden grenst het plangebied aan een natuurgebied.

7.1.1.2. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen'

Grenzend aan het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Nazareth, situeert zich het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen'. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient een passende oplossing te bieden voor de zonevreemdheidsproblematiek van de betreffende woningen en dient de rechtszekerheid naar de toekomst veilig te stellen.



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

GEWESTPLAN

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- kadastrale percelen

GEWESTPLAN

- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen
- N natuurgebied

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.
Opmerking: de projectie van het GRB op het gewestplan is slechts een eigen interpretatie en heeft enkel een informatieve waarde

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2. ANDERE SECTORALE WETGEVING

7.2.1. ONROEREND ERFGOED

- KAART ONROEREND ERFGOED

7.2.1.1. Inventarissen

Sinds 1 januari 2015 is het Onroerenderfgoeddecreet officieel van kracht. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet de vaststelling van vijf inventarissen:

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

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

7.2.1.1.1. Inventaris bouwkundig erfgoed

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt eenduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwd patrimonium van Vlaanderen. Binnen het plangebied treffen we geen vastgestelde bouwkundige relicten aan.

In de nabijheid van het plangebied treffen we volgende bouwkundige relicten aan:

Tabel [19] Inventaris bouwkundig erfgoed

ID	NAAM	ADRES
38629	Hoeve met losse bestanddelen	Steenweg Deinze nr. 181, Nazareth

7.2.1.1.2. Landschapsatlas

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relicten zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

In de landschapsatlas vind je onder meer 'ankerplaatsen' terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een 'aanduiding' niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgelegd worden in de vastgestelde landschapsatlas. Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan. Binnen en nabij het plangebied treffen we geen ankerplaatsen aan.

7.2.1.1.3. Inventaris archeologische zones

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende bewaard is om archeologische waarde te hebben. Er zijn geen archeologische zones gekend binnen en in de nabijheid van het plangebied.

7.2.1.1.4. Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Bomen en struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde. In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen houtige beplantingen met erfgoedwaarde gekend.

7.2.1.1.5. Inventaris van historische tuinen en parken

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen historische tuinen en parken gekend.

7.2.1.2. Beschermingen

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

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

7.2.1.2.1. Beschermd monument

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde. Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten beschermd.

7.2.1.2.2. Beschermd cultuurhistorisch landschap

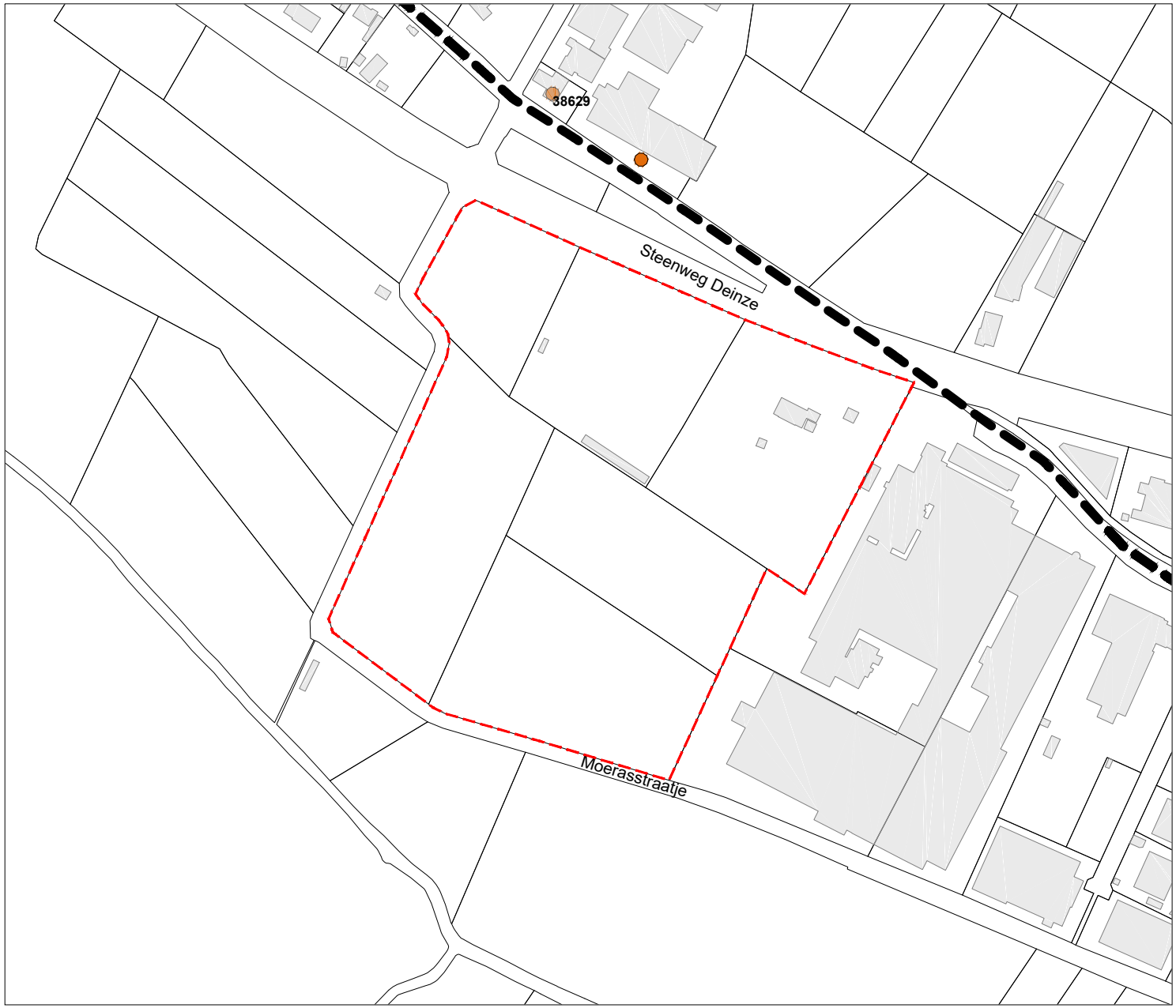
Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is. Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde cultuurhistorische landschappen aanwezig.

7.2.1.2.3. Beschermd stads- of dorpsgezicht

De term stads- of dorpsgezicht duidt op een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn. Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen.

7.2.1.2.4. Beschermde archeologische site

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten. Er bevinden zich geen beschermde archeologische sites binnen en in de nabijheid van het plangebied.



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

ONROEREND ERFGOED

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

BODEMKAART

- bouwkundig erfgoed

38629 hoeve met losse bestanddelen (bewaard)

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2.2. NATUUR EN LANDBOUW

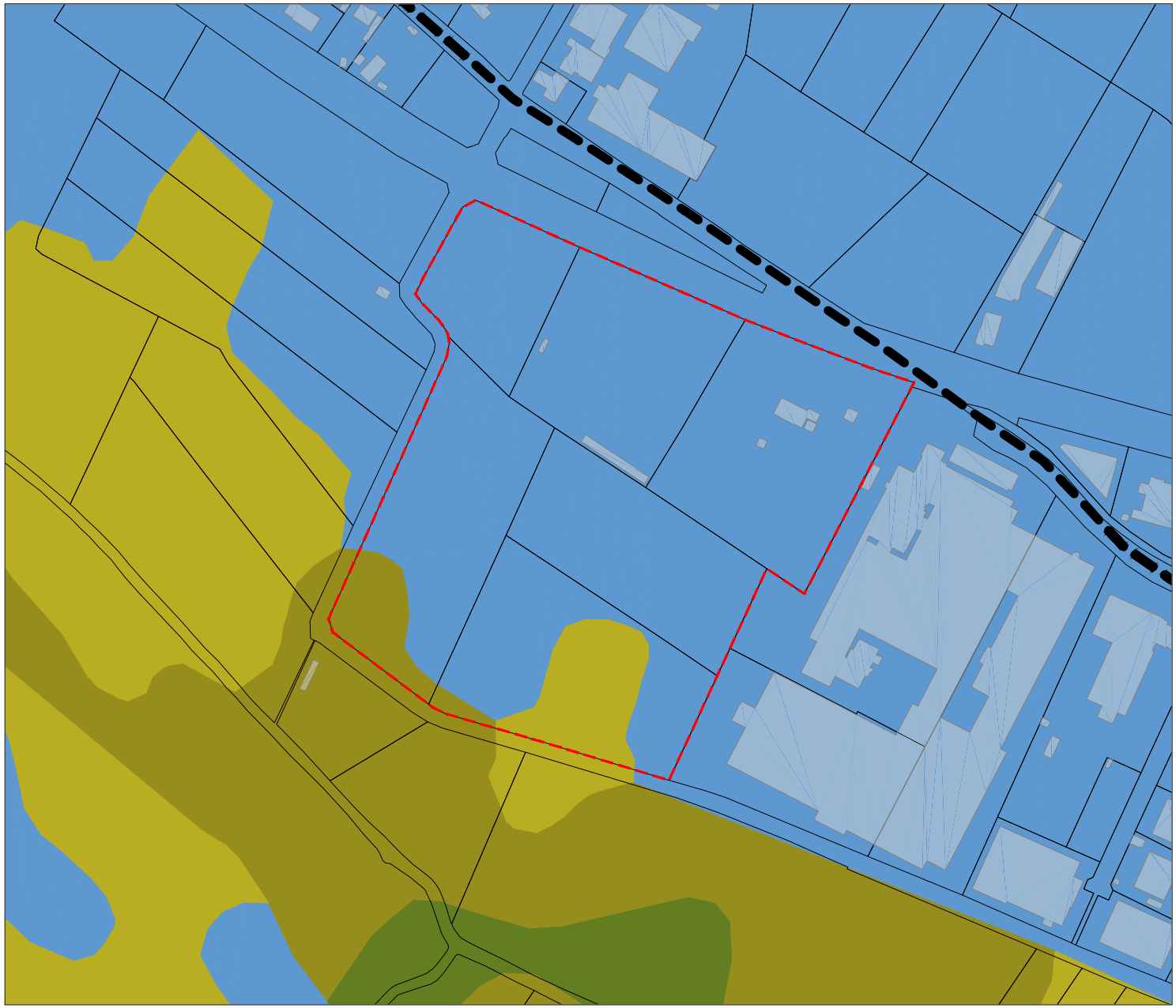
Tabel [20] Natuur en landbouw

NATUUR EN LANDBOUW	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Bodem	▪ vochtig zand ▪ vochtig zandleem ▪ nat zandleem	▪ vochtig zand ▪ vochtig zandleem ▪ nat zandleem
Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)	nr. 41 'Samenhangende Landbouwgebieden omgeving E17/N60' (24/10/2008) ▪ regio: Leiestreek ▪ deelruimte nr. 4: Zandig Interfluvium Leie-Schelde	nr. 41 'Samenhangende Landbouwgebieden omgeving E17/N60' (24/10/2008) ▪ regio: Leiestreek ▪ deelruimte nr. 4: Zandig Interfluvium Leie-Schelde
Vlaams ecologisch netwerk (VEN)	geen	geen
Speciale beschermingszones (SBZ)	geen	geen
Biologische waarderingskaart (BWK)	▪ biologisch minder waardevol ▪ complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	▪ biologisch minder waardevol ▪ complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen ▪ biologisch waardevol

7.2.2.1. Bodem

- BODEMKAART

Het plangebied wordt gekenmerkt door zand en zandleemgronden waarvan de drainage bepaald wordt dor het reliëf. Het terrein kent een licht aflopende helling naar het zuiden van het plangebied toe, richting de Leebeek. Het laagste punt van de site in het zuiden van het terrein.



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

BODEMKAART

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

BODEMKAART

- antropogeen
- nat zandleem
- vochtig zandleem
- vochtig zand
- natte klei

schaal 1 :3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2.2.2. Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Hiervoor werden een aantal hectare agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere groene gebieden vastgelegd in bestemmingsplannen.

Bij de afbakening van de landbouwgebieden werd Zingem opgenomen in de regio 'Leiestreek'. De buitengebiedregio 'Leiestreek' ligt in de provincies West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen. De regio omvat de valleien van de Leie en Bovenschelde, het interfluvium tussen beide rivieren, het Plateau van Tielt, de Mandelvallei en een deel van de Rug van Westrozebeke.

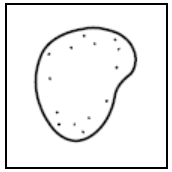
Uitgaande van de algemene doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden volgende ruimtelijke beleidsdoelstellingen voor de open ruimte in de buitengebiedregio 'Leiestreek' geformuleerd:

- vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden en ruimtelijk ondersteunen van de beroepslandbouw;
- behoud en versterking van natuurcomplexen binnen een netwerk;
- behoud en versterking van de bos- en parkstructuur;
- behoud en versterken van watersystemen en valleistructuren, ook voor natuurlijke waterberging;
- behoud van gave landschappen en structurerende landschapselementen, ontwikkeling van nieuwe landschappen;
- toeristisch-recreatieve ontsluiting van de open ruimte;

Het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' ligt binnen de deelruimte nr. 4: 'Zandig Interfluvium Leie-Schelde'. Deze deelruimte wordt in het noorden begrensd door het grootstedelijk gebied Gent, in het oosten door de Scheldevallei, in het westen door de gewestweg N43 (Gent-Deinze-Waregem) en in het zuiden door het zandlemig interfluvium. Hier ligt de grens op de gewestwegen Zingem-Kruishoutem-Wortegem en de vallei van de Tjammelbeek-N382 ten zuiden van de Spitaalsbossen.

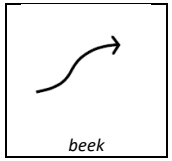
Dit deelgebied wordt gevrijwaard voor de land- en tuinbouw. De ecologische functie van belangrijke bosgebieden en valleien worden versterkt. Verspreid voorkomende kasteelparken worden versterkt als landschappelijke entiteiten.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte nr. 4 'Zandig Interfluvium Leie-Schelde' is opgebouwd uit ruimtelijke concepten. Onderstaande ruimtelijk concepten vormen de legende eenheden bij de structuurschets op volgende pagina.

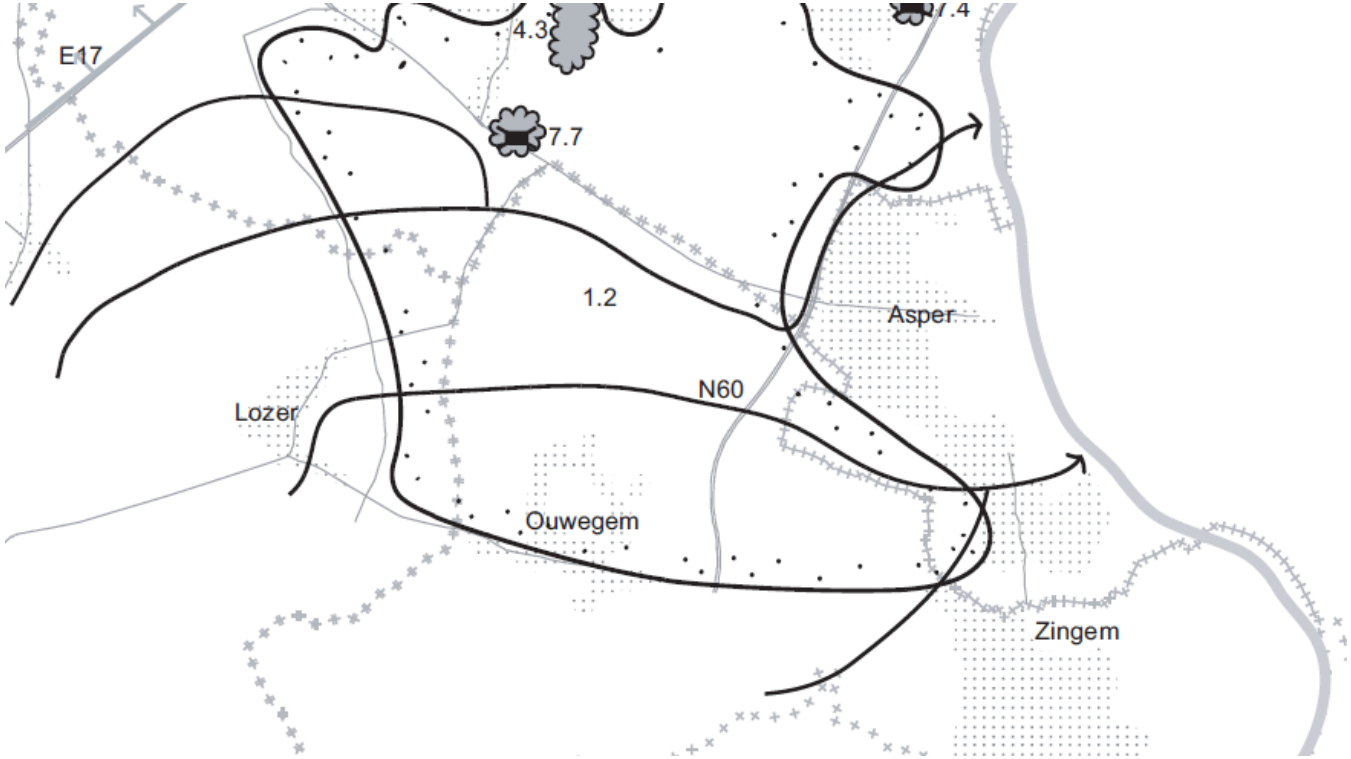


- ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw

  1.2 Landbouwgebied omgeving N60;



- ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen.



Afbeelding [34] Principeschets van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur deelruimte nr. 4 'Zandig Interfluvium Leie-Schelde', gebied Noordelijk Zandig Interfluvium

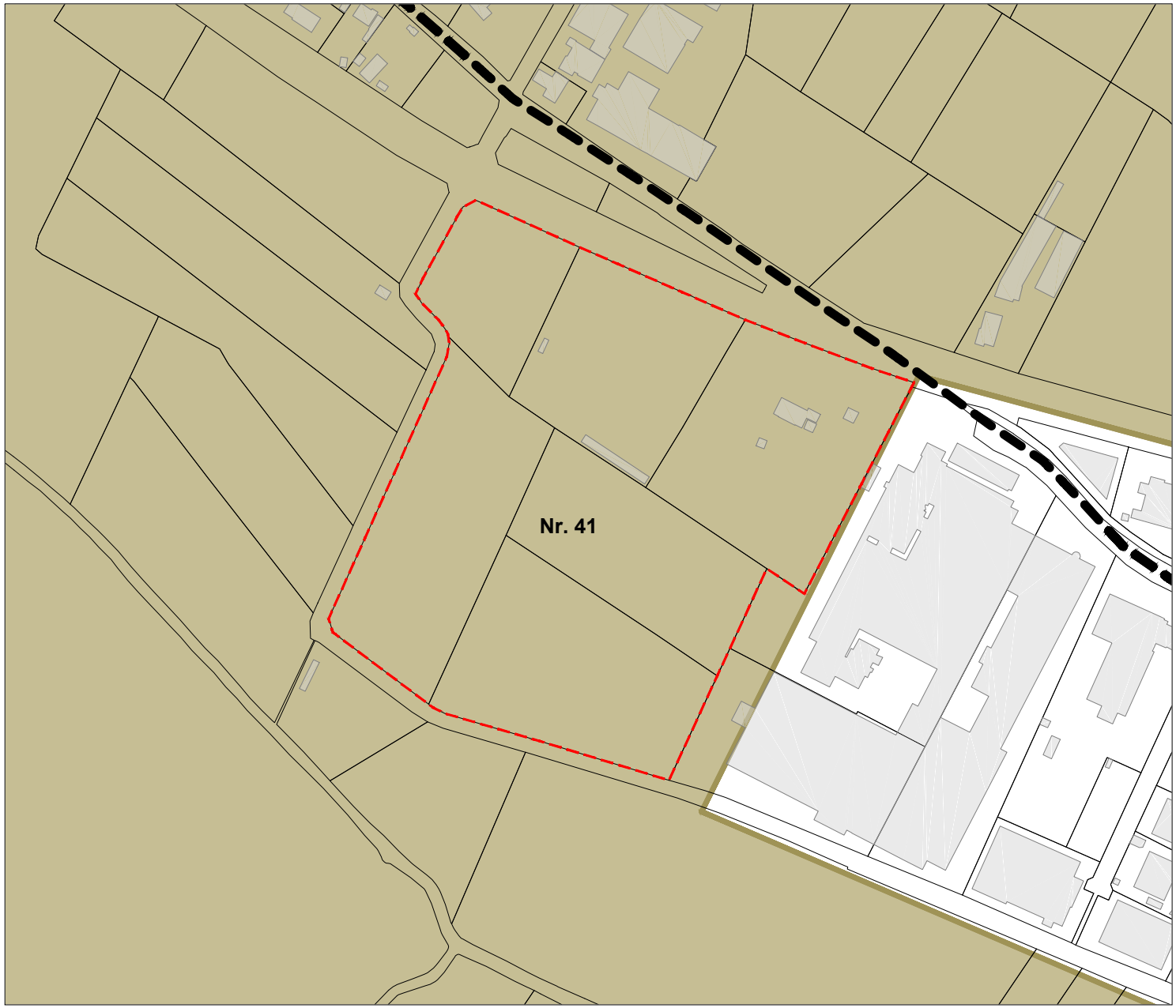
7.2.2.2.1. Herbevestigd agrarisch gebied

- KAART HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Op 8 mei 2009 keurde de Vlaamse Regering de visie en de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor circa 29.000 ha agrarisch gebied (HAG) en een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Een zeer groot deel van het grondgebied van Zingem is opgenomen in de herbevestigde agrarische gebieden. Het plangebied situeert zich in het herbevestigd agrarisch gebied nr. 41 'Samenhangende landbouwgebieden omgeving E17/N60'. Volgens het operationeel uitvoeringsprogramma wordt een bevestiging van de agrarische bestemming op de gewestplannen en van de andere natuur-, bos- en groenbestemmingen voorzien, met de mogelijkheid een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken in functie van het differentiëren van het agrarisch gebied als bouwvrij agrarisch gebied.



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

- nr41 - Samenhangende landbouwgebieden omgeving E17/N60

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: Departement Ruimte Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2.2.3. Vlaams Ecologisch Netwerk

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Het bestaat uit de Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). De afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk verloopt in twee fasen. In een eerste fase die in 2003 is afgerond, zijn circa 85.000 ha definitief vastgelegd door de Vlaamse Regering. De tweede fase verloopt volledig via de ruimtelijke ordening gezien de consensus hier moeilijker ligt en gelijktijdig ook de afbakening van de agrarische structuur wordt geregeld. Er liggen geen gebieden van het Vlaams ecologisch netwerk binnen of in de omgeving van het plangebied.

7.2.2.4. Speciale beschermingszones

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze zogenaamde speciale beschermingszones omvatten alle gebieden die aangewezen zijn op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Europese Vogelrichtlijn is bedoeld om alle vogelsoorten in Europa in stand te houden en te herstellen. Hiervoor zijn onder meer gebieden (zogenaamde speciale beschermingszones) afgebakend voor het behoud en herstel van de leefgebieden van de vogelsoorten. Er zijn geen vogelrichtlijngebieden afgebakend in de gemeente Zingem.

De Europese Habitatrichtlijn streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora in de verschillende lidstaten. Voor de instandhouding en het herstel zijn onder meer speciale beschermingszones afgebakend. Er zijn eveneens geen habitatrichtlijngebieden in de gemeente Zingem gelegen.

7.2.2.5. Biologische waarderingskaart

- KAART BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De biologische waarderingskaart geeft de ligging van de biologisch waardevolle gebieden weer. Deze zijn voornamelijk gesitueerd langsheen de meersen en de valleitjes van de verschillende beken. Te Zingem zijn er slechts een beperkt aantal waardevolle gebieden terug te vinden. De meeste zijn fragmentair aanwezig in de vorm van kleine bosjes.

Het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Lokaal bedrijventerrein’ is gedeeltelijk gelegen in een biologisch minder waardevolle zone en gedeeltelijk in een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen. Ook ten zuiden van het plangebied is een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen aanwezig en is eveneens een biologisch waardevolle zone gelegen.

PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

BIOLOGISCHE WAARDERING

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

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.2.3. ONTSLUITING

- KAART BUURT- EN VOETWEGEN

Tabel [21] Wegen

WEGEN	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	geen	▪ N35 (De Panne-Gavere)
Buurt- en voetwegen	geen	▪ buurtweg nr. 2 (Steenweg Deinze) ▪ buurtweg nr. 34 (Steenweg Deinze) ▪ buurtweg nr. 20 (Moerasstraatje)

7.2.3.1. Gewestwegen

Het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' grenst in het noorden aan de gewestweg N35 (Steenweg Deinze), in het oosten aan de bestaande ambachtelijke zone die op haar beurt grenst aan de gewestweg N60 (Gent – Oudenaarde – Ronse – Valenciennes).

7.2.3.1.1. Streefbeeldstudie N60

Voor de N60 werd in 2005 door Technum NV een streefbeeldstudie opgemaakt. In deze studie wordt een eindbeeld (streefbeeld) van de weginfrastructuur in zijn omgeving geschetst. Hierbij wordt er zowel aandacht besteed aan het verkeerskundig functioneren als aan de landschappelijke stedenbouwkundige inpassing.

In de streefbeeldstudie wordt ter hoogte van het kruispunt 'Vogelzang' (N60-N35) de ondertunneling van de N60 vooropgesteld. De N60 zal een snelle doorstroomweg worden, met parallel hieraan een ventweg, waarlangs de zijstraten ontsloten worden.

Afbeelding [4] Streefbeeld van het kruispunt N35-N60 (bron: Streefbeeldstudie N60 wegvak De Pinte-Ronse)

Tijdens de projectnota bleek er geen consensus te zijn voor de ongelijkvloerse kruising. Daarom werd een verfijning van de lichtregeling doorgevoerd, en zal de N60 zijn huidige profiel blijven aanhouden.

Vandaag is het plangebied toegankelijk via de kruispunten Leenstraat-N35 en Moerasstraat-N60. De overige kruispunten zijn afgesloten. Het kruispunt N60-Moerasstraat zal in de toekomst eveneens afgesloten worden.

7.2.3.1.2. Streefbeeldstudie N35

Volgens de streefbeeldstudie van de N35, die werd opgemaakt naar aanleiding van de aanpak van de gevaarlijke punten in Vlaanderen, zal ook het kruispunt Leenstraat-N35 na verloop van tijd afgesloten worden voor het gewoon verkeer (ten behoeve van de brandweer en fietsverkeer kan deze toegang wel open blijven). De intentie van deze studie is om op termijn de rechtstreekse

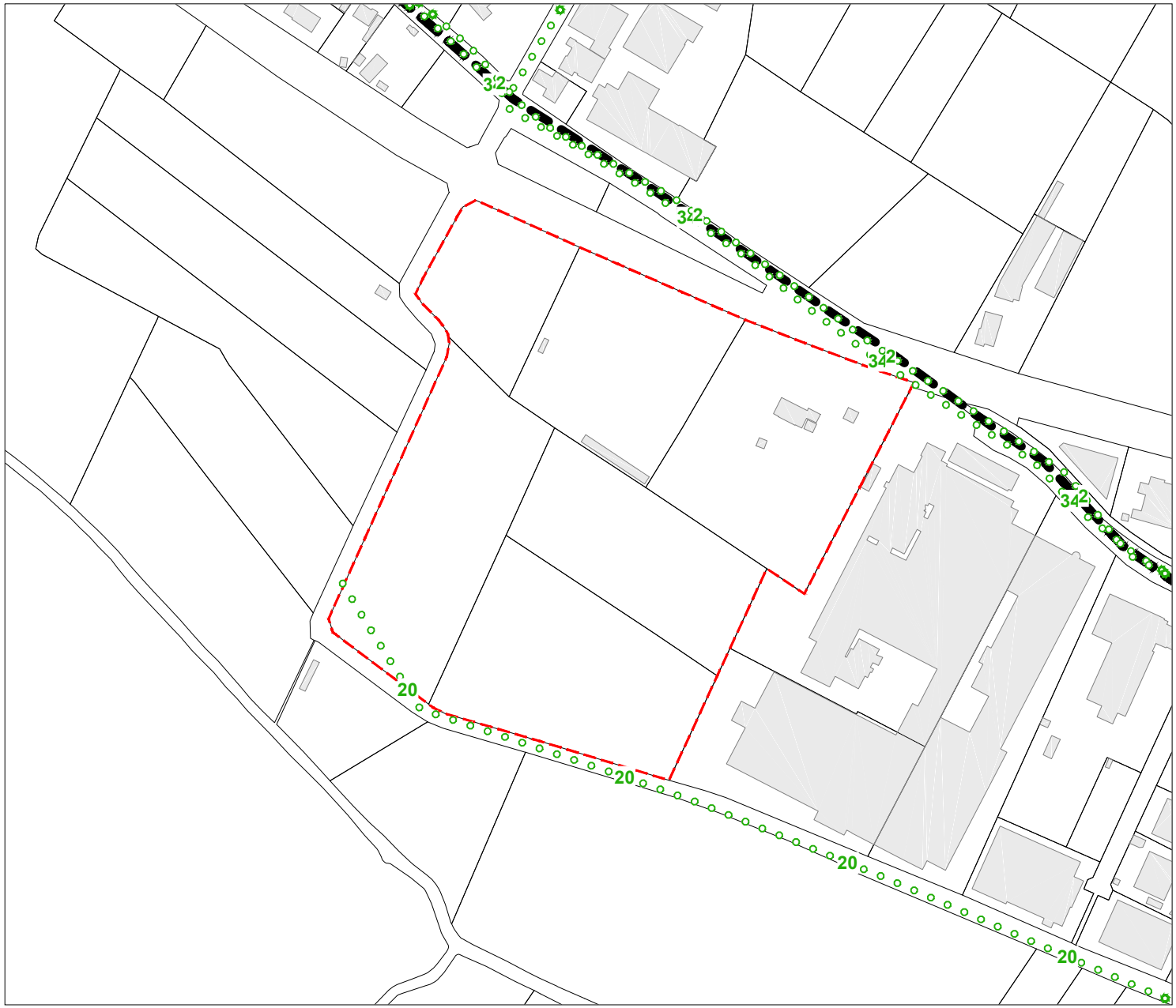
aantakkingen van het bedrijventerrein te Zingem met de N60 af te bouwen en dit terrein te ontsluiten via de Moerasstraat naar de N35. De aantakking van de Moerasstraat met de N35 dient beveiligd te worden met een rotonde. De aansluiting van de Leenstraat met de N35 dient afgebouwd te worden. Dit wil zeggen dat er een nieuwe toegang voorzien moet worden voor het bestaande bedrijventerrein. Volgens de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem zal deze nieuwe toegang voorzien worden via het kruispunt Moerasstraat-N35 en zal deze samenvallen met de toegang tot de nieuwe ambachtelijke zone. Hiertoe moet de Moerasstraat, die vandaag een zeer smalle weg is waar voertuigen elkaar niet kunnen kruisen, plaatselijk verbreed worden tot een maximum van 8 m (minimum 6 m rijbaan - hierbij wordt extra ruimte voorzien voor groenvoorzieningen aan weerskanten van de rijbaan).

7.2.3.2. Buurt- en voetwegen

- KAART BUURT- EN VOETWEGEN

Grenzend aan het plangebied lopen een tweetal buurtwegen, opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen. De buurtwegen nr. 2 en nr. 34 (Steenweg Deinze) situeren zich op de noordelijke grens van het plangebied. De buurtweg nr. 20 (Moerasstraatje) situeert zich op de zuidelijke grens van het plangebied.

Het wijzigen van buurtwegen kan enkel gebeuren via de geëigende procedure bepaald door de Wet op de buurtwegen (10/04/1841 en latere wijzigingen).



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

BUURT- EN VOETWEGEN

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

BUURT- EN VOETWEGEN

- buurtweg (c) met nummer
- voetweg (s) met nummer

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: Provincie Oost-Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.3. WATERTOETS

- KAART OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN
- KAART WINTERBED
- KAART HELLINGEN

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem.

7.3.1. TOETSING

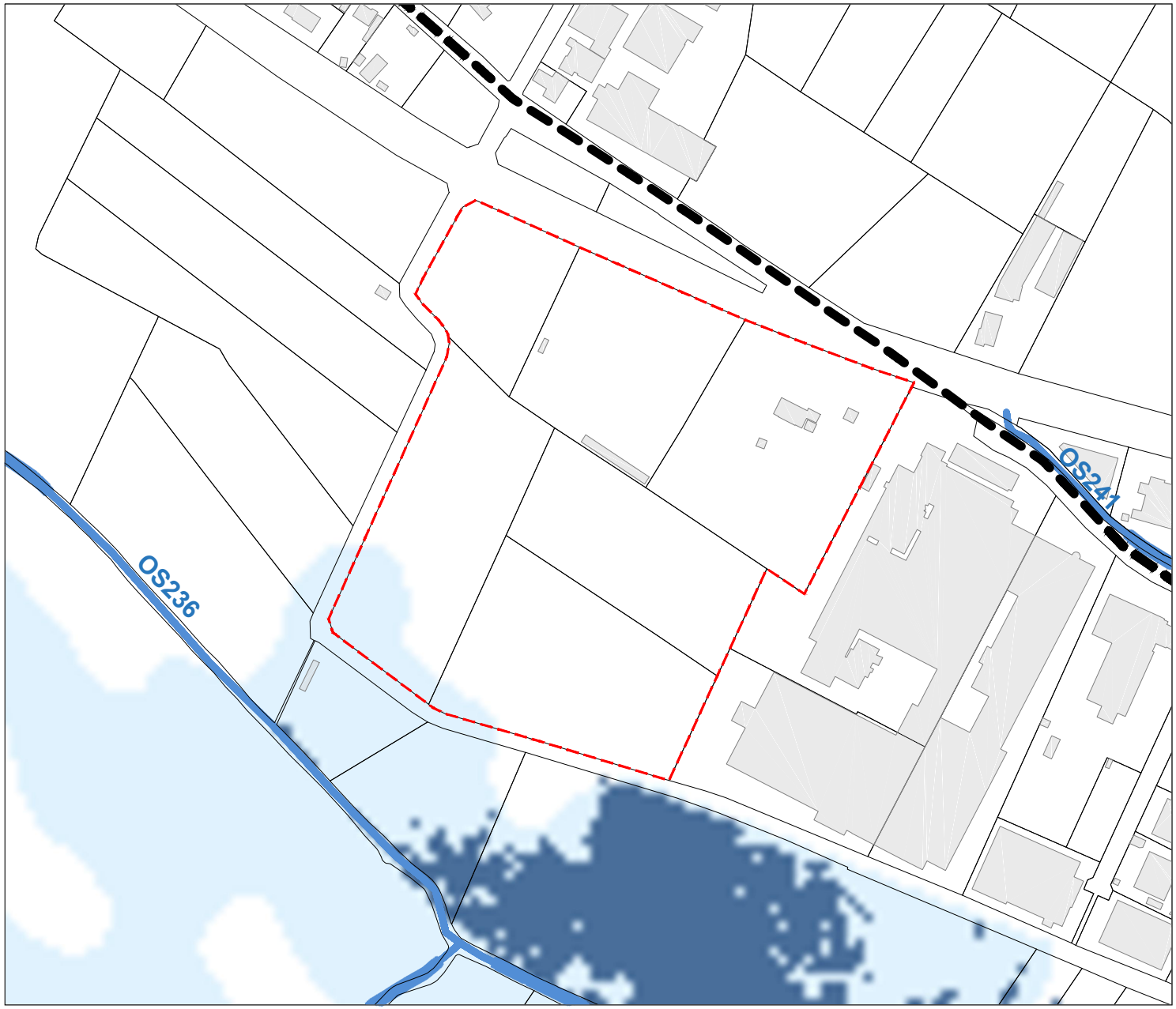
Het grondgebied van de gemeente Zingem behoort op hydrografisch vlak integraal tot het Bovenscheldebekken en het deelbekken Scheldemeersen (Oost-Vlaanderen). Het deelbekken Scheldemeersen omvat alle waterlopen die afwateren naar de Schelde.

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

De watertoetskaarten geven voor het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' volgende aspecten weer:

Tabel [22] Watertoets

THEMATISCHE KAART	RELATIE M.B.T. HET PLANGEBIED
Waterlopen	Er komen geen waterwegen en/of waterlopen voor in het plangebied.
Overstromingsgevoeligheid (versie 2014)	Het plangebied is voor een beperkt deel in het zuidwesten aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoeligheid	Het plangebied is infiltratiegevoelig. Dat wil zeggen dat de bodem het regenwater goed laat indringen.
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Het plangebied is hoofdzakelijk matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Een beperkt deel in het zuidwesten van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
Erosiegevoeligheid	Het plangebied is niet erosiegevoelig.
Winterbed	Het plangebied maakt geen deel uit van de winterbedding van een waterloop.
Hellingenkaart	Globaal gezien is het plangebied vrij vlak. Het merendeel van het plangebied kent een helling met een percentage kleineer dan 0,5%. Het noordoosten van het plangebied kent een helling met een percentage tussen de 0,5% en 5%.
Zoneringskaart Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)	Het plangebied sluit aan op het collectief te optimaliseren buitengebied. Er is met andere woorden geen mogelijkheid om aan te sluiten op de openbare riolering, die verbonden is moet een operationele waterzuiveringsinstallatie. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien.



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2014

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

- niet overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

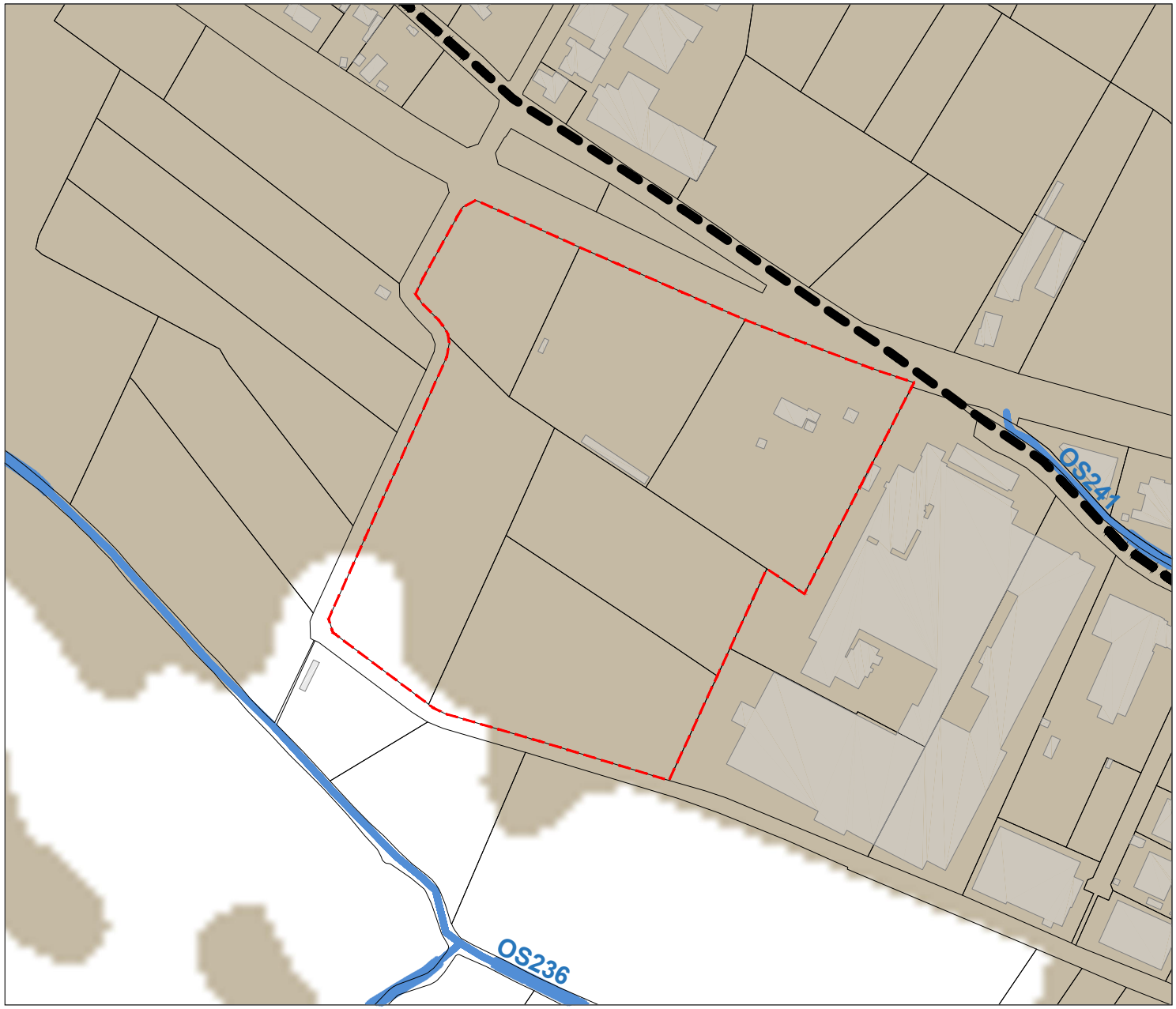
Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

INFILTRATIEGEVOELIGHEID

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

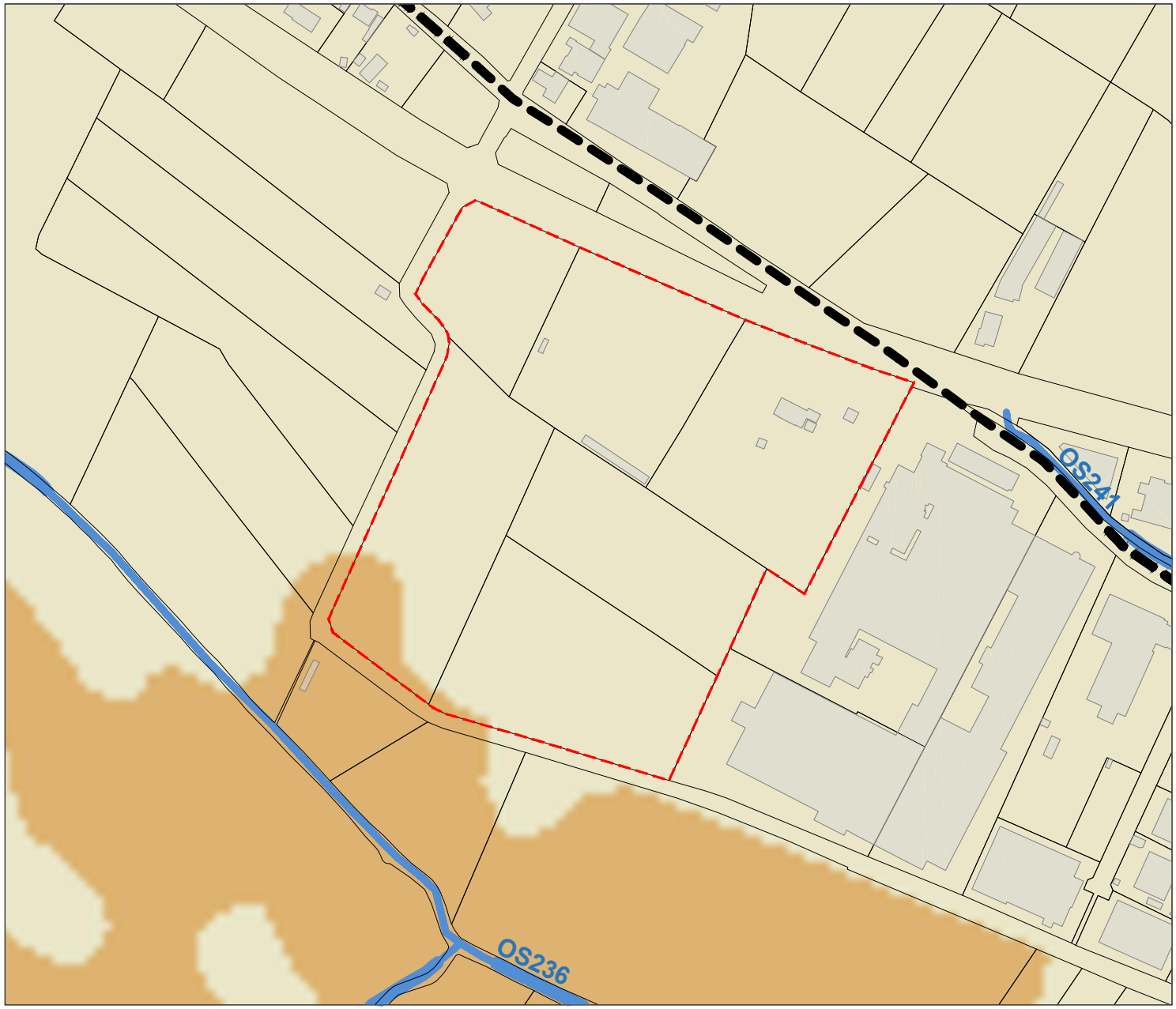
Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

- matig gevoelig voor grondwaterstroming
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

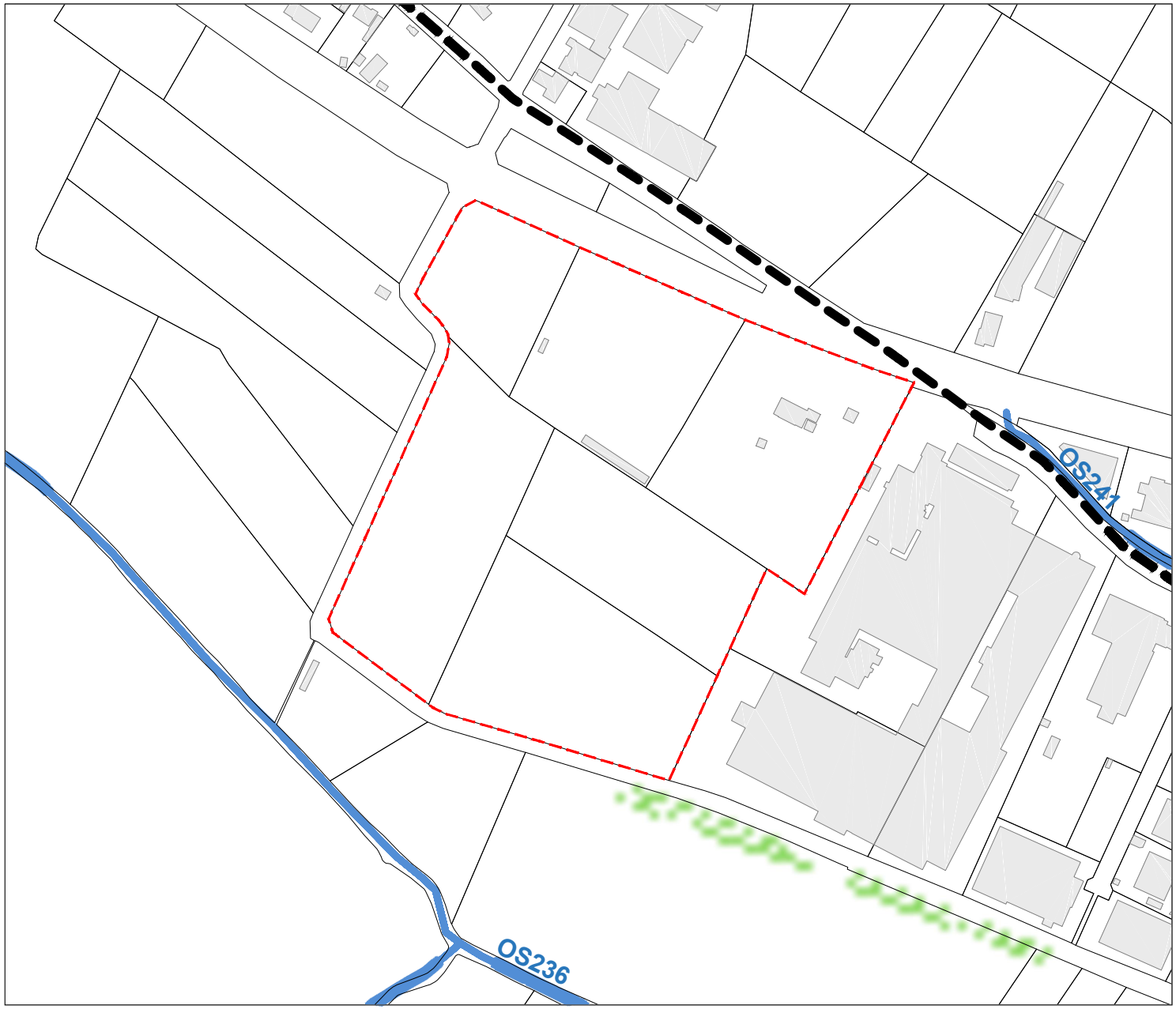
Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

EROSIEGEVOELIGHEID

- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

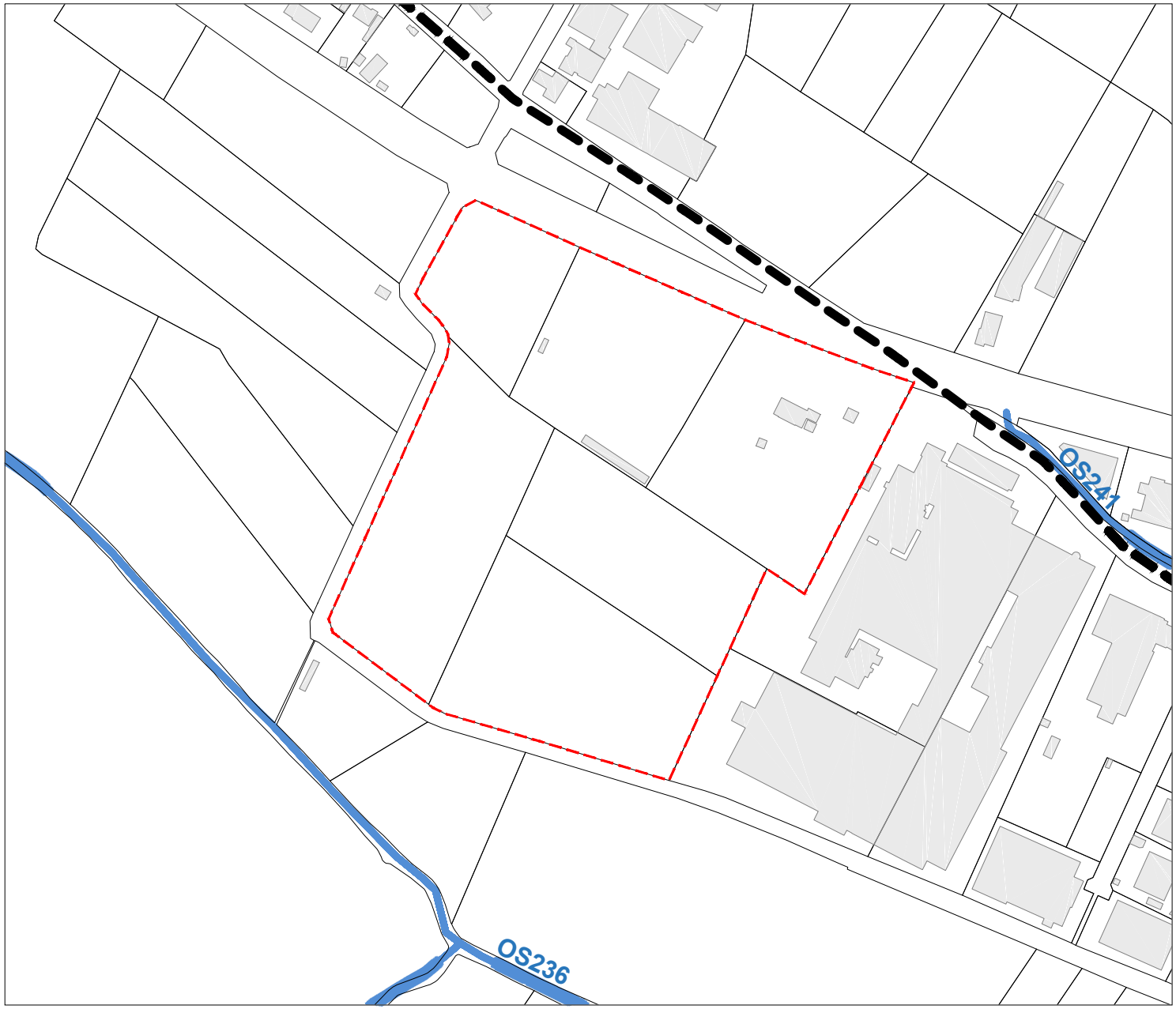
Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

WINTERBED

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

WINTERBED

- geen informatie beschikbaar
- winterbed

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

HELLINGENKAART

LEGENDE

REFERENTIE

- gemeentegrens
- grens plangebied
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen

HELLINGEN

- < 0,5 %
- 0,5 - 5 %
- 5 - 10 %
- > 10 %

WATERLOPEN

- atlas der waterlopen

OS236	Leebeek
OS241	geklasseerde waterloop, cat. 3

schaal 1 : 3500

0 35 70 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

7.3.2. BEOORDELING VAN DE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

7.3.2.1. Wijziging van het overstromingsregime

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' maakt het bouwen van nieuwe constructies en het aanleggen van verhardingen mogelijk. Deze ingrepen kunnen 'overstroombare ruimte' innemen waardoor het overstromingsregime van het plangebied en zijn omgeving kan wijzigen. Aangezien het plangebied slechts voor een beperkt deel gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelige zone, wordt aangenomen dat er zich geen significante wijziging zal voordoen in het overstromingsregime van het gebied. Toch dienen er maatregelen genomen worden opdat het hemelwater dat op deze verharde zone zal terecht komen, op het terrein zelf verwerkt wordt door het te hergebruiken, natuurlijk te laten infiltreren of te bufferen en vervolgens vertraagd af te voeren.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient worden nageleefd. Rekening houdende met deze stedenbouwkundige verordening die ook van toepassing is op de werken die in verdere uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen uitgevoerd worden, zal de mogelijk impact op de waterhuishouding beperkt blijven.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan worden de principes van duurzaam waterbeheer gevolgd en wordt bepaald dat hemelwater op het perceel opgevangen dient te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het artikel 5 van het decreet Integraal Waterbeleid.

7.3.2.2. Wijziging van de infiltratie-afstroomhoeveelheid

Het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan ligt niet binnen een beschermingszone in het kader van een grondwaterwinning.

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont aan dat het plangebied infiltratiegevoelig is. Dat wil zeggen dat de bodem het regenwater goed laat indringen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' maakt het realiseren van de bestemming(en) mogelijk. Dat wil zeggen dat verdere bebouwing en verharding mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied. De verharde en bebouwde oppervlakte zal na realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet in die mate toenemen dat er een sterke wijziging zal ontstaan van de infiltratie-afstromingshoeveelheid.

Om mogelijke effecten op het watersysteem te verhelpen, ten gevolge van het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, dienen een aantal maatregelen genomen te worden:

- stedenbouwkundige aanvragen na inwerkingtreding van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan dienen minstens te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt aangemoedigd, tenzij dit om functionele of praktische redenen niet aangewezen is of vanuit andere regelgeving niet toegestaan is:
    - waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag;
    - bij de waterdoorlatende verhardingen moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten;

- indien de waterdoorlatende verhardingen niet kunnen De aangelegd worden volgens de bovenste voorwaarden dan moeten deze verhardingen beschouwd worden als normale verharde oppervlakken waarvan het hemelwater moet afgevoerd worden naar de infiltratiezones.

7.3.2.3. Wijziging van het erosiegedrag

Het plangebied is niet aangeduid als erosiegevoelig. Het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet slechts een beperkte wijziging van het bodemgebruik door het mogelijk maken van bebouwing en verharding. Er kan worden aangenomen dat het effect op het erosiegedrag minimaal zal zijn. Bovendien betreft het plangebied vrij vlak gebied. De groenbuffer en groenzones zullen het afspoelen van bodemdeeltjes belemmeren.

7.3.2.4. Wijziging van de grondwaterstroming

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

Het plangebied is hoofdzakelijk gelegen in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Slechts een beperkt deel, in het zuidwesten, van het plangebied is gelegen in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Voor uitbreidingen van de infrastructuur zullen beperkingen opgelegd worden afhankelijk van de ligging in een zone type 1 of type 2. Deze beperking voor ondergrondse constructies wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor type 1 geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte groter dan 50 meter tot nadelige schadelijke effecten kan leiden. Voor type 2 geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte groter dan 100m tot nadelige schadelijke effecten kan leiden. Alvorens ondergrondse constructies vergund worden, dient aangetoond dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op het vlak van grondwaterstroming.

7.3.2.5. Wijziging van de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied.

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) sluit het plangebied aan op het collectief te optimaliseren buitengebied. Er is met andere woorden geen mogelijkheid om aan te sluiten op de openbare riolering, die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van afvalwater (via riolering) voorzien.

Wat de wijziging van de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit betreft, is enerzijds de opvang van afvalwater en anderzijds de bestemming van het plangebied van belang. De bestemmings- en inrichtingsbepalingen vanuit het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan maken activiteiten mogelijk die zouden kunnen resulteren in de vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. In de voorschriften zijn echter voldoende maatregelen opgenomen om eventuele vervuiling te voorkomen. De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater moeten gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Op deze wijze wordt de lozing van ongezuiverd afvalwater in het plangebied vermeden.

7.3.3. CONCLUSIE

Vanwege bovengenoemde maatregelen zal de repercussie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Lokaal bedrijventerrein’ op de waterhuishouding beperkt zijn. Bovenstaande milderende maatregelen in acht genomen, kan gesteld worden dat het betreffend plan geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige

vergunning dient echter toch het advies van de bevoegde instanties aangevraagd te worden

[8] STRIJDIGHEID MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

8.1. INLEIDING

In toepassing van artikel 2.1.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt voor één punt afgeweken van het richtinggevend gedeelte van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Dit artikel stelt dat een overheid bij het nemen van beslissingen niet van het richtinggevend gedeelte mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied dan ook in het gedrang te brengen.

Op volgende punten wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' afgeweken van de bepalingen van het richtinggevend deel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen:

> *'In het buitengebied kunnen bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid alleen ontwikkeld worden in de hoofddorpen. Enkel indien in het (meervoudig hoofddorp) geen geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in een woonkern.'*

8.2. MOTIVATIE

De voorziene locatie in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het lokaal bedrijventerrein correspondeert niet met de voorwaarden die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen worden aangegeven. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' wordt, na een zeer uitgebreide afweging van verschillende mogelijke locaties voor een nieuw lokaal bedrijventerrein (cfr. locatieonderzoek), geopteerd voor een ontwikkeling van de site ten westen van het bestaand bedrijventerrein. Het betreft een zone gelegen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje. Deze afwijking ten opzichte van het richtinggevend deel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost-Vlaanderen wordt hieronder omstandig gemotiveerd.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' wordt geopteerd voor een inplanting van het nieuw lokaal bedrijventerrein aansluitend ten westen van de reeds bestaande ambachtelijke zone in het noorden van de gemeente Zingem. Deze locatie is aangewezen omwille van zowel ruimtelijke, economische als budgettaire redenen:

- Ruimtelijk:

Een inplanting van het nieuw lokaal bedrijventerrein aansluitend op de bestaande ambachtelijke zone in de gemeente, heeft als belangrijk voordeel dat de bedrijvigheid in de gemeente Zingem gebundeld blijft en de fragmentatie van bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Zowel het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein als de bestaande ambachtelijke zone in de gemeente Zingem vertonen namelijk gelijkaardige kenmerken op het vlak van inrichting (afwerking

ten opzichte van de omgeving) en mobiliteit (ontsluiting voor vrachtwagens). Dergelijke bundeling van de ruimte voor economische activiteiten betekent minder versnippering van de open ruimte en de landbouwgronden.

De voorgestelde locatie voor de ontwikkeling van het nieuw lokaal berdrijventerrein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Desondanks is de impact op de open ruimte relatief beperkt. In eerste instantie wordt het betrokken gebied volledig omsloten door het Moerasstraatje. Daarnaast sluit deze locatie volledig aan op de bestaande ambachtelijke zone in de gemeente en situeert de zone zich langsheen de N35 (Steenweg Deinze), een belangrijke ontsluitingsinfrastructuur. Bovendien is een beperkt deel van dit gebied reeds bebouwd en kent het heden ten dage geen agrarische functie.

Door de inplanting van een lokaal bedrijventerrein aansluitend op de bestaande ambachtelijke zone worden de mogelijke hinderlijke activiteiten in de gemeente Zingem gebundeld. Dit gebeurt daarenboven op een grotere afstand van de woonkern dan de overige onderzoekslocaties die werden behandeld in bovenstaand locatieonderzoek. Het nieuw lokaal bedrijventerrein zal, gezien de beperkte naburige bebouwing, niet direct storend werken op de omliggende functies.

Ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein, en tevens de locatie voor het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein, bevindt zich een natuurgebied. Dit gebied sluit rechtstreeks aan op deze terreinen. Er bestaat echter de mogelijkheid om voldoende buffering te voorzien ten aanzien van de omgeving en het zuidelijk gelegen natuurgebied, zodat de bestaande natuurwaarden niet verder in het gedrang komen.

Een inplanting van het nieuw lokaal bedrijventerrein aansluitend op de bestaande ambachtelijke zone in de gemeente heeft gunstige ontsluitingsmogelijkheden door de aanwezigheid van primaire verkeersaders, waaronder de N35 (Steenweg Deinze), de N60 (Gentse Steenweg) en de nabijheid van de E17. Bovendien past deze ontwikkeling binnen de nieuwe voorziene ontsluitingsstructuur voor het bestaande bedrijventerrein, conform het streefbeeld van de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg). In de toekomst dient de ontsluiting, indien dit mogelijk is voor de bedrijven, zich meer bepaald te richten op de N35 (Steenweg Deinze). De toegang vanaf de N60 (Gentse Steenweg) zal worden afgebouwd. Volgens de streefbeeldstudie van de N35, die werd opgemaakt naar aanleiding van de aanpak van de gevaarlijke punten in Vlaanderen, zal het kruispunt Leenstraat-N35 na verloop van tijd afgesloten worden voor het gewoon verkeer (ten behoeve van de brandweer en fietsverkeer kan deze toegang wel open blijven). De intentie van deze studie is om op termijn de rechtstreekse aantakkingen van het bedrijventerrein te Zingem met de N60 (Gentse Steenweg) af te bouwen en dit terrein te ontsluiten via het Moerasstraatje naar de N35 (Steenweg Deinze). De aantakking van het Moerasstraatje met de N35 (Steenweg Deinze) dient beveiligd te worden met een rotonde. De aansluiting van de Leenstraat met de N35 (Steenweg Deinze) dient afgebouwd te worden. Dit wil zeggen dat er een nieuwe toegang voorzien moet worden voor het bestaande bedrijventerrein. Deze toegang zal voorzien worden via het kruispunt Moerasstraatje-N35 (Steenweg Deinze) en kan samenvallen met de toegang tot de nieuwe ambachtelijke zone. Het plangebied is dankzij de aanwezigheid van grote verkeersassen (N60 en N35 – nabij de E17) vlot te bereiken door gemotoriseerd verkeer. De N60 werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als primaire weg I. Daarenboven werd de N35 door de Provincie Oost-Vlaanderen geselecteerd als secundaire weg type I.

- Economisch:

Een ruimtelijke bundeling van de economische activiteiten in de gemeente Zingem levert onder andere voordelen op voor de realisatie en het beheer van beide bedrijventerreinen. Zowel het bestaande als het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein kunnen gebruik maken van dezelfde infrastructuur, zoals wegenis en parkeermogelijkheden. Op die manier is er slechts één aantakpunt op de N35 (Steenweg Deinze) noodzakelijk, rekening houdend met het streefbeeld van de N35.

Dankzij een betere ontsluiting, de aanwezigheid van collectieve voorzieningen op het terrein, een gezamenlijke buffering en een gezamenlijke waterberging kan er een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik gerealiseerd worden voor beide bedrijventerreinen.

Een gebundelde inplanting van beide bedrijventerreinen heeft tot gevolg dat tegelijkertijd met de ontwikkeling van het nieuw in te planten lokaal bedrijventerrein, de bestaande ambachtelijke zone verder geoptimaliseerd kan worden. In het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zingem wordt namelijk voorgesteld om het bestaande bedrijventerrein verder kwalitatief uit te bouwen. Aandachtspunten zijn een betere benutting van de terreinen, buffering en ontsluiting. Het bestaande bedrijventerrein dient onder andere voorzien te worden van een buffer, die de site zowel landschappelijk als visueel laat aansluiten bij de omgeving.

- Budgettair:

De aanleg van infrastructuur, waterbuffering en groenbuffer wordt (gedeeltelijk) ontdubbeld. Doordat deze voorzieningen gezamenlijk voor beide terreinen aangelegd kunnen worden, kunnen kosten worden gespaard. Daarenboven is het merendeel van de ontsluitingsinfrastructuur reeds aanwezig. Er dienen enkel een aantal aanpassingen worden gedaan in het kader van het streefbeeld van de N35 en de N60. Een aanpassing die ook dient gerealiseerd te worden, indien het lokaal bedrijventerrein elders wordt voorzien.

[9] PLANNINGSINITIATIEF BINNEN HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

9.1. INLEIDING

Het plangebied van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' werd door de Vlaamse Regering herbevestigd als agrarisch gebied, met name 'Samenhangende landbouwgebieden omgeving E17/N60'.

De herbevestiging van agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse Regering en heeft uitsluitend betrekking op de herbevestiging van de agrarische-, natuur-, bos- en overige groengebieden die binnen de perimeter van het herbevestigd agrarisch gebied liggen. De herbevestiging van agrarisch gebied moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond planologisch verankerd. Herbevestigd agrarisch gebied dient zo veel mogelijk voorzien te blijven voor landbouw. Wanneer er toch een functiewijziging wordt voorgesteld voor dit gebied, dienen er maatregelen genomen te worden om het planologisch evenwicht te herstellen (cfr. omzendbrief RO/2010/01). Wanneer een planologische ruil niet mogelijk is, kan hiervan afgeweken worden door middel van een grondige motivatie.

Een herbevestiging wil niet zeggen dat de gemeentelijke planningsinitiatieven niet meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten wel de agrarische bestemming 'maximaal' respecteren. Gemeenten kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.

9.2. OMZENDBRIEF RO/2010/01

In de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de herbevestigde agrarische gebieden, geeft de Vlaamse Regering haar beleidsvisie weer over de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke planningsinitiatieven die in de herbevestigde agrarische gebieden mogelijk zijn.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen, in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied). Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van vergunde zonevreemde toestand, …).

Gemeentelijke opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die de betrokken gemeente geeft afdoende is.

Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- **Onderzoek naar de alternatieve locaties**, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te

bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.

- **Onderzoek naar de impact** op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied, …), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een element in deze beoordeling zijn.
- **Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen** voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen is er daarenboven principieel beleidsmarge om – na grondige afweging – eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied:

- gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor onder andere agrarische bedrijvenzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Ook hier geldt steeds het uitgangspunt van het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering.

9.3. MOTIVATIE

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' neemt een deel herbevestigd agrarisch gebied in ten gevolge van een herbestemming van het plangebied. Het is de bedoeling een lokaal bedrijventerrein te realiseren. Er wordt geoordeeld dat dit planologisch initiatief slechts op zeer beperkte wijze afbreuk doet aan de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van de hoofdfunctie landbouw.

9.3.1. ONDERZOEK NAAR ALTERNATIEVE LOCATIES

De omzendbrief RO/2010/01 vermeld:

> *'Indien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor een planningsinitiatief verschillende locatie alternatieven opgenomen zijn en de Vlaamse regering voor één of meerdere van deze locaties de agrarische bestemming nadien heeft herbevestigd, moet de gemeente de beslissing van de Vlaamse Regering volgen en komen deze locatiealternatieven niet meer in aanmerking voor het planningsinitiatief.'*

De keuze voor de locatie voor de ambachtelijke zone in Zingem gebeurde op basis van een alternatievenonderzoek (zie hoofdstuk 4.3 van deze nota) .

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' wordt, na een afweging van verschillende mogelijke locaties voor een nieuw lokaal bedrijventerrein (cfr. locatieonderzoek), geopteerd voor een ontwikkeling van de site ten westen van het bestaand bedrijventerrein. Het betreft een zone gelegen tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje. De voornaamste factoren zijn de aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein te Zingem en bijgevolg de

beperkte hinder naar de omliggende functies en de aanwezigheid van een grote harde ontsluitingsinfrastructuur.

9.3.2. ONDERZOEK NAAR DE IMPACT

De ontwikkeling in functie van een lokaal bedrijventerrein vindt plaats in actief landbouwgebied, meer bepaald akkerland. De inname van het gebied heeft bijgevolg een impact op de werking van de landbouwbedrijven in kwestie.

Vandaag wordt het plangebied volledig gebruikt voor akkerbouw en weilanden. Hiertoe heeft het gebied de volgende bodemgeschiktheid:

Tabel [23] Bodemgeschiktheid compensatiegebied herbevestigd agrarisch gebied

BODEMGEBRUIK	BODEMGESCHIKTHEID
Grasland	geschikt
Akkerbouw	matig geschikt
Extensieve groenteelt	geschikt
Intensieve groenteelt	matig geschikt
Glasteelten	geschikt
Fruitteelt	matig geschikt
Boomkwekerij	zeer geschikt

De inname van dit gebied heeft tot gevolg dat een zone met een matige geschiktheid tot hoge geschiktheid voor diverse teelten zal verdwijnen.

9.3.3. ONDERZOEK NAAR MOGELIJK FLANKERENDE MAATREGELEN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' neemt een deel herbevestigd agrarisch gebied in ten gevolge van het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan lokale bedrijven. De gemeente wenst de aangesneden stukken herbevestigd agrarisch gebied in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan elders te compenseren door middel van een planologische ruil. Dit wordt opgenomen in een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze planologische ruil laat toe dat de ingenomen zone herbevestigd agrarisch gebied elders volledig gecompenseerd wordt. Het betrokken gebied situeert zich ten noorden van de woonkern Ouwegem te Zingem en is op het gewestplan ingekleurd als parkgebied. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem maakt zowel in het richtinggevend als in het bindend gedeelte melding van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter omzetting van dit parkgebied naar landbouwgebied. De totale oppervlakte van dit gebied bedraagt ongeveer 24 ha. Deze oppervlakte compenseert ruimschoots de oppervlakte ingenomen herbevestigd agrarisch gebied in andere planningsinitiatieven in de gemeente.

Het compensatiegebied wordt vandaag gebruikt voor de landbouwfunctie.
Hiertoe heeft het gebied volgende bodemgeschiktheid:

Tabel [24] Bodemgeschiktheid compensatiegebied herbevestigd agrarisch gebied

BODEMGEBRUIK	BODEMGESCHIKTHEID
Grasland	matig tot zeer geschikt
Akkerbouw	matig tot zeer geschikt
Extensieve groenteelt	deels ongeschikt (circa 40% van de totale oppervlakte) deels geschikt (circa 60 % van de totale oppervlakte)
Intensieve groenteelt	deels ongeschikt (circa 40% van de totale oppervlakte) deels matig geschikt (circa 60% van de totale oppervlakte)
Glasteelten	ongeschikt (circa 40% van de totale oppervlakte) tot zeer geschikt
Fruitteelt	ongeschikt (circa 40% van de totale oppervlakte) tot zeer geschikt
Boomkwekerij	ongeschikt (circa 40% van de totale oppervlakte) tot zeer geschikt

Voor de functies waarvoor het gebied vandaag gebruikt wordt, heeft het een matige tot zeer goede geschiktheid. Een omzetting naar de bestemming ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ is gezien de huidige functie en landschapswaarde zeer vanzelfsprekend. Het gebied dat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Lokaal bedrijventerrein’ wordt aangesneden, is gezien de ligging (aan drukke verkeersaders), het huidige gebruik (vooral recreatief) en de landschapswaarde minder geschikt voor deze bestemming.

[10] GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

10.1. PROBLEEMSTELLING

Er is geen bestaand aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Zingem. Vandaag beschikt de gemeente slechts over één bedrijventerrein dat volledig benut wordt. Dit bestaande bedrijventerrein 'Vogelzang' (gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen en ambachtelijke bedrijven) bedraagt, op het grondgebied van de gemeente Zingem, ongeveer 14 ha doch is dit gebied volledig ingenomen door bedrijven en infrastructuur. Het bedrijventerrein vormt bijgevolg een belangrijke economische structuur in de gemeente. Verschillende grote bedrijven, die een aanzienlijke tewerkstelling genereren, zijn hier gevestigd. Het gaat om een 20-tal bedrijven van regionale omvang. De gevestigde bedrijven betreffen voornamelijk klassieke industriële nijverheden en milieubelastende industrie. Er is bijna geen dienstensector aanwezig, noch complementaire functies zoals een restaurant of een cafetaria.

In Zingem komen, naast de bedrijven die gebundeld voorkomen in de ambachtelijke zone, talrijke bedrijven verspreid over het grondgebied van de gemeente voor die volgens het gewestplan niet gelegen zijn in een zone bestemd voor ambachtelijke of industriële activiteiten. Het gaat vaak over kleine bedrijfjes, die in hun huidig functioneren geen problemen kunnen opleveren voor de woonomgeving, dit zowel met betrekking tot de schaal als tot de activiteiten.

Een deel van dergelijke alleenstaande bedrijven zijn zonevreemd. Dit zijn ambachtelijke bedrijven gelegen in bosgebied, agrarisch gebied, natuurgebied, buffergebied, parkgebied, groengebied, woonuitbreidingsgebied of recreatiegebied. Hieruit kunnen we besluiten dat het juridisch aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente lager ligt dan de ruimte die feitelijk wordt ingenomen door de bedrijven.

Omdat de zonevreemde bedrijven vaak verspreid liggen over de hele gemeente en de open ruimte innemen, bestaat de behoefte deze te herlokaliseren en te bundelen op een nieuw lokaal bedrijventerrein, aansluitend bij de bestaande ambachtelijke zone. Dankzij een betere ontsluiting, de aanwezigheid van collectieve voorzieningen op het terrein, een gezamenlijke buffering en een gezamenlijke waterberging kan er een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik gerealiseerd worden.

Op basis van deze doelstellingen werd een behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen te Zingem uitgevoerd (zie hoofdstuk 4.3 van deze nota). Hierin werd zowel de behoefte onder de bestaande bedrijven (zowel zone-eigen als zonevreemd) in rekening gebracht, als de behoefte vanuit startende bedrijven binnen de gemeente. In onderstaande tabel worden deze gegevens samengevat.

Tabel [25] Behoefteraming aan bijkomende bedrijventerreinen in Zingem

BESTAANDE BEDRIJVEN	GEWENSTE OPPERVLAKTE
Zone-eigen bedrijven	11.000-12.000 m²
Zonevreemde bedrijven	24.300 m²
Potentieel zonevreemde bedrijven	15.000 m²
STARTENDE BEDRIJVEN	GEWENSTE OPPERVLAKTE
Opstartende lokale bedrijven	15.000 m²
TOTAAL	65.300-66.300 m²

10.2. PLANOPZET

In dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zingem wordt er onder andere gesteld dat er nood is aan bijkomende lokale bedrijfsruimte. Dit enerzijds door de herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de gemeente Zingem en anderzijds door de oprichting van nieuwe lokale bedrijven in

de gemeente. De bedrijven in de gemeente Zingem dienen met andere woorden zo veel mogelijk ontwikkelingskansen te krijgen.

Met dit doel werd enerzijds het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' opgemaakt, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende zonevreemde bedrijven uit de gemeente werden opgenomen, anderzijds wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' nieuwe ruimte voor bedrijvigheid voorzien voor lokale bedrijven (al dan niet zonevreemd) die zich wensen te herlokaliseren of voor startende bedrijven. Mede omdat zonevreemde bedrijven vaak verspreid liggen over de hele gemeente en de open ruimte innemen, bestaat de behoefte deze te herlokaliseren en te bundelen op een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Het gemeentebestuur van Zingem tracht in te spelen op de nood aan extra ruimte voor bedrijvigheid binnen de gemeente. Hiertoe wil de gemeente onder andere de bestaande ambachtelijke zone aan het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg) uitbreiden en verder aanvullen met een lokaal bedrijventerrein dat zich richt op de vestiging van lokale ondernemingen.

Volgens het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde' (K.B. 24/02/1977), dat het plangebied omvat, is er momenteel in de gemeente Zingem reeds één KMO-zone aanwezig. Deze zone heeft een totale oppervlakte van 22 ha en, hoewel het juridisch een lokaal bedrijventerrein vormt, wordt het terrein volledig ingenomen door een 20-tal bedrijven van regionale omvang. Enkel het zuidelijk gedeelte van dit bedrijventerrein ligt in de gemeente Zingem en wordt door de Leenstraat gescheiden van het noordelijk deel, dat zich op het grondgebied van de gemeente Nazareth bevindt. Voor deze bestaande ambachtelijke zone wordt, door middel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein', een uitbreiding voorzien in westelijke richting. Het lokaal bedrijventerrein zal hier met andere woorden verder op aansluiten en zich situeren op het grondgebied van de gemeente Zingem.

10.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

10.3.1. KNELPUNTEN

- Het plangebied maakt deel uit van een open gebied dat zich naar het westen uitstrekt;
- het plangebied is hoofdzakelijk bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt eveneens gebruikt in functie van landbouw.

10.3.2. POTENTIES

- Het gebied sluit volledig aan op het bestaande bedrijventerrein;
- er is voldoende ruimte aanwezig om een lokaal bedrijventerrein te realiseren;
- door de bundeling van bedrijven kunnen de meer geïsoleerde (en zonevreemde) bedrijven op termijn afgebouwd worden;
- door de ligging aan de N60 en de N35 en nabij de E17 is het gebied zeer goed te bereiken voor gemotoriseerd verkeer;
- door de aansluiting van het gebied aan de bestaande ambachtelijke zone, en vervolgens de N60, en de N35 zal de bijkomende geluidshinder minimaal zijn;
- de ontwikkeling van het gebied zal weinig belasting leggen op de omliggende functies;
- rekening houdende dat er voldoende ruimte beschikbaar is, is het mogelijk om een groene inbuffering te voorzien tussen de site en het aanpalende open ruimtegebied;
- er bevinden zich geen woongebieden in de directe omgeving van het plangebied.

10.4. INRICHTINGSSCHETS

Onderstaande inrichtingsschets geeft een suggestie weer voor de inrichting van het nieuw lokaal bedrijventerrein. Er wordt daarbij getracht een zo hoog mogelijke compactheid en een zo functioneel mogelijk ruimtegebruik na te streven.

PROVINCIE OOST- VLAANDEREN
GEMEENTE ZINGEM

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSTEL

LEGENDE

REFERENTIE

- grens plangebied
- gemeentegrens
- bestaande bebouwing
- kadastrale percelen
- bedrijfsgebouwen
- bedrijfsgrond
- groenbuffer
- waterberging
- rijbaan

schaal 1 : 2000

0 20 40 m

Bron onderlegger: GRB, AGIV (december 2016)
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER

Gemeentebestuur Zingem
Alfred Amelotstraat 53
9750 ZINGEM

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

10.5. GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of het beheer gebiedsgericht vastgelegd.
Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften vormen de verordenende onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Na de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient een stedenbouwkundige aanvraag binnen het plangebied in overeenstemming te zijn met de mogelijkheden die het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften bieden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' herbestemt een gedeelte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar een zone voor lokale bedrijvigheid en legt de randvoorwaarden vast voor een passende ontwikkeling.

Onderstaande paragrafen geven een kort overzicht van de stedenbouwkundige voorschriften en hun inhoudelijke opzet.

10.5.1. ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

De zone is bestemd voor de herlokalisatie van lokale bedrijven en voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein zijn eveneens toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegelaten onder de vorm van geïntegreerde bedrijfswoningen.

10.5.2. ARTIKEL 2: ZONE VOOR GROENBUFFER (INDICATIEF, OVERDRUK)

Deze zone is bestemd voor een groene buffer die een visuele en/of akoestische afscherming ten opzichte van de naastliggende bestemmingen vormt. Daarnaast kan de buffer gebruikt worden voor infiltratie en/of afvoer van zuiver hemelwater.

De indicatieve zone is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen. Daarnaast kan de ligging van de zone 15 meter verschuiven in functie van de eventuele aanleg van een rotonde ter hoogte van het kruispunt N35 – Moerasstraatje (cfr. streefbeeldstudie N35) en een eventuele opwaardering van het Moerasstraatje.

10.5.3. ARTIKEL 3: RESERVATIEZONE ROTONDE N35 - MOERASSTRAATJE (OVERDRUK)

Deze zone in overdruk is bestemd voor de aanleg van de rotonde N35 – Moerasstraatje en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten.

De reservatiezone rotonde N35 – Moerasstraatje is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

[11] ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

11.1. ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt er nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- een kader vormen voor projecten die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' omvat mogelijk functies of activiteiten die het kader vormen voor vergunningen aangaande projecten opgesomd in bijlage III van het BVR van 10 december 2004, meer bepaald onder rubriek 10a 'Industrieontwikkeling'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan regelt echter het gebruik van een gebied op lokaal niveau. Het betreft een gebied met een oppervlakte van circa 6,68 ha waar lokale activiteiten (i.c. een lokaal bedrijventerrein) worden gepland.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone;
- op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de speciale beschermingszone niet worden uitgesloten;
- het gaat niet om een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' ligt niet in of in de invloedssfeer van een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied of een Habitatrichtlijngebied.

Het dichtstbij gelegen Habitatrichtlijngebied, met name 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', bevindt zich op circa 3,5 km ten noordoosten van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied loopt de Leebeek die een ecologische infrastructuur vormt. De beek en zijn nabije omgeving worden volledig gevrijwaard bij de vestiging van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Het plangebied zal gezien de afstand en de aard van de activiteiten echter geen verstorend effect hebben op speciale beschermingszones. Bijkomende activiteiten, bebouwing of verharding die een impact zouden kunnen hebben op de soorten en habitats van de speciale beschermingszones zijn bijgevolg niet aanwezig. Er wordt bijgevolg geoordeeld dat er overeenkomstig het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu geen passende beoordeling vereist is.

11.1.1. CONCLUSIE

Het onderzoek tot screeningsplicht heeft uitgewezen dat voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is. Het ruimtelijk uitvoeringsplan vormt weliswaar mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004, maar het regelt het gebruik van een gebied op lokaal niveau en is bijgevolg screeningsgerechtigd.

11.2. ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

11.2.1. AANDACHTSPUNTEN VANUIT DE HUIDIGE TOESTAND VAN HET MILIEU

De elementen die de huidige toestand van het milieu in en rond het plangebied bepalen, werden reeds onderzocht bij de beschrijving van de juridische context van het plangebied en de nabije omgeving (zie Hoofdstuk [7] van deze nota).

Op basis van dit onderzoek en gelet op de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan zijn er geen aandachtspunten die in rekening gebracht moeten worden bij het beschrijven van de mogelijke milieueffecten.

11.2.2. VERMOEDEN VAN AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

De screening omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan op een bepaalde discipline.

In wat volgt worden de mogelijke milieueffecten besproken voor de disciplines die van toepassing zijn op het plan. De te behandelen disciplines worden bepaald op basis van een vragenlijst, opgenomen in de handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen (versie 2.2, 11/08/2009).

De mogelijke effecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

- / niet relevant;
- G geen effect of een zeer minimaal effect;
- N negatief effect;
- NN aanzienlijk negatief effect;
- P positief effect;
- PP aanzienlijk positief effect.

11.2.2.1. Gezondheid en veiligheid

11.2.2.1.1. Referentiesituatie

Het plangebied wordt binnen het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde' ingedeeld in de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt heden ten dage ook gebruikt in functie van de landbouw. Het betreft een onbebouwd gebied. De gewestweg N35 (Steenweg Deinze), gelegen ten noordoosten van het plangebied vormt een harde grens. Ook de bestaande ambachtelijke zone ten zuiden van het plangebied vormt een harde grens. Er zijn momenteel dus geen activiteiten in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied die de gezondheid en/of veiligheid van de mens schaden.

Op ongeveer 5,5 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich evenwel een laagdrempelige SEVESO-inrichting 'Macogas-Mathijs Lucien', gelegen in Kruishoutem. Op ongeveer 3,8 km ten noorden van het gebied bevindt zich eveneens een laagdrempelige SEVESO-inrichting 'Comfort energie', gelegen te Nazareth. De risicocontouren voor een SEVESO-bedrijf liggen echter op 2 km afstand rond het bedrijf. Gezien het plangebied buiten deze risicocontouren gelegen is, dient er geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt met betrekking tot het ruimtelijk uitvoeringsplan.

11.2.2.1.2. Evaluatie en beoordeling

In vergelijking met de bestaande toestand van het plangebied zijn er geen aanzienlijk negatieve effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten ten gevolge van het voorgenomen plan.

Het plangebied met als hoofdbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt in het ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd naar een zone voor lokale bedrijvigheid en een zone voor groenbuffer. Dit verlies aan open ruimte zal in beperkte mate een impact uitoefenen op de woonkwaliteit en de gezondheid van de mens. De compacte vorm en de inplanting van het gebied, maximaal aansluitend bij de bestaande ambachtelijke zone, zorgt ervoor dat de impact op de omliggende woonomgeving (voornamelijk ten noorden van het plangebied) beperkt blijft. Het nieuwe lokale bedrijventerrein wordt samen met de bestaande ambachtelijke zone, ten zuiden van het plangebied, volledig omsloten door wegenis. Dit zorgt voor een duidelijke afbakening.

Het plangebied wordt omgeven door een kwalitatieve groenbuffer waarvan de breedte en de densiteit varieert naargelang de naastliggende functies. Daar waar de woonfunctie 'rechtstreeks' grenst aan het plangebied wordt de groenbuffer dens uitgevoerd teneinde de woonkwaliteit maximaal te bewaren. Ook ten opzichte van het zuidwestelijk gelegen natuurgebied zorgt een dense buffer voor de integratie van de geplande activiteiten in de omgeving. Ten opzichte van de bestaande ambachtelijke zone ten zuiden van het plangebied volstaat een minimale groenbuffer.

Daarnaast kan ook de bebouwing in het plangebied zelf gezien worden als buffer in functie van geluidshinder komende van de hoogdynamische verkeersaders, N35 en N60. De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied vormen een geluidsscherm die het passerende verkeer beter zal temperen ten opzichte van het zuidwestelijk gelegen natuurgebied dan de huidige open ruimte.

De bedrijven die zich op het lokaal bedrijventerrein willen vestigen mogen door hun activiteiten echter geen hinder voor de omwonenden veroorzaken met betrekking tot geur, geluid, stof, trillingen, uitstoot,… Hiertoe dienen de bedrijven die zich hier willen vestigen voorafgaand een selectieprocedure te doorlopen.

Naast het voorzien van een kwalitatieve groenbuffer rondom het plangebied, wordt er ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen binnen het plangebied. Er wordt gekozen voor een groen wegbeeld door het gebruik van grasstroken, hagen, bomenrijen, grasdallen, … Op die manier krijgt het bedrijventerrein een groen karakter en wordt er een aangename werkomgeving gecreëerd.

Ook wordt er binnen het plangebied voldoende aandacht geschonken aan fietsers en voetgangers.

11.2.2.1.3. Maatregelen

Volgende zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- het plangebied wordt omgeven door een kwalitatieve groenbuffer waarvan de breedte en de densiteit varieert naar gelang de naastliggende functies;
- bedrijven die zich willen vestigen op het terrein dienen een voorafgaande selectieprocedure te doorlopen om te voorkomen dat deze bedrijven nadelige effecten voor de omliggende functies met zich kunnen meebrengen;
- er wordt voldoende aandacht besteed aan het voorzien van veilige en degelijke infrastructuur voor de zwakke weggebruiker in het plangebied.

11.2.2.1.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens.

11.2.2.2. Ruimtelijke ordening

11.2.2.2.1. Referentiesituatie

Het plangebied wordt binnen het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde' ingedeeld in de bestemming agrarisch gebied en werd herbevestigd. Het gebied maakt deel uit van de 'landbouwgebieden omgeving N17/N60- regio Leiestreek'.

Het plangebied sluit in het zuiden aan op de bestaande ambachtelijke zone. In het noordoosten grenst het gebied aan de gewestweg N35 (Steenweg Deinze).

11.2.2.2.2. Evaluatie en beoordeling

Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt de inplanting van een lokaal bedrijventerrein mogelijk via de herbestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De geplande activiteiten zullen waar nodig gebufferd worden door de aanleg van een groenbuffer waardoor er geen aanzienlijke impact op het ruimtegebruik wordt verwacht.

De gemeente Zingem is gelegen in het buitengebied. Typisch aan het Vlaamse buitengebied is het versnipperde landschap, een landschap dat, met betrekking tot de economische structuur, vaak gekenmerkt wordt door problemen als zonevreemde bedrijven, beperkingen op verweving van bedrijvigheid, milieubeperkingen en een gebrek aan ruimte om te herlokaliseren. Bijgevolg wordt er in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem aangegeven dat er nood is aan een ruimtelijke oplossing voor deze problematiek. Enerzijds moeten de nadelige effecten, veroorzaakt door zonevreemde bedrijven, ingeperkt worden, anderzijds moeten deze bedrijven in de gemeente voldoende kansen en ruimte krijgen om hun activiteiten te kunnen (blijven) uitvoeren. Dit kan onder meer door herlokalisering van (een aantal) zonevreemde bedrijven. Naast deze herlokaliseringsbehoefte wordt de nood aan extra ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente gemotiveerd vanuit de ruimtebehoefte voor startende bedrijven. In de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem werd opgenomen dat gemeente voorziet in de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven' en een ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ambachtelijke zone'. Hierin worden de mogelijke ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven geschetst en wordt de mogelijkheid voorzien voor deze bedrijven om zich te vestigen op een nieuwe ambachtelijke zone. Ook nieuwe lokale bedrijven worden hier gevestigd.

De locatie voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein werd onderzocht op basis van een alternatievenonderzoek (opgenomen in de richtinggevende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem en later hernomen zie hoofdstuk 4.3 van deze nota). Hierbij werd geconcludeerd dat het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan de meest geschikte locatie vormt voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

Bovendien leidt de bundeling van de verschillende bedrijven op lokaal bedrijventerrein tot een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik. Om een efficiënt een duurzaam ruimtegebruik zo optimaal mogelijk te maken dient de site volledig

benut te worden. Hiertoe worden volgende elementen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- halfopen bebouwing stimuleren (eventueel met de zijgevel op de perceelsgrens);
- een minimaal aandeel/percentage van de voorgevel wordt ingepland op een in het ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegde voorbouwlijn.

Omdat het betrokken plan een deel herbevestigd agrarisch gebied inneemt, zal er elders een stuk agrarisch gebied vrijgemaakt worden, door middel van een planologische ruil. De planologische ruil laat toe dat de ingenomen zone herbevestigd agrarisch gebied elders volledig gecompenseerd wordt. Op die manier wordt het planologisch evenwicht in de gemeente min of meer behouden.

De kwaliteit van de omgeving van het plangebied, in het bijzonder het natuurgebied ten zuidwesten van het plangebied, dient gegarandeerd te blijven. Zingem is een landelijke gemeente met een groen karakter en dient zijn uitstraling van rustige omgeving te behouden. Hiertoe wordt er rondom het plangebied een kwalitatieve groenbuffer aangebracht. Ook in het plangebied zelf worden voldoende groenvoorzieningen geïntegreerd waardoor het groen karakter min of meer bewaard blijft.

De geplande activiteiten in het plangebied zullen de draagkracht van het gebied niet overschrijden. Door de landschappelijke integratie van het plangebied in de omgeving en een weloverwogen inrichting, rekening houdend met de omliggende functies, zal de realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan geen negatief effect uitoefenen op de ruimtelijke ordening. Het plangebied zal zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluiten bij het bestaande weefsel.

11.2.2.2.3. Maatregelen

- het bedrijventerrein wordt zo compact mogelijk uitgevoerd en daar waar het kan worden functies aan elkaar gekoppeld;
- de activiteiten in het plangebied worden op een kwalitatieve manier gebufferd en een groene inkleding van het terrein dient het groene en rustige karakter van de omgeving maximaal te behouden.

11.2.2.2.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke ordening.

11.2.2.3. Fauna, flora en biodiversiteit

11.2.2.3.1. Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een natuurgebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN of het IVON.). Ten zuidwesten van het plangebied situeert zich de Leebeek, die een ecologische infrastructuur en natuurverbinding vormt. Deze beek doorkruist eveneens het natuurgebied gelegen ten zuidwesten van het plangebied.

Het overgrote deel van het plangebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen. Ten zuidwesten van het plangebied situeert zich een biologisch waardevol gebied. De omgeving van het plangebied wordt grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol.

Het plangebied wordt momenteel voornamelijk gebruikt in functie van de landbouw. Het gebied betreft een open binnengebied aansluitend bij de bestaande ambachtelijke zone en volledig omgeven door wegenis.

11.2.2.3.2. Evaluatie en Beoordeling

Het plangebied omvat geen biologisch of faunistisch belangrijke gebieden die verloren dreigen te gaan bij de realisatie van het plan.

Gezien de ruimtelijke situering van het plangebied - meer bepaald ingesloten door de dynamische verkeersas N35 (Steenweg Deinze) in het noordoosten, het

Moerasstraatje in het zuidwesten en de bestaande ambachtelijke zone in het zuidoosten – zal het voorgenomen plan geen invloed uitoefenen op de groenverbindingen en de migratie van soorten.

Bij de inrichting van het gebied wordt er voldoende aandacht geschonken aan het voorzien van diverse landschapselementen en groenstructuren. Op deze manier blijft de biodiversiteit op peil en wordt de migratie van soorten zo weinig mogelijk belemmerd.

11.2.2.3.3. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de fauna, flora en biodiversiteit.

11.2.2.4. Bodem

11.2.2.4.1. Referentiesituatie

Het plangebied wordt gekenmerkt door zand en zandleemgronden waarvan de drainage bepaald wordt dor het reliëf. Het terrein kent een licht aflopende helling naar het zuiden van het plangebied toe, richting de Leebeek. Het laagste punt van de site in het zuiden van het terrein.

Het plangebied bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.
Rekening houdende met het feit dat het terrein steeds een agrarische functie heeft vervuld, is de kans dat de grond vandaag verontreinigd is, zeer klein.

Het plangebied is aangegeven als landbouwgebied met een hoge waardering en is momenteel in gebruik als akkerland en weiland. Het plangebied grenst echter aan de bestaande ambachtelijke zone en wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem aangeduid als meest geschikte locatie voor de vestiging van een lokaal bedrijventerrein. Het aandeel herbevestigd agrarisch gebied dat aangesneden wordt, wordt elders gecompenseerd door middel van een planologische ruil.

11.2.2.4.2. Evaluatie en beoordeling

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging.

Het plangebied wordt niet als biologisch waardevol beschouwd en de impact op de bodem van de activiteiten zal beperk blijven (geen permanente bemaling, geen ontginning, geen lozingen in de bodem, …).

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet bijkomende bebouwde en verharde oppervlakte waardoor een effect kan gegenereerd worden op de bodemafdichting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het gebruik van waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect beperkt worden.

11.2.2.4.3. Maatregelen

Maatregelen hieromtrent worden opgenomen in onderdeel 7.3 van deze nota.

11.2.2.4.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de bodem.

11.2.2.5. Water

11.2.2.5.1. Referentiesituatie

Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar onderdeel 7.3 van deze nota.

11.2.2.5.2. Evaluatie en beoordeling

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de inplanting van een lokaal bedrijventerrein. De totale oppervlakte aan bebouwing en verharding zal bijgevolg toenemen. Verhardingen waarvoor omwille van milieutechnische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dienen met duurzame waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.

11.2.2.5.3. Maatregelen

Er dient sowieso rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving omrent integraal waterbeheer.

11.2.2.5.4. Conclusie

- G Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits het in acht nemen van de milderende maatregelen, het plan geen aanzienlijk negatieve effecten teweeg brengt voor de waterhuishouding in het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer.

11.2.2.6. Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

11.2.2.6.1. Referentiesituatie

Het plangebied betreft momenteel een landschappelijk waardevolle landbouwzone en wordt aan de noordoostelijke zijde begrensd door de N35 (Steenweg Deinze) en aan de zuidwestelijke zijde door de bestaande ambachtelijke zone. Deze elementen vormen een harde barrière in het landschap.

Het plangebied maakt geen deel uit van een bescherming.

In de nabijheid van het plangebied treffen we een bouwkundige relict aan, meer bepaald een hoeve met losse bestanddelen (Steenweg Deinze nr. 181, Nazareth).

11.2.2.6.2. Evaluatie en beoordeling

Het voorgenomen plan zal een zekere impact uitoefenen op het omliggende landschap. Rekening houdende met de aanwezigheid van de hoogdynamische as N35 en de bestaande ambachtelijke zone zal deze impact evenwel beperkt zijn. Het ruimtelijk uitvoeringsplan gaat uit van een landschappelijke inkleding van het gehele terrein.

Bij uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan geldt de vigerende wetgeving archeologie.

11.2.2.6.3. Maatregelen

Volgende zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek;
- voldoende brede buffering naar het omliggende landschap toe.

11.2.2.6.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op het landschap, het onroerend erfgoed of de archeologie.

11.2.2.7. Mobiliteit

11.2.2.7.1. Referentiesituatie

Het plangebied sluit aan bij de bestaande ambachtelijke zone en situeert zich langsheen de gewestweg N35 (Steenweg Deinze), meer bepaald tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het Moerasstraatje. Deze gewestweg bevindt zich, ter hoogte van het plangebied, op een afstand van circa 4 km van de E17.

Het plangebied is met andere woorden vlot bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Er bevinden zich fietsstroken aan de N60 (Gentse Steenweg) en de N35 (Steenweg Deinze). Op de kleinere wegen zijn er geen fietspaden aanwezig. Dit is gezien het landelijke karakter van de gemeente geen probleem.

Het dichtstbijzijnde station (Gavere-Asper (op de lijn Gent-Oudenaarde))bevindt zich op 800 m van het plangebied. Verder houdt de buslijn 81 halt op de N35 (Steenweg Deinze), nabij het station van Gavere-Asper en de buslijn 46 op de N60 (Gentse Steenweg).

In overeenstemming met de streefbeeldstudies die werden opgesteld voor de gewestwegen N60 (Gentse Steenweg) en N35 (Steenweg Deinze) zal het

plangebied ontsloten worden via de N35 (ter hoogte van het kruispunt met het Moerasstraatje). De overige toegangen tot het bedrijventerrein (van op de N35 of de N60) worden afgesloten. Dit met als doel de doorstroomfunctie van deze wegen te versterken.

11.2.2.7.2. Evaluatie en beoordeling

11.2.2.7.2.1 Ontsluitingsmogelijkheden

Zowel het nieuw te ontwikkelen lokale bedrijventerrein als de bestaande ambachtelijke zone zullen (op lange termijn) ontsloten worden via het kruispunt N35-Moerasstraatje. Hiertoe zal het Moerasstraatje, dat actueel een zeer smalle weg is waar voertuigen elkaar niet kunnen kruisen, plaatselijk heraangelegd en verbreed worden. Deze verbreding wordt voorzien voor de eerste 50 meter van het Moerasstraatje gerekend vanaf de N35 (Steenweg Deinze). Van hieruit wordt door middel van een nieuw aan te leggen weg een verbinding voorzien op de Leenstraat die momenteel het bestaande industrieterrein doorkruist zodat de parking van het bedrijf 'Crown Bedding' vlot te bereiken zal zijn vanop de N35 (Steenweg Deinze). Bij de heraanleg van deze wegen wordt aandacht geboden aan ruimte voor zwakke weggebruikers, landschappelijke inpassing en eenheid in materiaalgebruik.

11.2.2.7.2.2 Bijkomende verkeersstromen

Om een beeld te kunnen vormen van de bijkomende verkeerstromen, ten gevolge van het voorgenomen plan, dient de toekomstige tewerkstelling op het bedrijventerrein gekend te zijn. Richtcijfers uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geven aan dat er 15 à 20 personen worden tewerkgesteld per ha bedrijventerrein. Uitgaande van de oppervlakte voor de nieuwe ambachtelijke zone (5 ha) zullen er 75 à 100 mensen tewerkgesteld worden.

In Vlaanderen gebeurt 69,9% van het woon-werkverkeer met de auto. De ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein zal dus plaatselijk een intensiteitstoename van 52 à 70 auto's met zich meebrengen tijdens de spitstijden. Rekening houdend met het feit dat de ochtendspits 1u30 u duurt (van 7u30 tot 9u) en de avondspits 2u30 (van 16u tot 18u30), zullen er tijdens de ochtendspits max. 47 auto's per uur en tijdens de avondspits max. 28 auto's per uur bijkomen. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met het feit dat een bedrijventerrein naast de woon- werkpendel een toestroom aan bezoekers met zich meebrengt. Deze verkeersstromen zullen eerder verspreid over de dag verlopen en vormen geen specifieke spitsbelasting. Deze stromen worden in rekening gebracht door de spitspendelstromen uit de woon-werkverplaatsingen met 20% te verhogen. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat vrachtverkeer zwaarder doorweegt dan personenverkeer. De intensiteitstoename bedraagt:

- ochtendspits: 56 personenauto's per uur;
- avondspits: 34 personenauto's per uur.

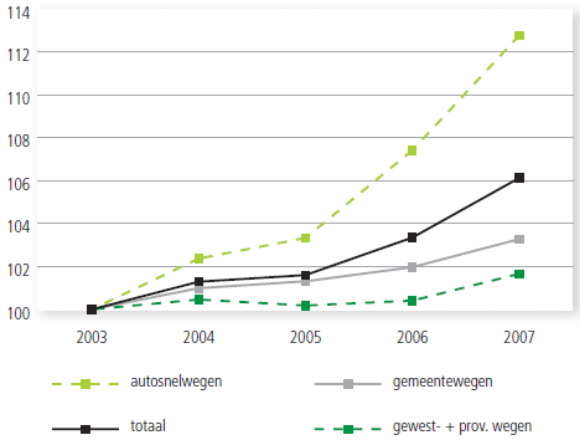
Uit het verkeersonderzoek voor het wegwerken van gevaarlijke kruispunten uit 2005, kunnen de volgende intensiteitswaarden voor de wegen rondom het kruispunt 'Vogelzang' teruggevonden worden:

Tabel [26] **Verkeersintensiteitsmetingen nabij het plangebied**

WEG	TIJDSTIP	INTENSITEIT	RICHTING	METING
N60	Ochtendspits	1.200 mvt/h[2]	Gent	2002
N60	Ochtendspits	720 mvt/h	Oudenaarde	2002
N60	Avondspits	720 mvt/h	Gent	2002
N60	Avondspits	1.200 mvt/h	Oudenaarde	2002
N35	Ochtendspits	311 mvt/h	Kruispunt 'Vogelzang'	2000
N35	Avondspits	404 mvt/h	Kruispunt 'Vogelzang'	2000
Kruispunt Vogelzang	Ochtendspits	3.522 p.a.e[3]./h		2004
Kruispunt Vogelzang	Avondspits	3.653 p.a.e./h		2004

Deze metingen dateren echter van 2005, er kan dus van uitgegaan worden dat de intensiteit vandaag hoger ligt. Onderstaande grafieken geven de evolutie van het wegverkeer in kilometervoertuig in Vlaanderen weer. Uit de grafieken blijkt dat de intensiteiten van de gewestwegen de laatste tijd stagneren. Dit komt omdat voor deze wegen veelal de verzadigingsgraad bereikt is. Voor de N60 is dit nog niet het geval. Daarom wordt, na overleg met het Departement Mobiliteit en Openbare werken, een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,5% geraamd. Deze waarde wordt eveneens aangenomen voor de N35 (Steenweg Deinze).

Figuur 9: evolutie van het wegverkeer in voertuigkilometer in Vlaanderen (2003 = 100)



Bron: FOD MOB

Tabel 4: evolutie van het wegverkeer in Vlaanderen (in miljard voertuigkilometer)

	2003	2004	2005	2006	2007
totaal	53,67	54,36	54,53	55,47	56,96
jaarlijkse groei %		1,29	0,31	1,72	2,69
autosnelwegen	19,80	20,27	20,46	21,27	22,33
gewest- + provinciewegen	21,69	21,79	21,73	21,78	22,05
gemeentewegen	12,18	12,30	12,34	12,42	12,58

Bron: FOD MOB

Afbeelding [35] **Evolutie van het wegverkeer in voertuigenkilometer in Vlaanderen (2003-2007)**

[2] Mvt = motorvoertuigen

[3] P.a.e. staat voor personenauto equivalent. Hiervoor gebeurt er per voertuigtype een omzetting naar autohoeveelheden (vb. vrachtwagen = 2 à 3 auto's, brommer= 0,5 auto's)

Hieruit worden volgende cijfers afgeleid:

Tabel [27] Inschatting toename van de verkeersintensiteit op de omgeving van het plangebied

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
N60 (RICHTING GENT)						
Ochtendspits	1293	1312	1332	1352	1372	**1393**
Avondspits	776	787	799	811	823	**836**
N60 (RICHTING OUDENAARDE)						
Ochtendspits	776	787	799	811	823	**836**
Avondspits	1293	1312	1332	1352	1372	**1393**
N60 (RICHTING KRUISPUNT 'VOGELZANG')						
Ochtendspits	345	350	356	361	366	**372**
Avondspits	448	455	462	469	476	**483**
KRUISPUNT 'VOGELZANG' (p.a.e./u)						
Ochtendspits	3683	3738	3794	3851	3909	**3968**
Avondspits	3820	3877	3935	3994	4054	**4115**

Indien al deze wagens via het kruispunt 'Vogelzang' passeren zou dit voor het kruispunt neerkomen op een intensiteitstoename van max. 1,4% tijdens de ochtendspits en een intensiteitstoename van max.0,8% tijdens de avondspits. Dit aantal is erg laag en zal nauwelijks voelbaar zijn. Bijgevolg zal de impact op de huidige verkeersstromen minimaal zijn.

Om een correcte inschatting te maken van het mobiliteitseffect dat het lokaal bedrijventerrein zal genereren, dient er een inschatting gemaakt te worden van de herkomst (of bestemming) van het verkeer. Aangezien het vandaag geen reële situatie betreft, kan dit enkel gebeuren via een aanname. Een lokaal bedrijventerrein wordt verondersteld een lokale tewerkstelling te genereren. De werkkrachten zullen dus voornamelijk afkomstig zijn uit de omliggende woonkernen Zingem, Ouwegem, Huise, Nazareth, Asper, Gavere en Kruishoutem. Hiertoe zal het bedrijventerrein op de volgende manier benaderd worden:

- vanuit Zingem, Huise, Ouwegem en Kruishoutem: via de N60 richting Gent;
- vanuit Asper en Gavere: via de N36 richting Deinze;
- vanuit Nazareth en de E17 vanuit Kortrijk: via de N35 richting Gavere;
- vanuit de E17 vanuit Gent: N60 richting Oudenaarde.

Gezien de site enkel toegankelijk is via het kruispunt Moerasstraatje-N35, zal al het ingaand verkeer langs de N35 moeten verlopen, voornamelijk richting Deinze. Dit blijkt vandaag de minst druk bezette richting van de N35 te zijn. De bijkomende impact zal dus weinig storend zijn.

11.2.2.7.2.3 Parkeerbehoefte

De volledige parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op het terrein zelf, zodat er geen auto's of vrachtwagens gebruik moeten maken van de omliggende straten. Ieder bedrijf dient bijgevolg een minimum aantal parkeerplaatsen (personenwagens, vrachtwagens, fietsen) te voorzien.

11.2.2.7.3. Maatregelen

Volgende maatregelen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- opleggen van een verplicht aantal te ontwikkelen parkeerplaatsen (in functie van personenwagens, vrachtwagens en fietsers);
- ruimte voor zwakke weggebruikers in het plangebied.

11.2.2.7.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijk negatief effect op vlak van mobiliteit.

Gezien de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg) reeds zeer drukke verkeersaders zijn, zal de toename aan verkeersintensiteit, als gevolg van de geplande activiteiten slechts beperkt zijn. De maatregelen, die vooropgesteld worden in de streefbeeldstudie, hebben als doel om een vlotte doorgang op de gewestwegen te creëren en de wegen te ontlasten van de vele kruispunten.

Op vlak van parkeervoorzieningen worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan de nodige maatregelen genomen opdat de parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied zelf opgevangen wordt.

11.2.2.8. Licht

11.2.2.8.1. Referentiesituatie

In het plangebied is momenteel geen enkele vorm van verlichting aanwezig, uitgezonderd de straatverlichting langsheen de omliggende wegen.

11.2.2.8.2. Evaluatie en beoordeling

Het plaatsen van verlichting in functie van de veiligheid en het normaal gebruik van de zone dient tot een minimum beperkt te worden waarbij rekening gehouden wordt met de best beschikbare technieken.

Alle verlichtingsarmaturen moeten op die manier zijn opgebouwd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Klemtoonverlichting mag enkel gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen zijn beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn. Eventuele verlichting is niet flikkerend en niet schreeuwerig en mag de eventuele bewoners op de verdiepingen niet hinderen. Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerkaatsing versterken.

11.2.2.8.3. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijk negatief effect op vlak van licht.

11.2.2.9. Geluid en trillingen

11.2.2.9.1. Referentiesituatie

Vandaag beperkt de geluidshinder in het plangebied zich tot het geluid afkomstig van het verkeer op de N35 (Steenweg Deinze), de N60 (Gentse Steenweg) en de bestaande ambachtelijke zone.

11.2.2.9.2. Evaluatie en beoordeling

De activiteiten die via het ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegelaten, zijn relatief geluidsarm en brengen geen specifieke geluidshinder met zich mee. Er is dus geen negatief effect op geluid te verwachten. Bij de selectie van bedrijven die zich op het toekomstig bedrijventerrein kunnen vestigen, wordt rekening gehouden met de hinder die ze teweeg brengen. Hinderlijke activiteiten worden geweerd.

Bovendien wordt er tussen de omliggende woningen, het natuurgebied en het plangebied een dense groenbuffer gerealiseerd. Bijkomend kan het voorgenomen plan gezien worden als een extra buffering tussen de N35 (Steenweg Deinze) en het zuidwestelijk gelegen natuurgebied.

11.2.2.9.3. Maatregelen

- Ieder bedrijf dat zich wil vestigen op het lokaal bedrijventerrein dient, volgens de voorschriften, een selectieprocedure te ondergaan opdat het geen geluidshinder voor de omgeving kan veroorzaken.
- Er wordt voldoende akoestische buffering voorzien.

11.2.2.9.4. Conclusie

- G Het plan heeft geen aanzienlijk negatief effect op vlak van geluid en trillingen.

11.2.2.10. Energie en grondstoffenvoorraden

11.2.2.10.1. Referentiesituatie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

11.2.2.10.2. Conclusie

- / Het plan geeft geen aanzienlijk negatief effect op de energie- en grondstoffenvoorraden.

11.2.2.11. Atmosfeer

11.2.2.11.1. Referentiesituatie

Uit de gegevens van de VMM aangaande PM_{20} en NO_2-dag of jaargemiddelden blijkt dat op de totale index-kaart het plangebied respectievelijk groen en blauw is ingekleurd. Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestande) bestemming om nieuwe effecten op vlak van atmosfeer te kunnen veronderstellen.

11.2.2.11.2. Conclusie

- G Het plan geeft geen aanzienlijk negatief effect op de atmosfeer.

11.2.2.12. Klimatologische factoren

11.2.2.12.1. Evaluatie en beoordeling

Het ruimtelijk uitvoeringsplan brengt geen bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich mee.

11.2.2.12.2. Conclusie

- G Het plan geeft geen aanzienlijk negatief effect op vlak van klimatologische factoren.

11.2.3. GLOBALE BEOORDELING

Onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de effecten voor de verschillende disciplines en de samenhang tussen de disciplines.

De synthesetabel toont dat de effecten ten aanzien van het huidige gebruik en de huidige bestemming op elk van de disciplines te verwaarlozen zijn. De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Tabel [28] Synthesetabel effecten

	GEZONDHEID EN VEILIGHEID	RUIMTELIJKE ORDENING	FAUNA,FLORA EN BIODIVERSITEIT	BODEM	WATER	LANDSCHAP? ONROEREND ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	MOBILITEIT	LICHT	GELUID EN TRILLINGEN	ENERGIE EN GRONDWATERSTOFFEN	ATMOSFEER	KLIMATOLOGISCHE FACTOREN
A	G	G	G	G	G	G	G	G	G	/	G	G
Totaal	G	G	G	G	G	G	G	G	G	/	G	G

11.2.4. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Uit bovenstaande paragrafen is gebleken dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten zullen voordoen.

11.3. CONCLUSIE

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' voorziet de inplanting van een lokaal bedrijventerrein. Om dit mogelijk te maken wordt het landschappelijk agrarisch gebied herbestemd naar een zone voor lokale bedrijvigheid en een zone voor groenbuffer.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lokaal bedrijventerrein' :

- betrekking heeft op ruimtelijke ordening;
- mogelijk het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die opgesomd worden in bijlage I, II of III van het BVR dd. 10 december 2004;
- het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau;
- geen kader vormt voor projecten die een passend beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende (MER-)disciplines.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door het gevoerde onderzoek bevestigd.

Het voorgenomen plan moet niet onderworpen worden aan een plan-MER in de zin van het plan-m.e.r.-decreet van 20 april 2007. Er wordt bijgevolg ontheffing gevraagd van de opmaak van een plan-MER.

Lijst adviesinstanties voor SCRPL17013 RUP Lokaal bedrijventerrein in Zingem volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12-10-2007

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	Dienst Ruimtelijke Planning		Gouvernementstraat 1	9000 Gent	ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be
Agentschap Wegen en Verkeer	Buitendienst Oost-Vlaanderen	t.a.v. het afdelingshoofd	Bollebergen 2B bus12	9052 Zwijnaarde	mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be
VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel	watertoets@vmm.be
Ruimte Vlaanderen – APL – Oost-Vlaanderen		Virginie Lovelinggebouw	Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90	9000 Gent	apl.ovl@rwo.vlaanderen.be
Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen		Virginie Lovelinggebouw	Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91	9000 Gent	oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be
ANB – Oost-Vlaanderen	t.a.v. Steven Laureys	Virginie Lovelinggebouw	Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73	9000 Gent	aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving Dienst Omgeving Oost-Vlaanderen	Virginie Lovelinggebouw	Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101	9000 Gent	adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be
Departement MOW	t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel	advies.departement@mow.vlaanderen.be
Agentschap Ondernemen	Entiteit Ruimtelijke Economie	Ellipsgebouw	Koning Albert II-laan 35, bus 12	1030 Brussel	ruimtelijke.economie@vlaanderen.be
Agentschap Wonen-Vlaanderen Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel	rup@rwo.vlaanderen.be

Fabian Debeer

Van: Fabian Debeer
Verzonden: maandag 20 februari 2017 13:47
Aan: 'ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be'; 'mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be'; 'watertoets@vmm.be'; 'apl.ovl@rwo.vlaanderen.be'; 'oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be'; 'Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be'; 'adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.Be'; 'advies.departement@mow.vlaanderen.be'; 'ruimtelijke.economie@vlaanderen.be'; 'rup@rwo.vlaanderen.be'
CC: Alexander De Wit
Onderwerp: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) opgesteld voor het RUP Lokaal bedrijventerrein te Zingem waarin wij onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke negatieve milieueffecten kan hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren. U kan deze screeningsnota hier downloaden. Op eenvoudig verzoek kunt u ook een hard copy van de documenten bekomen.

Als adviesinstantie hebt u expertise in één van de onderzochte milieudisciplines of bent u betrokken bij het plan. Graag vernamen wij van u of u het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren.

Als u vindt dat het plan in zijn huidige vorm toch aanzienlijke negatieve milieueffecten teweeg kan brengen, vragen wij u dit zeer duidelijk te motiveren. In dat geval geeft u ook best voorstellen tot wijziging van het plan mee of vraagt u om maatregelen op te nemen in het plan die ervoor kunnen zorgen dat de milieueffecten van het plan niet meer als “aanzienlijk” negatief te beschouwen zijn.

Als u over gegevens beschikt die relevant kunnen zijn voor de beoordeling van de milieueffecten en die in de screeningsnota nog niet aan bod gekomen zijn, kan u deze ook in uw advies vermelden.

Uw advies zal samen met de screeningsnota en adviezen van andere geraadpleegde instanties voorgelegd worden aan de dienst Mer die een beslissing zal nemen over de plan-m.e.r.-plicht. Als de dienst Mer tot het besluit komt dat het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren, moet er geen plan-MER opgemaakt worden. Als de dienst Mer echter tot het besluit komt dat het plan wel aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren, dan moet er alsnog een plan-MER opgemaakt worden.

Gelieve **de goede ontvangst van het document te bevestigen via antwoord op deze mail**, en ons uw advies te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na de datum van ontvangst van deze mail. Indien deze termijn praktisch niet haalbaar is voor u, gelieve ons dan onverwijld te contacteren om onderling een alternatieve adviestermijn af te spreken. Het advies kan u bezorgen per kerende op deze mail (**fabian.debeer@so-lva.be)** of per post op volgend adres: SOLVA, Gentsesteenweg 1B - 9520 Sint-Lievens_Houtem t.a.v. de Heer Fabian Debeer.

Met vriendelijke groeten,

Fabian Debeer
Ruimtelijk plannner

SOLVA

Gentsesteenweg 1B
9520 Sint-Lievens-Houtem
T 053 64 65 24
E fabian.debeer@so-lva.be
L

Zie onze website **www.so-lva.be** voor de meest actuele informatie.

VLAAMSE
MILIEUMAATSCHAPPIJ

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 0 6

Vlaamse Overheid
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 BRUSSEL
T 02 214 21 11
F 02 553 21 05
www.vmm.be

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SIN-LIEVENS-HOUTEM

2 1 MAART 2017

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
2/20/2017	SCRPL17013	WT 2017 M 0047	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Ingrid Baten		02 214 21 11	17 MRT 2017
i.baten@vmm.be			

Betreft: Advies over de planMER-screening met betrekking tot RUP Lokaal bedrijventerrein te Zingem
Aanvrager: gemeente Zingem

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag omvat een RUP waarin nieuwe ruimte voor lokale bedrijven wordt gecreëerd, door de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein en door de herbestemmig van 6,68 ha agrarisch gebied. Alvorens ondergrondse constructies vergund worden, dient aangetoond dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op het vlak van grondwaterstroming. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Mits er rekening gehouden wordt met de vigerende wetgeving omtrent integraal waterbeheer wordt er geen aanzienlijk negatief effect voor de waterhuishouding verwacht.

Aangezien het plangebied slechts voor een beperkt deel gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelige zone, wordt aangenomen dat er zich geen significante wijziging zal voordoen in het overstromingsregime van het gebied. Wat dit aspect betreft, verwijzen we naar het advies van de bevoegde waterloopbeheerder, met name de provincie Oost-Vlaanderen.

Het besluit inzake duurzaam gebruik van pesticiden (15 maart 2013) legt de regels van het pesticidengebruik vast voor alle openbare diensten en voor terreinen met commerciële activiteiten met uitzondering van land- en tuinbouwactiviteiten. Voor verharde terreinen groter dan 200 m² (artikel 3, 4°) gekoppeld aan die commerciële activiteit geldt een minimumgebruik. (vastgelegd in artikel 4, 2°). Minimumgebruik (artikel 4) houdt in dat het pesticidengebruik moet dalen en dat pesticiden alleen pleksgewijs mogen toegepast worden. Waar het kan, moet gekozen worden voor niet-chemische alternatieven. Als een terrein (her)aangelegd wordt, moet het ontwerp getoetst worden aan een pesticidenvrij beheer. Zo wordt al van bij het ontwerp van terreinen rekening gehouden met een pesticidenvrij beheer. Op dit project met een verharding van meer dan 200 m² moet door de initiatiefnemer de pesticidentoets toegepast worden om te garanderen dat er tijdens de exploitatiefase geen problemen ontstaan.

De leidraad pesticidenvrij ontwerpen bundelt tips om verhardingen en groenzones op een efficiënte manier pesticidenvrij te beheren. Deze leidraad vindt u via http://www.zonderisgezonder.be/aanleg-en-ontwerp.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlarem, zoneringsplan, ...). Het plan wordt bijgevolg **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Met vriendelijke groeten,

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 0 8 x

RUIMTE VLAANDEREN
DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

SOLVA
t.a.v. Fabian Debeer
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

27 MAART 2017

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	2.14/45057/105.1	/
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Stephanie de Mûelenaere stephanie.demuelenaere@rwo.vlaanderen.be	09 276 23 63	24 -03- 2017

Betreft: Gemeente Zingem, gemeentelijk RUP "Lokaal bedrijventerrein Zingem": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geachte,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door het departement Ruimte Vlaanderen ontvangen op 22/02/2017.
In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Het ontwerp RUP beoogt de uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone in westelijke richting. De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Wel wordt gewezen op de volgende opmerkingen. Het plangebied is gelegen langs een secundaire weg type I, de voorziene ontsluiting dient bijgevolg afgestemd te worden met de bevoegde overheid. Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, het flankerend beleid en de wijze waarop de landbouwgebruikers vergoed of gecompenseerd worden dient duidelijk vormgegeven.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Ruimte Vlaanderen in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Koen Grootaert
Adjunct van de directeur

provincie
Oost-Vlaanderen

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 0 5 T

SOLVA

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
AANGETEKEND

uw brief : 20 februari 2017
uw kenmerk : email
ons kenmerk : RUP/2017/GRUP/61/008
bijlagen : **besluit deputatie**
betreft : **advies screening gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein'**
inlichtingen : Sylvie Dewart
tel. : (09) 267 75 56
e-mail : sylvie.dewart@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

Gent, 16 MAART 2017

20 MAART 2017

Geachte

De deputatie heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem geadviseerd.

U vindt een afschrift van het besluit van de deputatie met dit advies in de bijlage.

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

Mark Cromheecke
directeur

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

Cc: College van burgemeester en schepenen, van Zingem, A. Amelotstraat 53, 9750 Zingem

Provincie
Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
16 maart 2017

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Briers Jan,
gouverneur-voorzitter

Vercamer Alexander
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy
leden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1701101

zittingnummer:
221

termijn:
21 maart 2017

kenmerk RUP/2017/GRUP/61/008
betreft **Zingem - gemeentelijk RUP Lokaal bedrijventerrein.**
Advies milieuscreening.
verslaggever Hilde Bruggeman

1. Feitelijke en juridische gronden

- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (plan-mer-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (plan-mer-besluit)

- In bovenvermelde decreten en uitvoeringsbesluiten is bepaald dat voor elk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), of een plan-MER, of een onderzoek tot milieueffectrapportage (screening) dient te gebeuren.

- De initiatiefnemer van een RUP dient in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage een aantal instanties te raadplegen, waaronder de deputatie van de provincie waarin het RUP gelegen is. De adviesvraag strekt ertoe te vernemen of het plan in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan genereren en of de mogelijke milieueffecten van de voorgestelde planopties voldoende beschreven zijn.

- het op 20 februari 2017 ontvangen 'verzoek tot raadpleging' over de screening naar de plan-mer-plicht m.b.t. het gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem

- In de screening worden de mogelijke milieueffecten van de aangegeven planopties beschreven. Er wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg wordt voorgesteld om geen plan-MER op te maken voor het RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem.

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Zingem en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein ter hoogte van Vogelenzang (kruispunt N60 en N35).

./...

- Het RUP beoogt de aanleg van een lokaal bedrijventerrein voor de gemeente Zingem met een totale oppervlakte van ca. 6,68 ha.

Inhoudelijke opmerkingen

- Als antwoord op de adviesvraag zijn er volgende specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de planopties op het leefmilieu:
    - In de nota is een zeer uitgebreid locatieonderzoek gevoerd. Als belangrijkste argumenten om de locatie aan Vogelenzang te staven, worden de beperkte hinder naar omliggende functies en de aanwezigheid van ontsluitingsinfrastructuur genoemd. Zeker het eerste argument kan in vraag gesteld worden aangezien het hier om lokale bedrijvigheid gaat waarbij hinder sterk afhankelijk is van type bedrijvigheid en activiteit. In die zin is het locatieonderzoek zeer ongenuanceerd gevoerd en krijgen automatisch alle locaties aansluitend bij de kern een mindere score. Het locatieonderzoek dient meer aandacht te hebben voor die bedrijvigheid die wel verweefbaar is tussen woonweefsel en/of nabij de kern en is in die zin in de huidige vorm onvolledig.
    - Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm)

- Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

- Dit besluit houdt geen enkel inhoudelijk planologisch advies in over het gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem. De planopties van dit RUP zullen geadviseerd worden in het kader van de plenaire vergadering.

./...

3. Besluit

Artikel 1. Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem wordt gunstig geadviseerd. Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden. Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- het college van burgemeester en schepenen van Zingem.
- Solva

Gent, 16 maart 2017

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
(get.) Jan Briers

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

MOERMAN, Brigitte

Van:	Fabian Debeer <fabian.debeer@so-lva.be>
Verzonden:	maandag 20 februari 2017 13:57
Aan:	'ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be'; wov, mer; 'watertoets@vmm.be'; APL OVL, RWO; 'oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be'; ANB AVES Oost-Vlaanderen; Oostvlaanderen, Adviesvraag; Adviesverlening Departement MOW; Ruimtelijke Economie, EWI; RUP RWO
CC:	Alexander De Wit
Onderwerp:	Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013
Categorieën:	nog te beantwoorden; gelezen

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) opgesteld voor het RUP Lokaal bedrijventerrein te Zingem waarin wij onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke negatieve milieueffecten kan hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren. U kan deze screeningsnota hier downloaden. Op eenvoudig verzoek kunt u ook een hard copy van de documenten bekomen.

Als adviesinstantie hebt u expertise in één van de onderzochte milieudisciplines of bent u betrokken bij het plan. Graag vernamen wij van u of u het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren.

Als u vindt dat het plan in zijn huidige vorm toch aanzienlijke negatieve milieueffecten teweeg kan brengen, vragen wij u dit zeer duidelijk te motiveren. In dat geval geeft u ook best voorstellen tot wijziging van het plan mee of vraagt u om maatregelen op te nemen in het plan die ervoor kunnen zorgen dat de milieueffecten van het plan niet meer als "aanzienlijk" negatief te beschouwen zijn.

Als u over gegevens beschikt die relevant kunnen zijn voor de beoordeling van de milieueffecten en die in de screeningsnota nog niet aan bod gekomen zijn, kan u deze ook in uw advies vermelden.

Uw advies zal samen met de screeningsnota en adviezen van andere geraadpleegde instanties voorgelegd worden aan de dienst Mer die een beslissing zal nemen over de plan-m.e.r.-plicht. Als de dienst Mer tot het besluit komt dat het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren, moet er geen plan-MER opgemaakt worden. Als de dienst Mer echter tot het besluit komt dat het plan wel aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren, dan moet er alsnog een plan-MER opgemaakt worden.

Gelieve **de goede ontvangst van het document te bevestigen via antwoord op deze mail**, en ons uw advies te bezorgen binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na de datum van ontvangst van deze mail. Indien deze termijn praktisch niet haalbaar is voor u, gelieve ons dan onverwijld te contacteren om onderling een alternatieve adviestermijn af te spreken. Het advies kan u bezorgen per kerende op deze mail (**fabian.debeer@so-lva.be)** of per post op volgend adres: SOLVA, Gentsesteenweg 1B - 9520 Sint-Lievens_Houtem t.a.v. de Heer Fabian Debeer.

Met vriendelijke groeten,

Fabian Debeer
Ruimtelijk plannner

SOLVA

Vlaanderen
is erfgoed

22 FEB. 2017

Geen advies
van Onroerend Erfgoed vereist

Mira Van Olmen,
Provinciaal Directeur Oost-Vlaanderen

DEPARTEMENT
**MOBILITEIT &
OPENBARE
WERKEN**

Beleid
Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

2101651100 09

SOLVA
T.a.v. dhr. Fabian Debeer

Gentsesteenweg 1B
9520 Sint-Lievens-Houtem

27 MAART 2017

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk Beleid-VBI-U-2017-0517	bijlagen
vragen naar/e-mail katia.rottiers@mow.vlaanderen.be		telefoonnummer 09 276 25 83	datum 23/03/2017

Betreft: Advies: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein te Zingem

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Het gemeentebestuur van Zingem wil inspelen op de nood aan extra ruimte (circa 5 ha) voor bedrijvigheid binnen de gemeente. In het GRS en in het verzoek tot raadpleging zijn er 14 verschillende locatiealternatieven onderzocht.
Uit de afweging bleek dat een bijkomende lokaal bedrijventerrein best gelokaliseerd wordt ten westen van de bestaande ambachtelijke zone aan het kruispunt van de N35 (Steenweg Deinze) en de N60 (Gentse Steenweg). Voor dit geselecteerde plangebied zijn de milieueffecten onderzocht.

<u>Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen</u>:

Het alternatievenonderzoek is zeer uitgebreid gevoerd. De afweging gebeurde op basis van 8 beoordelingscriteria:
1: een vlotte ontsluiting;
2: goede landschappelijke inpassing;
3: niet storend voor woonomgevingen;
4: mogelijke aantasting van waardevolle gebieden;

5: voldoende beschikbare oppervlakte;
6: overeenstemmend met visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente;
7: waterhuishouding
8: gewestplanbestemming

Het is jammer dat de criteria 3 en 6 niet vermeld worden in het afwegingskader.

Er wordt voldoende gemotiveerd waarom het gebied ten westen van de bestaande ambachtelijke zone de voorkeur geniet. Enkel voor de gewestplanbestemming en de waterhuishouding scoort dit plangebied minder goed.

De ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein binnen het geselecteerde plangebied kan samen vallen met de toegang tot de bestaande ambachtelijke zone. Conform het streefbeeld van de N35 kan de nieuwe aansluiting voorzien worden ter hoogte van het kruispunt Moerasstraatje-N35. Voor de ontsluiting wijkt het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften niet af van de principes van de streefbeeldstudie voor de N35.

De bijkomende mobiliteitsimpact is gering. Er wordt geschat dat het lokale bedrijventerrein 56 PAE/uur in de ochtendspits genereerd. Dit is een intensiteitstoename van maximaal 1.4% op de N60.

Conclusie:

Het verzoek tot raadpleging is goed onderbouwd. Er moet geen MER opgemaakt worden.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 0 7 1

Vlaamse Overheid
ABCO - OOST-VLAANDEREN
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101
9000 GENT
T 09 276 28 40
F 09 276 28 45
www.vlaanderen.be
adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be

SOLVA (Fabian Debeer)
Gentsesteenweg 1B
9520 Sint-Lievens-Houtem

2 1 MAART 2017

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/02/2017	SCRPL17013	2017_001055	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Griet Baert Margriet.baert@lv.vlaanderen.be		09 276 28 41	16/03/2017

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de verzoek tot raadpleging van het plan-MER 'Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een volgend advies om volgende redenen:

Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij wel te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten. Ten laatste bij het voorleggen van het ontwerp-RUP moeten deze aspecten duidelijk beschreven worden indien zij relevant zijn voor het plan.

- De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.
- De impact van het plan op de landbouw moet voldoende onderzocht worden. Het Departement Landbouw en Visserij kan desgewenst op basis van een aangeleverde contour in de vorm van een *shapefile* (polygoon) een landbouwimpactstudie opmaken.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.
Voorliggende ontwerptekst houdt in voldoende mate rekening met de reeds geformuleerde opmerkingen, waardoor er vanuit landbouwkundig standpunt geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Hoogachtend,

Griet Baert
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Fabian Debeer

Van: Van Pottelberge, Jeroen <jeroen.vanpottelberge@rwo.vlaanderen.be>
Verzonden: dinsdag 28 februari 2017 12:23
Aan: Fabian Debeer
CC: LEFEVRE, Marleen
Onderwerp: FW: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013

Geachte heer Debeer,

Wij hebben geen opmerkingen.
De mogelijke betekenisvolle milieueffecten zijn volgens ons voor wat betreft wonen voldoende beschreven.

Beste groeten,

Jeroen Van Pottelberge
Ondersteuning lokaal woonbeleid

Vlaamse overheid
AGENTSCHAP **WONEN-VLAANDEREN**
Team lokale besturen – Oost-Vlaanderen
T 09 276 25 07 | **F** 09 276 25 05
M 0498 94 58 56
Jeroen.VanPottelberge@rwo.vlaanderen.be
Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 92 | 9000 Gent
www.wonenvlaanderen.be

//

Vlaanderen
is wonen

Niet printen – morgen zijn er weer mails

Van: RUP RWO
Verzonden: maandag 27 februari 2017 11:34
Aan: Van Pottelberge, Jeroen
CC: LEFEVRE, Marleen
Onderwerp: FW: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013

Jeroen

Hierbij een adviesaanvraag voor jullie mbt een mer-screening.

Dankjewel alvast en groetjes
Marjolijn

Van: Fabian Debeer [mailto:fabian.debeer@so-lva.be]
Verzonden: maandag 20 februari 2017 13:47
Aan: 'ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be' <ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be>; wov, mer <mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be>; 'watertoets@vmm.be' <watertoets@vmm.be>; APL OVL, RWO

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 81
9000 GENT
T 09 276 26 00
F 09 276 26 05
www.wegenenverkeer.be

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 1 0 #

SOLVA
Aan de heer Fabian DEBEER
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

27 MAART 2017

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20 februari 2017	SCRPL17013	RUP-40-201709	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Sara Kinds		09 276 26 70	
mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be			

23 MRT 2017

Betreft: advies screeningsnota RUP Lokaal Bedrijventerrein te Zingem

Geachte heer,

We hebben het verzoek tot advies voor de screeningsnota RUP Lokaal Bedrijventerrein te Zingem goed ontvangen.

De visie dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal teweeg brengen, kan bijgetreden worden.

Voor de verdere uitwerking van het RUP dient de ontsluiting van het bedrijventerrein verder bekeken te worden. In het streefbeeld voor de N35 is de aanleg van een rotonde voorzien ter hoogte van de Moerasstraat. De aanleg van een rotonde neemt een grotere ruimte in beslag dan het huidige kruispunt en komt tot in de zone van het RUP. De rotonde moet dus ook op de plannen ingetekend worden, zodat hiervoor de nodige ruimte kan worden vrijgehouden.

Er zijn enkele stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, echter de exacte inplanting van de bedrijven ten opzichte van de N35 is niet duidelijk. Deze dienen op minimum 8 meter van de rooilijn ingeplant te worden.

Mogen wij vragen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

ir. Peter De Backer
afdelingshoofd
Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Fabian Debeer

Van: Baeteman, Stefaan <stefaan.baeteman@vlaio.be>
Verzonden: maandag 6 maart 2017 15:42
Aan: Fabian Debeer
Onderwerp: FW: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013

Beste,

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen ontving in goede orde uw Verzoek tot raadpleging m.b.t. bovenvermeld dossier.

Het agentschap heeft geen specifieke opmerkingen en kan instemmen met de conclusie dat de opmaak van een plan-MER noch nodig noch nuttig is.

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, Ruimtelijke Ordening en Brownfields

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN
Dienst Ruimtelijke Economie
T +32 50 32 50 14, **F** +32 50 32 50 01, **M** +32 499 86 52 04

Van: Fabian Debeer [mailto:fabian.debeer@so-lva.be]
Verzonden: maandag 20 februari 2017 13:47
Aan: 'ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be' <ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be>; wov, mer <mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be>; 'watertoets@vmm.be' <watertoets@vmm.be>; APL OVL, RWO <apl.ovl@rwo.vlaanderen.be>; 'oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be' <oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be>; ANB AVES Oost-Vlaanderen <aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be>; Oostvlaanderen, Adviesvraag <adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be>; Adviesverlening Departement MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; Ruimtelijke Economie, EWI <ruimtelijke.economie@vlaanderen.be>; RUP RWO <rup@rwo.vlaanderen.be>
CC: Alexander De Wit <alexander.de.wit@so-lva.be>
Onderwerp: Verzoek tot raadpleging RUP Lokaal bedrijventerrein - Zingem - SCRPL17013

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) opgesteld voor het RUP Lokaal bedrijventerrein te Zingem waarin wij onderzocht hebben of dit plan mogelijk aanzienlijke negatieve milieueffecten kan hebben. Wij zijn tot het besluit gekomen dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren. U kan deze screeningsnota hier downloaden. Op eenvoudig verzoek kunt u ook een hard copy van de documenten bekomen.

Als adviesinstantie hebt u expertise in één van de onderzochte milieudisciplines of bent u betrokken bij het plan. Graag vernamen wij van u of u het eens bent met ons gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve milieueffecten kan genereren.

Als u vindt dat het plan in zijn huidige vorm toch aanzienlijke negatieve milieueffecten teweeg kan brengen, vragen wij u dit zeer duidelijk te motiveren. In dat geval geeft u ook best voorstellen tot wijziging van het plan mee of vraagt u om maatregelen op te nemen in het plan die ervoor kunnen zorgen dat de milieueffecten van het plan niet meer als “aanzienlijk” negatief te beschouwen zijn.

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

Vlaamse overheid
Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73
9000 GENT

T 09 276 20 30
aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

2 1 0 1 6 5 1 1 0 0 0 4 H

Aan SOLVA
t.a.v. Fabian Debeer
Gentsesteenweg, 1B
9520 Sint-Lievens-Houtem

uw kenmerk	**ons kenmerk***	**bijlagen**
	AVES/DH/ZIN /17-02572-OV	
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Delphine de Hemptinne	09/276 20 24	16 MAART 2017
Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be		

Betreft: RUP lokaal bedrijventerrein te Zingem – MER-screening

Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat akkoord met de conclusie namelijk dat het RUP niet plan-MER plichtig is. Wat betreft de fauna en flora, wordt ten gevolge van de uitvoering van dit RUP geen betekenisvolle effecten verwacht op habitatrichtlijngebieden of andere gebieden. Opmerkingen op het plan zelf zal het Agentschap voor Natuur en Bos geven naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Hoogachtend

Gert Van Hoydonck
Adjunct-directeur Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies
Regio Oost- en West-Vlaanderen

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

OVERZICHT UITGEBRACHTE ADVIEZEN SCREENING RUP 'LOKAAL BEDRIJVENTERREIN'

Datum verzending screening naar Dienst MER: 10/01/2017
Datum ontvangst advies + lijst adviesinstanties Dienst MER: 17/02/2017
Datum verzending screening naar adviesinstanties: 20/02/2017

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies
Agentschap Natuur & Bos	16/03/2017	Het Agentschap voor Natuur en Bos **gaat akkoord met de conclusie** namelijk dat het RUP niet plan-MER plichtig is. Wat betreft de fauna en flora, wordt ten gevolge van de uitvoering van dit RUP geen betekenisvolle effecten verwacht op habitatrichtlijngebieden of andere gebieden.
Agentschap Ondernemen	06/03/2017	Het agentschap heeft geen specifieke opmerkingen en kan instemmen met de conclusie dat de opmaak van een **plan-MER niet nuttig noch nodig is.**
Agentschap Wegen en Verkeer	21/03/2017	De visie dat het plan in zijn huidige vorm **geen aanzienlijke negatieve milieueffecten** zal teweeg brengen, **kan bijgetreden worden.** Voor de verdere uitwerking van het RUP dient de ontsluiting van het bedrijventerrein verder bekeken te worden. In het streefbeeld voor de N35 is de aanleg van een rotonde voorzien ter hoogte van de Moerasstraat. De aanleg van een rotonde neemt een grotere ruimte in beslag dan het huidige kruispunt en komt tot in de zone van het RUP. De rotonde moet dus ook op de plannen ingetekend worden, zodat hiervoor de nodige ruimte kan worden vrijgehouden. Er zijn enkele stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, echter de exacte inplanting van de bedrijven ten opzichte van de N35 is niet duidelijk. Deze dienen op minimum 8 meter van de rooilijn ingeplant te worden. Mogen wij vragen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen. **<u>Reactie Solva:</u>** In functie van de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP wordt met bovenstaande opmerkingen rekening gehouden.
Departement MOW	24/032017	<u>Het Departement MOW- Beleid heeft volgende opmerkingen:</u> Het alternatievenonderzoek is zeer uitgebreid gevoerd. De afweging gebeurde op basis van 8 beoordelingscriteria: 1. een vlotte ontsluiting; 2. goede landschappelijke inpassing; 3. niet storend voor woonomgevingen;

		4. mogelijke aantasting van waardevolle gebieden; 5. voldoende beschikbare oppervlakte; 6. overeenstemmend met visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente; 7. waterhuishouding 8. gewestplanbestemming Het is jammer dat de criteria 3 en 6 niet vermeld worden in het afwegingskader. Er wordt voldoende gemotiveerd waarom het gebied ten westen van de bestaande ambachtelijke zone de voorkeur geniet. Enkel voor de gewestplanbestemming en de waterhuishouding scoort dit plangebied minder goed. De ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein binnen het geselecteerde plangebied kan samen vallen met de toegang tot de bestaande ambachtelijke zone. Conform het streefbeeld van de N35 kan de nieuwe aansluiting voorzien worden ter hoogte van het kruispunt Moerasstraatje-N35. Voor de ontsluiting wijkt het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften niet af van de principes van de streefbeeldstudie voor de N35. De bijkomende mobiliteitsimpact is gering. Er wordt geschat dat het lokale bedrijventerrein 56 PAE/uur in de ochtendspits genereerd. Dit is een intensiteitstoename van maximaal1,4% op de N60. <u>Conclusie:</u> Het verzoek tot raadpleging is **goed onderbouwd. Er moet geen MER opgemaakt worden.**
Agentschap Wonen - Vlaanderen	28/02/2017	Wij hebben **geen opmerkingen.** De mogelijke betekenisvolle milieueffecten zijn volgens ons voor wat betreft wonen **voldoende beschreven.**
Departement Landbouw en Visserij	16/03/2017	Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij wel te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten. Ten laatste bij het voorleggen van het ontwerp-RUP moeten deze aspecten duidelijk beschreven worden indien zij relevant zijn voor het plan. • De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief R0/2010/01. • Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen. • De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt. • Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden. • Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.

		• De impact van het plan op de landbouw moet voldoende onderzocht worden. Het Departement Landbouw en Visserij kan desgewenst op basis van een aangeleverde contour in de vorm van een shapefile (polygoon) een landbouwimpactstudie opmaken. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier. Voorliggende ontwerptekst houdt in **voldoende mate rekening** met de reeds geformuleerde opmerkingen, waardoor er vanuit landbouwkundig **standpunt geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.** **<u>Reactie Solva:</u>** Ten laatste tegen het vaststellen van het ontwerp-RUP worden bovenstaande opmerkingen beschreven en verwerkt in het dossier. Momenteel is binnen de gemeente Zingem een planinitiatief lopend ter compensatie van het ingenomen HAG (cfr. RUP Parkgebied).
Onroerend Erfgoed	22/02/2017	**Geen advies** van Onroerend Erfgoed **vereist**.
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	16/03/2017	<u>Inhoudelijke opmerkingen:</u> Als antwoord op de adviesvraag zijn er volgende specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de planopties op het leefmilieu: • In de nota is een zeer uitgebreid locatieonderzoek gevoerd. Als belangrijkste argumenten om de locatie aan Vogelenzang te staven, worden de beperkte hinder naar omliggende functies en de aanwezigheid van ontsluitingsinfrastructuur genoemd. Zeker het eerste argument kan in vraag gesteld worden aangezien het hier om lokale bedrijvigheid gaat waarbij hinder sterk afhankelijk is van type bedrijvigheid en activiteit. In die zin is het locatieonderzoek zeer ongenuanceerd gevoerd en krijgen automatisch alle locaties aansluitend bij de kern een mindere score. Het locatieonderzoek dient meer aandacht te hebben voor die bedrijvigheid die wel verweefbaar is tussen woonweefsel en/of nabij de kern en is in die zin in de huidige vorm onvolledig. • Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m2, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie http://www.oostvlaanderen.be/publ ic/wonen milieu/water/beleidskader/index. cfm) Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden. Dit besluit houdt geen enkel inhoudelijk planologisch advies in over het gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem. De planopties van dit RUP zullen geadviseerd worden in het kader van de plenaire vergadering.

		<u>Besluit:</u> Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Lokaal bedrijventerrein' te Zingem wordt gunstig geadviseerd. **Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.** Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen. **<u>Reactie Solva:</u>** Bovenstaande opmerkingen worden in functie van de plenaire vergadering verwerkt.
Ruimte Vlaanderen	24/03/2017	Het ontwerp RUP beoogt de uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone in westelijke richting. De screeningnota maakt een **voldoende inschatting** van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Wel wordt gewezen op de volgende opmerkingen. Het plangebied is gelegen langs een secundaire weg type I, de voorziene ontsluiting dient bijgevolg afgestemd te worden met de bevoegde overheid. Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, het flankerend beleid en de wijze waarop de landbouwgebruikers vergoed of gecompenseerd worden dient duidelijk vormgegeven. **<u>Reactie Solva:</u>** Oké.
Vlaamse Milieumaatschappij	22/03/2017	De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag omvat een RUP waarin nieuwe ruimte voor lokale bedrijven wordt gecreëerd, door de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein en door de herbestemmig van 6,68 ha agrarisch gebied. Alvorens ondergrondse constructies vergund worden, dient aangetoond dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op het vlak van grondwaterstroming. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Mits er rekening gehouden wordt met de vigerende wetgeving omtrent integraal waterbeheer wordt er geen aanzienlijk negatief effect voor de waterhuishouding verwacht. Aangezien het plangebied slechts voor een beperkt deel gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelige zone, wordt aangenomen dat er zich geen significante wijziging zal voordoen in het overstromingsregime van het gebied. Wat dit aspect betreft, verwijzen we naar het advies van de bevoegde waterloopbeheerder, met name de provincie Oost-Vlaanderen. Het besluit inzake duurzaam gebruik van pesticiden (15 maart 2013) legt de regels van het pesticidengebruik vast voor alle openbare diensten en voor terreinen met commerciële activiteiten met uitzondering van land- en tuinbouwactiviteiten. Voor verharde terreinen groter dan 200 m² (artikel 3, 4°) gekoppeld aan die commerciële activiteit geldt een minimumgebruik. (vastgelegd in artikel 4, 2°). Minimumgebruik (artikel 4) houdt in dat het pesticidengebruik moet dalen en dat pesticiden alleen pleksgewijs mogen toegepast worden. Waar het kan, moet gekozen worden voor niet-chemische alternatieven. Als een terrein (her)aangelegd wordt, moet het ontwerp getoetst worden aan een pesticidenvrij beheer. Zo wordt al van bij het ontwerp van terreinen rekening gehouden met een pesticidenvrij beheer. Op dit project met een verharding van meer dan

		200 m² moet door de initiatiefnemer de pesticidentoets toegepast worden om te garanderen dat er tijdens de exploitatiefase geen problemen ontstaan. De leidraad pesticidenvrij ontwerpen bundelt tips om verhardingen en groenzones op een efficiënte manier pesticidenvrij te beheren. Deze leidraad vindt u via http://www.zonderisgezonder.be/aanleg-en-ontwerp. Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan **geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd** (hemelwaterverordening, Vlarem, zoneringsplan, …). Het plan wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. **Reactie Solva:** Op projectniveau dient rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving omtrent integraal waterbeheer.