

Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten – fase III ‘Zonnehoeve’
Gemeente Nazareth

toelichtingsnota
definitief vastgesteld GR 18 mei 2020




gemeente nazareth



Opdracht: Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten – fase III ‘Zonnehoeve’

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Nazareth
Dorp 1
9810 Nazareth



Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk

Tel: 056/90.50.02

office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **4 november 2019**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Steven Van de Velde

Dirk Le Roy

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op 25 juni 2019, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **2 december 2019** tot en met **31 januari 2020**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Steven Van de Velde

Danny Claeys

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **18 mei 2020**.
de algemeen directeur,

de voorzitter,

Steven Van de Velde

Dirk Le Roy

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG



INHOUD

INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER.....	1
1 <u>INLEIDING</u>	2
1.1 WAT IS EEN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLAN	2
1.2 DOELSTELLING VAN HET PLAN	3
2 <u>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	4
2.1 SITUERING EN AFBAKENING	4
2.2 OMSCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	6
2.3 JURIDISCHE TOESTAND	11
3 <u>RELATIE MET STRUCTUUR- EN BELEIDSPANNEN.....</u>	17
3.1 OP VLAAMS NIVEAU.....	17
3.2 OP PROVINCIAAL NIVEAU.....	25
3.3 OP GEMEENTELIJK NIVEAU	28
4 <u>DOELSTELLINGEN VAN HET RUP</u>	30
4.1 RUIMTEVRAAG.....	30
4.2 INRICHTINGSPRINCIPES.....	32
5 <u>REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD</u>	37
5.1 REIKWIJDTE	37
5.2 DETAILLERINGSGRAAD	37
6 <u>ALTERNATIEVEN.....</u>	39
6.1 NULALTERNATIEF.....	39
6.2 LOCATIEALTERNATIEVEN.....	40
6.3 INRICHTINGSalTERNATIEVEN.....	40
6.4 ONTSLUITINGSalTERNATIEVEN	40

7	<u>VERTALING IN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</u>	<u>48</u>
7.1	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN	48
7.2	GROENZONE	50
7.3	ZONE VOOR BRANDWEG.....	50
7.4	OVERDRUKZONE VOOR SOCIALE LANDBOUW	51
7.5	OVERDRUKZONE VOOR WATERLOOP	51
7.6	OVERDRUKZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEID	52
7.7	INDICATIEVE AANDUIDING VOOR TOEGANGSWEG	52
8	<u>SCREENING MILIEUEFFECTEN.....</u>	<u>54</u>
8.1	METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE EFFECTEN	54
8.2	BESCHRIJVING VAN MOGELIJKE EFFECTEN	57
8.3	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	75
8.4	ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE	75
8.5	ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER Plicht	75
9	<u>RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT</u>	<u>76</u>
9.1	ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	76
10	<u>RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....</u>	<u>77</u>
11	<u>PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE</u>	<u>79</u>
11.1	INLEIDING	79
11.2	PLANBATEN.....	79
11.3	PLANSCHADE	80
11.4	KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE	80

INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER

Initiatiefnemer

gemeentebestuur Nazareth
Dorp 1
9810 Nazareth
contactpersoon: Simon Vanaken, omgevingsambtenaar
tel. contactpersoon: 09 382 82 71
e-mail contactpersoon: vergunningen@nazareth.be

Opdrachthouder

bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
contactpersoon: Bart Willaert – ruimtelijk planner
tel. contactpersoon: 056 90 50 00
e-mail contactpersoon: bart.willaert@adoplan.be

1 INLEIDING

1.1 WAT IS EEN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLAN

De wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009 en latere wijzigingen).

De inrichting van een gebied gebeurt in 3 stappen:

1. Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie.
2. Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:
 - welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
 - waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften constructies in een bepaalde zone moeten voldoen;
 - hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.
3. De bewoners, bedrijven en instanties geven het beleid een concrete uitwerking. Er wordt een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning die getoetst wordt aan de geldende bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bij het ontbreken van een RUP geldt het gewestplan of een plan van aanleg.

Ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen worden opgesteld op 3 beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten.

1.2 DOELSTELLING VAN HET PLAN

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' wordt opgemaakt in functie van de activiteiten van de vzw Zonnehoeve. De vzw Zonnehoeve is een overkoepelende vzw en herbergt **2 vzw's**:

- **Living +:** deze vzw is een samenvoeging van de vroegere vzw Frieda Hussein (home in het zuiden van het plangebied) en de vroegere vzw Albert Carlier (home in het noorden van het plangebied).
Vzw Frieda Hussein (home in het zuiden van het plangebied) was een tehuis voor werkende volwassenen met een mentale beperking;
Vzw Albert Carlier (home in het noorden van het plangebied) was een tehuis voor niet-werkende volwassenen met een ernstige mentale beperking.
- **Production:** deze vzw was vroeger gekend als de Vzw beschutte werkplaats Hilaire Deleu (bedrijvigheid centraal in het plangebied). Deze beschutte werkplaats stelt volwassenen met een mentale beperking tewerk.

De vzw Zonnehoeve werd reeds opgenomen in het goedgekeurde RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' dat goedgekeurd werd op 13/03/2008. Het RUP 'Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' betreft een herziening van het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I'. Het werd vroeger reeds opgestart maar de procedure werd stopgezet na het openbaar onderzoek (augustus 2013). Ondertussen heeft Zonnehoeve een aankoopoptie voor de landbouwpercelen waar de nieuwe toegangsweg gerealiseerd zal worden. Hierdoor zijn niet langer onteigeningen nodig en is de impact op de landbouwbedrijven beperkt geworden.

Het RUP wordt gewijzigd om volgende doelstellingen te kunnen uitvoeren:

- Het bieden van een oplossing voor de mobiliteitshinder die de aangrenzende woonstraten momenteel ondervinden;
- Het verleggen van de voetweg die momenteel dwars doorheen de site Zonnehoeve loopt;
- Het optimaliseren van de activiteiten van Zonnehoeve binnen de bestaande bebouwde oppervlakte;
- Het omzetten van agrarisch gebied naar een zone voor landbouw in functie van Zonnehoeve.

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 SITUERING EN AFBAKENING

2.1.1 Situering

De vzw Zonnehoeve is gelegen ten zuidoosten van de kern van Eke, aan de rand van het zuidelijk open ruimte gebied. Het bedrijf ligt op de overgang van de bebouwde ruimte naar het open landschap. Het sluit aan op het woonlint 'Zonnestraat'. Het woonlint ligt op het grondgebied van Nazareth maar sluit aan op de woonomgeving van Gavere. De noord- en oostzijde heeft een open karakter (Scheldemeersen). Ter hoogte van de Pontweg situeert zich een landbouwbedrijf.

2.1.2 Afbakening

Het RUP betreft een herziening van het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008). Daarnaast worden bijkomende percelen opgenomen om de doelstellingen te kunnen realiseren. Volgende elementen worden opgenomen in het RUP:

- De bestaande site van Zonnehoeve wordt meegenomen in het RUP. Het is wenselijk de voorschriften aan te passen aan de nieuwe gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de site. Voor wat betreft de afbakening van het deel ten oosten van de Leebeek wordt het oorspronkelijke RUP gevolgd. Uitzondering is de breedte van de brandweg naar de Pontweg die ten gevolge van een advies van de brandweer in onderhavig RUP 6m bedraagt;
- Er wordt een nieuwe toegangsweg gecreëerd richting Spoorwegstraat. Het nieuwe tracé zit binnen de uitbreiding van het RUP;
- De zone tussen het nieuwe tracé van de ontsluitingsweg en de spoorweg wordt meegenomen in het RUP. Het is wenselijk de landbouwbestemming te behouden. Vermits het een versnipperd gebied betreft die in eigendom komt van Zonnehoeve (aankoopoptie) bevat het potenties om er kleinschalige landbouwactiviteiten uit te oefenen door werknemers of bewoners van Zonnehoeve.

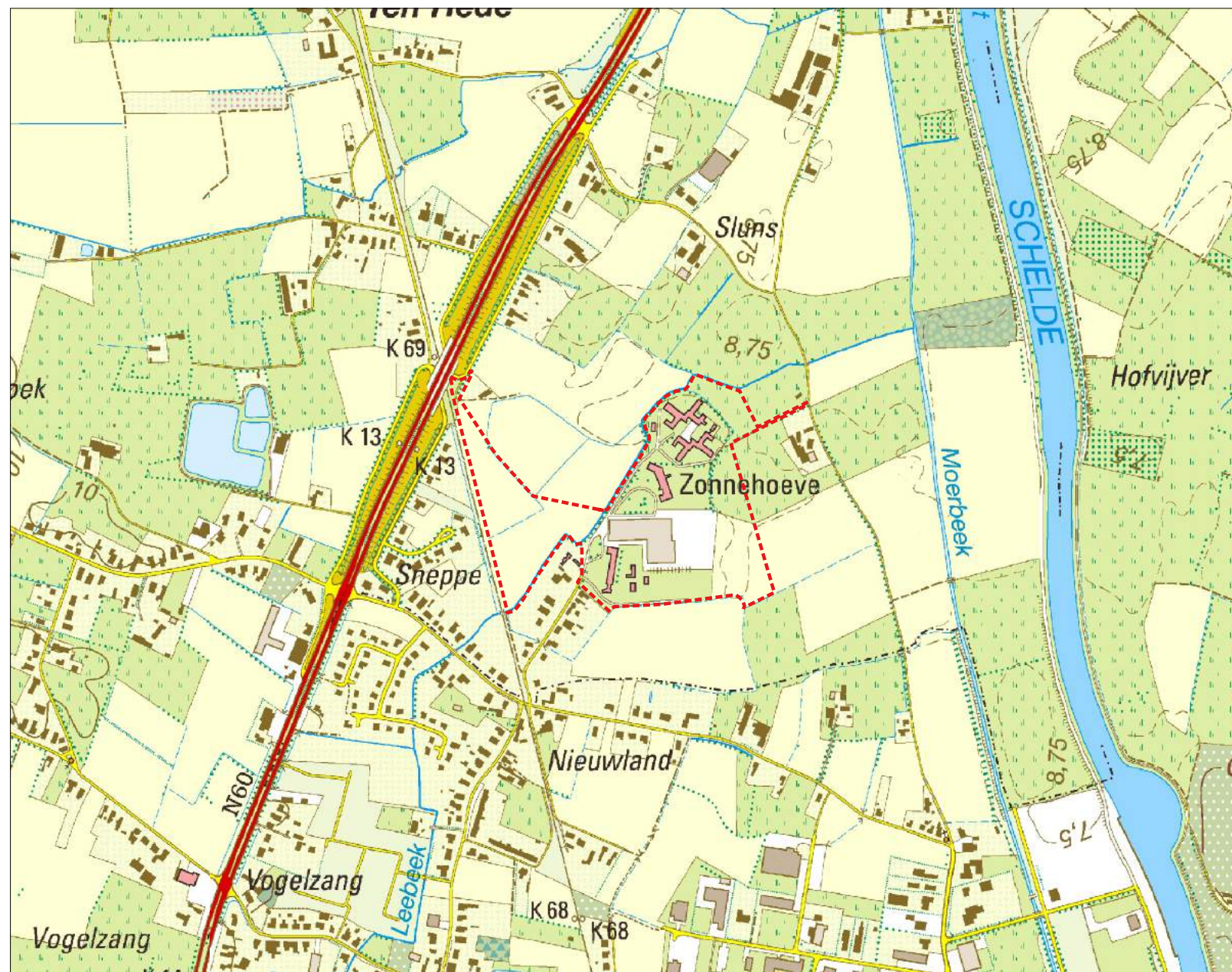
Voor de precieze afbakening werden de administratieve perceelsgrenzen aangewend zoals opgenomen binnen het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). Het is niet wenselijk om, naast de westelijke uitbreidingen en de uitbreiding i.f.v. de brandweg, bijkomende percelen op te nemen binnen dit RUP gezien de voorschriften waarbinnen de omliggende percelen

gelegen zijn, op heden niet achterhaald zijn. Er bevinden zich bovendien ook geen relevante ruimtelijke vraagstukken of knelpunten op de omliggende percelen.

Het voorgestelde plangebied heeft een oppervlakte van ca. 11,75ha.

Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de topografische kaart



Legende

 Perimeter RUP

Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de luchtfoto (04/05/2018)



Legende

 Perimeter RUP

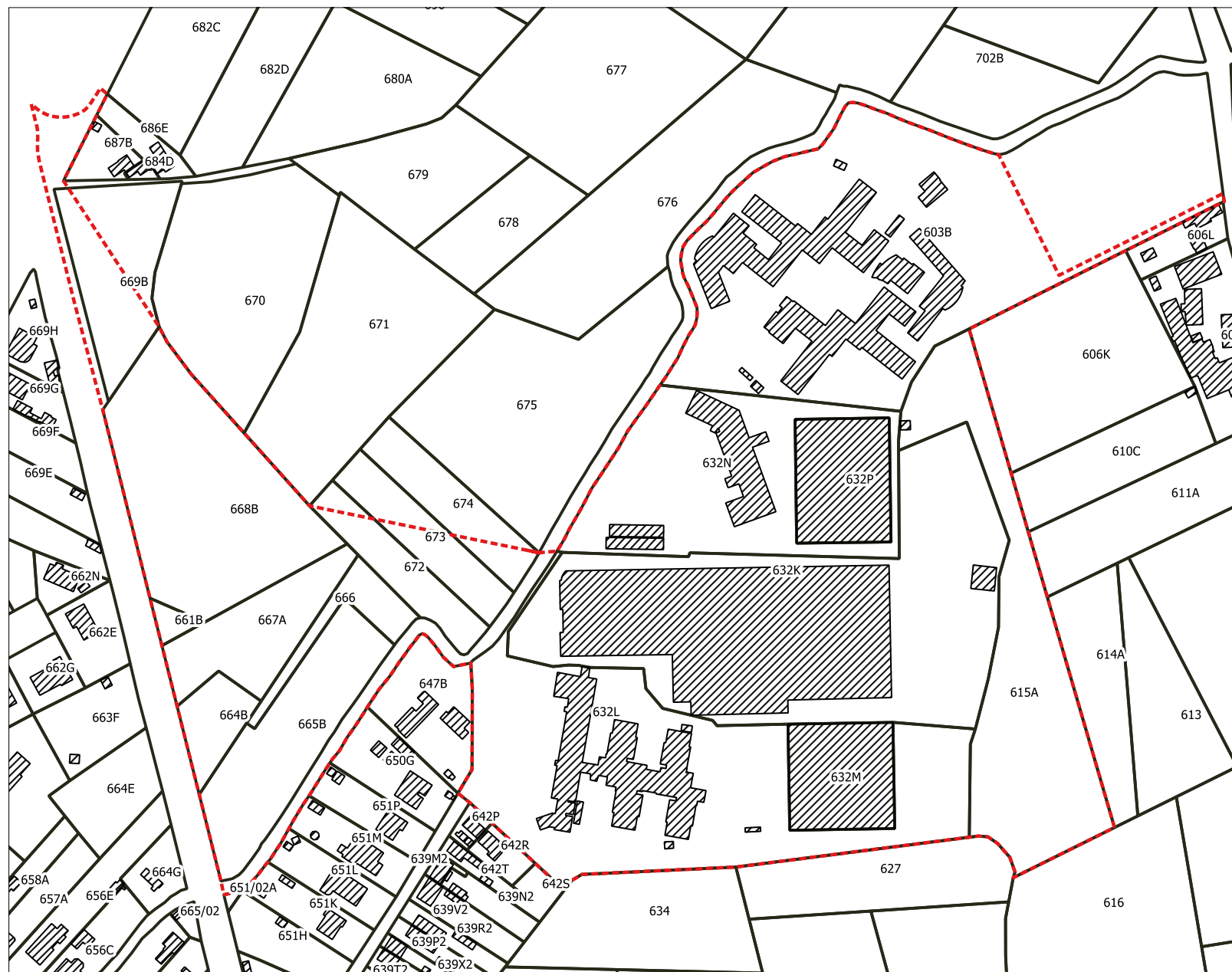
Datum: mei 2019
Schaal: 1:3.000

0 50 100 150 m



Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op het GRB (2019)



Legende

 Perimeter RUP

Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 30 60 90 120 150 m

2.2 OMSCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.2.1 Historiek en activiteiten

De vzw Zonnehoeve is een overkoepelende vzw. De vzw Zonnehoeve ontstond uit 3 vzw's.

- Vzw Frieda Hussein (home in het zuiden van het plangebied): dit is een tehuis voor werkende volwassenen met een mentale beperking;
- Vzw Albert Carlier (home in het noorden van het plangebied): dit is een tehuis voor niet-werkende volwassenen met een ernstige mentale beperking;
- Production (bedrijvigheid centraal in het plangebied): deze beschutte werkplaats stelt volwassenen met een mentale beperking tewerk.

Sinds 1 januari 2009 werden de vzw Frieda Hussein (home in het zuiden van het plangebied) en de vzw Albert Carlier (home in het noorden van het plangebied) samengevoegd en ontstond de vzw Living +.

Op heden herbergt de vzw Zonnehoeve dus 2 vzw's (vzw Albert Carlier en vzw Frieda Hussein die samen de vzw Living + zijn geworden) en 1 werkplaats voor mensen met een beperking; Production.

In de VZW Living + zijn er 101 woonplekken waarbij er momenteel (eind 2017) 92 mensen gehuisvest zijn. Binnen deze vzw Living + zijn er 150 fulltime begeleiders tewerkgesteld. In de beschutte werkplaats Production zijn er 200 mensen fulltime tewerkgesteld. De vzw Zonnehoeve is de grootste werkgever van Nazareth.

De geschiedenis van deze vzw's start reeds in 1959. In 1968 werd een oude, leegstaande hoeve gekocht in Nazareth met 3.000m² grond. Deze hoeve werd door vrijwilligers en ouders verbouwd. In 1969 start men met de Beschutte Werkplaats Hilaire Deleu (centraal in het plangebied en op heden: Production genaamd). Er worden 6 personen met een handicap tewerkgesteld in de schuur van de hoeve. In 1971 is de eerste home voor werkenden geopend. De beschutte werkplaats is gedurende de jaren langzaam maar zeker uitgegroeid tot een werkplaats voor 200 personen, ook de homes kenden een gestage uitbreiding.

In de beschutte werkplaats doet men vooral aan houtbewerking. Men maakt er o.a. beddenbakken en lattenbodems. Per jaar worden er zo'n 15.000 lattenbodems en zo'n 85.000 bedden en beddenbakken geproduceerd. Naast de houtafdeling (incl. zagerij) is er eveneens een verpakkingsafdeling (incl. kleine assemblage) en een stikafdeling. Dagelijks gaan er 25 tot 30 personen werken op site van klanten. Deze vertrekken 's ochtends om 7.40u met een busje en komen terug op site rond sluitingstijd.

Het oostelijk deel van het plangebied (het deel ten oosten van de Leebeek, zijnde de site Zonnehoeve) bevindt zich in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (RUP Zonevrije activiteiten fase I – M.B. 13/03/2008). Het westelijk deel van het

plangebied bevindt zich hoofdzakelijk binnen een herbevestigd agrarisch gebied en in beperkte mate binnen een woongebied (cfr. het gewestplan).

Over de site van de vzw Zonnehoeve (oostelijk deel plangebied) loopt een voetweg die de Zonnestraat verbindt met de Pontweg. Deze voetweg dwarsst de site en werd ten allen tijde open gehouden voor fietsers en voetgangers. Eveneens wordt het plangebied van zuid naar noord doorsneden door de Leebeek. Dit is een onbevaarbare waterloop van 2de categorie. Deze mondt iets verder uit in de Moerbeek, ook een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.

2.2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 11,75ha en kan opgedeeld worden als volgt:

Deel ten westen van de Leebeek

Het deel ten westen van de Leebeek kent een oppervlakte van ongeveer 2,9ha.

Dit westelijk deel bestaat uit een akkerland die gelegen is in de spie, gevormd door de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de achterzijde van de tuinzones van de woningen langs de Zonnestraat. De noordgrens van dit deel volgt hoofdzakelijk de bestaande perceelsgrenzen die in eigendom zijn van de vzw Zonnehoeve.

Deel ten oosten van de Leebeek

Het deel ten oosten van de Leebeek kent een oppervlakte van ongeveer 8,7ha.

Dit deel is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Zonnestraat. Voor niet-gemotoriseerd verkeer is er een toegang vanaf de Pontweg. Dwars doorheen dit oostelijk deel loopt er eveneens een voetweg die de Zonnestraat met de Pontweg verbindt.

Het terrein omvat 3 woonclusters met 8 homes, een activiteitscentrum, 3 bedrijfsgebouwen (werkplaats/opslagplaats) en een verharde opslagzone.

Op het terrein werden de toegangswegen en de parkeergelegenheden verhard. Tussen de verschillende werkplaatsen en de homes zijn groenvoorzieningen aangeplant.

De Leebeek

De Leebeek betreft een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. De Leebeek wordt over een lengte van ca. 275m mee opgenomen in het plangebied. Het betreft het traject vanaf de spoorweg tot aan de overzijde van de nieuwe ontsluitingsweg die in het plan wordt voorzien.

2.2.3 Mobiliteitsprofiel bedrijf

De site ligt vlakbij de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de gewestweg N60. De site is bereikbaar via de gewestweg N60, de Bernstraat en de Zonnestraat. De Bernstraat en de Zonnestraat zijn lokale woonstraten.

De activiteiten op de site leiden tot volgende verkeersgeneratie:

		autoverkeer	Trein+fiets	Fiets/te voet
Living + - werknemers	150 personen	81% 122 auto's (244 bewegingen)	4% 6 fietsers (12 bewegingen)	15% 22 fietsers/voetgangers (44 bewegingen)
Production - werknemers	200 personen	52% 104 auto's (208 bewegingen)	34% 68 fietsers (136 bewegingen)	14% 28 fietsers/voetgangers (56 bewegingen)
Aantal vrachtwagens	7 à 8 vrachtwagens per dag (14 à 16 bewegingen)			

Er werden door de werkgever fietsen ter beschikking gesteld voor het personeel zodat zij via een combinatie van het openbaar vervoer (treinstation Gavere) en de fiets de site kunnen bereiken.

Uit het verleden is gebleken dat er heel wat klachten zijn van omwoners betreffende de huidige toegangsweg tot de bedrijfssite. Buurtbewoners vinden de huidige toegangsweg (via de Zonnestraat) ongeschikt en gevaarlijk. Deze toegangsweg is slechts 3,4m breed en niet geschikt voor het kruisen van twee vrachtwagens. Tevens zijn er geen fietspaden noch zijbermen in de straat aanwezig. Volgens de inwoners wordt de ruimtelijke draagkracht van de Zonnestraat (én van de zuidelijk gelegen Bernstraat) overschreden. Bijgevolg dringt een alternatieve toegangsweg zich op. In onderhavig RUP wordt hiervoor een oplossing geboden.

2.2.4 Verkeerstellingen Zonnestraat

Naar aanleiding van het doorlopen van de procedure van het RUP, kwamen verschillende vragen van omwoners naar de noodzaak voor het wijzigen van de toegangsweg naar Zonnehoeve. Om hier een objectief standpunt te kunnen innemen heeft de gemeente een telpost geïnstalleerd in de Zonnestraat. Deze was aanwezig van vrijdag 21 februari tot en met dinsdag 3 maart, 2020. Op deze manier was er een continue meting van het aantal voertuigen gedurende een periode van meer dan 1 week.

Onderstaande tabel geeft het aantal voertuigbewegingen in 2 richtingen weer in de Zonnestraat gedurende een volledige dag. De cijfers betreffen het gemiddelde van 5 werkdagen (van 24/2 tot 28/2/2020).

	Fiets	Auto	Bestelwagen	Vrachtwagen	Vrachtwagen (trekker)
00:00-01:00	0	0	0	0	0
01:00-02:00	0	0	0	0	0
02:00-03:00	0	0	0	0	0
03:00-04:00	0	0	0	0	0
04:00-05:00	0	0	0	0	0
05:00-06:00	0	2	1	1	1
06:00-07:00	3	19	8	3	0
07:00-08:00	41	80	18	4	1
08:00-09:00	9	30	11	5	2
09:00-10:00	5	15	8	5	4
10:00-11:00	5	15	7	4	2
11:00-12:00	8	20	7	6	2
12:00-13:00	10	28	7	2	3
13:00-14:00	5	19	9	7	2
14:00-15:00	2	16	10	6	3
15:00-16:00	7	32	11	4	3
16:00-17:00	16	76	31	7	3
17:00-18:00	7	36	12	2	0
18:00-19:00	1	7	3	1	0
19:00-20:00	0	6	4	2	1
20:00-21:00	1	5	2	0	0
21:00-22:00	0	4	1	0	0
22:00-23:00	1	11	2	0	0

23:00-24:00	1	0	0	0	0
TOTAAL	121	420	152	58	26

Doordat de telpost halfweg de Zonnestraat geplaatst werd, zijn ook de verkeersbewegingen van 10 woningen opgenomen in de telgegevens. Op basis van het richtlijnenboek MOBER wordt een inschatting gemaakt van het aantal autobewegingen die gegenereerd worden door de bewoners van de woningen in de Zonnestraat. Het betreffen 32 autobewegingen van bewoners. Er wordt aangenomen dat de bestelwagens en vrachtwagens (al dan niet met trekker) niet bestemd zijn voor de woningen maar voor Zonnehoeve.

Dit leidt tot volgende verkeersbewegingen die gegenereerd worden door Zonnehoeve:

	Fiets	Auto	Bestelwagen	Vrachtwagen	Vrachtwagen (trekker)
TOTAAL	21	388	152	58	26

Om het aantal voertuigen te kennen dienen de in- en uitrijdende bewegingen uit bovenstaande tabel gedeeld te worden door 2. We komen tot volgend aantal voertuigen die de Zonnestraat gebruiken om Zonnehoeve te bereiken.

	Fiets	Auto	Bestelwagen	Vrachtwagen	Vrachtwagen (trekker)
TOTAAL	61	194	76	29	13

Hieruit kunnen we volgende conclusie trekken:

- Er komen gemiddeld een 60-tal mensen per fiets naar Zonnehoeve. Deze komen ofwel enkel met de fiets ofwel als natransport van een treinreis. Een vergelijking met de inschatting die Zonnehoeve zelf maakt is moeilijk omdat in de cijfers van Zonnehoeve ook voetgangers inbegrepen zijn. Er kan wel aangenomen worden dat er minder fietsers zijn in deze periode dan de inschatting die Zonnehoeve maakte omdat de telperiode in de winter gesitueerd is.
- Het aantal auto's die Zonnehoeve genereert bedraagt 194 op een gemiddelde werkdag. De piek ligt in de ochtendspits (tussen 7u en 8u) met ongeveer 72 inrijdende autobewegingen en 8 uitrijdende autobewegingen. In de avondspits (16u-17u) is er de omgekeerde beweging. Er zijn 15 inkomende en 60 uitgaande bewegingen.
- Het aantal vrachtwagenbewegingen is groter dan de inschatting die Zonnehoeve maakte. Er zijn ongeveer 13 zware vrachten (trekker+oplegger). Er zijn echter ook 105 lichte vrachtauto's die het terrein bereiken. $\frac{3}{4}$ zijn hiervan bestelwagens (i.f.v. Living + en Production). Er dient opgemerkt te worden dat ook de shuttle busjes van Zonnehoeve binnen deze categorie vallen.

Uit bovenstaande tellingen blijkt dat Zonnehoeve een zekere hoeveelheid verkeer genereert. Er zijn opvallend veel bewegingen van lichte vrachtwagens. Ook het aantal zware vrachtwagens is significant. De Zonnestraat betreft een smalle straat waar kruisend verkeer enkel mogelijk is via de berm. Gelet op het relatief groot aantal vrachtbewegingen kan geconcludeerd worden dat een betere ontsluiting noodzakelijk is.

2.3 JURIDISCHE TOESTAND

2.3.1 Basisgegevens

Naam bedrijf	Zonnehoeve vzw		
Adres	Zonnestraat 15 9810 Eke-Nazareth		
Kadastrale perceelnummers	Nazareth, 2e afdeling (Eke), sectie B nr. deel van 603b, 632N, 632P, 632K, 615A, 632M, 632L, deel van 674, deel van 673, deel van 672, 666, 665B, 664B, 667A, 661B, 668B, deel van 669B. (zie aansluitend plan).		
Stedenbouwkundige vergunningen (goedkeuring)	datum	onderwerp	Perceelsnummer(s)
	19.04.1969	Bouwen van een home met beschutte werkplaats	632L, 632M
	15.05.1973	Bijbouwen van een beschuttende werkplaats voor gehandicapten	632P, 632N
	27.01.1974	Bijbouwen burelen	632L
	16.12.1974	Bouwen van een home voor 30 personen	603B
	12.03.1979	Bouwen van een bezigheidshome met 40 bedden	603B
	01.12.1980	Bouwen van een overdekte stapelplaats + refter	603B
	11.05.1981	Het bouwen van een centrale keuken	603B
	08.06.1982	Het verbouwen en uitbreiden van een home voor mindervaliden	603B
	27.03.1986	Bouwen van een home voor mindervaliden	632L
	21.04.1986	Het bouwen van een overdekte stapelplaats (regularisatie)	632K

	06.04.1988	Het bouwen van een overdekte autobergplaats	603B
	01.08.1988	Herconditionering bestaande home naar centrale keuken en het bouwen van een tehuis met 30 bedden voor gehandicapten	632L
	12.03.1990	Het bouwen van een houtzagerij	632K
	12.04.1994	Het verbouwen en uitbreiden van een beschutte werkplaats	632K
	12.07.1994	Uitbreiding beschutte werkplaats en overdekte stapelplaats	632K
	03.01.1995	Bouwen van een bezigheidshome, polyvalente ruimte en atelier	603B
	13.06.1995	Wijzigen van de bouwaanvraag van 03.01.1995	603B
	14.09.1998	Bouwen van een stal na afbraak bestaande stal	603B
	26.05.1999	Uitbreiden bedrijfsgebouw met werkplaats en afdak	632K
	07.01.2002	Verbouwen kleedkamers + bouwen sanitair blok met refter	632L, 632M, 632K
	17.02.2003	Vellen van 80 populieren	632L, 632M, 632K, 632N, 632P, 603B, 615A
	03.03.2003	Bouwen van een bedrijfsgebouw, bestaande werkplaats en opslagplaats	632K, 632N, 632P
	16.06.2003	Bouwen van een tuinberging	632L, 632M, 632K, 632N, 632P, 603B, 615A
	16.06.2003	Bedrijfsgebouw bestaande uit werkplaats en opslagplaats (versie 2)	632N, 632P

	02.02.2005	Uitbreiden van een wooncomplex met één ergotherapieruimte en twee wooneenheden voor elk 2*5 mindervalide personen + afbraak van één garage en één tuinhuis	603B
	30.08.2005	Uitbreiden van een wooncomplex met één ergotherapieruimte en twee wooneenheden voor elk 2*5 mindervalide personen + afbraak van één garage en één tuinhuis	603B
	30.08.2005	Bouwen van een opslagloods	632L, 632M, 632K, 632N, 632P, 603B, 615A, 647B, 650G
	04.03.2013	Het aanleggen van een parkeerplaats voor 30 personenwagens en deels aanleggen van een toegangsweg	632L
	03.02.2014	Bouwen van een brandmuur	632L, 632K
	31.07.2014	Het vervangen van een verouderd woonpaviljoen door een bestaand verzorgingstehuis, het slopen van aanbouwen, het rooien van 4 hoogstammen en het aanpassen van de omgevingsaanleg.	632N, 603B
Stedenbouwkundige vergunningen (weigering)	datum	onderwerp	Perceelsnummer(s)
	22.12.1986	Aanleggen van een private weg	603B
	20.04.2000	Bouwen van een bedrijfsgebouw	632L, 615A, 632M
	27.09.2014	Uitbreiding met een wooneenheid voor 2*5 mindervalide personen en een ergotherapieruimte	603B
Verkavelingsvergunning	Geen		
Milieuvergunningen	- d.d. 08.03.2001 voor het verder exploiteren en veranderen (uitbreiding en toevoeging) van een beschutte werkplaats (Bestendige Deputatie); - d.d. 08.01.2004 voor het veranderen van een inrichting (Bestendige Deputatie); - d.d. 21.09.2006 voor het veranderen van een beschutte werkplaats (Bestendige Deputatie).		

2.3.2 Juridisch kader

Type	Binnen en grenzend aan het plangebied
Gewestplan	Cfr. het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24.02.1977) is de vzw Zonnehoeve deels gelegen in : • woongebied; • gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; • agrarisch gebied; • landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	De vzw Zonnehoeve is gelegen binnen het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13 maart 2008). Dit RUP werd opgemaakt omdat een deel van Zonnehoeve zonevrijd gelegen was buiten het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, zijnde in een agrarisch gebied en in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied cfr. het gewestplan.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Algemeen Plan van Aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Ruilverkaveling / landinrichting	De vzw Zonnehoeve is gelegen binnen de ruilverkaveling Schelde-Leie.
Erfgoed	<u>Wetenschappelijke inventarissen</u> Binnen -of grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de wetenschappelijke inventarissen. <u>Vastgestelde inventarissen</u> Binnen -of grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de vastgestelde inventarissen. <u>Beschermd onroerend erfgoed</u> Binnen -of grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit het beschermd onroerend erfgoed.

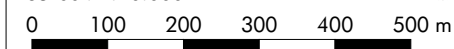
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Het meest nabije VEN-gebied betreft het GEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' die zich op ongeveer 2km ten noordoosten van het plangebied bevindt.
Vogelrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2km komen geen vogelrichtlijngebieden voor.
Habitatrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2km komen geen habitatrichtlijngebieden voor.
Natuur- en bosreservaten	Binnen een straal van 2km komen geen bosreservaten voor. Het meest nabije natuurreservaat betreft het erkend natuurreservaat Scheldemeersen, in beheer van Natuurpunt beheer vzw. Dit erkend natuurreservaat bevindt zich op ongeveer 500m ten oosten van het plangebied.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Binnen een straal van 2km komen er geen beschermingszones voor grondwaterwinningen voor.
Bekkenbeheersplan	Gelegen binnen het deelbekken Scheldemeersen.
Bevaarbare waterlopen	In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen terug.
Onbevaarbare waterlopen (categorieën)	Centraal door het plangebied loopt van zuid naar noord de Leebeek (waterloopnummer OS236), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie.
Gebieden met recht van voorkoop	Binnen -of grenzend aan- het plangebied komen er geen gebieden voor met een recht van voorkoop.
Rooilijnen	Er zijn geen rooilijnplannen van toepassing.
Voet- en buurtwegen	Doorheen het plangebied loopt van west naar oost de voetweg nr. 43. cfr. de atlas der buurtwegen.

This is a detailed cadastral map of a rural area in the Netherlands. The map shows various land parcels, some colored red, yellow, green, and blue. A blue dashed line outlines a specific area labeled 'Zonnehoeve'. Other labels include 'Sneppe', 'Nieuwland', 'Vogelzang', 'Leebeek', 'Mogelbeek', 'Schelde', 'Horvijver', and 'Sleips'. There are also various codes like 'K 69', 'K 13', 'K 68', and 'N 60'.

 Perimeter RUP

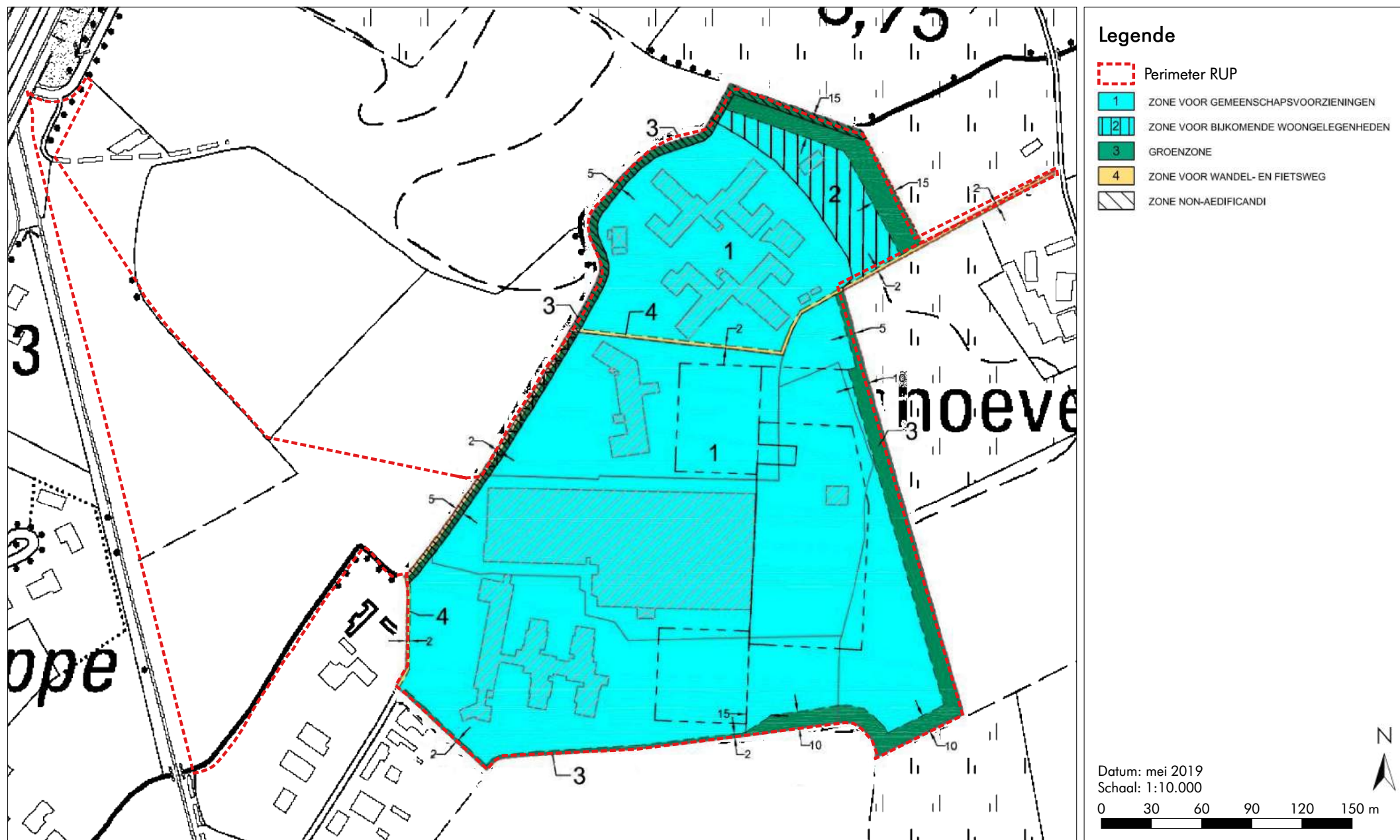
	0100 Woongebieden
	0105 Woonuitbreidingsgebieden
	0200 Gebieden voor gemeen- schapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
	0401 Gebieden voor dagrecreatie
	0600 Bufferzones
	0900 Agrarische gebieden
	0901 Landschappelijk waardevolle gebieden
	0912 Valleï- of brongebieden
	1002 Gebieden voor milieu- belastende industrieën
	1100 Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de kleine en middelgrote ondernemingen
	1504 Bestaande waterwegen

Schaal: 1:10.000



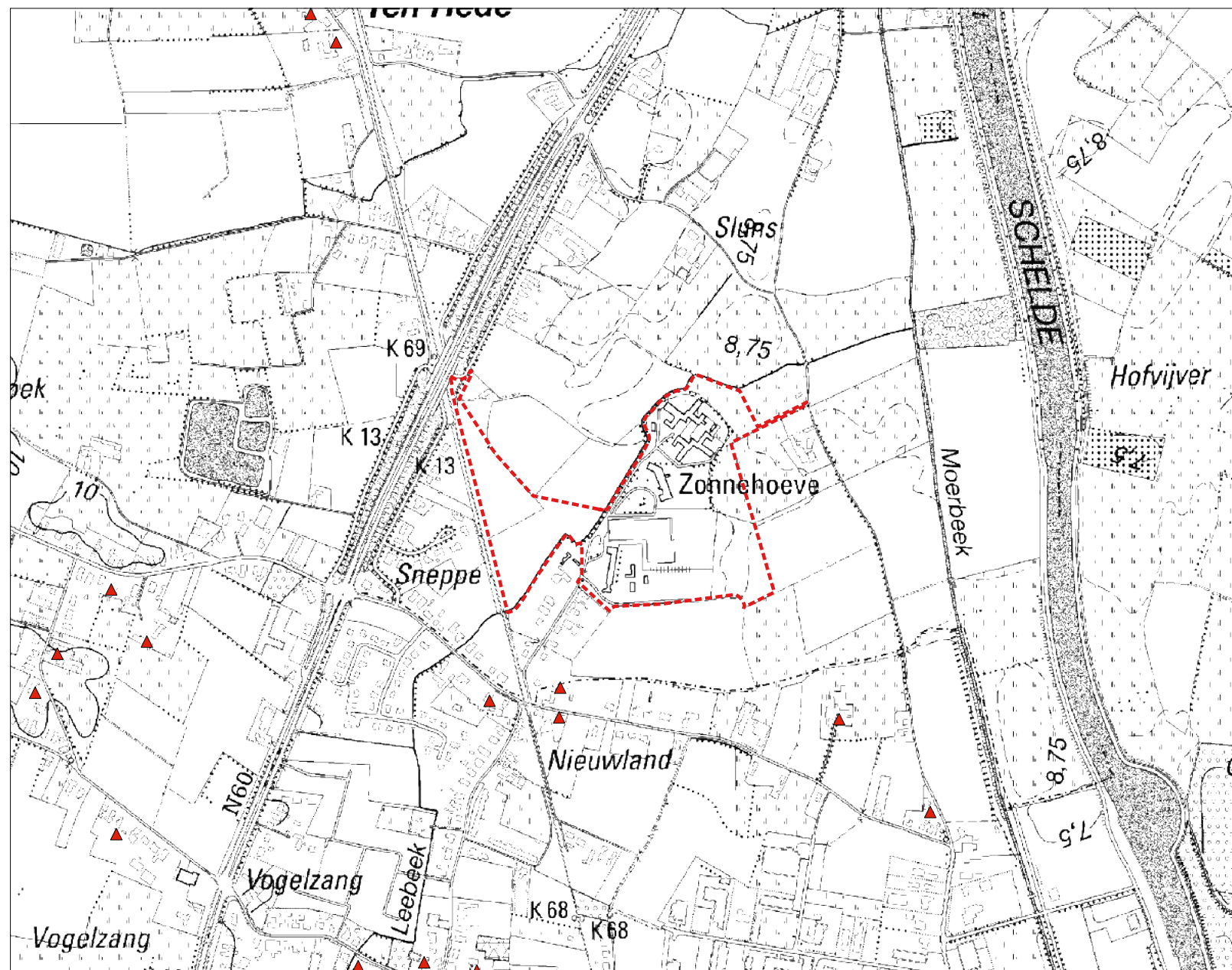
Gemeentelijk RUP Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. het RUP Zonevrije activiteiten fase I (MB 13/03/2008)



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - wetenschappelijke inventarissen



Legende

-  Perimeter RUP
-  Bouwkundig erfgoed - relict

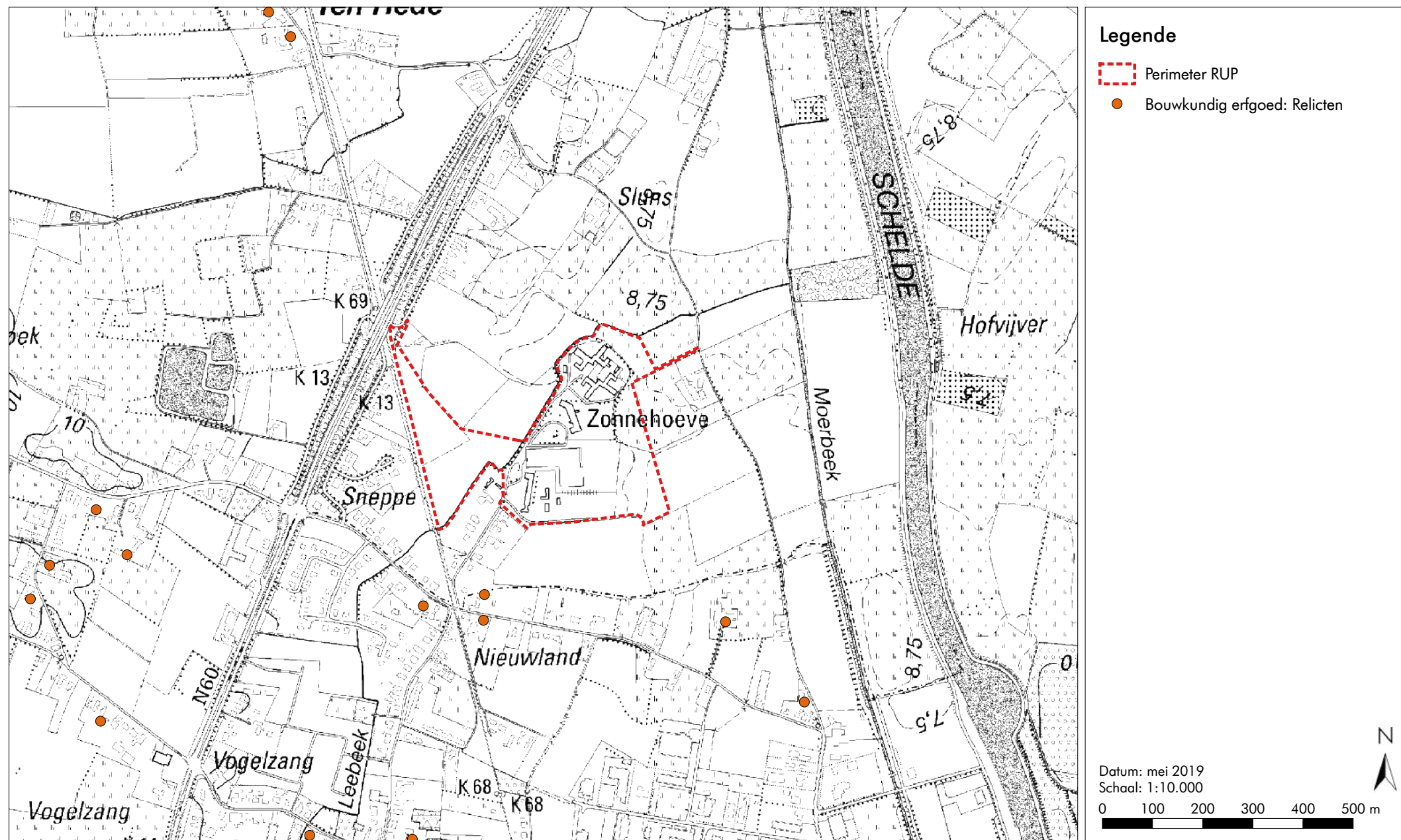
Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



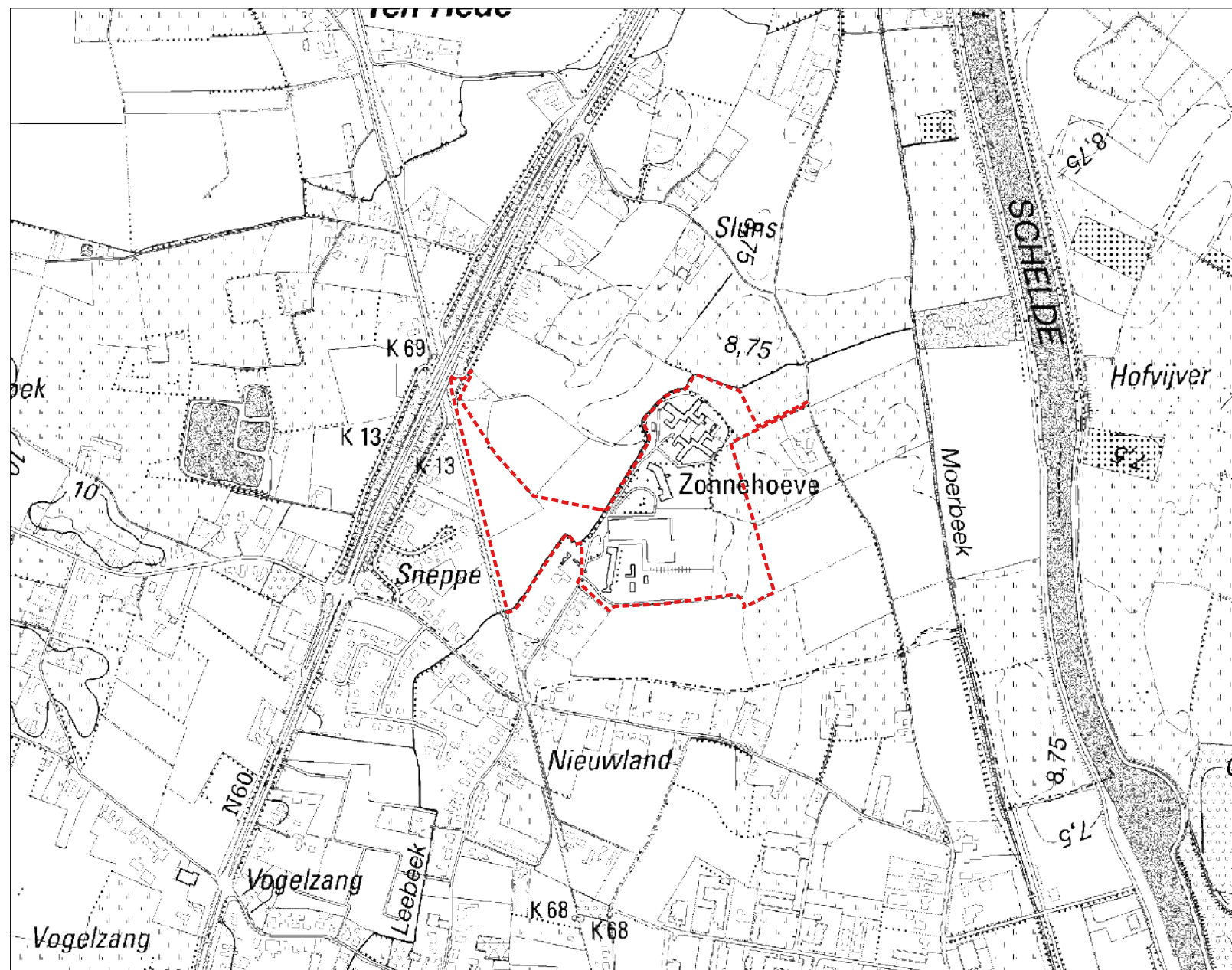
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - vastgestelde inventarissen



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - beschermingen



Legende

 Perimeter RUP

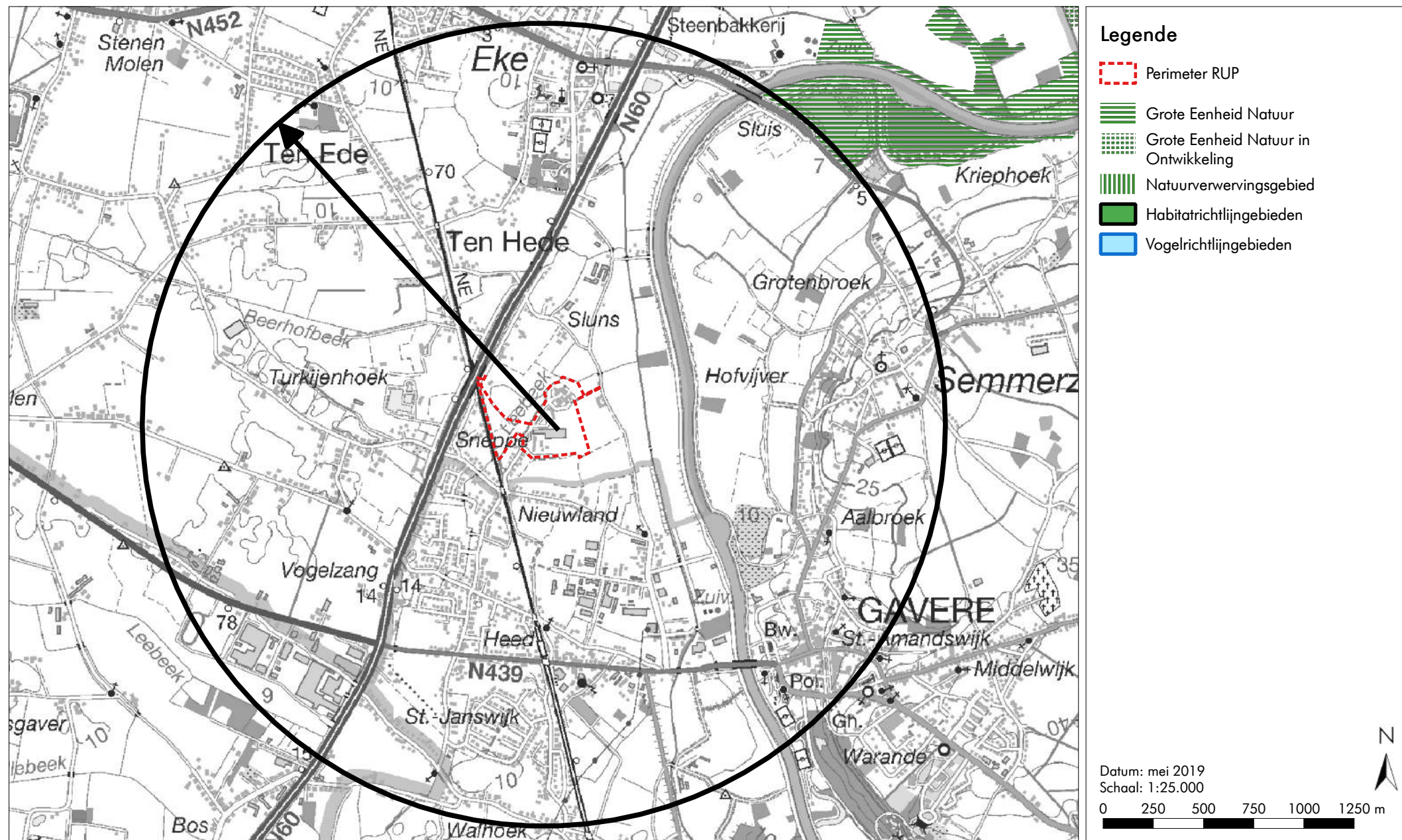
Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



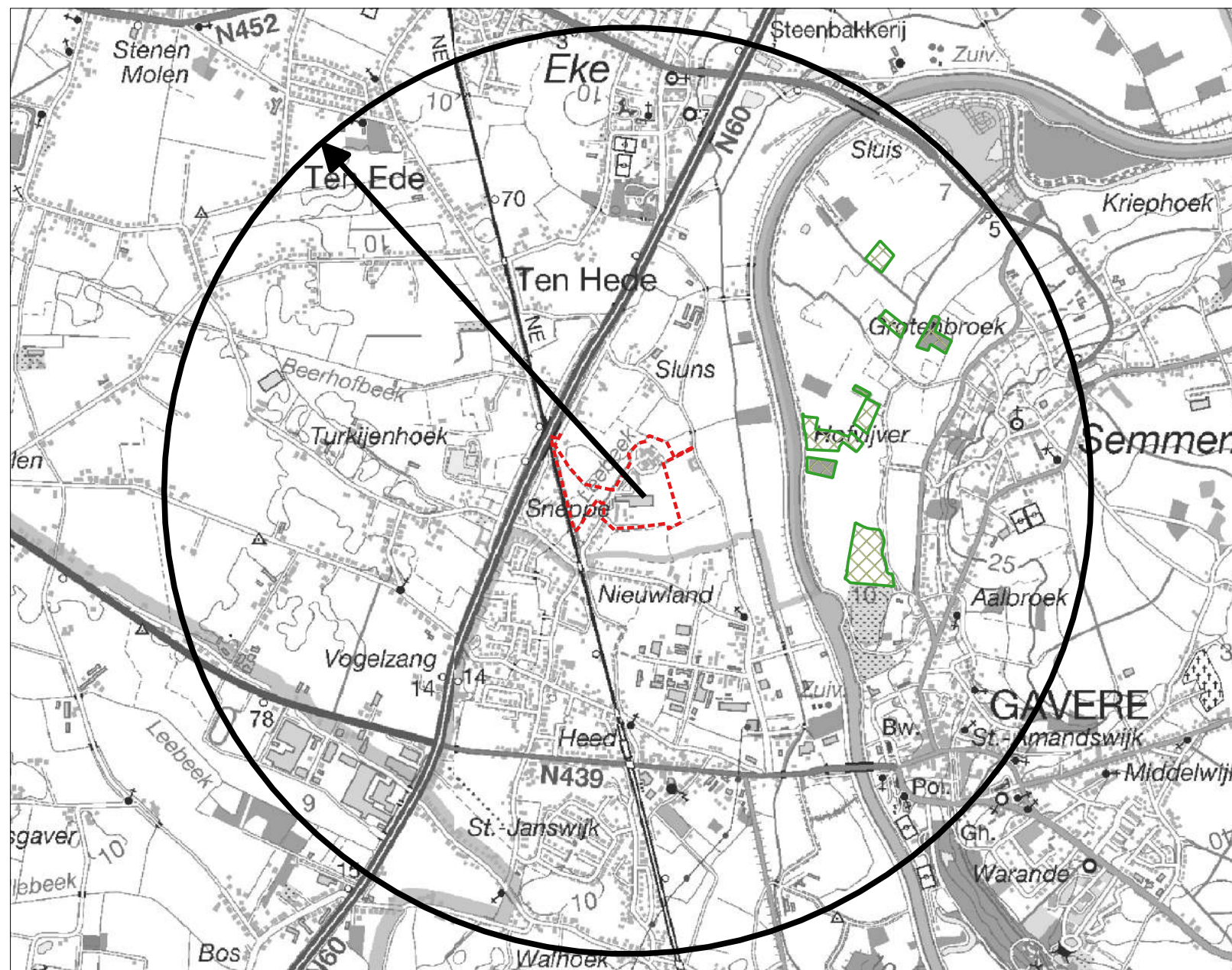
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. Natura 2000 en VEN-gebieden



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. bos- en natuureservaten



Legende

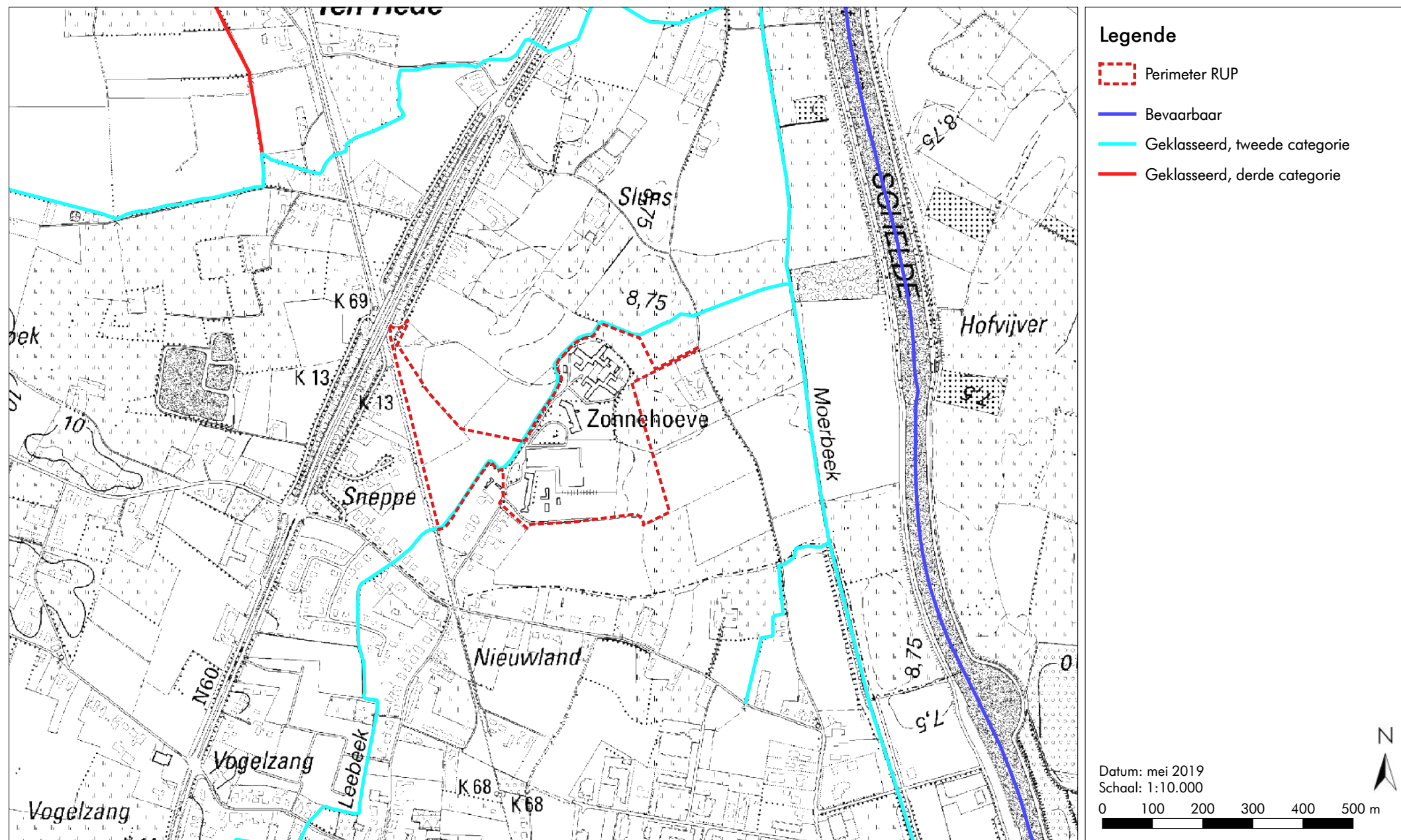
- Perimeter RUP
- Bosreservaten
- Vlaamse natuureservaten
- Erkende natuureservaten

Datum: mei 2019
Schaal: 1:25.000

0 250 500 750 1000 1250 m

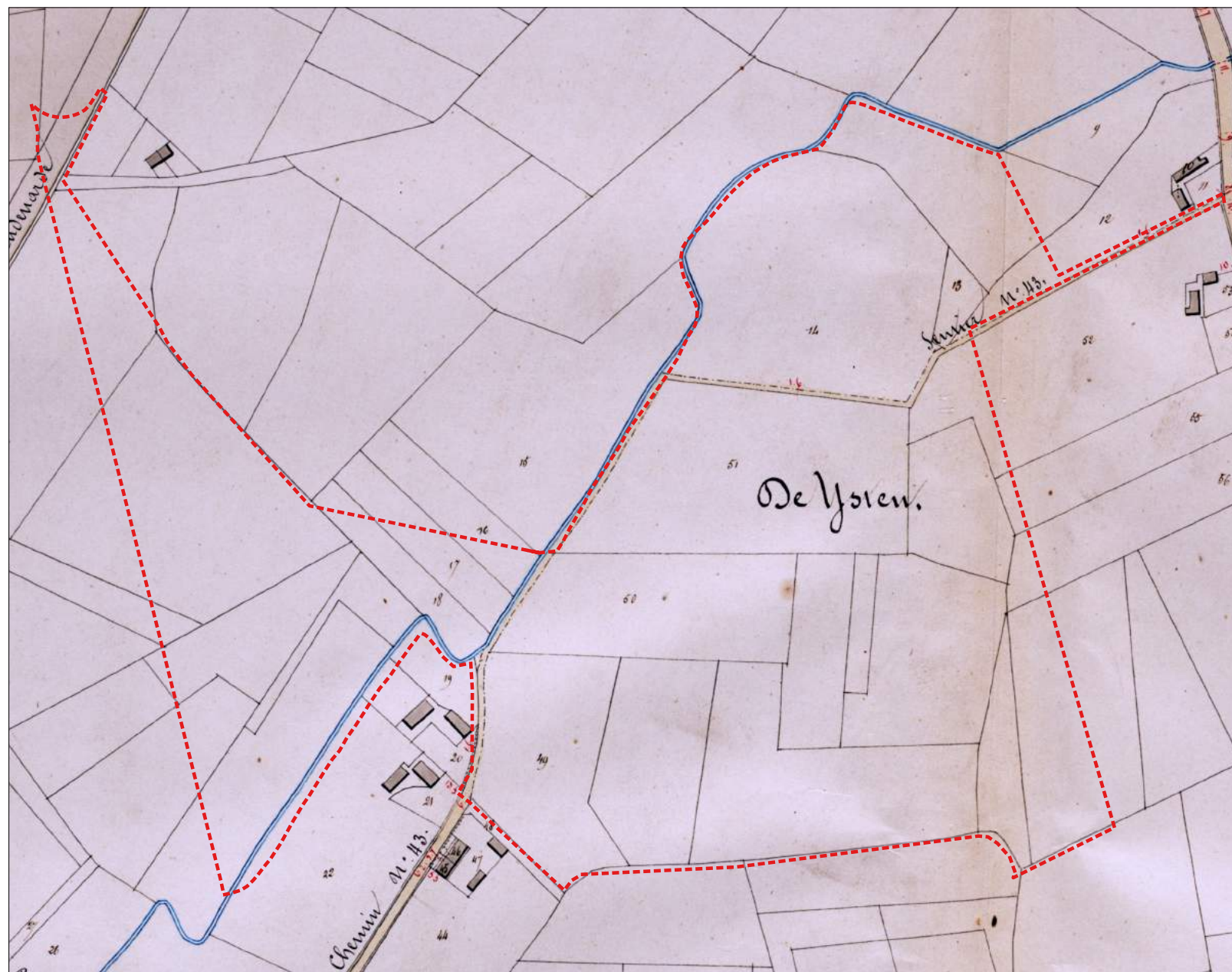
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. Hydrografische Atlas



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de Atlas der buurtwegen



Legende

 Perimeter RUP

Datum: mei 2019
Schaal: 1:3.000

0 30 60 90 120 150 m



3 RELATIE MET STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN

3.1 OP VLAAMS NIVEAU

3.1.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

De Vlaamse Regering heeft op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De gemeente Nazareth is grotendeels gelegen in buitengebied. Dit is ook van toepassing tot voorliggend plangebied.

In het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten.

Algemeen voor het buitengebied gelden volgens het RSV de volgende doelstellingen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies;
- Tegengaan van verdere versnippering van het buitengebied;
- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijke beleid en milieubeleid op basis van het systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453):

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieu hygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

Tevens werd Nazareth geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van zijn hoge concentratie aan economische activiteiten. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Wat betreft gemeenschapsvoorzieningen in het buitengebied stelt men dat deze geconcentreerd moeten worden in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen worden in overeenstemming gebracht met het belang van de kern.

Het bedrijf ligt net buiten het alluviale gedeelte van de Scheldevallei.

3.1.2 Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Leiestreek

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij is een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met de gemeenten en de provincies.

Het plangebied bevindt zich binnen de regio Leiestreek. Binnen de regio Leiestreek is het plangebied gelegen binnen de deelruimte 'Vallei van de bovenschelde'.

Deze deelruimte is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Binnen dit natuurcomplex wordt gestreefd naar een afwisseling van meersen, verspreide moerassige delen en kleine landschapselementen en bos, die in bepaalde delen verweven voorkomen met de landbouw. De hoger gelegen delen van de deelruimte worden erkend en gevrijwaard voor de land- en tuinbouw.

Het plangebied is gelegen binnen het concept van de Gaverse Scheldemeersen: 'Behoud en versterken van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging'.

Dit houdt onder meer in:

- Behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie staat voorop. De landbouw, als gebruiker van graslanden, kan gestimuleerd worden om lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak op te nemen;
- De valleien worden ecologisch opgewaardeerd in relatie tot hun systeemkenmerken. Het herstel van de natuurlijke overstromingsdynamiek (in de vallei) wordt vooropgesteld;
- Het functioneren van structuurbepalende processen zoals alluviale processen, natuurlijke afwatering, meanderingsprocessen, kwel, erosiesedimentatie,... wordt ruimtelijk ondersteund;
- De overgangen tussen vallei en rivier worden zoveel als mogelijk hersteld. Bijzondere aandacht gaat naar het herstel van een goede waterkwaliteit, een natuurlijke waterhuishouding, het herstel van de morfologie en dynamiek van de waterloop en het verhogen van het kombergend vermogen;
- Lokaal kan gestreefd worden naar een ongeperceleerd halfopen valleilandschap met een mozaïek van grasland, ruigte, moeras, rietland en de spontane ontwikkeling van diverse karakteristieke bostypes.

De Leebeek valt binnen het concept 'Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen'.

Dit houdt onder meer in:

- Een aantal beken en droge lineaire elementen heeft een functie als natuurverbinding en zijn van belang voor de migratie van planten en dieren. Vaak zijn deze verbindende elementen tevens belangrijke en beeldbepalende landschappelijke dragers;
- Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, natuur, bos) waarin deze elementen zijn gelegen, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie ondersteunt.

Het plan is verenigbaar met de ruimtelijke concepten voor de visie van landbouw, natuur en bos.

In uitvoering van deze visie duidde het Vlaams gewest gebieden aan waarvoor de bestaande gewestplannen herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur. Het agrarisch gebied binnen het plangebied werd herbevestigd.

3.1.3 Herbevestigd agrarisch gebied

Op basis van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos heeft de Vlaamse overheid grote delen van de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' herbevestigd.

Het plangebied bevindt zich, m.u.v. het meest oostelijke deel, binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Voor wat betreft de bedrijvigheid, zijnde het deel ten oosten van de Leebeek, werd dit herbevestigd agrarisch gebied reeds volledig -m.u.v. de verbrede brandweg naar de Pontstraat, cfr. het advies van de brandweer- herbestemd naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (RUP Zonevrije activiteiten fase I; MB 13/03/2008).

Bijgevolg komt er enkel in het deel ten westen van de Leebeek nog een van toepassing zijnde herbevestigd agrarisch gebied voor. Hiervoor blijft de gewestplanbestemming 'Agrarisch gebied' behouden. De gronden zullen een blijvend landbouwgebruik hebben. Deze kunnen naast beroepslandbouw ook een gebruik hebben in functie van sociale of zorglandbouw. Het gebied blijft onbebouwd en onverhard. Het terrein komt in eigendom van Zonnehoeve (door verkoop van de grond door de landbouwer). Hierdoor blijft de impact voor de landbouw beperkt zowel wat betreft de ruimtelijke impact als wat betreft de impact voor de landbouwer (verkoper).

3.1.4 Ruilverkaveling

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de ruilverkaveling Schelde-Leie.

De ruilverkaveling heeft als basisdoelstelling de agrarische structuren te verbeteren of met andere woorden: tot een betere uitbating van landbouwgronden te komen. Ruilverkaveling houdt in dat landbouwgronden op een meer rationele manier gehergroepeerd en herverdeeld worden onder de eigenaars en de gebruikers ervan: de percelen worden 'geruild' en eventueel verbeterd van vorm.

Volgens de 'Wet op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet' van 22 juli 1970 (aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest) beoogt de ruilverkaveling 'het vormen van aaneensluitende en regelmatige kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel zijn gelegen en een eigen uitweg hebben'. Door de jaren heen werden de doelstellingen van een ruilverkaveling verbreed om zo te komen tot een integrale inrichting van het platteland.

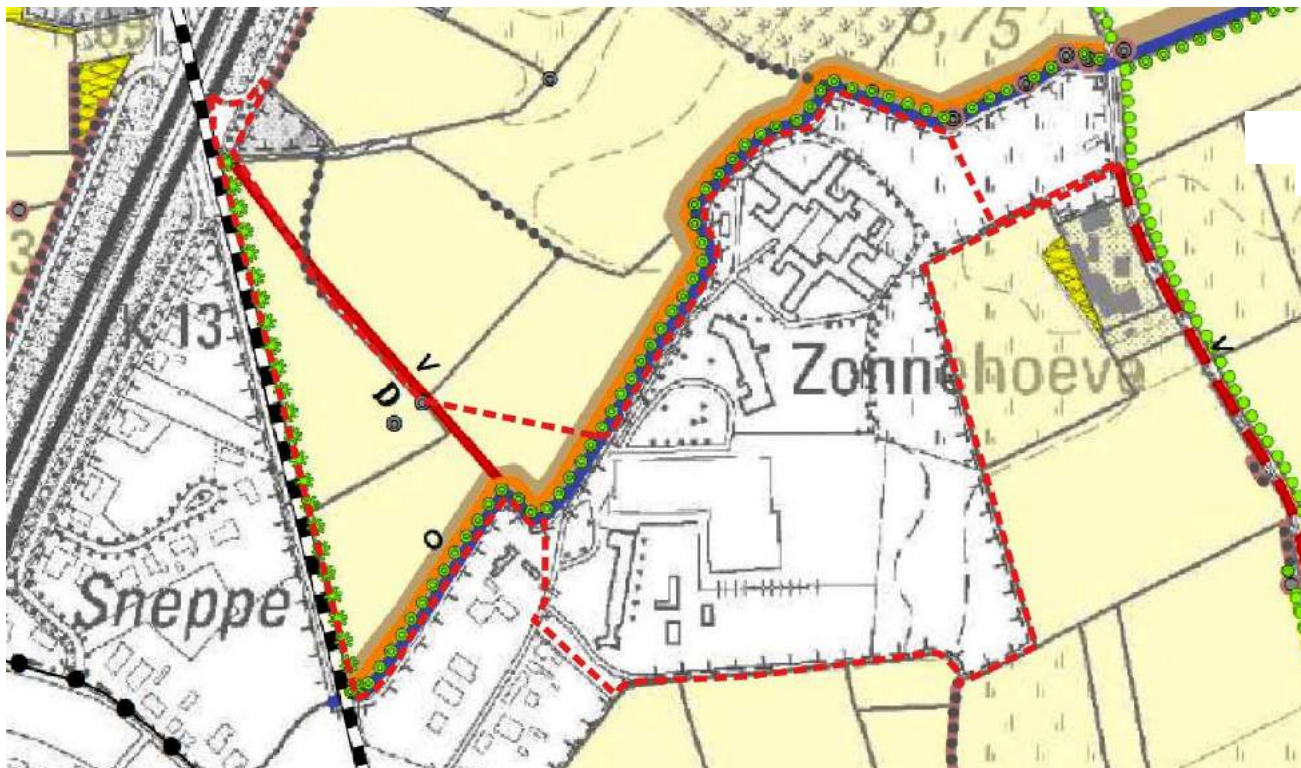
De geplande maatregelen in de ruilverkaveling Schelde-Leie hebben vooral betrekking op:

- het verbeteren van de landbouwstructuren;
- het verbeteren van de ontsluiting van de landbouwkavels en van de bedrijfszetels;
- het optimaliseren van de waterhuishouding in het kader van integraal waterbeheer, het bufferen van waterlopen en het voorzien van waterberging/buffering;
- de ontwikkeling van recreatieve paden;
- de aanleg van fietspaden langs verbindingswegen;
- het versterken van het netwerk van kleine landschapselementen (houtkanten, knotwilgen en poelen).

Specifiek m.b.t. het plangebied zijn de volgende elementen uit het ruilverkavelingsplan van belang:

- Langsheen de Leebeek wordt er met de ruilverkaveling een onverhard grazig pad voorzien (letter 'o' op het plan) met bijhorende aanplant van streekeigen begeleidend groen. Dit onverhard grazig pad bevindt zich noordwaarts van de Leebeek en verbindt het wandel- en fietspad langsheen de spoorweg met de Pontweg om zo aansluiting te kennen met de Trekweg langsheen de Schelde. Uit het advies van het Ruilverkavelingscomité Schelde-Leie op de startnota van onderhavig RUP blijkt dat het hier gaat om een onverhard grazig pad (letter 'o' op het plan) dat langs de beek zal aangelegd worden. Dit als onderdeel van een grasbufferstrook langs de westzijde van de Leebeek. Met onderhavig RUP is het de bedoeling om de mogelijkheid te bieden om dit pad verder op te waarderen;
- Het landbouwgebied in het westelijk deel van het plangebied werd ingetekend als een 'zone voor herverkaveling';

- In het ruilverkavelingsplan wordt er een ontsluitingsweg voorzien vanaf Zonnehoeve naar de Spoorwegstraat. Deze weg wordt aangeduid met de letter 'D', dit betekent dat de weg niet uitgevoerd wordt door het ruilverkavelingscomité maar door een derde partij, in dit geval Zonnehoeve vzw. De ontsluitingsweg werd op het ruilverkavelingsplan aangeduid zodat er bij het tuittekenen van de nieuwe kavels rekening wordt gehouden met de ligging van de nieuwe ontsluitingsweg.



Figuur: Situering van het plangebied op het landschapsplan van het ruilverkavelingsplan Schelde-Leie (d.d. 08/05/2017). (Goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur d.d. 19/05/2014 en gewijzigd volgens de beslissingen van het ruilverkavelingscomité Schelde en Leie d.d. 24/01/2017)

Legende

Perimeter RUP

ONTSLUITING

Aan te leggen weg

Te verbeteren weg

RECREATIE

Aan te leggen pad

V Verhard

S Semi-verhard

O Onverhard

D Aanleg door derden

WATERBEHEER

Aan te leggen bufferstrook (5 m)

HERVERKAVELING

Zone voor herverkaveling

NATUUR- EN LANDSCHAPSZORG

In privé domein te behouden

Bestaand bos

Bestaand ecologisch waardevol grasland

Bestaande poelen

In openbaar domein op te nemen of te behouden begroeiing

Aan te planten bomen(rij)

Aan te planten knotbomen(rij)

Aan te planten houtkant

Bestaande poelen

Over te dragen aan openbaar bestuur via maatregelen tot landinrichting en/of overbedeling

Bestaande begroeiing

Aan te planten bomen(rij)

Aan te planten knotbomen(rij)

Aan te planten houtkant

Bestaande poelen

Te behouden

Bestaande begroeiing

3.1.5 Streefbeeld N60

Met betrekking tot de vzw Zonnehoeve stelt het streefbeeld van de N60 het volgende:

De beschermde werkplaats Zonnehoeve wordt gekoppeld aan de Spoorwegstraat d.m.v. een nieuw aan te leggen weg parallel met de spoorlijn. Voor de bereikbaarheid van deze bebouwde cluster ten noorden van de spoorweg (Spoorwegstraat - Scheldestraat en Zonnehoeve) wordt in de richting van Gent een uit- en inrit voorzien op de primaire weg t.h.v. de Spoorwegstraat.

Het is ook opgenomen binnen het actieplan van het streefbeeld als actie 25 (korte termijn).



Figuur: uitsnede uit kaart 16 van het streefbeeld



Figuur: uitsnede uit kaart 17 van het streefbeeld N60

3.2 OP PROVINCIAAL NIVEAU

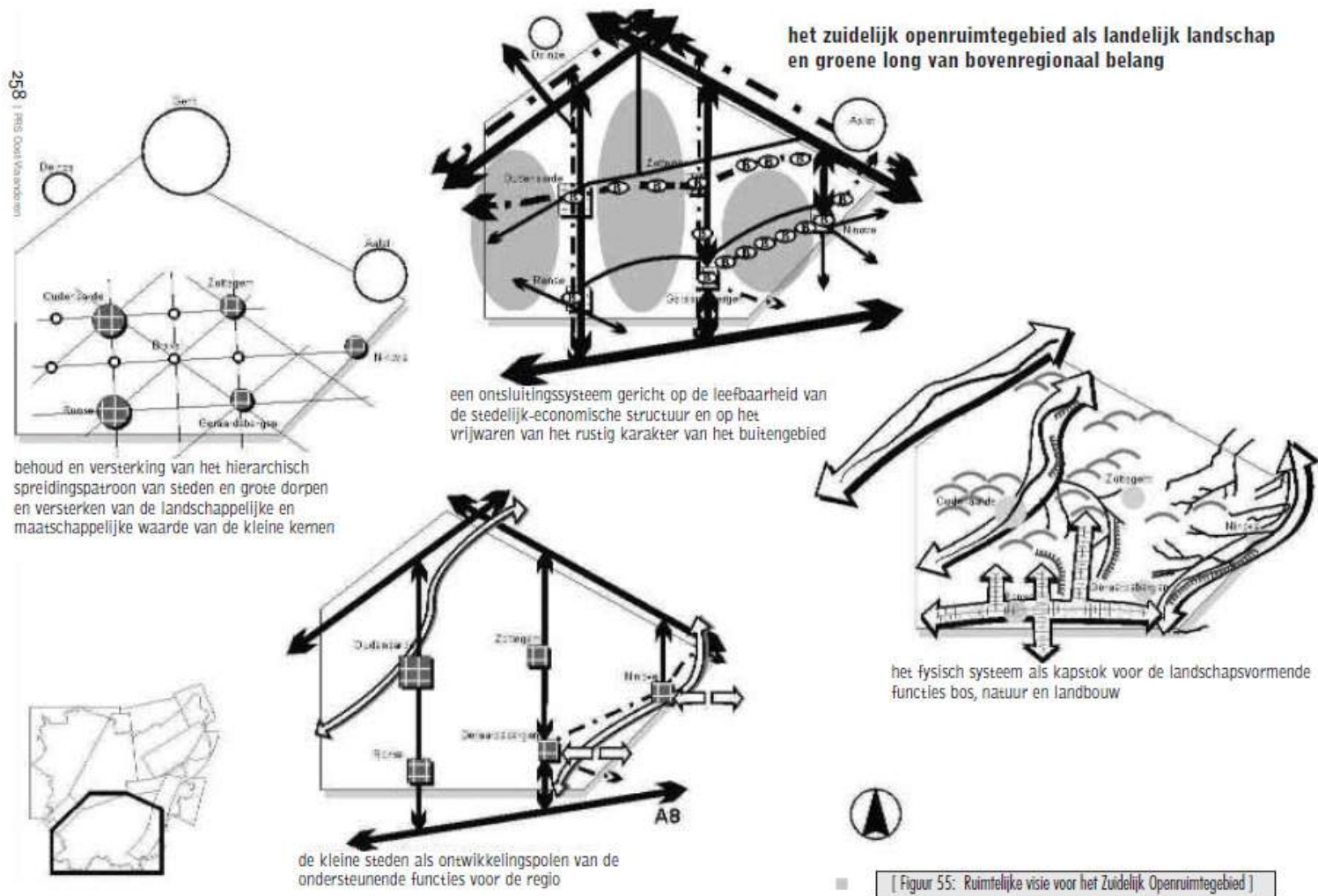
3.2.1 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) is op 18 februari 2004 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Op 25 augustus 2009 is het Provinciaal Beleidskader Windturbines als addendum aan het PRS gevoegd. Op 18 juli 2012 is de tweede partiële herziening van het PRS door de minister goedgekeurd.

Nazareth wordt in het PRS aangeduid als specifiek economisch knooppunt.

De vzw Zonnehoeve ligt in het zuidelijk openruimtegebied. In dit gebied wordt de bebouwing er geconcentreerd in de dorpen. De openruimtecorsidors en openruimtegehele worden van bebouwing gevrijwaard.

De Leebeek ten westen van het bedrijf maakt volgens het PRS deel uit van de bovenlokale ecologische infrastructuur.



Figuur: visie op het zuidelijk open ruimte gebied cfr. het PRS

3.2.2 Toetsing aan het PRS.

Het advies van de deputatie Oost-Vlaanderen in het kader van het openbaar onderzoek is gunstig maar geeft aan dat een aantal elementen in het RUP cfr. art. 2.1.2 van de VCRO gemotiveerd dienen te worden op basis van:

- Onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;
- Dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Meer bepaald gaat het over volgende elementen:

- De mogelijk tot voorzien van bijkomende verharding (max. 2500 m²) en bebouwing (max. 8000 m²). Deze bijkomende mogelijkheden zijn noodzakelijk om dringende economische redenen. Het stapelen van de goederen gebeurt momenteel in open lucht. Dit moet overdekt gebeuren om degradatie van grondstoffen en afgewerkte producten tegen te gaan. Er worden vooral bedden en lattenbodems gemaakt. Dit leidt er toe dat hout een belangrijke grondstof is. Dit dient droog bewaard te worden. Een dringende overkapping is noodzakelijk om dezelfde kwaliteit te kunnen aanbieden. Hiermee kan de huidige marktpositie aangehouden worden en blijft het aantal werkplekken voor mensen met een beperking op niveau. De overkapping bedraagt ca. 8000 m². De bijkomende verharding is noodzakelijk in functie van het opvangen van een parkeernood. Beide elementen gebeuren op een reeds bestaand ingenomen terrein. De nieuwe gebouwen worden geclusterd met de bestaande gebouwen waardoor de impact beperkt blijft. Bovendien worden kwaliteitseisen opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. deze landschappelijke inkleding. Deze uitbreidingen leiden niet tot een verhoging van de dynamiek. Het aantal werknemers zal niet toenemen. Er kan bijgevolg gesteld worden dat de voorziene ontwikkelingen geen impact hebben op de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- De bijkomende mogelijkheden om de vorm van een toename van het aantal bedden "passend binnen de optimalisatie van de gebouwen". De uitbreiding. De uitbreiding van het zorgcomplex met dienstverlening kan enkel in functie van optimalisatie. De stedenbouwkundige voorschriften zeggen het volgende: 'Er kan een uitbreiding voorzien worden van de bebouwde oppervlakte van max. 10%. De uitbreiding moet als doel hebben om het zorgcomplex aan te passen aan de huidige woon- en zorgnormen.' Er wordt enkel toelichtend gesteld dat de binnen het kader van de optimalisatie ook een beperkte toename van het aantal bedden mogelijk is maar dat dit niet het doel van de aanvraag mag zijn (bvb. om bedden of woonplekken groeperen in clusters, hierbij kan de nood ontstaan om enkele bijkomende bedden te voorzien). Het gaat hierbij om een 4 tot 5 bedden op de huidige 101 bedden. Het kan bezwaarlijk als een significante uitbreiding van de dynamiek beschouwd worden. De uitbreiding van het zorgcomplex voor dienstverlening gebeurt vanuit een dringende sociale reden. De aanpassing is nodig om te blijven voldoende aan de sectorale normen m.b.t. de zorgcomplexen. Het huidige gebouw is in de jaren 70 gebouwd en dient vernieuwd te worden. De regelgeving (bvb. aantal m² per kamer) en het zorgbeleid (organisatie woonvorm) zijn geëvolueerd waarbij op korte termijn een nieuwbouw met een beperkt uitgebreid volume noodzakelijk is. Gelet op de uiterste beperkte toename van de bebouwde oppervlakte en gelet op de beperkte dynamiek heeft deze ontwikkeling geen impact op de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

3.3 OP GEMEENTELIJK NIVEAU

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth

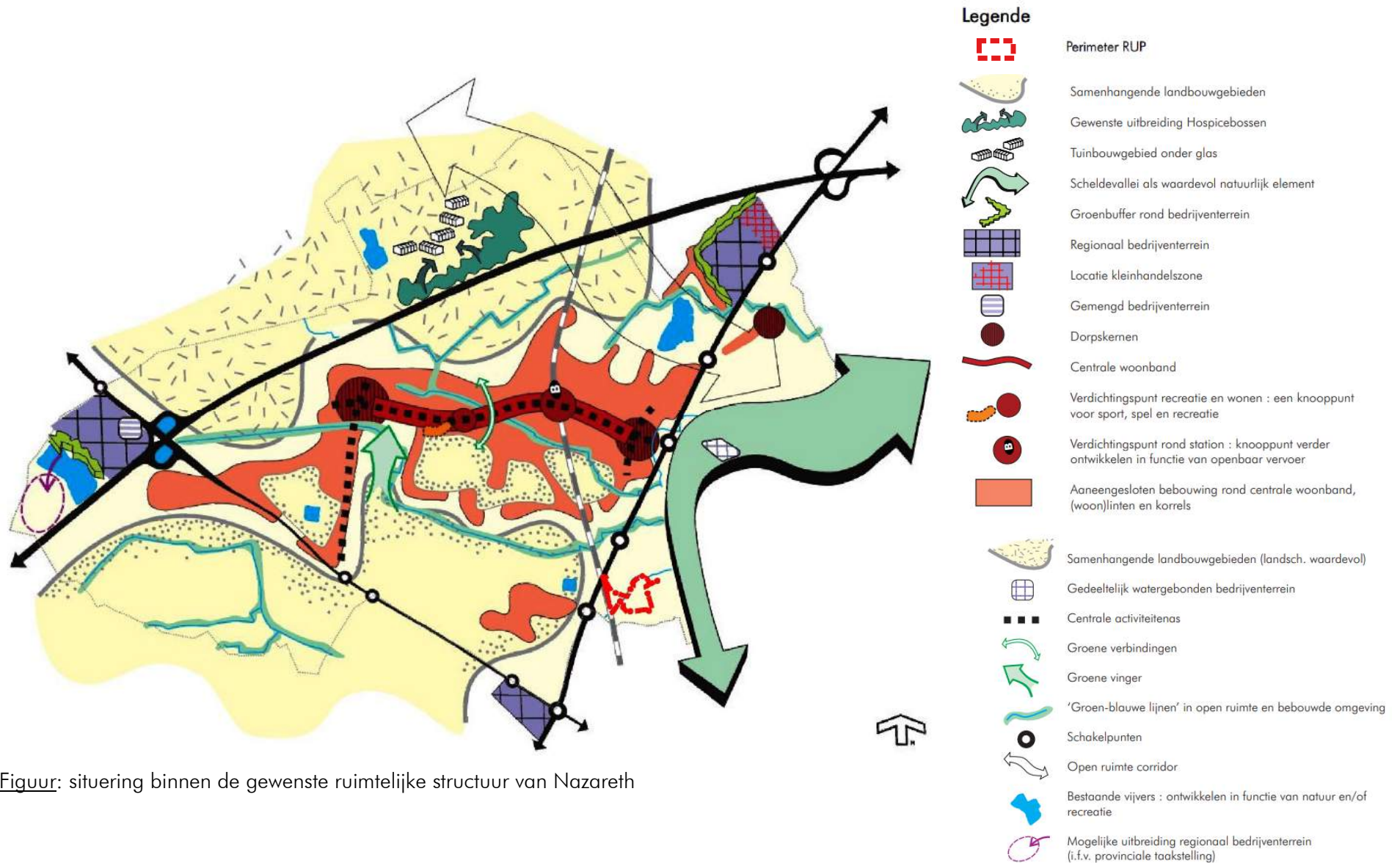
De gemeente Nazareth beschikt over een goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (d.d. 13 december 2003).

Volgens de gewenste structuur van de gemeente is de vzw Zonnehoeve gelegen op de rand van een gebied waar de landbouwfunctie belangrijk is in een waardevol landschap en het overgangsgebied van de Scheldevallei. Echter de precieze afbakening van het overgangsgebied dient vastgelegd te worden in het RUP Scheldegebied.

In het overgangsgebied van het Scheldegebied wenst men de nadruk te leggen op de stiltefunctie van de open ruimte.

In de zone met een belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap stelt men dat de gemiddelde lage bebouwingsgraad niet meer mag toenemen. Nieuwe inplantingen worden niet aanvaard. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Voor niet-agrarische bedrijven in dit gebied stelt men dat bestaande inplantingen kunnen uitbreiden op het huidig bedrijfsperceel, mits landschappelijke inbuffering.

Ten westen van de vzw Zonnehoeve loopt de Leebeek. Deze onbevaarbare waterloop is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd als ecologische infrastructuur.



Figuur: situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Nazareth

4 DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

4.1 RUIMTEVRAAG

4.1.1 Optimalisatie van de bestaande ingenomen ruimte

Zonnehoeve is op de huidige locatie historisch gegroeid als centrum waar personen met een beperking kunnen wonen en werken. De ligging op de overgang tussen het woonweefsel en Scheldevallei zorgt er voor dat Zonnehoeve op haar grenzen botst van uitbreiding. De uitbreiding van de site richting woonweefsel is niet realistisch. Een uitbreiding van de site richting Scheldevallei is niet wenselijk. Met de inwerkingtreding van het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008) werd de contour van terrein waar gebouwen en verhardingen kunnen voorzien worden, vastgelegd. Het is niet wenselijk de perimeter waarbinnen gebouwen verhardingen kunnen voorzien worden uit te breiden. Het probleem stelt zich evenwel dat het bestaande RUP ook geen enkele bijkomende mogelijkheid biedt voor het creëren van bijkomende bebouwing. Zonnehoeve wil de bestaande infrastructuur optimaliseren om zich blijvend te kunnen aanpassen aan nieuwe normen en wetgevingen. Hierbij zijn beperkte uitbreidingen van de gebouwen noodzakelijk zonder dat er sprake is van uitbreiding van de activiteiten of schaalvergroting.

Volgende argumenten geven aan dat deze optimalisatie verantwoord is:

- De perimeter waarbinnen de activiteiten plaats vinden worden niet uitgebreid. Er is geen bijkomend ruimtebeslag door gebouwen en verhardingen buiten de huidige perimeter. Hierdoor blijft de landschappelijke impact beperkt mits het voorzien van een aantal maatregelen. De aanleg van een groenbuffer en aangepast materiaalgebruik van de gebouwen moet toelaten dat de landschappelijke impact beperkt kan blijven.
- De nabijheid van het station van Gavere is cruciaal voor de mobiliteit van mensen met een beperking. Hierdoor is de site bereikbaar voor de werknemers. Het belang van de nabijheid van het station wordt bewezen door het hoge aantal werknemers van Production die met de trein komen (34%). Vanaf het station heeft de vzw fietsen ter beschikking gesteld om tot aan de vzw Zonnehoeve te komen.
- De combinatie van wonen en werken op de site zorgt er voor dat zorgbehoevenden die wonen op de site (bvb. personen met autisme) een werkplek kunnen hebben. De combinatie van wonen en werken blijft behouden. Bij noodzaak aan verdere uitbreiding van bedrijfsgebouwen i.f.v. productie zal een andere locatie moeten gezocht worden. Ook het creëren van bijkomende woonplekken zal extern moeten opgevangen worden. Indien er bijkomende

locaties komen zal Zonnehoeve echter behouden blijven als uitvalsbasis en zich toespitsen op personen die er zowel kunnen wonen en werken.

4.1.2 Nieuwe ontsluitingsweg

Zonnehoeve genereert een duidelijke verkeersstroom (zie verkeerstellingen in 2.2.4). Gelet op de ligging nabij de N60 kan deze verkeersstroom als verantwoord beschouwd worden. Enkel de verbinding tussen de N60 en Zonnehoeve is problematisch.

Er zijn heel wat klachten van omwonenden betreffende de huidige toegangsweg tot de bedrijfssite. Buurtbewoners vinden de huidige toegangsweg (via de Zonnestraat) ongeschikt en gevaarlijk. Deze toegangsweg is slechts 3,4m breed en niet geschikt voor het kruisen van twee vrachtwagens. Tevens zijn er geen fietspaden noch zijbermen in de straat aanwezig. Volgens de inwoners wordt de ruimtelijke draagkracht van de Zonnestraat (én van de zuidelijk gelegen Bernstraat) overschreden.

Ook de bocht t.h.v. de spoorwegovergang is voor vrachtwagens komende van Zonnehoeve moeilijk te nemen door de beperkte bochtstraal.

Deze elementen zorgen er voor dat een alternatieve toegangsweg noodzakelijk is. Met voorliggend RUP wordt hiervoor een oplossing gezocht.



Foto: zich op smalle Zonnestraat



Foto: zicht op bocht spoorwegovergang

4.2 INRICHTINGSPRINCIPES

4.2.1 Optimaliseren van de site



De optimalisatie houdt in dat de site ingericht en aangepast kan worden om gewapend te zijn voor de toekomst. In het kader hiervan kan volgende bijkomende bebouwing voorzien worden:

- Boven de bestaande stapelplaats in open lucht (aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen) kan een afdak voorzien worden. Het heeft enkel als functie om de stapelde goederen (veelal hout) te beschermen tegen weersomstandigheden. Deze ruimte kan onder geen beding evolueren naar een productieruimte.
- De woonplekken dienen gerenoveerd te worden. Om deze aan te passen aan de huidige woon- en zorgnormen is een beperkte uitbreiding (10%) van de bebouwing noodzakelijk. De uitbreiding heeft niet tot doel om bijkomende woonplekken te creëren.
- Het landbouwgebied ten westen van de Leebeek zal ingezet worden voor zorglandbouw. Het is niet wenselijk hiervoor in het landbouwgebied bebouwing te voorzien. Opslagruimte en eventuele stallen dienen op de site van Zonnehoeve zelf voorzien te worden.

De voorgestelde aanpassingen zullen er niet voor zorgen dat de dynamiek stijgt. De activiteiten zijn niet hinderlijk. De landschappelijke inkleeding van de site is van belang. Het voorzien van een afdak boven de stapelruimte dient landschappelijke ingekleed te worden (door materiaalgebruik en/of groenvoorzieningen). Een kwalitatieve groenbuffer langs de oost- en zuidzijde is eveneens noodzakelijk. Langs de Leebeek ontbreekt de ruimte tussen de interne centrale weg waar de activiteiten op geënt zijn en de Leebeek. Hier wordt geopteerd om een bomenrij aan te planten.

4.2.2 Nieuwe ontsluitingsweg



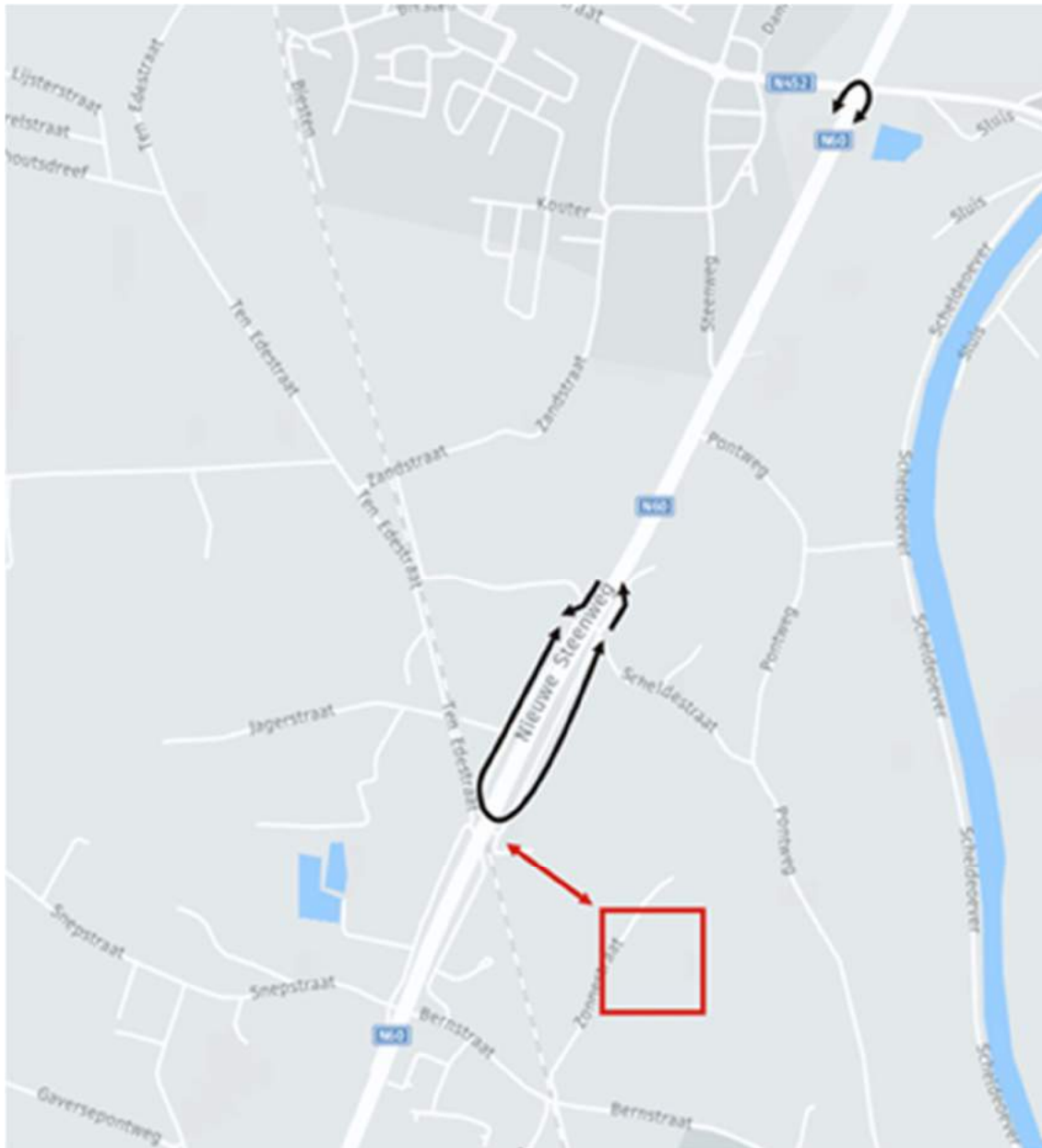
Een oplossing van ontsluiting werd reeds voorgesteld in het streefbeeld van de N60. Volgens dit streefbeeld zou er een verbinding komen tussen Zonnehoeve en de Spoorwegstraat. De Spoorwegstraat staat rechtstreeks in verbinding met de N60.

Dit traject wordt in dit RUP vanuit ruimtelijk oogpunt verder onderzocht (zie eveneens 6.4 'Ontsluitingsalternatieven').

Er wordt geopteerd om een weg aan te leggen die centraal tussen de bedrijfsgebouwen van Zonnehoeve vertrekt. Dit is de kortste weg waardoor de grondinname beperkt wordt. Hierdoor kunnen vrachtwagens zonder moeilijke bochten de laad- en loszone aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen bereiken. De toegangsweg krijgt een privaat karakter. Hiermee blijft het verkeer beperkt tot het verkeer dat gegenereerd wordt door Zonnehoeve.

De ontsluitingsweg komt uit in de Spoorwegstraat t.h.v. de brug van de N60 over de spoorweg. De Spoorwegstraat is een weg die voldoende breed is om het bijkomend verkeer op te vangen. Door de aantakking van de Spoorwegstraat op de N60 en het feit dat de Spoorwegstraat onder de N60 doorloopt, kan het verkeer de beide zijden van de N60 bereiken zonder dat de weg moet gedwarst worden.

Op 6 maart 2020 was er een overleg tussen het gemeentebestuur Nazareth en Departement Mobiliteit en Openbare werken en het Agentschap Wegen en Verkeer. Hierbij werd onderzocht hoe de aantakking van Zonnehoeve op de N60 kan gebeuren. Het vertrekpunt



hierbij was dat het op- en afrijden van de N60 (komende en richting Oudenaarde) door een U-bocht voor departement MOW en AWW vanuit het standpunt verkeersveiligheid onaanvaardbaar is. Hierbij werd tot volgende richting van oplossing gekomen:

- De Spoorwegstraat blijft open voor het verkeer komende van Gent en richting Gent. Hierbij wordt een invoeg- en uitvoegstrook voorzien. Het verkeer komende van Gent rijdt de N60 af t.h.v. de noordelijke tak van de Spoorwegstraat. Via de onderdoorgang onder de N60 wordt de ontsluitingsweg bereikt. Het verkeer richting Gent rijdt via de zuidelijke tak van de Spoorwegstraat richting Gent.
- Het verkeer van en naar Oudenaarde zal aan de verkeerslichten N60/Grenadierslaan moeten keren en vervolgens de Spoorwegstraat in- en uitrijden.
- Vermits het merendeel van het verkeer afkomstig is uit de richting van Gent en E17 zal voor een grootste deel van het verkeer zich geen omrijfactor stellen. De omrijfactor blijft beperkt voor het verkeer van en naar Oudenaarde.
- Ook bewoners uit de Spoorwegstraat zullen dezelfde routes moeten nemen. Dit moet leiden tot een veiligere situatie bij het af- en oprijden van de N60. Voor de ontsluiting van deze woningen naar de dorpskernen richting Eke en Nazareth zal weinig veranderen.

Voorgestelde oplossing kan verder verfijnd of aangepast worden bij verder overleg tussen gemeente en MOW/AWW.

4.2.3 Bouwvrij landbouweiland in functie van sociale economie

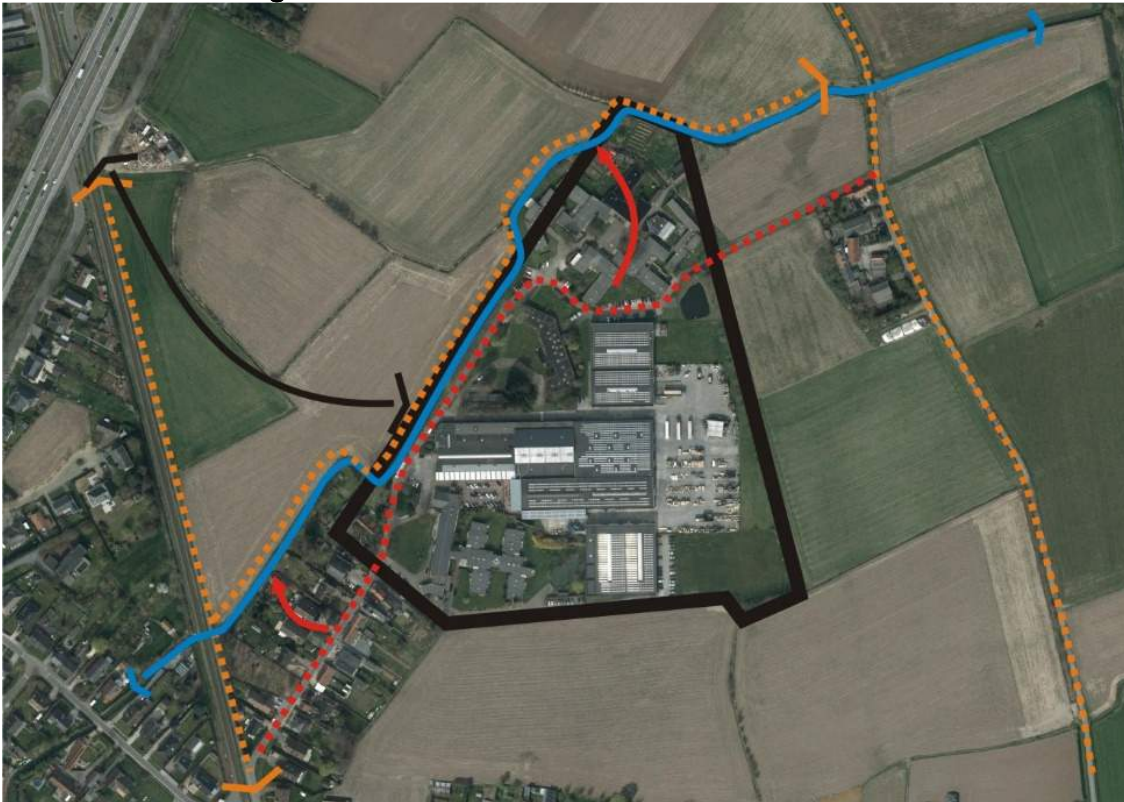


Door de aanleg van de ontsluitingsweg ontstaat een kleinschalig landbouweiland. Vermits dit weinig geschikt is voor beroepslandbouw, kan het ingezet worden als landbouweiland in functie van sociale economie. Het betreft hier een diversificatie van werkvormen voor de werknemers met een beperking. Het kan ook ingezet worden voor de residenten met een grotere beperking (bvb. therapievormen met dieren).

Het open ruimte karakter moet behouden blijven. Enkel het oprichten van een beperkt aantal schuilhokken voor weidedieren moet mogelijk zijn. Het open karakter moet doorlopen tot tegen de spoorweg en 'voelbaar' zijn vanaf de fietsweg langs de spoorweg. Het deel ten noorden van de ontsluitingsweg blijft bestemd voor beroepslandbouw.

Eventuele beperkte opslagruimte en stallen i.f.v. weidedieren dienen opgericht te worden aan de overzijde van de Leebeek, binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

4.2.4 Afschaffen voetweg



Momenteel loopt er een voetweg (nr. 43) over het terrein van Zonnehoeve. De voet- en fietsverbinding heeft weinig kwaliteit gezien de ligging tussen de bedrijfsgebouwen. Door de voetweg kunnen delen van het terrein van Zonnehoeve momenteel ook niet afgesloten worden. Het is dan ook wenselijk om deze verbinding af te schaffen.

In het kader van de realisatie van de ruilverkaveling wordt een grasbufferstrook langs de westzijde van de Leebeek voorzien. Deze strook doet ook dienst als onverhard grazig pad zonder dat hier voorzieningen aangelegd worden.

Het afschaffen en/of verleggen van een voetweg vereist een machtiging van de deputatie. Hiervoor dient een aparte en geëigende procedure gevolgd te worden. Dit RUP kan geen beslissing nemen met betrekking tot het afschaffen of verleggen van de voetweg 43.

5 REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

5.1 REIKWIJDTE

De opdracht bestaat in het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' in de gemeente Nazareth, overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het plangebied kent een oppervlakte van 11,75ha.

Voor onderhavige site werd er reeds een RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008) opgemaakt. Onderhavig RUP betreft een verdere planologische vertaling binnen een volgende fase van het ruimtelijk planeringsproces.

5.2 DETAILLERINGSGRAAD

Dit RUP heeft tot doel:

1) Het bestaande RUP verder te verfijnen.

De achterhaalde bestemmingen uit het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008) worden met onderhavig plan opgegeven en er worden nieuwe bestemmingen en voorschriften geformuleerd. Deze nieuwe bestemmingen en voorschriften zijn aangepast aan de hedendaagse zienswijzen van Zonnehoeve vzw (homes en beschutte werkplaats). Concreet gaat het om de volgende achterhaalde bestemmingen uit het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I': 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen', 'Zone voor bijkomende woongelegenheden', 'Groenzone', 'Zone voor wandel- en fietsweg' en de 'Zone non-aedificandi'.

2) Het bestaande RUP uit te breiden.

De uitbreiding van het RUP bevindt zich -m.u.v. de verbrede brandweg richting de Pontstraat- westwaarts van de Leebeek. Deze uitbreiding bevindt zich -cfr. het gewestplan- binnen een woongebied en een agrarisch gebied, voor wat de westelijke uitbreiding betreft. De verbrede brandweg, in het oosten van het plangebied, bevindt zich binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied -cfr. het gewestplan-.

Er worden nieuwe bestemmingen en voorschriften geformuleerd, aangepast aan de hedendaagse zienswijzen. Hierbij worden de voorschriften voldoende algemeen gehouden zodoende een kwalitatieve inrichting niet in de weg te staan.

Concreet kan het plangebied in twee delen opgesplitst worden:

- 1) de zone ten oosten van de Leebeek (= het voormalige RUP);
- 2) de zone ten westen van de Leebeek -incl. de Leebeek zelf- (= geregeld via het gewestplan).

Voor wat betreft de zone ten oosten van de Leebeek voorziet het RUP in het herbestemmen van de bestemmingen zoals voorzien in het voormalige RUP.

Voor wat betreft de zone ten westen van de Leebeek (incl. de Leebeek zelf) wordt er in onderhavig RUP gewerkt met overdrukzones op de zones van het gewestplan. Het betreffen aanvullende voorschriften op de voorschriften van het gewestplan (agrarisch gebied en woongebied cfr. het gewestplan). Op deze manier wordt er een betere afstemming aan de hedendaagse zienswijzen beoogd.

De bestemming wordt bepaald tot op het niveau van de kadastrale percelen. De specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften zijn het resultaat van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, milieubeoordeling en ruimtelijk ontwerp.

6 ALTERNATIEVEN

6.1 NULALTERNATIEF

Het nulalternatief bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemmingen te behouden:

- Voor wat betreft het deel ten oosten van de Leebeek:
De bestemmingen cfr. het van toepassing zijnde RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008) + beperkte zone cfr. bestemming gewestplan i.f.v. verbreding brandweg (landschappelijk waardevol agrarisch gebied);
- Voor wat betreft het deel ten westen van de Leebeek:
De bestemmingen cfr. het gewestplan (woongebied en agrarisch gebied).

In dit geval blijft de huidige configuratie van de site echter behouden en bijgevolg ook de ruimtelijke knelpunten.

De huidige ontsluiting van het bedrijf blijft behouden:

- De site ligt vlakbij de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de N60, de Bernstraat en de Zonnestraat. Per dag komen er ongeveer 7 à 8 vrachtwagens laden en lossen. Het personeel die niet op de site woont, komt per busje, per auto of per fiets. Een 74-tal personen (werknemers + begeleiders) komt per trein + fiets. Er werden door de werkgever fietsen ter beschikking gesteld voor het personeel zodat zij via een combinatie van het openbaar vervoer (treinstation Gavere) en de fiets de site kunnen bereiken. Per dag komen er ongeveer 226 personen (werknemers en begeleiders) per auto naar de site.
- De huidige ontsluiting verloopt via de Bernstraat en de Zonnestraat wat tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt. Dit betreffen smalle woonstraten die niet ingericht zijn voor zwaar vrachtverkeer. In de Bernstraat vinden we tevens een verkeersdrempel terug. Bij het inrijden van de Zonnestraat, komende uit de Bernstraat dient er een scherpe bocht gemaakt te worden (nadat men de spoorwegberm overrijdt). Het betreft een scherpe bocht die moeilijk met een vrachtwagen kan gemaakt worden. Dikwijls is manoeuvreren op de spoorwegovergang noodzakelijk.
- Wat de N60 betreft, dient het verkeer komende uit Gent richting Zonnehoeve en komende van Zonnehoeve richting Oudenaarde de N60 te kruisen om zo de Bernstraat in te rijden. Dit zorgt voor gevaarlijke conflictsituaties op de N60.

Onderhavig plan voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg richting de Spoorwegstraat om een oplossing te bieden voor bovenstaande conflictsituaties. Door deze nieuwe private ontsluitingsweg ontstaat er een kleinschalig landbouweiland waardoor de landbouwkundige structuur beperkt wordt aangetast. Dit landbouweiland zal echter in dienst staan van een sociale landbouw / zorglandbouw waardoor de aantasting voor de landbouw beperkt blijft. Eveneens weegt deze niet-significante aantasting niet op tegenover de conflictsituaties die vermeden zullen worden met de nieuwe private toegangsweg.

Bij het nulalternatief wordt er geen RUP opgesteld, wordt er aan het bedrijf geen rechtszekerheid geboden, worden er geen optimalisatiekansen aangeboden, wordt er geen landbouwzone ingezet i.f.v. een zorglandbouw / sociale landbouw en worden de gevaarlijke conflictsituaties op de N60 niet opgelost.

6.2 LOCATIEALTERNATIEVEN

Gezien het historisch gegroeid karakter van het bedrijf (waarvoor er in het verleden reeds een RUP werd opgemaakt) is een onderzoek naar alternatieve locaties hier niet van de orde.

6.3 INRICHTINGSALTERNATIEVEN

Gezien het historisch gegroeid karakter van het bedrijf, is een onderzoek naar inrichtingsalternatieven niet aan de orde.

6.4 ONTSLUITINGSALTERNATIEVEN

6.4.1 Scenario 1: ontsluiting langsheen de spoorwegbedding naar de N60

Algemene omschrijving

Deze oplossing werd voorgesteld in het streefbeeld van de N60. Volgens dit streefbeeld ontstaat er een verbinding tussen de huidige ingang van Zonnehoeve en de Spoorwegstraat (t.h.v. de brug van de N60 over de spoorweg). De Spoorwegstraat staat rechtstreeks in verbinding met de N60. De Spoorwegstraat is een weg die voldoende breed (ca 6 m breed) is om het bijkomend verkeer op te vangen.

Op korte termijn kan het verkeer komende uit Gent richting Zonnehoeve en komende van Zonnehoeve richting Oudenaarde kunnen vanaf de Spoorwegstraat (ten NW van de N60) de N60 oprijden (rechts in/rechts uit). Ook het verkeer komende van Zonnehoeve richting Gent en komende van Oudenaarde richting Zonnehoeve kan via de Spoorwegstraat ten ZO van de N60 de N60 oprijden (rechts in/rechts uit).

Gemeentelijk RUP Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Onderzoek naar alternatieve ontsluitingswegen



Legende

- Feitelijke ontsluiting
- Scenario 1
- Scenario 2
- Scenario 3

Op lange termijn (na uitvoering van het streefbeeld) is enkel rechts in-, rechts uit mogelijk vanaf de Scheldestraat. De noordelijke kant van de Spoorwegstraat zal afgesloten worden. Hierdoor moet het verkeer dat naar Zonnehoeve wil, komende van Gent richting Oudenaarde, een keerbeweging maken op het eerstvolgende keerpunt. Om van Zonnehoeve naar Oudenaarde te rijden, zal men eerst de N60 richting Gent moeten oprijden en dan een keerbeweging moeten maken aan het volgende keerpunt.

De toegangsweg heeft een lengte van 600 meter en wordt ontworpen met een breedte van 5,5 meter zodat kruisend verkeer (auto/vrachtwagen) mogelijk is. Langs weerszijden kan een berm met bomen voorzien worden. Langs westelijke zijde kan een langsgracht voor de afwatering van de verharde oppervlakte van de weg aangelegd worden. Hierbij kan deels een bestaande gracht gerecupereerd worden.

De weg kent een privaat karakter (voor gemotoriseerd verkeer) opdat sluipverkeer vanaf de N60 richting de Zonnestraat, Bernstraat en de zuidelijker gelegen woonwijken vermeden wordt. De aangrenzende landbouwpercelen moeten ten allen tijde toegankelijk blijven i.f.v. de landbouwvoering.

Aftoetsing

Aantakking N60 (aansluiting hoger wegennet)

De ontsluiting Spoorwegstraat / N60 is veiliger dan de huidige toestand doordat hier in tegenstelling tot het kruispunt Bernstraat / N60 geen kruisende bewegingen over de N60 moeten gemaakt worden.

Ruimtelijke inpassing

De weg is ruimtelijk inpasbaar gezien zij grotendeels de bestaande spoorwegberm volgt. Langsheen de open ruimte is het wenselijk dat de weg met streekeigen hoogstambomen ingegroend wordt opdat er een laanffect ontstaat.

Toetsing woonkwaliteit

Om Zonnehoeve te bereiken dienen geen woonstraten doorkruist te worden. De ontsluitingsweg grenst echter wel aan de achterkant van de tuinen van 8 woningen gelegen in de Zonnestraat en grenst aan 1 woning langsheen de Spoorwegstraat. Hierdoor wordt de impact van het vrachtverkeer enkel verlegd van de voorzijde van de woningen in de Zonnestraat naar de achterzijde van de woningen.

De woonstraten Bernstraat en Zonnestraat worden gevrijwaard van verkeer met bestemming Zonnehoeve.

Toetsing landbouw

De landbouwgebieden worden zoveel mogelijk gevrijwaard gezien de weg op de grens van een agrarisch gebied wordt aangelegd. De weg grenst aan de spoorwegbedding en aan de achterkant van de tuinen van de woningen (Zonnestraat). De ruimte-inname van landbouwgebied zal veel groter zijn dan in de andere scenario's. Dit is te verklaren doordat het tracé

dubbel zolang is als scenario 2 (=3.600m² extra inname) en dat 2 scherpe bochten dienen gerealiseerd te worden waardoor, rekening houdend met de bochtstraal van een vrachtwagen, een grote ruimte-inname in de bochten nodig is.

Doorstroming - wegtracé

De doorstroming voor vrachtverkeer langsheen dit wegtracé is niet ideaal. Er dienen twee scherpe bochten te worden gemaakt. Deze scherpe bochten situeren zich ter hoogte van de spoorweg / achterkant woningen en ter hoogte van de bocht in de Leebeek. Voor vrachtverkeer is dit geen optimale situatie.

Verkeersveiligheid

Dit scenario kent een hoge verkeersveiligheid. Het verkeer voor Zonnehoeve wordt gescheiden en kent een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet. Er worden geen trage verkeersassen gestoord.

Afwatering

Gezien het een weg betreft voor vrachtverkeer zal deze weg in niet-waterdoorlatende materialen dienen verhard te worden. De afwatering van de weg kan gebeuren in een langsracht. Deze langsracht is deels aanwezig op het terrein (Leebeek). N.a.v. de startnota adviseerde de Dienst Integraal Waterbeleid dat indien er een kruising met de waterloop noodzakelijk is, dat dit dient te gebeuren d.m.v. een brug of overwelling waarvan de natte sectie ten minste 4m² dient te bedragen in functie van het behoud van de afvoercapaciteit van de waterloop. Een machtiging is vereist voor dergelijke werken aan de waterloop.

6.4.2 Scenario 2: ontsluiting rechtstreeks naar de N60

Algemene omschrijving

Deze ontsluitingsweg heeft hetzelfde begin en eindpunt als scenario 1.

Het verschil met scenario 1 is dat deze ontsluitingsweg in scenario 2 rechtgetrokken werd.

De toegangsweg heeft een lengte van 300 meter en wordt ontworpen met een breedte van 5,5 meter zodat kruisend verkeer (auto/vrachtwagen) mogelijk is. Langs weerszijden kan een berm met bomen voorzien worden. Langs westelijke zijde kan een langsracht voor de afwatering van het oppervlakte van de weg aangelegd worden. Hierbij kan deels een bestaande gracht gerecupereerd worden.

De weg kent een privaat karakter (voor gemotoriseerd verkeer) opdat sluipverkeer vanaf de N60 richting de Zonnestraat, Bernstraat en de zuidelijker gelegen woonwijken vermeden wordt. De aangrenzende landbouwpercelen moeten ten allen tijde toegankelijk blijven i.f.v. de landbouwvoering.

Aftoetsing**Aantakking N60 (aansluiting hoger wegennet)**

De ontsluiting Spoorwegstraat / N60 is veiliger dan de huidige toestand doordat hier in tegenstelling tot het kruispunt Bernstraat / N60 geen kruisende bewegingen over de N60 moeten gemaakt worden.

Ruimtelijke inpassing

De weg wordt ruimtelijk ingepast door langs weerszijden een berm met streekeigen hoogstambomenrij te voorzien. Op deze manier ontstaat er een groen laaneffect.

Toetsing aan woonkwaliteit

Om Zonnehoeve te bereiken dienen geen woonstraten doorkruist te worden. Net als in scenario 1 grenst de weg aan één woning langsheen de Spoorwegstraat. In dit scenario grenst de weg echter niet aan de achterkant van de tuinen van de woningen gelegen in de Zonnestraat. De woonstraten Bernstraat en Zonnestraat worden gevrijwaard van verkeer met bestemming Zonnehoeve.

Toetsing aan landbouw

Door de aanleg van de toegangsweg ontstaat een afgesloten landbouwgebied. Door de opstart van het ruilverkavelingsproces waarvan dit gebied deel uitmaakt kunnen de landbouwpercelen gegroepeerd worden waardoor een groot perceel ontstaat dat rendabel is voor agrarisch gebruik.

Doorstroming - wegtracé

De doorstroming voor vrachtverkeer langsheen dit wegtracé is ideaal. Er moeten geen scherpe bochten worden gemaakt. Voor vrachtverkeer is dit de meest optimale situatie. Het wegtracé is tevens het korst mogelijke tracé.

Verkeersveiligheid

Dit scenario kent een hoge verkeersveiligheid. Het verkeer voor Zonnehoeve wordt gescheiden en kent een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet. Er worden geen trage verkeersassen gestoord.

Afwatering

Gezien het een weg betreft voor vrachtverkeer zal deze weg in niet-waterdoorlatende materialen dienen verhard te worden. De afwatering van de weg kan gebeuren in een langsracht. Hierbij kan deel een bestaande gracht gerecupereerd worden. N.a.v. de startnota adviseerde de Dienst Integraal Waterbeleid dat indien er een kruising met de waterloop noodzakelijk is, dat dit dient te gebeuren d.m.v. een brug of overwelling waarvan de natte sectie ten minste 4m² dient te bedragen in functie van het behoud van de afvoercapaciteit van de waterloop. Een machtiging is vereist voor dergelijke werken aan de waterloop.

6.4.3 Scenario 3: ontsluiting via Pontweg / Scheldestraat

Algemene omschrijving

Volgens dit scenario ontstaat er een verbinding tussen de huidige 'nooddoorgang voor hulpdiensten' van Zonnehoeve en de N60 via de Pontweg en Scheldestraat. Vermits de middenberm afgesloten is op de N60, dient ook de Spoorwegstraat ingezet te worden om de rijrichting Oudenaarde van de N60 te bereiken.

Als verbindingsweg wordt het bestaande wegtracé van de Pontweg / Scheldestraat aangewend. De Pontweg / Scheldestraat betreft een lokale kronkelende landbouwweg van ca. 3 meter breed. Deze weg dient verbreed te worden tot een minimale breedte van 5,5m opdat kruisend verkeer (auto/vrachtwagen) mogelijk wordt. De Pontweg als verbindingsweg betreft een traject van ca. 650 meter.

Verspreid langs deze weg situeren er zich een vijftal vrijstaande woningen.

Circulatiegebeuren op korte termijn (voor uitvoering streefbeeld):

Het verkeer komende van Zonnehoeve richting Gent en komende van Oudenaarde richting Zonnehoeve kan via de Spoorwegstraat ten ZO van de N60 de N60 oprijden (rechts in/rechts uit). Echter, het verkeer komende uit Gent richting Zonnehoeve en komende van Zonnehoeve richting Oudenaarde moeten de N60 kruisen. Ter hoogte van de Scheldestraat is het kruisen van de N60 op heden verboden en onmogelijk gemaakt (afsluiting in middenberm). Hierdoor dient ook de Spoorwegstraat ingezet te worden om de rijrichting Oudenaarde van de N60 te bereiken (op korte termijn).

Circulatiegebeuren op lange termijn (na uitvoering streefbeeld):

Op lange termijn (na uitvoering van het streefbeeld) is enkel rechts in-, rechts uit mogelijk vanaf de Spoorwegstraat ten ZO van de N60/Scheldestraat. De noordelijke kant van de Spoorwegstraat zal afgesloten worden. Hierdoor moet het verkeer dat naar Zonnehoeve wil, komende van Gent richting Oudenaarde, een keerbeweging maken op het eerstvolgende keerpunt. Om van Zonnehoeve naar Oudenaarde te rijden, zal men eerst de N60 richting Gent moeten oprijden en dan een keerbeweging moeten maken aan het volgende keerpunt.

In tegenstelling tot scenario 1 en 2 kent scenario 3 een publiek karakter.

Scenario 3 wordt verder opgesplitst in een scenario waarin alle verkeer voor Zonnehoeve langsheen de Pontweg / Scheldestraat gestuurd wordt en een scenario waarbij enkel het vrachtverkeer langsheen de Pontweg / Scheldestraat verloopt.

Aftoetsing

Ontsluiting via Pontweg / Scheldestraat i.f.v. alle verkeer Zonnehoeve

Zoals reeds eerder vermeld is het verkeer dat Zonnehoeve per dag aantrekt als volgt samen te stellen:

- ca. 7 à 8 vrachtwagens (laden en lossen);
- ca. 226 auto's (werknemers en begeleiders).

Aantakking N60 (aansluiting hoger wegennet)

De ontsluiting op de N60 kan door het rechts in/rechts uit principe als veilig beschouwd worden. Om de overzijde van de N60 te bereiken wordt de omrijfactor echter zeer groot.

Ruimtelijke inpassing

Het betreft een huidig wegtracé. Een verbreding van het tracé zou zich opdringen. Dit is in strijd met het landschappelijk karakter van de Scheldevallei. Het is niet wenselijk om bijkomend vrachtverkeer in de Scheldevallei te sturen.

Toetsing aan woonkwaliteit

Grenzend aan het traject van de Scheldestraat / Pontweg als verbindingsweg situeren er zich een vijftal woningen. De woonkwaliteit van deze woningen vermindert door de toename van verkeer (zowel auto- als vrachtverkeer).

Toetsing aan landbouw

Gezien de weg dient verbreed te worden (of min. uitwijkstroken dienen voorzien te worden) opdat kruisend verkeer mogelijk wordt zullen er bijkomende wei- of akkerlanden aangesneden dienen te worden. Gezien het agrarisch karakter van de omgeving en het een landbouwweg betreft, dient er rekening gehouden te worden dat deze weg gedeeld wordt met agrarische medegebruikers.

Doorstroming - wegtracé

De doorstroming voor vrachtverkeer langsheen dit wegtracé is niet ideaal. Het wegtracé kent een kronkelend karakter en is het langste tracé van alle scenario's (650 meter). Dit tracé kent geen privaat karakter en wordt gedeeld met andere weggebruikers. Zowel vrachtverkeer, autoverkeer, fietsers en landbouwverkeer zijn gemengd. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden gezien de beperkte breedte van het wegtracé (op heden slechts ca. 3m). Bij deze locatiekeuze dient de verbindingsweg sowieso verbreed te worden opdat kruisend verkeer mogelijk wordt. Bovendien moet, om de overzijde van de N60 te bereiken, de Spoorwegstraat ingezet worden, waardoor de omrijfactor nog groter wordt.

Verkeersveiligheid

Het bestemmingsverkeer voor Zonnehoeve wordt niet gescheiden van het landbouwverkeer of van het recreatieve fietsverkeer.

Afwatering

Gezien het een bestaand wegtracé betreft, zullen de bestaande afwateringsgrachten aangewend worden. N.a.v. de startnota adviseerde de Dienst Integraal Waterbeleid dat indien er een kruising met de waterloop noodzakelijk is, dat dit

dient te gebeuren d.m.v. een brug of overwelling waarvan de natte sectie ten minste 4m² dient te bedragen in functie van het behoud van de afvoercapaciteit van de waterloop. Een machtiging is vereist voor dergelijke werken aan de waterloop

Ontsluiting via Pontweg i.f.v. vrachtverkeer Zonnehoeve

In dit scenario verloopt enkel het vrachtverkeer (ca. 7 à 8 vrachtwagens per dag) langsheen de Scheldestraat / Pontweg. Het overige verkeer (226 auto's en 124 fietsers / voetgangers) verloopt via de huidige verkeersstromen (Bernstraat – Zonnestraat).

Aantakking N60 (aansluiting hoger wegennet)

Vrachtverkeer

De ontsluiting op de N60 kan door het rechts in/rechts uit principe als veilig beschouwd worden. Om de overzijde van de N60 te bereiken wordt de omrijfactor echter zeer groot.

Autoverkeer / fietsverkeer

De huidige situatie is niet optimaal. Het verkeer dient kruisende bewegingen over de N60 te maken (kruispunt Bernstraat / N60).

Ruimtelijke inpassing

Vrachtverkeer

Het betreft een bestaand wegtracé (Pontweg / Scheldestraat). Bijkomende ruimtelijke inpassingen zijn beperkt. De Pontweg / Scheldestraat situeert zich nabij een omgeving met een open karakter (de Scheldemeersen).

Autoverkeer / Fietsverkeer

Het betreft een bestaand wegtracé (Bernstraat / Zonnestraat). Bijkomende ruimtelijke inpassingen zijn beperkt.

Toetsing aan woonkwaliteit

Vrachtverkeer

Grenzend aan het traject van de Pontweg / Scheldestraat als verbindingsweg situeren er zich een vijftal woningen. De woonkwaliteit van deze woningen vermindert door de toename van vrachtverkeer (7 à 8 vrachtwagens per dag).

Autoverkeer / Fietsverkeer

De Bernstraat en de Zonnestraat betreffen woonstraten en blijven belast met doorgaand verkeer richting Zonnehoeve (226 auto's per dag).

Toetsing aan landbouw

Vrachtverkeer

Gezien de weg dient verbreed te worden opdat kruisend verkeer mogelijk wordt zullen er bijkomende wei- of akkerlanden aangesneden dienen te worden. Gezien het agrarisch karakter van de omgeving en het een landbouwweg betreft, dient er rekening gehouden te worden dat deze weg gedeeld wordt met agrarische medegebruikers.

Autoverkeer / Fietsverkeer

Geen invloed op de landbouw.

Doorstroming - wegtracé

Vrachtverkeer

De doorstroming voor vrachtverkeer langsheen dit wegtracé (Pontweg / Scheldestraat) is niet ideaal. Het wegtracé kent een kronkelend karakter en is het langste tracé van alle scenario's. Dit tracé kent geen privaat karakter en wordt gedeeld met andere weggebruikers. Zowel vrachtverkeer, autoverkeer, fietsers en landbouwverkeer zijn gemengd. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden gezien de beperkte breedte van het wegtracé (op heden slechts ca. 3m). Bij deze locatiekeuze dient de verbindingsweg sowieso verbreed te worden opdat kruisend verkeer mogelijk wordt.

Autoverkeer / Fietsverkeer

De doorstroming langsheen dit wegtracé (Bernstraat / Zonnestraat) is niet ideaal. Deze wegen zijn woonstraten en geen verbindingswegen. Er dient rekening gehouden te worden met op- en afrijdend bewonersverkeer.

Verkeersveiligheid

Vrachtverkeer

Het bestemmingsverkeer voor Zonnehoeve wordt niet gescheiden van het landbouwverkeer of van het recreatieve fietsverkeer.

Autoverkeer / Fietsverkeer

Geen invloed op de verkeersveiligheid. De huidige verkeersveiligheid (85 auto's per dag als doorgaand verkeer in woonstraten) is niet ideaal.

Afwatering

Geen invloed op de afwatering. N.a.v. de startnota adviseerde de Dienst Integraal Waterbeleid dat indien er een kruising met de waterloop noodzakelijk is, dat dit dient te gebeuren d.m.v. een brug of overwelling waarvan de natte sectie ten minste 4m² dient te bedragen in functie van het behoud van de afvoercapaciteit van de waterloop. Een machtiging is vereist voor dergelijke werken aan de waterloop

Conclusie

Concluderend kunnen we stellen dat scenario 2 het beste scenario betreft.

Qua mobiliteit kent dit scenario de beste aantakking op de N60 (zoals voorgesteld in het streefbeeld), kent dit scenario een hoge verkeersveiligheid en is de doorstroming voor het vrachtverkeer optimaal. De Spoorwegstraat is beter aangepast dan de Zonnestraat/Bernstraat voor vrachtverkeer.

Tevens is deze ontsluitingsweg ruimtelijk inpasbaar en is de impact op de woonkwaliteit van de omgeving beperkt.

7 VERTALING IN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

In dit hoofdstuk wordt bepaald welke elementen verordenend worden vastgelegd.

Voor het deel van het RUP ten oosten van de Leebeek werd geopteerd om de bestemmingszones van het bestaande RUP Zonevrije activiteiten fase I (MB 13/03/2008) te herzien en te vervangen door nieuwe bestemmingszones met de hieraan gekoppelde verordenende voorschriften.

Voor wat betreft het deel ten westen van de Leebeek werd geopteerd om met overdrukzones te werken bovenop de bestaande gewestplanbestemmingen. De onderliggende gewestplanbestemmingen (zone voor agrarisch gebied en in beperkte mate een zone voor woongebied), met de hieraan gekoppelde verordenende voorschriften, blijven hierbij behouden. Bij stopzetting van de activiteiten dient men zich opnieuw te richten naar deze onderliggende gewestplanbestemmingen. Op dergelijke wijze is, bij stopzetting van de activiteiten, een nieuw planinitiatief niet aan de orde en kan er teruggevallen worden op de huidige gewestplanbestemmingen.

De vertaling in verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt hieronder besproken.

7.1 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Zonegrens

Deze zone bevindt zich ten oosten van de Leebeek. De zone betreft de huidige terreininname van Zonnehoeve en komt overeen met de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (incl. de zone voor bijkomende woongelegenheden) zoals vastgelegd in het gemeentelijk RUP Zonevrije activiteiten fase I (MB 13/03/2008). Deze zone kent een oppervlakte van 78.370 m².

Activiteiten

Alle werken en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het zorgcomplex met dienstverlening en het bedrijf i.f.v. sociale economie zijn toegelaten. Autonome ontwikkelingen die geen ruimtelijk en functionele relatie hebben met het zorgcomplex met dienstverlening of met het bedrijf i.f.v. sociale economie zijn uitgesloten.

Er wordt geen nabestemming voorzien. Nieuwe activiteiten zullen altijd een relatie moeten hebben met het zorgcomplex of met de bedrijvigheid i.f.v. de sociale economie. Bij stopzetting van de activiteiten door Zonnehoeve is, gelet op de grote oppervlakte, een nieuw planinitiatief nodig om de toekomstige functie en inrichting te bepalen.

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte staat in functie van groenzones, parkeerplaatsen, inritten en laad- en losplaatsen. De groenzones dienen te bestaan uit streekeigen groen en dienen ingericht te worden als een park, tuin of bos. Minsten 20% van de zone dient onbebouwd en onverhard te zijn.

Bebouwing

Op heden is van deze zone ongeveer 26.600m² bebouwd (cfr. het GRB). Deze bebouwing omvat 3 woonclusters met 8 homes, een activiteitencentrum en 3 bedrijfsgebouwen (werkplaats/opslagplaats).

Het is wenselijk dat Zonnehoeve in de toekomst verder kan blijven functioneren, de activiteiten verder kan optimaliseren en zich kan aanpassen aan veranderende maatschappelijke trends.

Om te kunnen blijven functioneren en de activiteiten te optimaliseren en aan te passen wordt in het RUP voorzien dat de gebouwen onder strikte voorwaarden beperkt kunnen uitbreiden:

- 16870 m² bebouwde oppervlakte is bestemd voor bedrijfs- en kantoorgebouwen in functie van sociale economie. Bijkomend kan een de bestaande verharde stapelplaats (8000 m²) overkapt worden. Deze overkapping mag in geen enkel geval gebruikt worden als productieruimte. De typologie van de bebouwing moet ervoor zorgen dat een gebruik als productieruimte niet mogelijk is. De overkapping kan enkel als stapelplaats gebruikt worden.
- 9730 m² bebouwde oppervlakte is bestemd voor het zorgcomplex met dienstverlening. Er kan een uitbreiding voorzien worden van de bebouwde oppervlakte van max. 10%. De uitbreiding moet als doel hebben om het zorgcomplex aan te passen aan de huidige woon- en zorgnormen. Het zorgcomplex kan in 2 bouwlagen voorzien worden.
- 650 m² in functie van de landbouwactiviteiten in art. 4 (zone voor sociale landbouw/zorglandbouw). Het gaat om het voorzien van een opslagruimte i.f.v. landbouw materiaal (500m²) en het stallen van weidedieren -incl. voederopslag- (150m²).

Gebouwen of terreinen die binnen deze bestemmingszone vrijkomen, kunnen een nieuwe functie krijgen op voorwaarde dat deze functie een functionele relatie heeft met het bestaande zorgcomplex met dienstverlening of het bestaande bedrijf i.f.v. sociale economie. Vrijgekomen bedrijfsgebouwen kunnen niet benut worden om bijkomende woon- of verblijfplaatsen te realiseren en om autonome ontwikkelingen te huisvesten.

Zonnehoeve is op geen enkele manier momenteel verplicht om deze ontsluitingsweg aan te leggen. Indien zij dit niet doen, blijven de huidige knelpunten behouden. Bijgevolg wordt voorzien dat de bouw van de overkapping, de beperkte, de bouw van de landbouwbedrijfsgebouwen en eventuele uitbreiding van parkeergelegenheden pas vergund kunnen worden nadat de ontsluitingsweg werd aangelegd. Het zorgcomplex kan sneller gerenoveerd of herbouwd worden. Vermoedelijk gebeurt dit parallel met de aanleg van de ontsluitingsweg.

I.f.v. de ruimtelijke integratie en i.f.v. de brandveiligheid is het eveneens wenselijk dat er minimale afstanden t.a.v. de zonegrenzen / groeninbuffering worden gerespecteerd. Het is hierbij wenselijk dat de minimale afstand van de gebouwen tot de buffer 6 meter bedraagt. Bij gebouwen hoger dan 6 meter dient per 2 meter bijkomende hoogte, 1 meter bijkomende afstand gehouden te worden t.a.v. de zonegrenzen / groenbuffers.

7.2 GROENZONE

Deze groenzone komt nagenoeg overeen met de groenzone zoals vastgelegd in het gemeentelijk RUP Zonevrije activiteiten fase I (MB 13/03/2008). Enige verschilpunt met het voorgaande RUP is dat deze groenbuffer oostwaarts doorbroken wordt door een brandweg van 4m breed (i.p.v. een voetweg van 2m breed). De voorziene groenzone kent een oppervlakte van 7.995 m².

De groenzone dient om de impact van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen op de omgeving te beperken.

Een kwalitatieve groenzone langs de oost- en zuidzijde is noodzakelijk. Richting Scheldevallei wordt een groenbuffer van 15 m voorzien. Langs de oostzijde is deze 10m. Langs de zuidzijde wordt rekening gehouden met bestaande verhardingen en constructies. Langs deze zijde is de bebouwing lager en minder hinderlijk. Ten aanzien van de Leebeek dient rekening gehouden te worden met de 5 meter erfdienstbaarheidszone en de beperkte ruimte tussen de interne centrale weg - waarop de activiteiten van Zonnehoeve geënt zijn- en de Leebeek. Gelet op deze erfdienstbaarheidszone en de beperkt beschikbare ruimte is het wenselijk dat -i.f.v. de landschappelijke inkleding- er geopteerd wordt om langs de Leebeek een streekeigen bomenrij aan te planten.

Het is wenselijk dat de groenzone bestaat uit inheemse, streekeigen en standplaatsgerichte struiken en hoogstammige bomen. Het dient, m.u.v. de 5m erfdienstbaarheidszone, onderhouden te worden als een dicht groenscherm.

7.3 ZONE VOOR BRANDWEG

De zone voor brandweg kent een oppervlakte van 430m².

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een brandweg richting de Pontstraat. Op advies van de brandweer en de gemeentelijke veiligheidscommissie is een breedte van 4m voor de brandweg noodzakelijk.

7.4 OVERDRUKZONE VOOR SOCIALE LANDBOUW

Zonegrens

Deze overdrukzone bevindt zich ten westen van de Leebeek en kent een oppervlakte van 28.785m².

Noordwaarts wordt deze zone begrensd door de nieuw voorziene toegangsweg tot de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, oostwaarts vinden we de Leebeek / achterzijde tuinzones van de woningen langs de Zonnestraat en westwaarts vinden we de spoorlijn Oudenaarde – Gent.

Activiteiten

Door de aanleg van de ontsluitingsweg ontstaat er een kleinschalig landbouweiland. Vermits dit weinig geschikt is voor beroepslandbouw, kan het ingezet worden als landbouweiland in functie van sociale economie / zorglandbouw. Het betreft hier een diversificatie van werkvormen voor de werknemers met een beperking. Het kan ook ingezet worden voor residenten met een grotere beperking (bv therapievormen met dieren).

Inrichting

De ruimte staat in functie van akker- en weilanden i.f.v. sociale landbouw / zorglandbouw.

Het is wenselijk dat er landschappelijk geen verschil ontstaat met een landbouwgebied voor beroepslandbouw. Bijgevolg is het wenselijk dat het open karakter maximaal gevrijwaard blijft. Enkel het plaatsen van schuilhokken zijn mogelijk. Eventuele bebouwing (zoals een beperkte opslagruimte voor landbouwmaterieel van max. 500m² en een beperkte stal voor weidedieren van max. 150m²) dient voorzien te worden in de reeds bebouwde ruimte ten oosten van de Leebeek.

Gelet op het advies van Infrabel op de scopingnota is het noodzakelijk dat er langs het spoor een 10m brede strook aanwezig is waarbinnen spoorgebonden constructies toegelaten zijn en waarbinnen niet mag gebouwd worden.

7.5 OVERDRUKZONE VOOR WATERLOOP

De overdrukzone voor de waterloop / Leebeek kent een oppervlakte van 1.930m².

Deze overdrukzone staat in functie van het afvoeren van water en het behoud van de waterloop als landschapselement. Het is wenselijk dat brugconstructies en oversteken enkel kunnen voorzien worden op de plaatsen waar er functionele verbindingen worden gerealiseerd.

7.6 OVERDRUKZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEID

Deze overdrukzone voor erfdienstbaarheid is wettelijk bepaald en kent een breedte van 5m langs beide zijden van de waterloop. Oostwaarts betreft het een overdrukzone van 2.270m² en westwaarts kent de overdrukzone een oppervlakte van 1.335m².

Westwaarts van de waterloop kan er een onverhard grazig pad langsheen de waterloop voorzien worden binnen deze 5m erfdienstbaarheidszone (cfr. het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid op de scopingsnota). Hierbij zal rekening moeten gehouden worden met een graszone van minstens 3m te rekenen van af de kruin van de waterloop i.f.v. het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimspecie. Eventuele verharding die zou kunnen aangelegd worden in de nabijheid van de waterloop (op minstens 3m van de talud van de waterloop) dient overrijdbaar te zijn met een rups-of bandenkraan van minstens 30 ton (cfr. het advies van de provincie Oost-Vlaanderen n.a.v. de plenaire vergadering).

Met de aanleg van een nieuw onverhard grazig pad westwaarts van de waterloop kan de voetweg nr. 43 een nieuw tracé krijgen. Het verleggen van de voetweg vereist echter wel een machtiging van de deputatie. Hiervoor dient een afzonderlijke en geëigende procedure gevolgd te worden. Dit RUP kan geen beslissing nemen met betrekking tot het verleggen van de voetweg nr. 43 maar wenst wel juridisch de mogelijkheid te bieden om deze voetweg te verleggen.

Door dit pad westwaarts te voorzien kan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voldoende groen ingebufferd worden t.a.v. dit pad langsheen de Leebeek en het aanliggende open landschap.

7.7 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR TOEGANGSWEG

Het RUP voorziet in een indicatieve aanduiding voor een toegangsweg. Deze toegangsweg zal een lengte hebben van ca. 350m.

De aanduiding is indicatief wat inhoudt dat het tracé niet exact vastligt. Begin- en eindpunt liggen vast. De weg dient centraal tussen de bedrijfsgebouwen van Zonnehoeve te vertrekken en dient uit te komen in de Spoorwegstraat t.h.v. de brug van de N60 over de spoorweg.

Eveneens wordt de rijwegbreedte niet verordenend vastgelegd, wel het principe dat vrachtverkeer elkaar moet kunnen kruisen. Vrachtverkeer moet elkaar kunnen kruisen, hetzij over de volledige lengte van de weg, hetzij via uitwijkstroken.

De nieuwe toegangsweg dient eveneens een privaat karakter te hebben i.f.v. het vermijden van sluijverkeer. Het is wenselijk dat alle verkeer naar Zonnehoeve via deze nieuwe toegangsweg verloopt waardoor gemengd verkeer (zowel personenverkeer als vrachtverkeer) noodzakelijk zal zijn. Op dergelijke wijze kan de toegang vanaf de Zonnestraat worden afgesloten en wordt sluijverkeer vermeden.

8 SCREENING MILIEUEFFECTEN

8.1 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE EFFECTEN

8.1.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 8.1.2.

Per discipline gebeurt er een bespreking van de **bestaande toestand**, het **nulalternatief**, de **verwachte effecten** en een **opsomming van milderende maatregelen**.

Het **nulalternatief** bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemmingen te behouden:

- Voor wat betreft het deel ten oosten van de Leebeek:
De bestemmingen cfr. het van toepassing zijnde RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (M.B. 13/03/2008) + beperkte zone cfr. bestemming gewestplan i.f.v. verbreding brandweg (landschappelijk waardevol agrarisch gebied);
- Voor wat betreft het deel ten westen van de Leebeek:
De bestemmingen cfr. het gewestplan (woongebied en agrarisch gebied).

In dit geval blijft de huidige configuratie van de site echter behouden en bijgevolg ook de ruimtelijke knelpunten.

De huidige ontsluiting van het bedrijf blijft behouden:

- De site ligt vlakbij de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de N60, de Bernstraat en de Zonnestraat. Per dag komen er ongeveer 7 à 8 vrachtwagens laden en lossen. Het personeel die niet op de site woont, komt per busje, per auto of per fiets. Een 74-tal personen (werknemers + begeleiders) komt per trein + fiets. Er werden door de werkgever fietsen ter beschikking gesteld voor het personeel zodat zij via een combinatie van het openbaar vervoer (treinstation Gavere) en de fiets de site kunnen bereiken. Per dag komen er ongeveer 226 personen (werknemers en begeleiders) per auto naar de site.
- De huidige ontsluiting verloopt via de Bernstraat en de Zonnestraat wat tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt. Dit betreffen smalle woonstraten die niet ingericht zijn voor zwaar vrachtverkeer. In de Bernstraat vinden we tevens een verkeersdrempel terug. Bij het inrijden van de Zonnestraat, komende uit de Bernstraat dient er een scherpe bocht

gemaakt te worden (nadat men de spoorwegberm overrijdt). Het betreft een scherpe bocht die moeilijk met een vrachtwagen kan gemaakt worden. Dikwijls is manoeuvreren op de spoorwegovergang noodzakelijk.

- Wat de N60 betreft, dient het verkeer komende uit Gent richting Zonnehoeve en komende van Zonnehoeve richting Oudenaarde de N60 te kruisen om zo de Bernstraat in te rijden. Dit zorgt voor gevaarlijke conflictsituaties op de N60.

Onderhavig plan voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg richting de Spoorwegstraat om een oplossing te bieden voor bovenstaande conflictsituaties. Door deze nieuwe private ontsluitingsweg ontstaat er een kleinschalig landbouweiland waardoor de landbouwkundige structuur beperkt wordt aangetast. Dit landbouweiland zal echter in dienst staan van een sociale landbouw / zorglandbouw waardoor de aantasting voor de landbouw beperkt blijft. Eveneens weegt deze niet-significante aantasting niet op tegenover de conflictsituaties die vermeden zullen worden met de nieuwe private toegangsweg.

Bij het nulalternatief wordt er geen RUP opgesteld, wordt er aan het bedrijf geen rechtszekerheid geboden, worden er geen optimalisatiekansen aangeboden, wordt er geen landbouwzone ingezet i.f.v. een zorglandbouw / sociale landbouw en worden de gevaarlijke conflictsituaties op de N60 niet opgelost.

Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst te weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

De toekomstige activiteiten, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Indien er negatieve effecten optreden, worden milderende maatregelen voorgesteld. Op basis van deze milderende maatregelen worden de aanbevelingen voor het plan beschreven. De aanbevelingen kunnen een bijsturing van de bestemmingszones of de stedenbouwkundige voorschriften inhouden.

8.1.2 Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van het plan [het optimaliseren van de activiteiten binnen de huidige bebouwde oppervlakte, de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, de creatie van een landbouweiland i.f.v. sociale economie en de aanleg van een onverhard grazig pad langs de Leebeek] en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- Bodem;
- Water;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap;

- Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- Mens - ruimtelijke aspecten;
- Geluid;
- Licht;
- Mobiliteit;
- Landbouw;
- Gezondheid en veiligheid van de mens.

Binnen een straal van 2km rondheen het plangebied bevinden zich geen SEVESO-inrichtingen.

Bijgevolg is er voor de discipline energie- en grondstoffenvoorraden geen effect op het milieu te verwachten. Deze discipline wordt niet verder onderzocht.

De disciplines die wel worden onderzocht, hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samen genomen:

- Bodem en water;
- Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed;
- Mens-ruimtelijke aspecten, landbouw, geluid en mobiliteit.

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

- Bodem en water;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed;
- Mens-ruimtelijke aspecten, landbouw, geluid, licht en mobiliteit;
- Gezondheid en veiligheid van de mens;
- Lucht.

8.2 BESCHRIJVING VAN MOGELIJKE EFFECTEN

8.2.1 Disciplines bodem en water

Referentiesituatie

Topografie

Nagenoeg het volledige plangebied en zijn omgeving is matig vlak (hellingspercentage van 0 tot 5%).

Bodemtextuur

Volgens de bodemkaart van Vlaanderen bestaat de grond binnen het plangebied hoofdzakelijk uit een vochtige zandbodem. Het meest noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een natte zandleembodem.

Waardevolle bodems

Binnen -en grenzend aan- het plangebied komen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems voor.

Verontreinigde bodems

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, vond er voor het noordelijk deel van het plangebied een oriënterend bodemonderzoek plaats in 2001. Het oriënterend bodemonderzoek is bij OVAM gekend onder het nummer 15525. Er wordt verondersteld dat er geen verontreinigde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

Categorisering volgens de Vlaamse Hydrografische atlas

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 06-04 van het Boven-Scheldebekken. Centraal door het plangebied loopt van zuid naar noord de Leebeek (waterloopnummer OS236), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie.

Watertoets

Nagenoeg het volledige plangebied is gelegen binnen een niet-overstromingsgevoelige zone. Het meest noordelijke deel bevindt zich binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone.

Binnen of grenzend aan het plangebied komen er echter geen recent overstroomde gebieden voor.

Nagenoeg het volledige plangebied wordt gekenmerkt door een bodem die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Het meest noordelijke deel van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Eveneens wordt nagenoeg het volledige plangebied gekenmerkt door een bodem die infiltratiegevoelig is. Het meest noordelijke deel van het plangebied is niet infiltratiegevoelig.

Riolering – zoneringsplan VMM

Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen prioriteren werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald.

De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van:

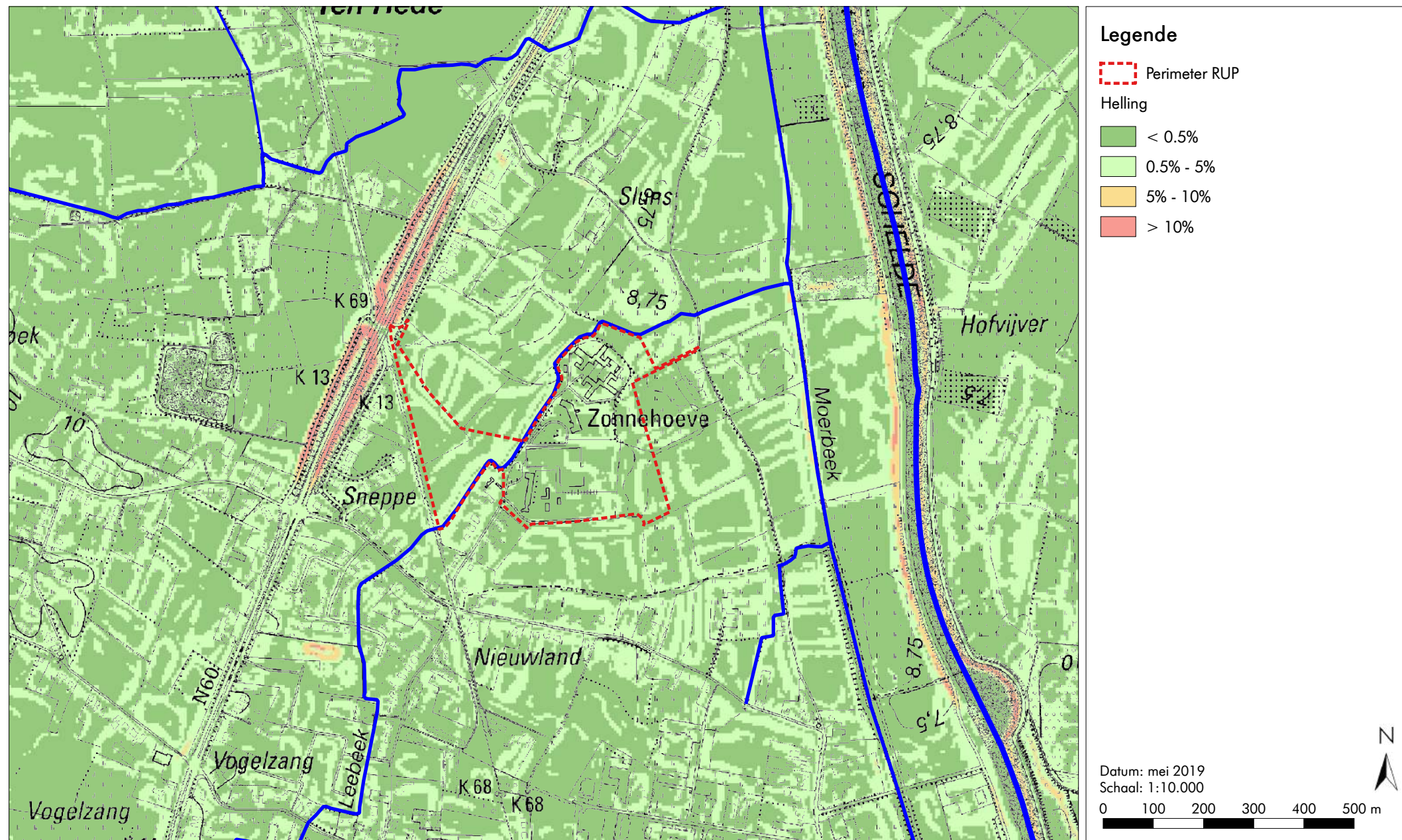
- Overstromingsgebieden;
- Prioritair te onderzoeken bodems;
- Ecologisch waardevolle gebieden en waterlopen;
- Water voor de mens (drinkwater / zwemwater);
- Bovenlopen van waterlopen.

Aldus werd een samengestelde kaart opgemaakt, die per gebied een score berekent op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden. Uit de samengestelde kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied geen score heeft gekregen. Het noordelijk deel van het plangebied kreeg als score 0,5 tot 1,0. Dit betekent dat er een beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen.

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. De bebouwing in het zuiden van het plangebied bevindt zich in een collectief te optimaliseren buitengebied terwijl de bebouwing in het noorden van het plangebied zich binnen een individueel te optimaliseren buitengebied bevindt (cfr. het zoneringsplan van de VMM). Het plangebied genereert geen afvalwater behalve het 'huishoudelijk afvalwater'.

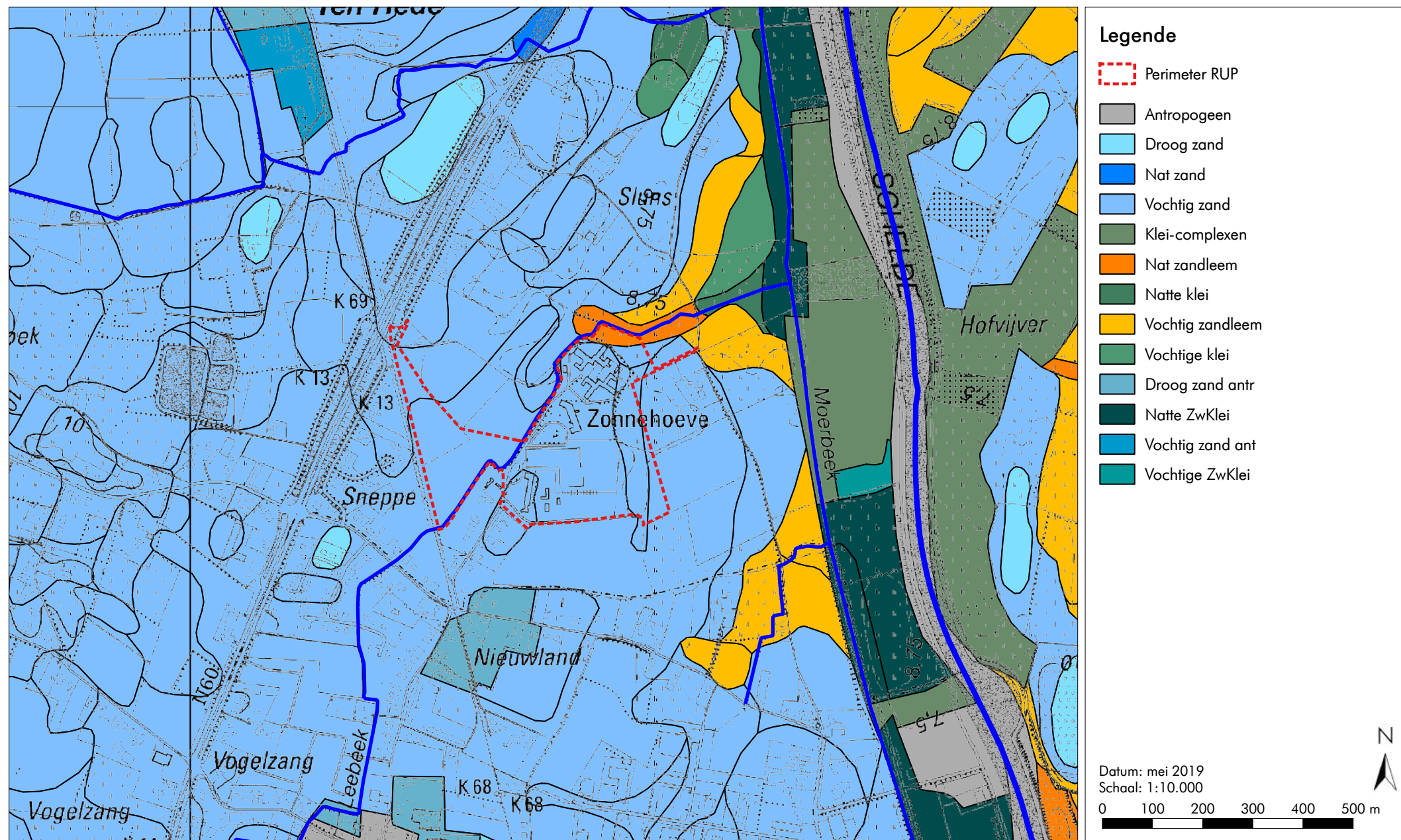
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de hellingenkaart



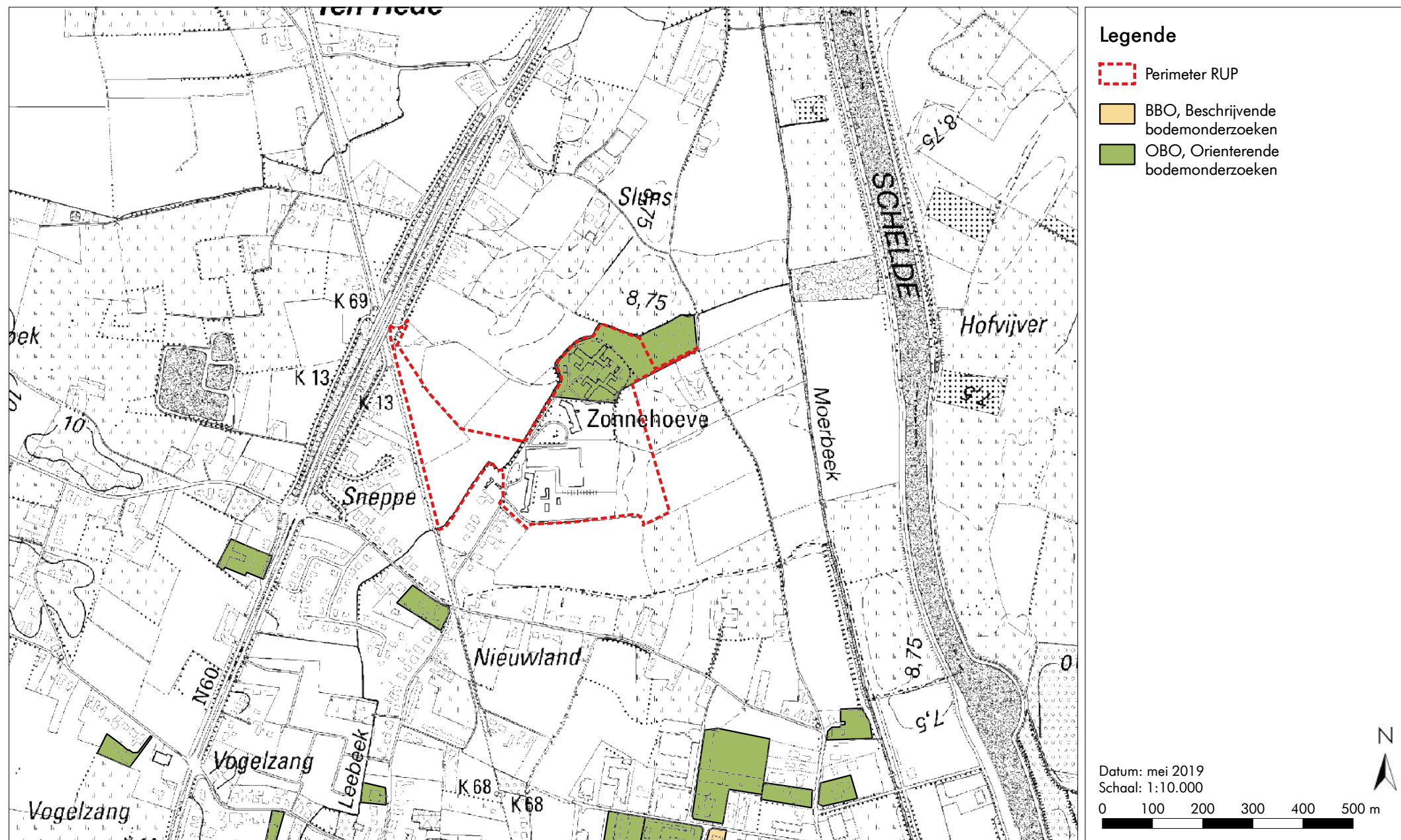
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de bodemkaart



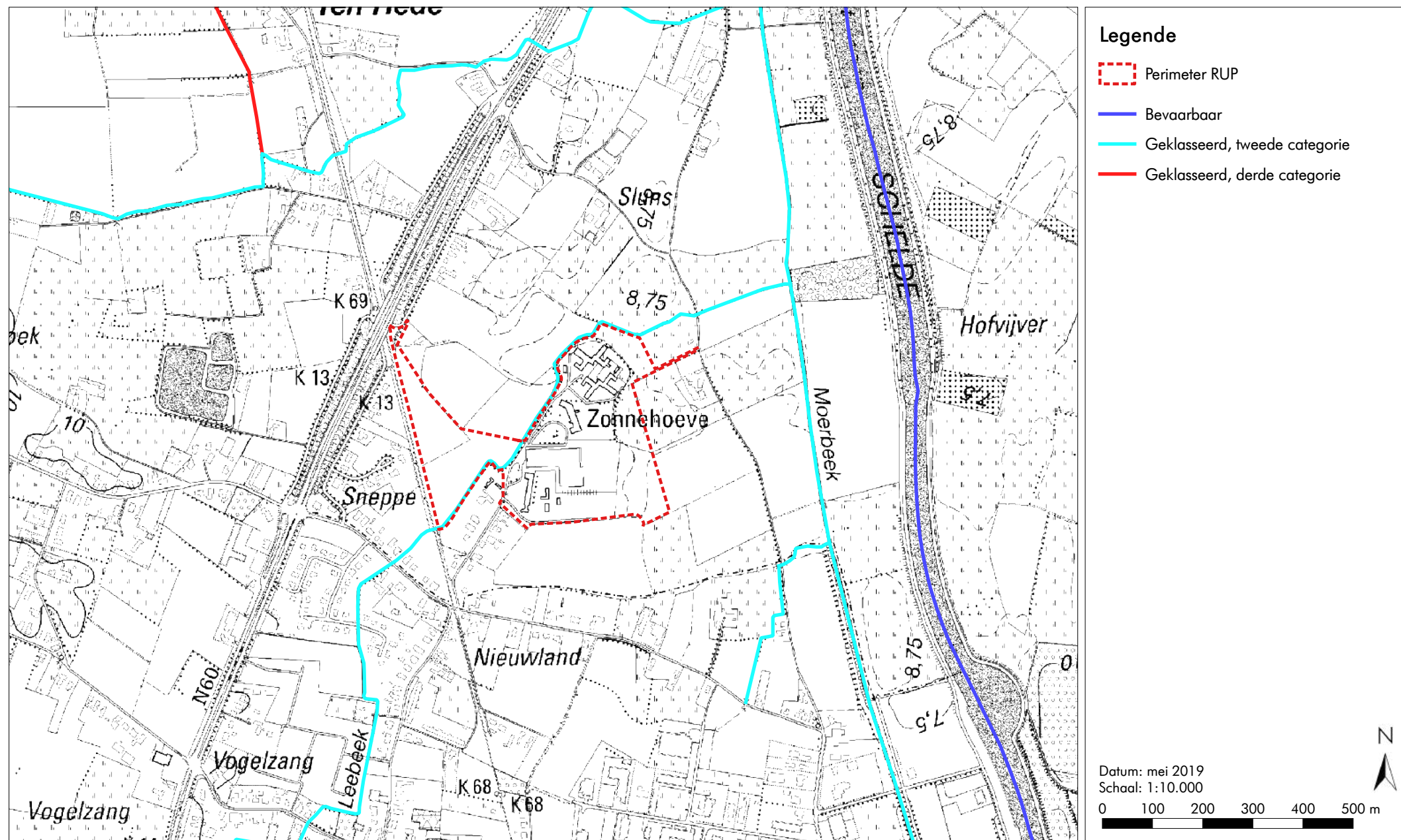
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. verontreinigde bodems



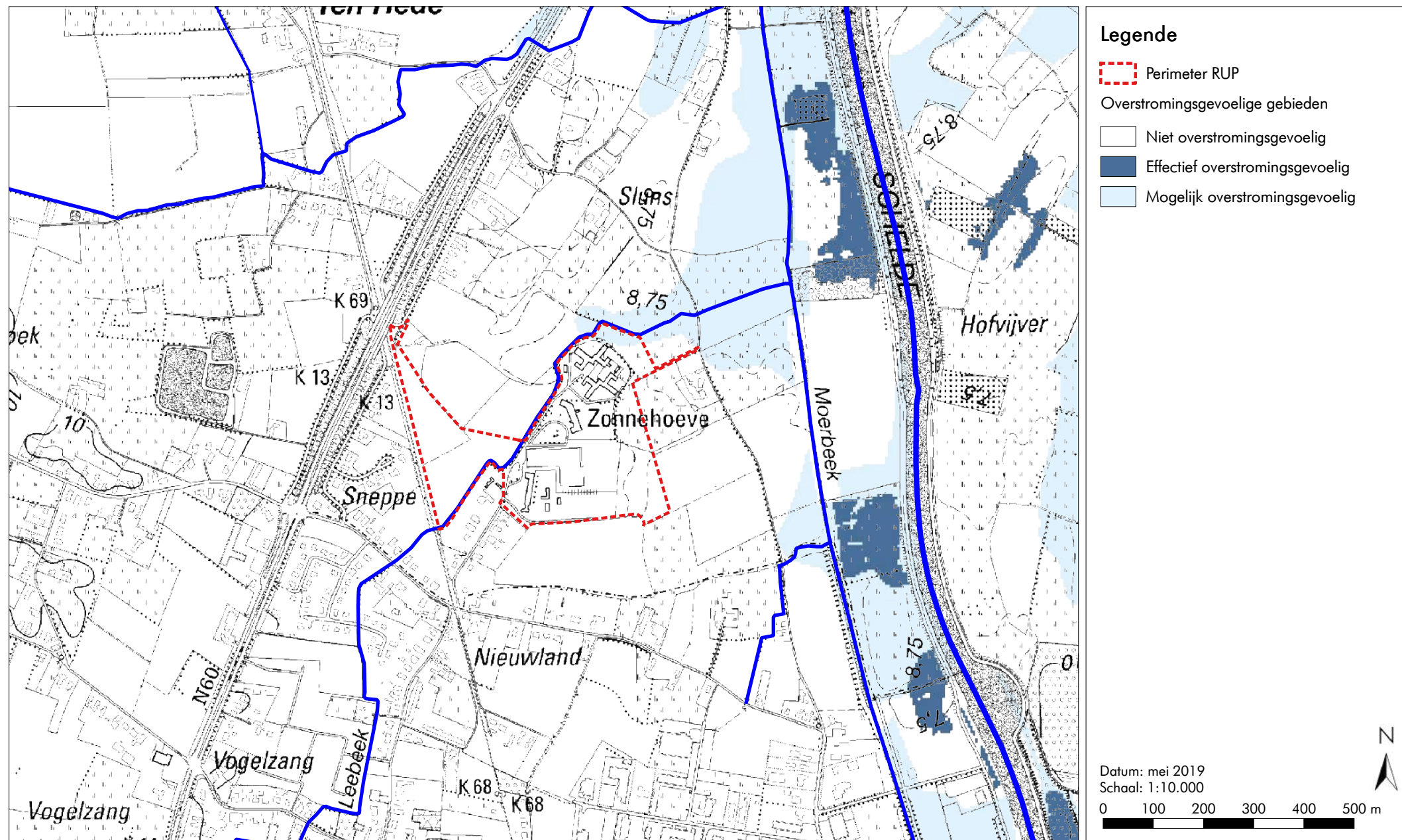
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. Hydrografische Atlas



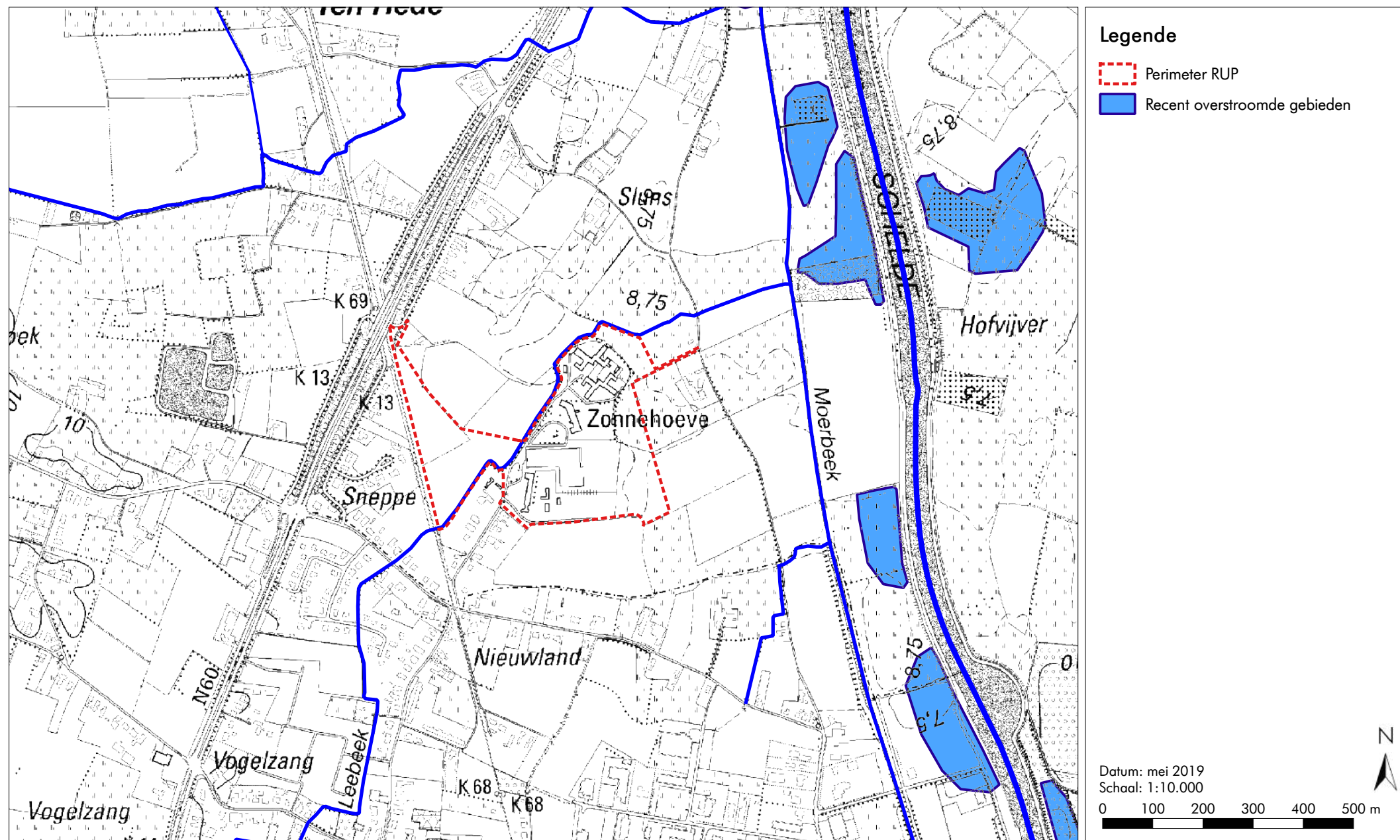
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. overstromingsgevoelige gebieden



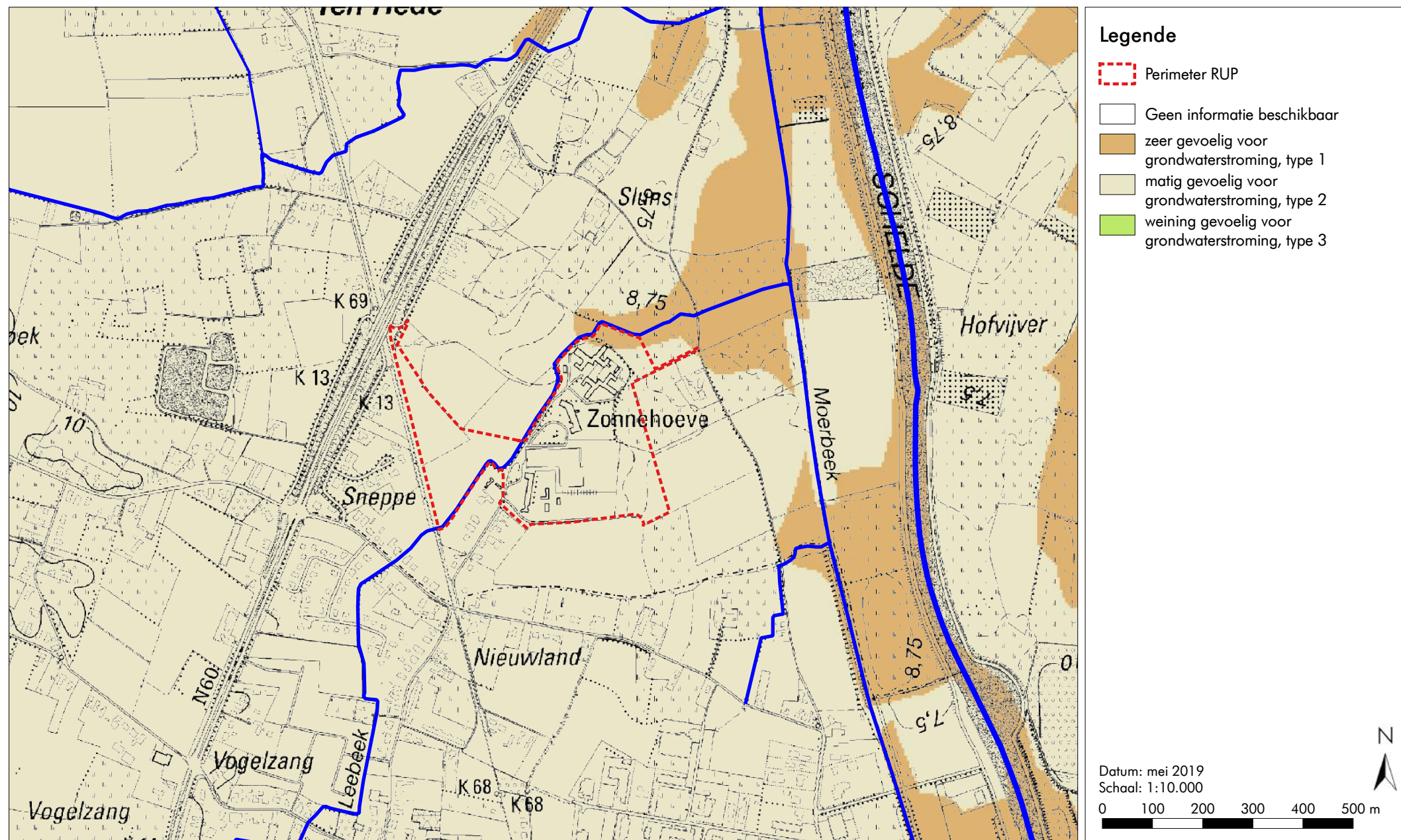
Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. recent overstroomde gebieden



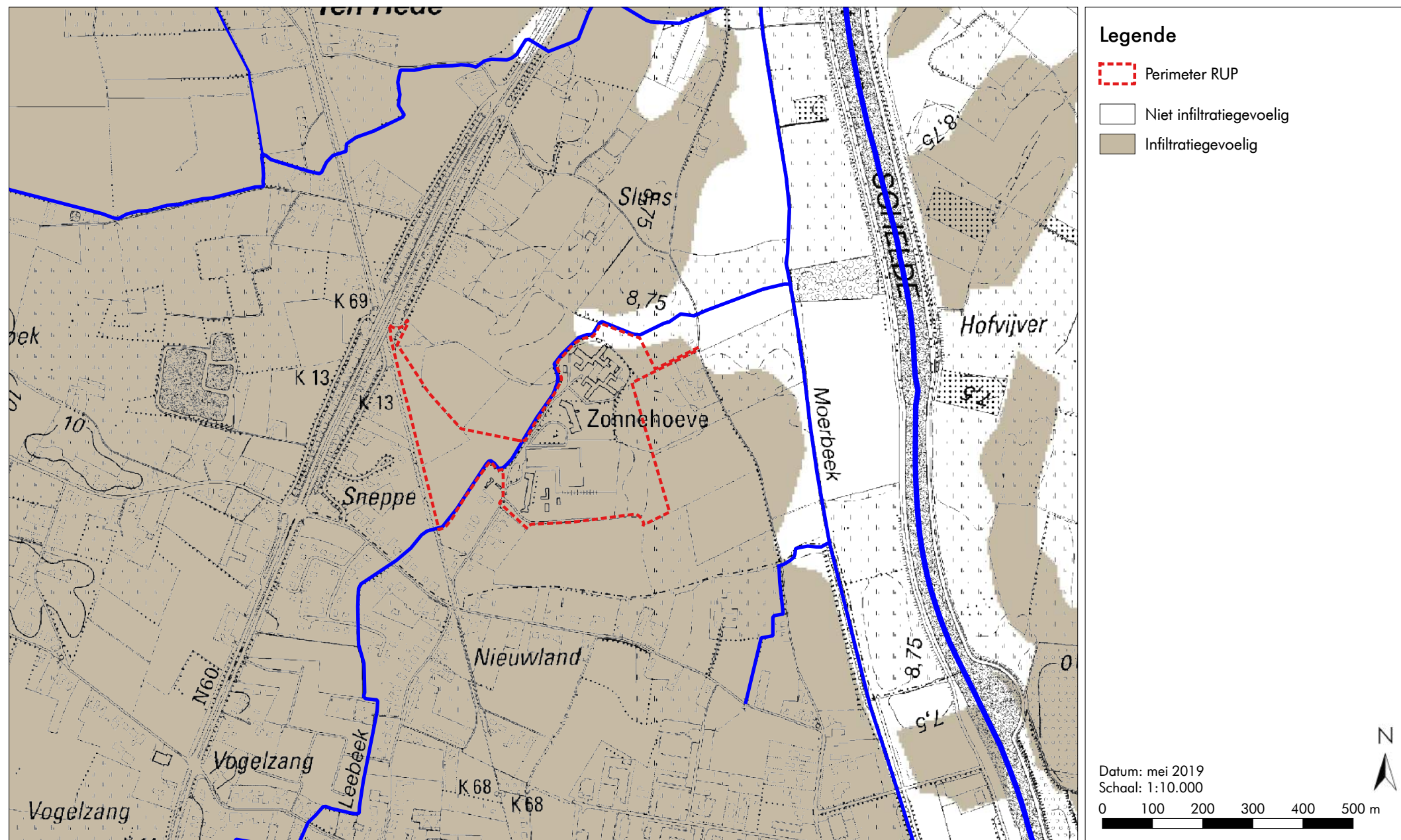
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. grondwaterstromingsgevoelige gebieden



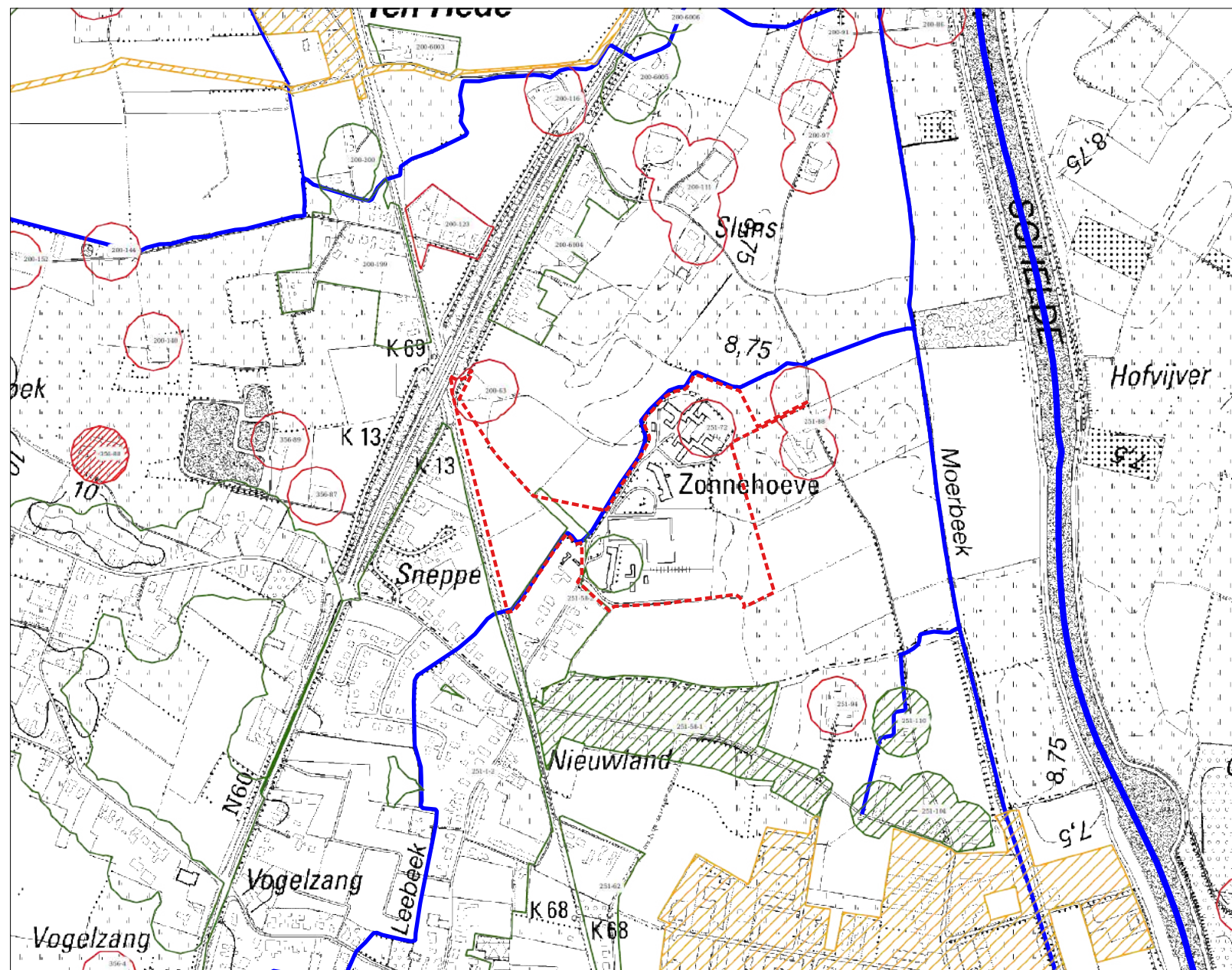
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. infiltratiegevoelige gebieden



Gemeentelijk RUP Zonevremde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op het zoneringsplan



Legende

 Perimeter RUP

 Centraal gebied

 Collectief geoptimaliseerd buitengebied

 Collectief te optimaliseren buitengebied

 Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA - aanwezig

 Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA - gepland

 Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - aanwezig

 Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - gepland

Datum: mei 2019

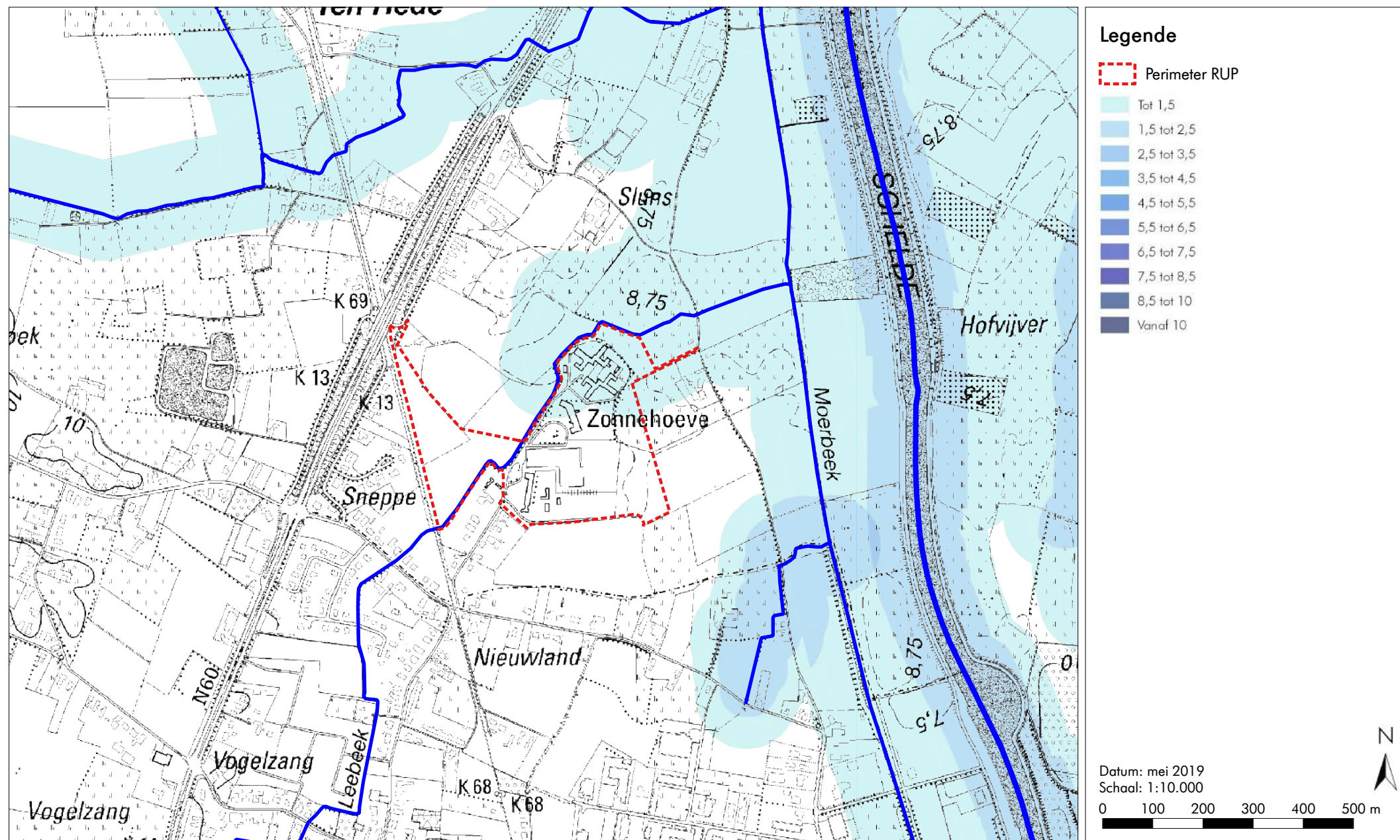
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de milieu-impacttoetskaart



Mogelijke effecten

De doelstellingen van het plan betreffen het verhogen van het optimaliseren van de activiteiten binnen de huidige perimeter, de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, de creatie van een landbouweiland i.f.v. sociale economie en de aanleg van een onverhard grazig pad langs de Leebeek.

Bovenstaande doelstellingen zorgen voor een toename van de verharde oppervlakte en bebouwbare oppervlakte:

- Met onderhavig RUP wenst Zonnehoeve de activiteiten verder te optimaliseren binnen de huidige bebouwde oppervlakte. Verder is er de wens om een afdak te voorzien boven de bestaande stapelplaats in open lucht (8.000m²), een uitbreiding van de gebouwen i.f.v. het zorgcomplex (973 m² uitbreiding), een berging voor landbouw materiaal (max. 500m²) en een stalling voor weide dieren (max. 150m²) te voorzien.
- De nieuwe ontsluitingsweg, gelegen in het westelijk deel van het plangebied, is een uitvoering van het streefbeeld van de N60. Het wegtracé kent een lengte van ca. 350m en een breedte van ca. 5,5m en wordt uitgevoerd in een asfaltverharding. Noordwaarts langs deze weg wordt er een afwateringsgracht voorzien;
- Binnen het voorziene landbouweiland i.f.v. sociale economie is het niet wenselijk om bijkomende bebouwing te voorzien. Hier zullen enkel beperkte schuilhokken toegelaten zijn. De openheid van het gebied dient ten allen tijde gevrijwaard te blijven;
- De aanleg van een brandweg richting de Pontstraat. Deze brandweg kent een lengte van ca. 110m en een breedte van ca. 6m;

Volgende milieuvriendelijke planopties worden voorzien m.b.t. de bodem en het water:

- Beperkte reliëfwijzigingen moeten gecompenseerd worden opdat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang komt;
- Het water op de gebouwen zal opgevangen worden i.f.v. hergebruik. Overloop van hemelwaterput en hemelwater afkomstig van verharde oppervlakte dient geïnfiltreerd te worden cfr. de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening / Code van Goede Praktijk;
- Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m², bovenop de geldende verordening en de Code van Goede Praktijk meer gebiedsgerichte maatregelen dienen te worden genomen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader;

- Gelet op de mogelijkheden om (oppervlakkig) te infiltreren in de zandgrond, zal er gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding of zal er gebruik gemaakt worden door oppervlakkige infiltratie in een berm of via een (ondiepe) infiltratiegracht, steeds zonder afvoer (of enkel noodafvoer);
- Binnen de 5m zone langs de waterloop zal er een graszone aanwezig zijn van minstens 3m te rekenen van af de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. Het pad zal eveneens aangelegd worden opdat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- Bij kruising van de waterloop, zal dit gebeuren d.m.v. een brug of overwelving waarvan de natte sectie ten minsten 4m² zal bedragen i.f.v. het behoud van de afvoercapaciteit van de waterloop. Een machtiging is vereist voor dergelijke werken aan de waterloop.

Bodem

Bovenstaande beperkte toenames aan verhardingen en gebouwen impliceert dat de toplaag van de bodem gewijzigd wordt en dat de bodem afgedekt zal worden. Er worden beperkte reliëfwijzigingen voorzien indien noodzakelijk. De wijzigingen van het plan zijn niet van die aard dat zij voor een toename zorgen van de kans op een bodemverontreiniging. Bijgevolg wordt er -in combinatie met hogervermelde milieuvriendelijke planopties- door het plan geen negatief effect op de bodem verwacht.

Water

Bovenstaande beperkte toenames aan verhardingen en gebouwen zullen leiden tot een verminderde infiltratie van het water in de bodem. Hierdoor zal het water versneld afstromen. De wijzigingen van het plan zijn niet van die aard dat zij voor een toename zorgen van de kans op een oppervlaktewaterverontreiniging. Er worden tevens geen ondergrondse constructies voorzien. De grondwaterstroming komt aldus niet in het gedrang. Er wordt bijgevolg -in combinatie met hogervermelde milieuvriendelijke planopties- geen negatief effect verwacht.

Milderende maatregelen

De maatregelen opgelegd binnen dit plan zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines bodem en water, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines bodem en water.

8.2.2 Discipline fauna, flora en biodiversiteit

Referentiesituatie

Biologische waardering

Het plangebied bevindt zich hoofdzakelijk binnen een biologisch minder waardevol gebied.

De loop van de Leebeek – centraal van zuid naar noord door het plangebied- bevindt zich in een biologisch waardevol gebied. Het betreft een bomenrij met dominantie van populier en elementen van rietkragen.

In het oosten van het plangebied vinden we eveneens een biologisch waardevolle zone op de biologische waarderingskaart. Deze zone werd reeds verhard waardoor deze als biologisch minder waardevol kan aanschouwd worden. Het betrof een recent gegraven of vergraven eutroof water.

Faunistisch belangrijk gebied

Het plangebied situeert zich niet in -of nabij- een faunistisch belangrijk gebied.

Natura 2000 en VEN-gebieden

Het meest nabije VEN-gebied betreft het GEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' die zich op ongeveer 2km ten noordoosten van het plangebied bevindt.

De activiteiten binnen het plangebied en afstand tussen het plangebied en het GEN-gebied zijn van die aard dat er geen impact is op het GEN-gebied.

Binnen een straal van 2km rond het plangebied vinden we geen vogel- noch habitatrichtlijngebieden.

Bos- en natuurreservaten

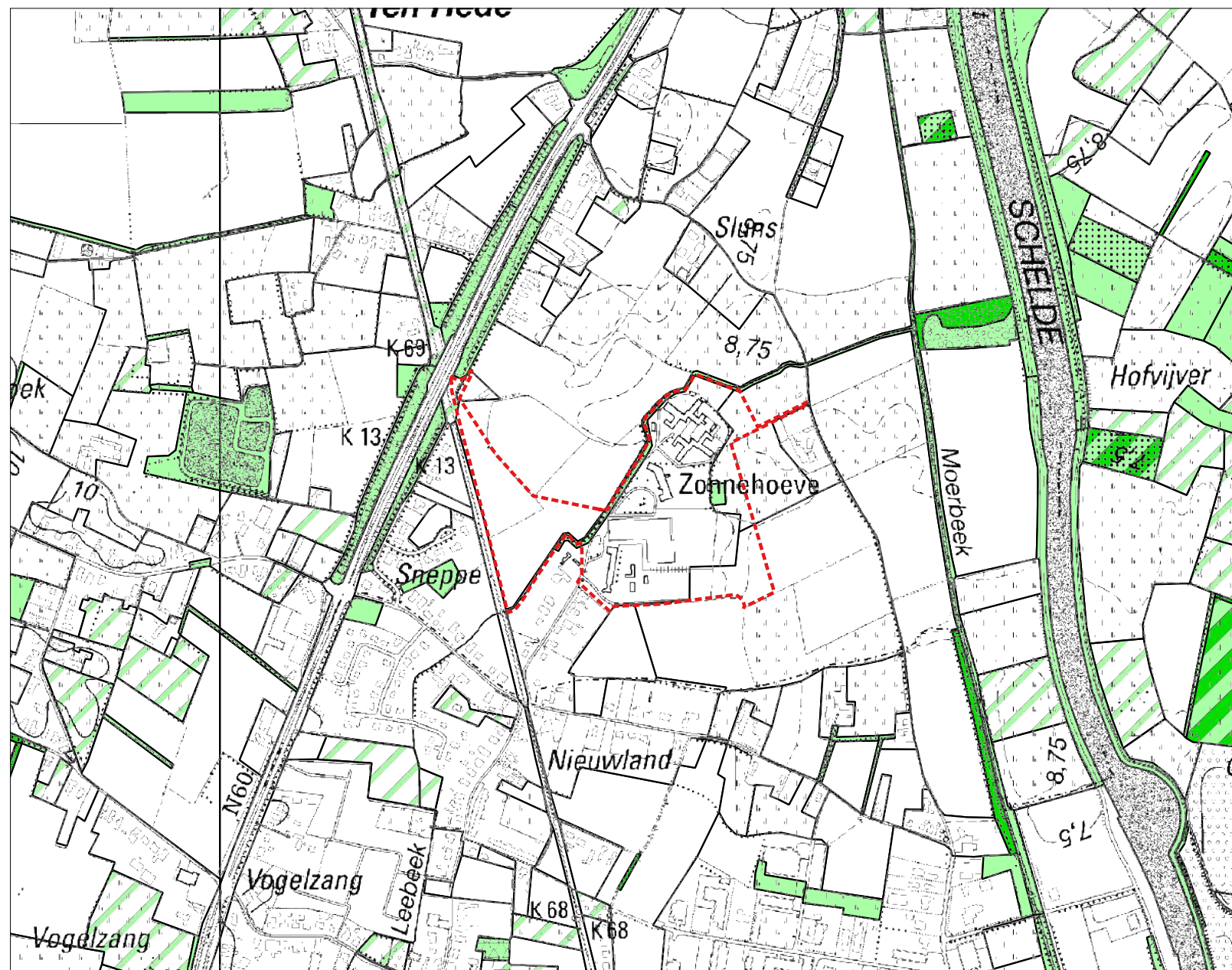
Binnen een straal van 2km komen geen bosreservaten voor.

Het meest nabije natuurreservaat betreft het erkend natuurreservaat Scheldemeersen, in beheer van Natuurpunt beheer vzw. Dit erkend natuurreservaat bevindt zich op ongeveer 500m ten oosten van het plangebied.

De activiteiten binnen het plangebied en afstand tussen het plangebied en het natuurgebied zijn van die aard dat er geen impact is op het natuurgebied.

Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de biologische waarderingskaart



Legende

-  Perimeter RUP
-  Belangrijke faunistische waarde
- Biologische waarderingskaart V.2
 -  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 waardevolle en zeer waardevolle elementen
 -  Biologisch zeer waardevol

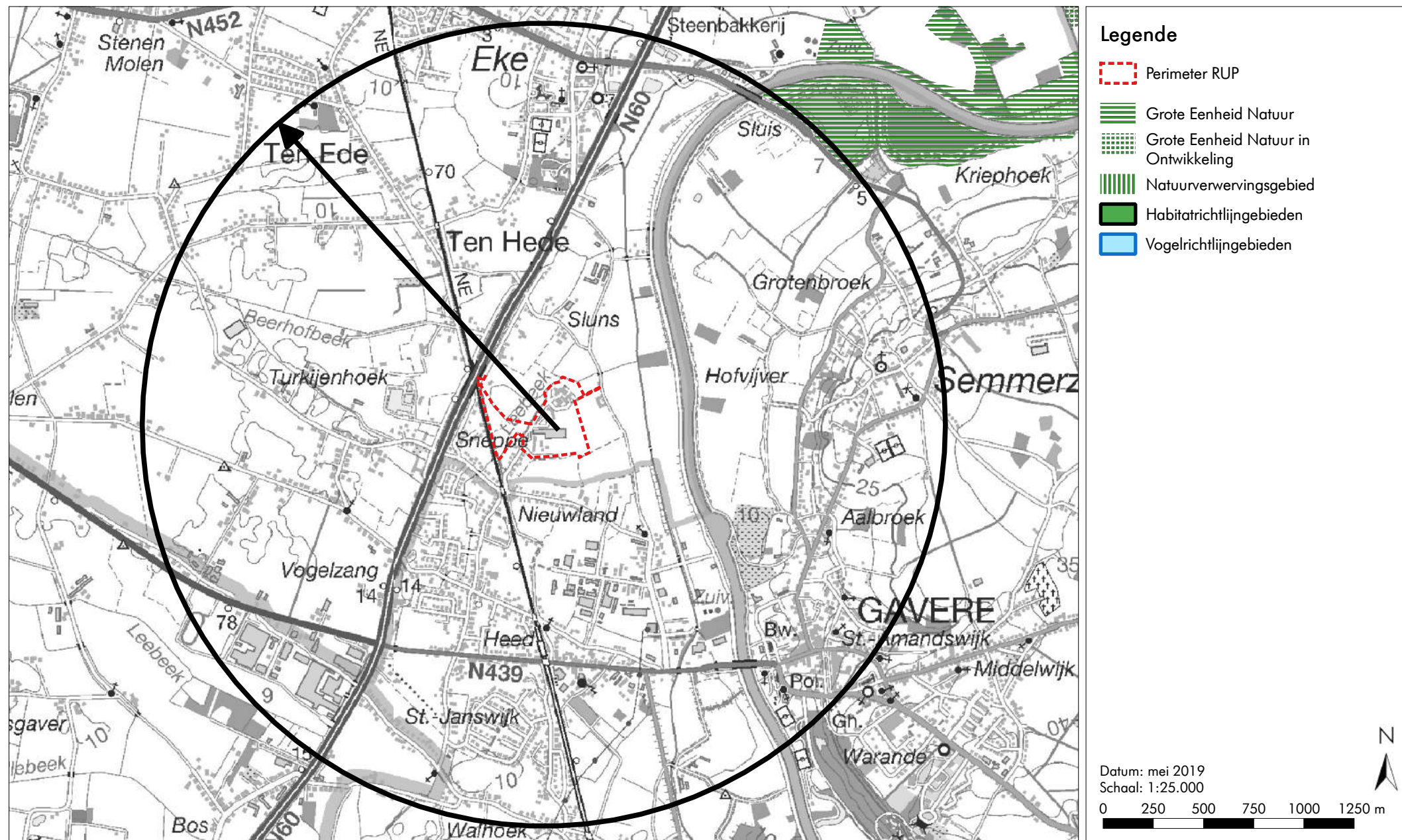
Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



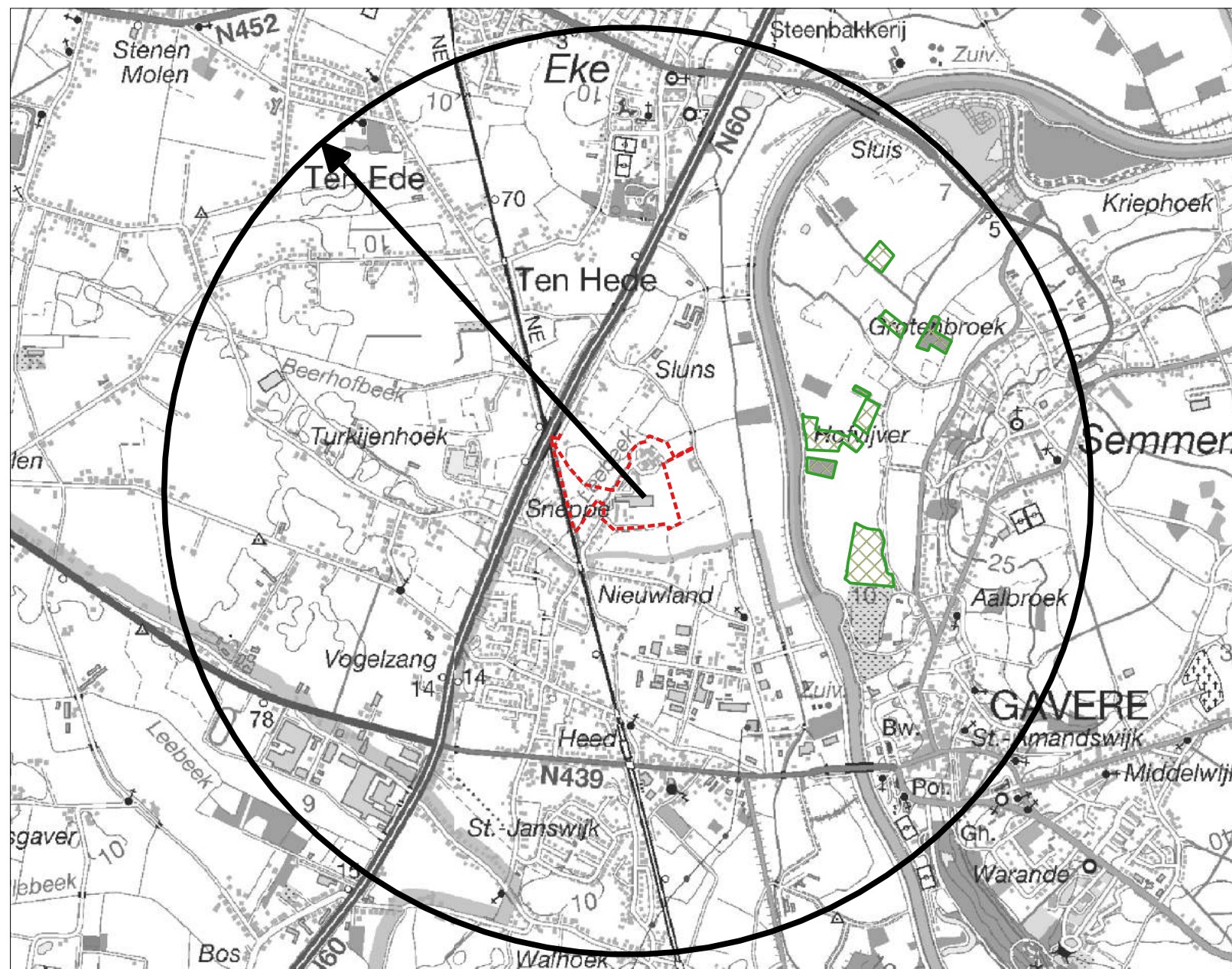
Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. Natura 2000 en VEN-gebieden



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. bos- en natuureservaten



Legende

-  Perimeter RUP
-  Bosreservaten
-  Vlaamse natuureservaten
-  Erkende natuureservaten

Datum: mei 2019

Schaal: 1:25.000

0 250 500 750 1000 1250 m

Mogelijke effecten

Gelet op de afwezigheid van Natura 2000 en VEN-gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de fauna, flora en biodiversiteit. Het beekbegeleidend groen langsheen de Leebeek wordt met onderhavig plan behouden en opgewaardeerd.

Milderende maatregelen

Dit plan oefent geen negatieve invloed uit op de aspecten fauna, flora en biodiversiteit, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines fauna, flora en biodiversiteit.

8.2.3 Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed

Referentiesituatie

Beschermd onroerend erfgoed

Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites.

Vastgestelde inventarissen

Binnen en grenzend aan het plangebied vinden we geen elementen uit de vastgestelde inventarissen.

Wetenschappelijke inventarissen

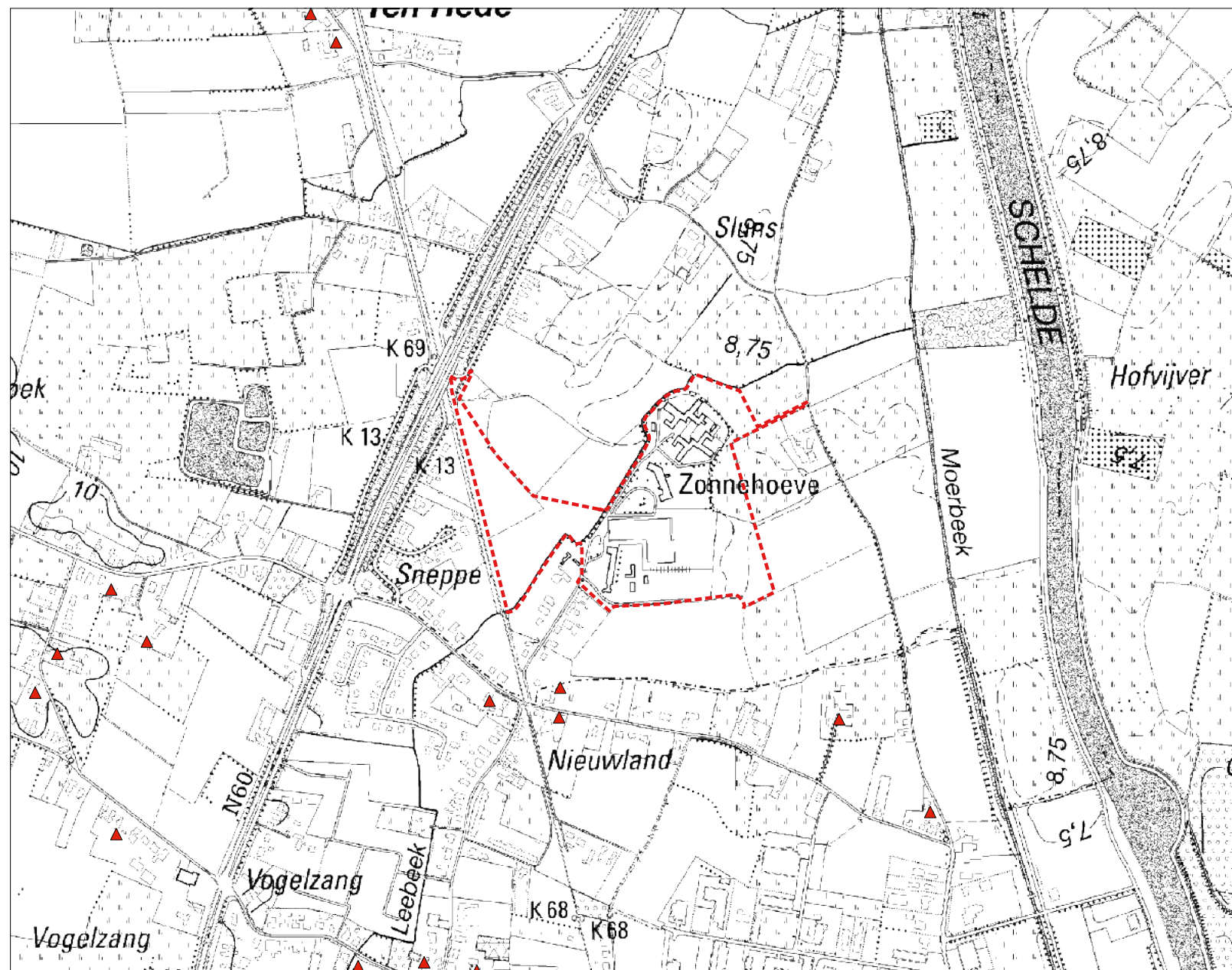
Binnen en grenzend aan het plangebied vinden we geen elementen uit de wetenschappelijke inventarissen.

Wetgeving archeologie

Inzake het archeologisch erfgoed blijft de vigerende regelgeving van toepassing. Deze regelgeving verplicht o.a. het melden van vondsten bij werken. Bij het indienen van bepaalde omgevingsvergunningen kan een archeologienota vereist zijn.

Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - wetenschappelijke inventarissen



Legende

-  Perimeter RUP
-  Bouwkundig erfgoed - relict

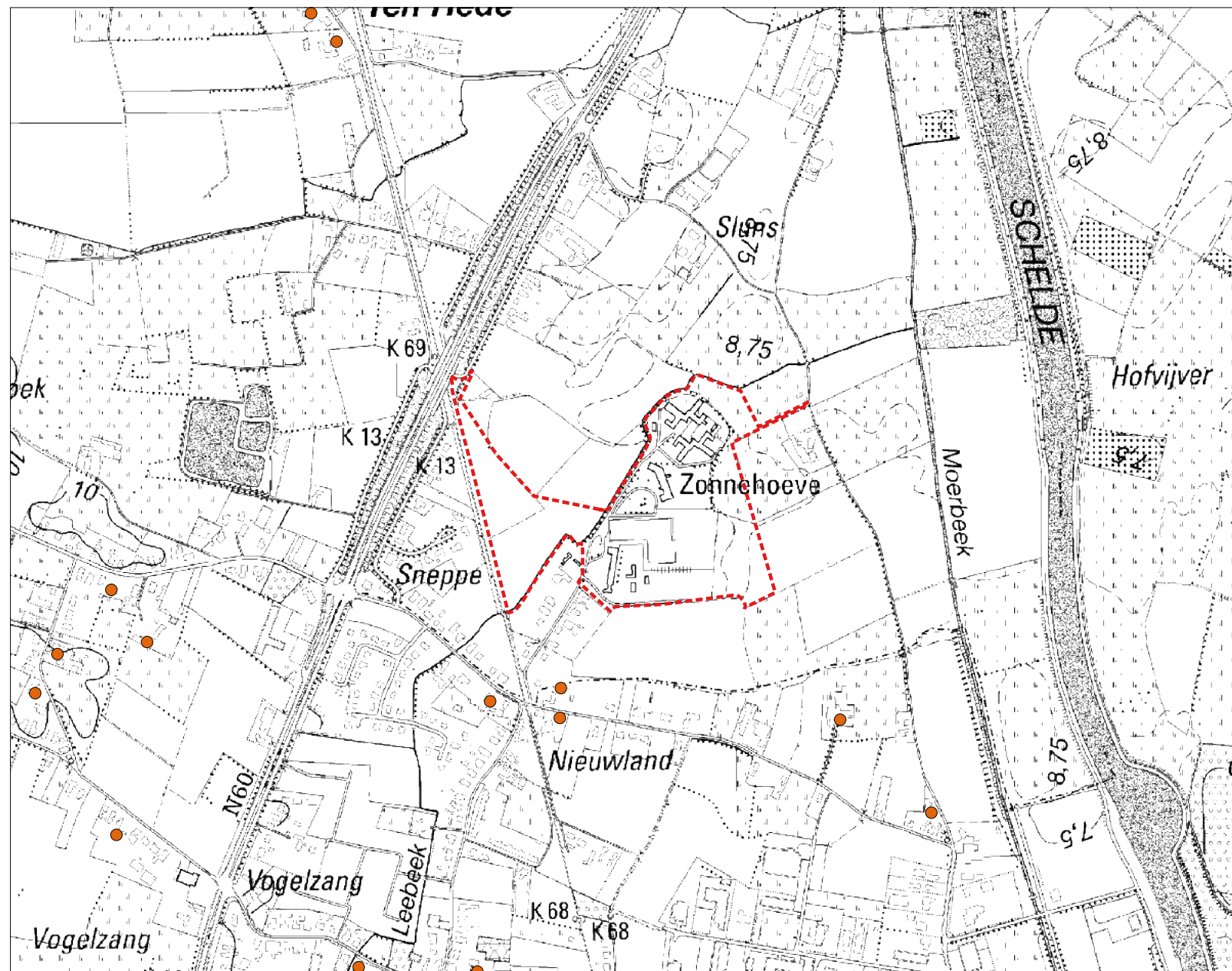
Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - vastgestelde inventarissen



Legende

-  Perimeter RUP
-  Bouwkundig erfgoed: Relicten

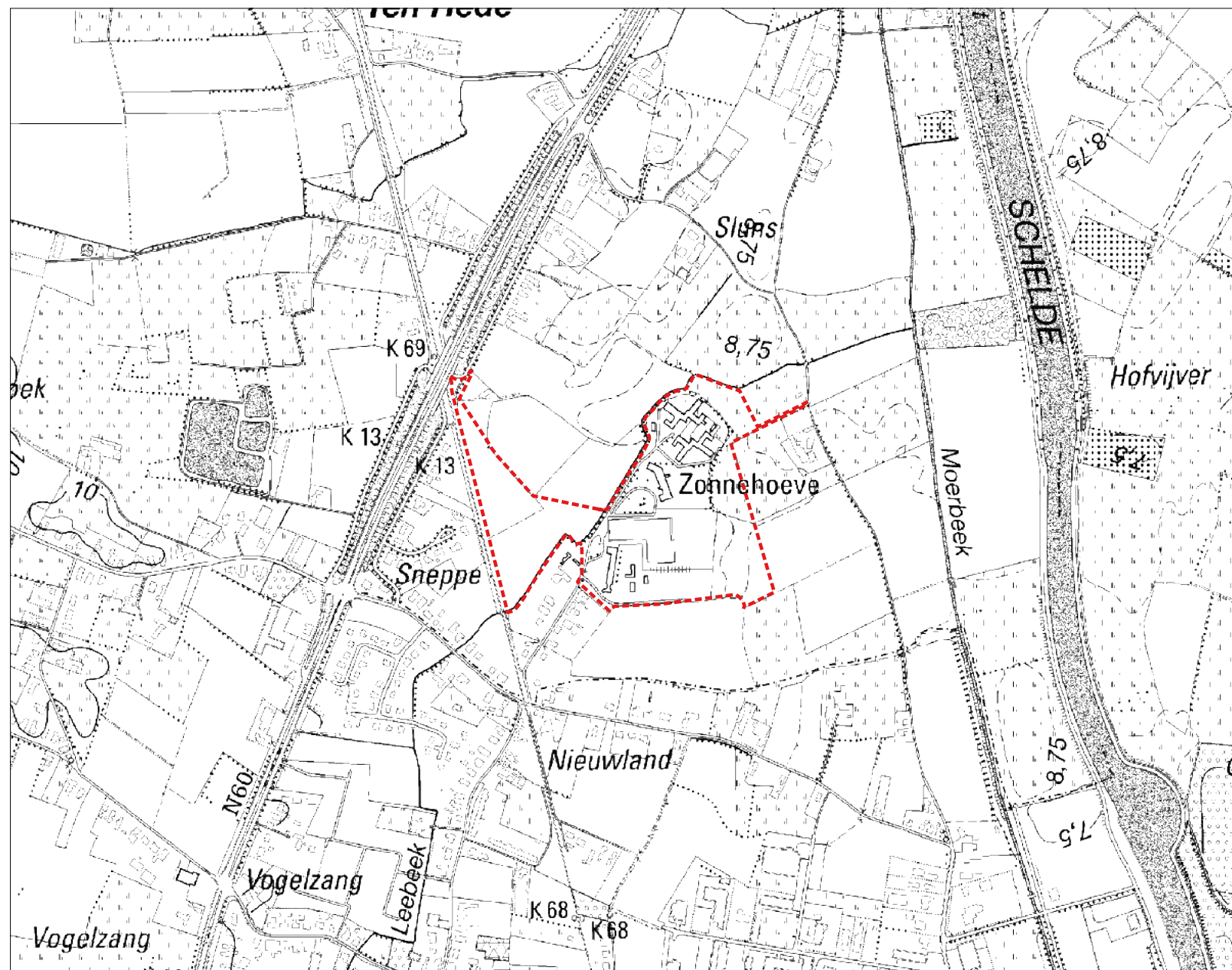
Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Erfgoed - beschermingen



Legende

 Perimeter RUP

Datum: mei 2019
Schaal: 1:10.000

0 100 200 300 400 500 m



Mogelijke effecten

Door het ontbreken van waardevolle landschappen en/of cultureel erfgoed worden geen effecten verwacht op het landschap en cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonische en archeologische erfgoed.

Volgende milieuvriendelijke planopties worden voorzien m.b.t. het aspect landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed:

- Er dient speciale aandacht te gaan naar de overkapping van de stapelplaats. Deze dient landschappelijk ingekleed te worden door een aangepast materiaalgebruik en evt. groenvoorzieningen.
- Rond de oostelijk gelegen bedrijvigheid voorziet het plan in een groenbuffer met streekeigen heesters en bomen. Op dergelijke wijze worden de bedrijfsactiviteiten visueel afgeschermd t.a.v. het landschap;
- Voor wat betreft het deel ten westen van de Leebeek worden de bebouwingsmogelijkheden beperkt tot enkel het voorzien van beperkte schuilhokken voor weidedieren zodat er landschappelijk geen verschil mag ontstaan met een landbouwgebied voor beroepslandbouw. Bijgevolg zal het open karakter maximaal gevrijwaard blijven.

Milderende maatregelen

De maatregelen opgelegd binnen dit plan zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat door de beperkte ingrepen van het plan het landschap en het erfgoed gevrijwaard blijven.

8.2.4 Mens-Ruimtelijke aspecten, landbouw, geluid, licht en mobiliteit

Referentiesituatie

Planologische bestemming

Het oostelijk deel van het plangebied werd opgenomen in het RUP 'Zonevrije activiteiten fase I' (MB 13/03/2008). Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich voornamelijk binnen agrarisch gebied -en in zeer beperkte mate binnen woongebied- cfr. het gewestplan. Het agrarisch gebied werd herbevestigd.

Ruimtegebruik

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 11,75ha en kan opgedeeld worden als volgt:

Deel ten westen van de Leebeek

Het deel ten westen van de Leebeek kent een oppervlakte van ongeveer 2,9ha.

Dit westelijk deel bestaat uit een akkerland die gelegen is in de spie gevormd door de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de achterzijde van de tuinzones van de woningen langs de Zonnestraat. De noordgrens van dit deel volgt hoofdzakelijk de bestaande perceelsgrenzen die in eigendom zijn van de vzw Zonnehoeve.

Deel ten oosten van de Leebeek

Het deel ten oosten van de Leebeek kent een oppervlakte van ongeveer 8,7ha.

Dit deel is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Zonnestraat. Voor niet-gemotoriseerd verkeer is er een toegang vanaf de Pontweg. Dwars doorheen dit oostelijk deel loopt er eveneens een voetweg die de Zonnestraat met de Pontweg verbindt.

Het terrein omvat 3 woonclusters met 8 homes, een activiteitscentrum en 3 bedrijfsgebouwen (werkplaats/opslagplaats).

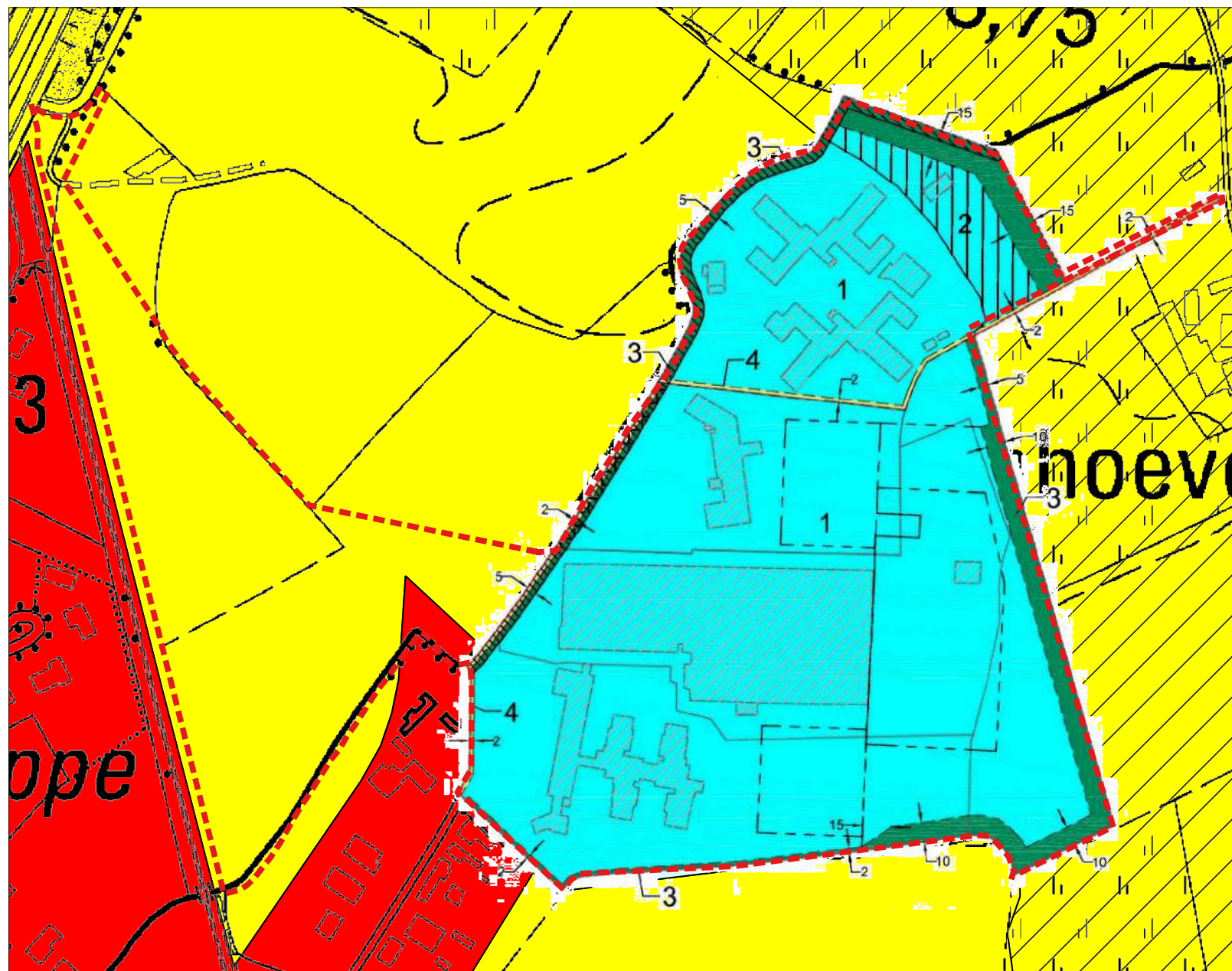
Op het terrein werden de toegangswegen en de parkeergelegenheden verhard. Tussen de verschillende werkplaatsen en de homes zijn groenvoorzieningen aangeplant.

De Leebeek

De Leebeek betreft een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. De Leebeek wordt over een lengte van ca. 275m mee opgenomen in het plangebied. Het betreft het traject vanaf de spoorweg tot aan de overzijde van de nieuwe ontsluitingsweg die in het plan wordt voorzien.

Gemeentelijk RUP Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. de van toepassing zijnde planologische bestemming



Legende

Gewestplan

- 0100 Woongebieden
- 0200 Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- 0900 Agrarische gebieden
- 0901 Landschappelijk waardevolle gebieden

RUP Zonevrije activiteiten fase I
(MB 13/03/2008)

- 1 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN
- 2 ZONE VOOR BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN
- 3 GROENZONE
- 4 ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSWEG
- ZONE NON-AEDIFICANDI

Datum: mei 2019
Schaal: 1:3.000

0 50 100 150 m



Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering op de luchtfoto (04/05/2018)



Legende

 Perimeter RUP

Datum: mei 2019
Schaal: 1:3.000

0 50 100 150 m



Geluid en licht

Het plangebied op zich heeft geen significante impact van geluid of licht op de omgeving. Doch het vrachtverkeer door de Zonnestraat (woonstraat) brengt geluids- en lichtoverlast met zich mee voor de aanpalende bewoners. Eveneens is het bedrijf in het bezit van een milieuvergunning.

Mobiliteit

De site ligt vlakbij de spoorlijn Oudenaarde-Gent en de N60. De site is bereikbaar via de N60, de Bernstraat (woonstraat) en de Zonnestraat (woonstraat). Per dag komen er ongeveer 7 à 8 vrachtwagens laden en lossen. Het personeel die niet op de site woont, komt per busje, per auto of per fiets. Er werden door de werkgever fietsen ter beschikking gesteld voor het personeel zodat zij via een combinatie van het openbaar vervoer (treinstation Gavere) en de fiets de site kunnen bereiken.

Per dag komen er ongeveer 226 personen (werknemers en begeleiders) per auto naar de site. Een 74-tal personen (werknemers + begeleiders) komt per trein + fiets.

Er werden door de werkgever fietsen ter beschikking gesteld voor het personeel zodat zij via een combinatie van het openbaar vervoer (treinstation Gavere) en de fiets de site kunnen bereiken.

De aangrenzende Spoorwegstraat is geen weg met doorgaand verkeer en betreft een weg met enkel bestemmingsverkeer. Bijgevolg zijn de verkeerintensiteiten in de Spoorwegstraat laag.

Mogelijke effecten

Landbouw

Binnen het plangebied wordt er herbevestigd agrarisch gebied ingenomen. Voor wat betreft de bedrijvigheid, zijnde het oostelijk deel van het plangebied, werd dit herbevestigd agrarisch gebied reeds volledig -m.u.v. een beperkte zone i.f.v. het verbreden van de brandweg naar de Pontstraat- herbestemd naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (RUP Zonevrije activiteiten fase I; MB 13/03/2008). Het ingenomen herbevestigd agrarisch gebied betreft agrarisch gebied i.f.v. de beroepslandbouw.

Door de nieuw voorziene toegangsweg wijzigt de lokale agrarische structuur en wordt het agrarisch gebied potentieel ingeperkt. Het nieuw ingenomen herbevestigd agrarisch gebied (afgesneden door de nieuwe toegangsweg) zal in onderhavig RUP immers herbestemd worden naar een zone in functie van sociale landbouw / zorglandbouw. Dit nieuw ingenomen herbevestigd agrarisch gebied, afgesneden door de nieuwe toegangsweg, betreft een restgebied en wordt met onderhavig plan ingezet als een landbouweiland in functie van sociale landbouw / zorglandbouw. Gezien het om een historisch gegroeid bedrijf gaat, is de inname van HAG onvermijdbaar.

Hinder t.a.v. omwonenden

Qua geluid en licht zijn er geen significante effecten. De aanleg van een toegangsweg richting Spoorwegstraat zorgt ervoor dat de geluids- en lichtoverlast in de Zonnestraat (afkomstig van het vrachtverkeer) verdwijnt. In onderhavig RUP werd eveneens geopteerd om de toegangsweg zo ver mogelijk van de woningen langs de Eikenstraat / Sint-Pieterslaan / Bernstraat / Zonnestraat te oriënteren. Op dergelijke wijze wordt geen enkel woongebied geconfronteerd met mogelijke geluidsoverlast. Er ontstaat met onderhavig plan bijgevolg geen significant negatief effect m.b.t. het geluid.

Door het RUP zal het verkeer naar de site nu verlopen via de Spoorwegstraat tot de aansluiting op de N60. De Spoorwegstraat is beter aangepast dan de Zonnestraat / Bernstraat voor vrachtverkeer. Tevens is deze ontsluiting ruimtelijk inpasbaar en is de impact op de woonkwaliteit op de omgeving beperkt. Om Zonnehoeve te bereiken dienen immers geen woonstraten doorkruist te worden. Het plan past tevens binnen de visie van het streefbeeld van de N60 en betreft hier een uitvoering van.

Het plan heeft geen significante negatieve gevolgen voor geluid of licht op de omgeving.

Mobiliteit

Met onderhavig plan wordt geen toename aan mobiliteitsbewegingen verwacht. Het combineren van woon- en werkgelegenheid op de site beperkt het aantal voertuigbewegingen. Het zorgt voor de meest efficiënte werking en het minst aantal voertuigbewegingen.

Het plan voorziet in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg waardoor er geen vrachtwagenbewegingen meer door de Zonnestraat (woonstraat) zullen verlopen. Door het RUP zal het verkeer naar de site nu verlopen via de Spoorwegstraat tot de aansluiting op de N60. De Spoorwegstraat is beter aangepast dan de Zonnestraat / Bernstraat voor vrachtverkeer. Tevens is deze ontsluiting ruimtelijk inpasbaar en is de impact op de woonkwaliteit op de omgeving beperkt. Om Zonnehoeve te bereiken dienen immers geen woonstraten doorkruist te worden. Het plan past tevens binnen de visie van het streefbeeld van de N60 om Zonnehoeve richting N60 te ontsluiten. Bij de aantakking van de nieuwe ontsluitingsweg op de Spoorwegstraat is er voldoende zichtbaarheid. De uitwerking van het kruispunt maakt geen deel uit van het RUP. Bij het ontwerp van het kruispunt zal een verkeersveilige oplossing voorgesteld worden in overleg met MOW en AWW.

Deze ontsluitingsweg wordt aangelegd voor zowel personenauto's als vrachtverkeer. De ontsluitingsweg wordt een private weg en zal enkel bedoeld zijn voor verkeer van en naar Zonnehoeve. Het gaat hierbij om 226 inkomende en 226 uitgaande bewegingen per dag voor personenwagens en 7 à 8 vrachtwagens (14 à 16 bewegingen) per dag. De capaciteit van een lokale weg bedraagt 1000 motorvoertuigen per rijrichting per uur. De inkomende en uitgaande bewegingen zijn gespreid over de dag:

- 6u30-7u30: 124 inkomende autobewegingen: 104 (Production) + 20 (Living+);
- 8u30 -9u30: 41 inkomende autobewegingen (Living +);
- 13u30 – 14u30: 15 inkomende en 20 uitgaande autobewegingen (Living+);
- 15u30-16u30: 46 inkomende bewegingen en 41 uitgaande autobewegingen (Living+);
- 16u30-17u30: 104 uitgaande autobewegingen (Production);
- 21u30-22u30: 61 uitgaande autobewegingen (Living+).

Het vrachtverkeer (7 à 8 vrachtwagens) gebeurt gespreid over de dag. Uit bovenstaande spreiding blijkt dat er max. 124 autobewegingen per uur gegenereerd worden. Dit is laag in vergelijking met de capaciteit van een lokale weg en dit brengt de verkeersleefbaarheid van de Spoorwegstraat niet in het gedrang. De Spoorwegstraat is voldoende breed en uitgerust om dergelijk bijkomend verkeer vlot af te wikkelen. De inkomende bewegingen zullen gebeuren via de noordelijke tak van de Spoorwegstraat. De uitgaande bewegingen vinden plaats via de zuidelijke tak van de Spoorwegstraat.

De mobiliteitsgeneratie blijft beperkt. De ontsluitingsweg wordt een private weg die enkel door Zonnehoeve zal gebruikt worden. Ze zal niet gebruikt worden voor de ontsluiting van de woningen in de Zonnestraat en omgeving.

Verder voorziet het plan in de aanleg van een nieuw onverhard grazig pad langsheen de Leebeek die het nieuwe fiets- en wandelpad langsheen de spoorweg zal verbinden met de Pontweg om zo aansluiting te kennen met de Trekweg langsheen de Schelde.

Milderende maatregelen

Met betrekking tot de aspecten 'mens-ruimtelijke aspecten', 'landbouw', 'geluid', 'licht' en 'mobiliteit' worden de volgende milderende maatregelen voorzien om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- Het openbaar vervoer / collectief vervoer dient verder te worden gepromoot (via combinatie fiets-trein). Er werd immers recentelijk een nieuwe fietsroute langsheen de spoorweg aangelegd. Deze fietsroute langsheen de spoorweg sluit aan op de fietsroute langsheen de Leebeek (zoals voorzien in het RUP) en takt verder aan op de Trekweg langsheen de Schelde. Het fietspad langsheen de spoorweg zorgt voor een betere verbinding met Gavere.

Deze aangehaalde milderende maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

De maatregelen opgelegd binnen dit plan zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines 'mens-ruimtelijke aspecten', 'landbouw', 'geluid', 'licht' en 'mobiliteit', bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

Algemeen kan er worden gesteld dat voor wat betreft de disciplines 'mens-ruimtelijke aspecten', landbouw, 'geluid', 'licht' en 'mobiliteit' er geen significante effecten te verwachten zijn.

8.2.5 Gezondheid en veiligheid van de mens

Referentiesituatie

Bodem, water, lucht, licht, mobiliteit

Voor de aspecten die invloed kunnen hebben op de gezondheid en veiligheid van de mens betreffende bodem, water, lucht, licht en mobiliteit wordt verwezen naar de disciplines 'bodem en water' en 'lucht, 'licht', 'mobiliteit' en 'mens-ruimtelijke aspecten'.

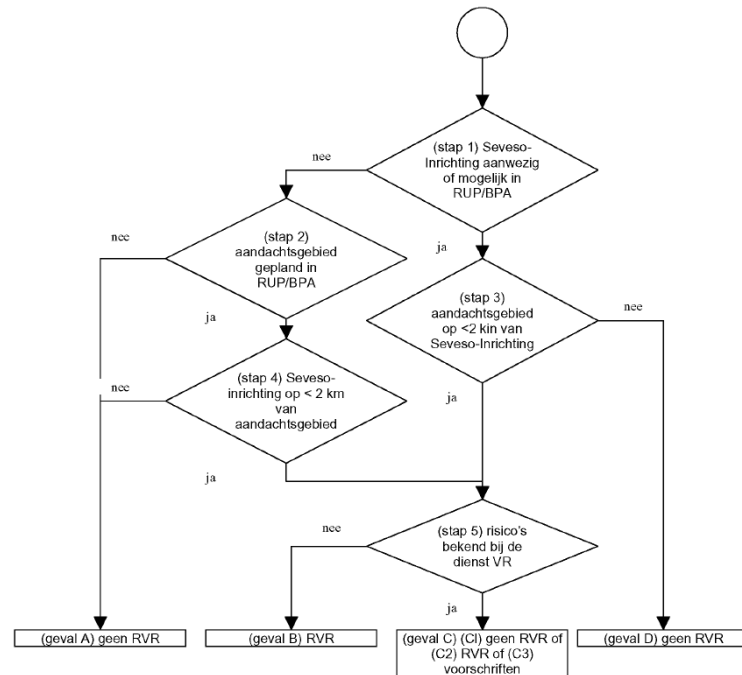
Binnen deze disciplines komen er geen elementen voor waarvan verwacht wordt dat zij negatieve invloed zouden uitoefenen op de gezondheid van de mens.

SEVESO-inrichtingen

De meest nabije SEVESO-inrichting betreft het laagdrempelbedrijf 'Comfort Energy' in Sluis 2 te Nazareth, op ca. 2km ten noordoosten van het plangebied.

Mogelijke effecten van het plan

Het plan voorziet niet in het oprichten van SEVESO - inrichtingen. De bestemming heeft geen invloed op de gezondheid van de mens.



Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

Milderende maatregelen

De maatregelen opgelegd binnen dit plan zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens.

Gezien de SEVESO – inrichtingen zich binnen een straal van 2km rond het plangebied bevinden zal het (voor)ontwerp van voorliggend RUP voorgelegd dienen te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering om te laten bepalen of er al dan niet een Ruimtelijk VeiligheidsRapport (RVR) moet worden opgesteld.

8.2.6 Lucht

Referentiesituatie

Om de dagelijkse kwaliteit van de omgevingslucht weer te geven, stelde de VMM de totale index kaart op. Deze kaart toont per rastercel de hoogste index van drie verschillende metingen; het aantal overschrijdingen van het PM10-daggemiddelde, het PM10-jaargemiddelde en het NO2-jaargemiddelde. Op deze manier wordt de globale kwaliteit van de omgevingslucht bepaald. Er wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze pollutanten het meest kritiek is in Vlaanderen. Onderstaande kaart toont aan dat de totale index voor het plangebied als 'gewoon' (score 5) geclassificeerd wordt.

Mogelijke effecten van het plan

De doelstellingen van het plan betreffen het optimaliseren van de activiteiten binnen de huidige bebouwde oppervlakte, de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, de creatie van een landbouweiland i.f.v. sociale economie en de aanleg van een onverhard grazig pad langs de Leebeek.

Met het plan worden er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de luchtkwaliteit.

Milderende maatregelen

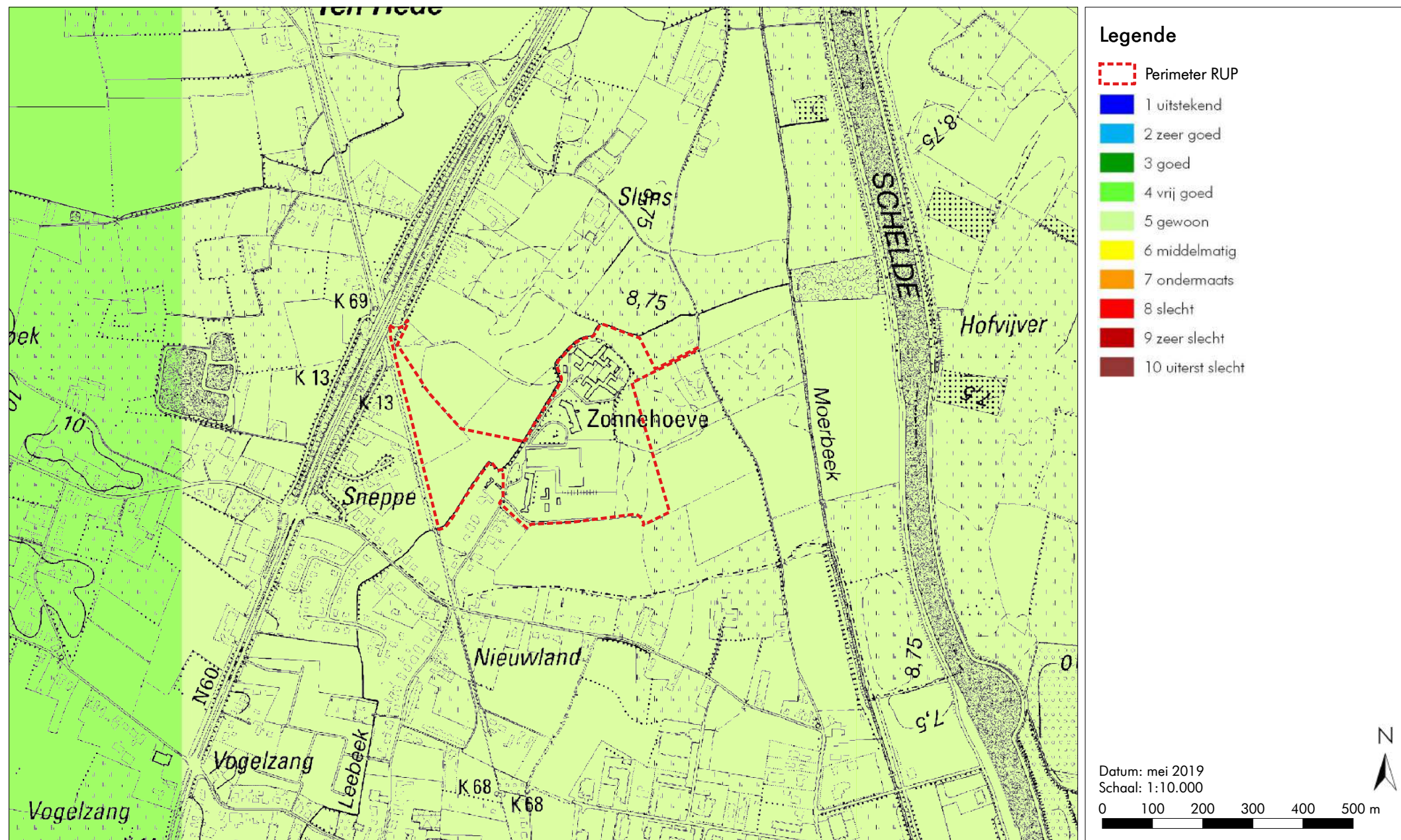
De maatregelen opgelegd binnen dit plan zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de discipline lucht, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen negatief effect ontstaat door het plan voor wat betreft de discipline lucht.

Gemeentelijk RUP Zonevreemde activiteiten fase III 'Zonnehoeve' te Nazareth

Situering t.a.v. de luchtkwaliteit



8.3 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de effecten beperkt blijven. Deze effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.

8.4 ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE

Gezien de ligging en de beperkte aard van het project kan gesteld worden dat het plan geen grens- of gewest overschrijdende milieueffecten zal creëren. Het RUP is beperkt tot het grondgebied van de gemeente Nazareth en heeft enkel betrekking op activiteiten op lokaal niveau en oefenen geen significante negatieve effecten uit op een VEN-gebied of andere speciale beschermingszone. Het RUP vormt geen kader voor bijlage I of II projecten.

De activiteiten in het plangebied zijn van die aard dat ze geen invloed uitoefenen op de natuurwaarden in de omgeving. Gezien de geringe milieueffecten wordt er bijgevolg een ontheffing tot opmaak van een Plan-MER gevraagd.

8.5 ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER PLICHT

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader zal volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht worden ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

Door de dienst MER werd op 12 augustus 2019 beslist dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is, deze beslissing is in bijlage opgenomen.

9 RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

9.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Binnen deze nota dient eveneens nagegaan te worden of het plan een invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een SEVESO-inrichting. Door het uitvoeren van een Ruimtelijk VeiligheidsRapport (RVR)-toets –een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage– kan nagegaan worden of een opmaak van een Ruimtelijk VeiligheidsRapport noodzakelijk is.

Gezien de SEVESO-inrichtingen zich binnen een straal van 2km rond het plangebied bevinden werd de startnota van voorliggend RUP voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een Ruimtelijk VeiligheidsRapport (RVR) moet worden opgesteld.

Het Team Externe Veiligheid liet d.d. 05/04/2019 weten dat er geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid te verwachten zijn en beslist daarom dat er bij het voorliggend RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.**

Het Team Externe Veiligheid stelt eveneens dat hun advies geldig blijft zolang de contour van het RUP behouden blijft op meer dan 1km van de betrokken Seveso-inrichting. Eveneens stellen zij dat indien er aan deze voorwaarde wordt voldaan, dit advies van het (voorontwerp van) RUP kan worden toegevoegd.

10 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit RUP vervangt -voor wat betreft de zone ten oosten van de Leebeek- de bestemmingen van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24.02.1977 en wijzigingen). Eveneens vervangt dit RUP de bestemmingen van het RUP Zonevrije activiteiten fase I (M.B. 13/03/2008).

De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen -voor wat betreft de zone ten oosten van de Leebeek- de algemene voorschriften van het gewestplan vastgesteld bij K.B. d.d. 24.02.1977 (en wijzigingen) en in het bijzonder de voorschriften voor woongebied; gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Eveneens vervangt het de voorschriften van het RUP Zonevrije activiteiten fase I (MB 13/03/2008) en in het bijzonder de voorschriften voor 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', 'zone voor bijkomende woongelegenheden', 'groenzone', 'zone voor wandel- en fietsweg' en de 'zone non-aedificandi'.

Al deze bovenvermelde bestemmingen worden omgezet naar een 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', een 'groenzone' en een 'zone voor brandweg'.

Bijkomend voorziet onderhavig RUP in een 'overdrukzone voor sociale landbouw', een 'overdrukzone voor waterloop', een 'overdrukzone voor erfdienstbaarheid' en een 'indicatieve aanduiding voor een toegangsweg'. Deze overdrukzones en indicatieve aanduiding zijn een aanvulling op de voorschriften van de onderliggende bestemming op het gewestplan.

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

RUP Zonevrije activiteiten fase I (M.B. 13/03/2008)		RUP Zonevrije activiteiten fase III 'Zonnehoeve'	
Bestemming	Benaderende oppervlakte (m ²)	Bestemming	Benaderende oppervlakte (m ²)
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen -Waarvan overdrukzone voor bijkomende woongelegenheden: 3.005m ² -	77.815	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	78.310

(categorie gemeenschaps-nutsvoorzieningen)	en			
Groenzone -Waarvan overdrukzone non-aedificandi: 1.900m²-		7.650	Groenzone -Waarvan overdrukzone voor erfdienstbaarheid: 2.275m², oostwaarts van de waterloop -	8.055
(categorie gemeenschaps-nutsvoorzieningen)	en		(categorie gemeenschaps-nutsvoorzieningen)	en
Zone voor wandel- en fietsweg (categorie gemeenschaps-nutsvoorzieningen)	en	1.150	Zone voor brandweg (categorie gemeenschaps-nutsvoorzieningen)	en
Gewestplan Oudenaarde (K.B. 24.02.1977)			<u>Overdrukzone</u> voor sociale landbouw (aanvullende voorschriften op de voorschriften van de bestemming cfr. het gewestplan die behouden blijven)	28.785
Bestemming		Benaderende oppervlakte (m²)	<u>Overdrukzone</u> voor waterloop (aanvullende voorschriften op de voorschriften van de bestemming cfr. het gewestplan die behouden blijven)	1.930
Zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied – oostwaarts van de waterloop (categorie landbouw)		180	<u>Overdrukzone</u> voor erfdienstbaarheid, westwaarts van de waterloop (aanvullende voorschriften op de voorschriften van de bestemming cfr. het gewestplan die behouden blijven)	1.335
			<u>Indicatieve aanduiding</u> : toegangsweg (aanvullende voorschriften op de voorschriften van de bestemming cfr. het gewestplan die behouden blijven)	/

11 PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE

11.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.5 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

11.2 PLANBATEN

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

11.3 PLANSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

11.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.