

3e Directie  
Dienst 33  
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

aanwezig  
Herman Balthazar,  
gouverneur-voorzitter

Marc De Buck,  
Alexander Vercamer,  
Ivan Verleyen,  
Frans Van Gaeveren  
Jean-Pierre Van Der  
Meiren,  
Carina Van Cauter,  
leden

Albert De Smet,  
provinciegriffier

registratienr. 0406751

## **Besluit van de Bestendige Deputatie**

kenmerk  
betreft

033/planologie/gemeenten/GRS/GDC/bdv/uv  
**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN  
ZOTTEGEM**

verslaggever      de heer Marc De Buck

De Bestendige Deputatie,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid de artikelen 31 tot en met 34 ;

Gelet op de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over de gemeentelijke structuurplanning ;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004 gepubliceerd in het Staatsblad 10 maart 2004, van kracht vanaf 24 maart 2004 ;

Gelet op het schrijven van 12 maart 2004 van de afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM waarbij het dossier, ontvangen op 4 februari 2004, aan de bestendige deputatie wordt overgedragen ;

Overwegende dat het dossier de bestendige deputatie heeft bereikt op 15 maart 2004 ;

Gelet op het schrijven van 4 april 2004 van het college van burgemeester en schepenen van Zottegem, dat tevens de rappel bevat zoals voorzien in artikel 33 § 9 van het bovenvermeld decreet;

./...

Overwegende dat, rekening houdende met het administratief toezicht met betrekking tot definitief vastgestelde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen dat door het voornoemde decreet, het aangewezen is om het niet strikt te beperken tot de overeenstemming met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, maar eveneens te adviseren over de overeenstemming van het ontwerp met de bepalingen van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 19 ;

Gelet op het op 15 maart 2004 op het provinciehuis ontvangen dossier omvattende :

het gemeenteraadsbesluit van 21 april 1997 houdende de beslissing tot opmaak, de uitnodigingen en verslag van de plenaire vergadering die gehouden werd op 19 december 2002, het advies van 6 maart 2003 van de GECORO nopens het voorontwerp, het gemeenteraadsbesluit dat nopens de voorlopige vaststelling van het plan, de stukken van het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 15 april tot 15 juli 2003 en 74 bezwaren opleverde alsook de bewijzen van openbaarmaking, de stukken in verband met de informatie- en inspraakvergadering van 10 juni 2003, het advies van 14 november 2003 van de GECORO nopens het ontwerpplan en de ingediende bezwaren, het gemeenteraadsbesluit van 1 januari 2004 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het GRS dat conform artikel 19 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening uit drie delen bestaat, en de overige procedurestukken ;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan worden beschouwd als een volwaardig beleidsdocument ; dat de uitgewerkte visie de basis kan vormen voor het voeren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid ; dat deze visie gebaseerd is op een duidelijk onderscheid in het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied gedeelte van de gemeente enerzijds en het buitengebied gedeelte anderzijds ; dat mogelijks inzake een aantal aspecten - via het nog op te starten afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied - het stedelijk gebiedsbeleid door de provincie in overleg met de stad nog zal worden bijgestuurd ;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd ontwikkeld omheen volgende basisdoelstellingen: 1<sup>e</sup> ontwikkeling als kwalitatieve en leefbare woongemeente, 2<sup>de</sup> de stimulering van de economische mogelijkheden, 3<sup>de</sup> de landschapstructuren als basis, 4<sup>de</sup> garandering van de leefbaarheid van de grondgebonden landbouw, 5<sup>de</sup> de ondersteuning van recreatie en toerisme;

./...

Overwegende dat deze doelstellingen werden vertaald in volgende ruimtelijke concepten: 1<sup>e</sup> de bundeling van stedelijke activiteiten binnen de "stedelijke vierhoek", 2<sup>de</sup> het voeren van een gedifferentieerd beleid t.a.v. de kernen buiten de stedelijke vierhoek, 3<sup>de</sup> de optimalisering en uitbreiding van verkeersaantrekkende functies op de N42, 4<sup>de</sup> bovenlokale wegenontsluiting van buitenaf, 5<sup>de</sup> het ontwikkelen van een groene gordel, 6<sup>de</sup> het maximaal behoud van de open randen t.o.v. de stedelijke vierhoek;

Overwegende dat binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan voor Zottegem geen hoofddorpen werden geselecteerd; dat als woonkern werden geselecteerd: St-Maria-Oudenhove, Velzeke, Erwetegem, Elene en Leeuwergem;

Overwegende dat het GRS een voorstel bevat van afbakening van het Stedelijk gebied, dat zulks een provinciale bevoegdheid is en het voorstel derhalve uitsluitend als suggestie naar de provincie toe dient te worden beschouwd;

Overwegende dat binnen de suggestie van afbakening nog een ruim aanbod aan woon-en woonuitbreidingsgebieden aanwezig is, dat blijkens de woningbehoeftenstudie voor het buitengebied voldoende aanbod aanwezig is binnen het bestaande woongebied en zodoende het aansnijden van woonuitbreidingsgebied buiten het nog af te bakenen stedelijk gebied niet aanvaardbaar is, dat vastgesteld werd in het informatief gedeelte dat de toename van het aantal woningen de toename van het aantal gezinnen overtreft, dat dit komt door de realisatie van nieuwbouwwoningen in de rand van de stad of het buitengebied door de centrumbewoners, wat op termijn zal leiden tot verhoogde leegstand in het stadscentrum, dat dit gegeven nog toeneemt door het aansnijden van bijkomend woonuitbreidingsgebied in het buitengebied, dat in deze optiek alvast dient gesteld dat het bijkomend aansnijden van woonuitbreidingsgebied te Velzeke niet kan geaccepteerd worden, dat tevens in het buitengebied omzichtig dient te worden omgegaan met de omzetting van diverse bestaande zoneringen naar woongebied in de zin dat zulks er niet mag toe leiden dat bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd bij de oplossing van zonevreemdheid, dat in die zin de optie tot omzetting van de zone voor gemeenschapsvoorziening tot woongebied van het klooster te St-Maria Oudenhove niet kan worden bijgetreden; echter met uitzondering van de kloostergebouwen zelf, dewelke in het kader van het duurzaam omgaan met bestaande infrastructuur wel tot een (sociaal) woonproject kunnen worden omgevormd, dat overigens duidelijk voldoende juridische voorraad aanwezig is in deze deelgemeente zelf;

./...

Overwegende dat het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden nagenoeg uitsluitend dient te geschieden voor de realisatie van sociale woningbouw gelet op de achterstand van de gemeente inzake realisatiegraad van sociale woningen en sociale kavels en het huidig aanbod van 3,2 % daar waar het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan 15% nastreeft;

Overwegende dat het stedelijk gebied nog niet is afgebakend en anderzijds, het aansnijden van het landelijk woongebied te Erwetegem tussen de Kloosterstraat en Ragestraat ( 5,2 ha) omwille van het feit dat dit geen deel zal uitmaken van het stedelijk gebied, thans niet kan worden aanvaard, of op zijn minst dient te worden gesitueerd buiten de planperiode van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ;

Overwegende dat inzake de aanpak van de linten een onderscheid wordt gemaakt tussen de woningen die thans gesitueerd zijn in woongebied met landelijk karakter en deze die zonevreemd zijn; dat deze laatste als behorend tot de beleidscategorie "geïsoleerde woningen" worden beschouwd; dat het uitgaan van de bestaande juridische toestand niet het resultaat kan zijn van ruimtelijke afwegingen, dat de oplossingen en perspectieven hiervan los dienen te staan met in achtnaam van het aspect dat buiten de juridische voorraad in het buitengebied geen nieuwe bouwkvavels kunnen worden gecreëerd;

Overwegende dat voor deze linten een aantal inrichtingsprincipes worden voorgesteld dewelke werden overgenomen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen; dat deze evenwel niet éénduidig kunnen worden toegepast op lokale situaties dewelke dienen worden ingericht volgens de ruimtelijke noden en gegevens van de plaats zelf;

Overwegende dat de perspectieven voor de verspreide bebouwing buiten het gewestplan niet gebaseerd zijn op een gedegen en kwalitatief onderzoek; dat men zich beperkt tot universele, doch verregaande uitspraken die niet gebiedsgericht onderzocht zijn; dat nader onderzoek nog steeds kan gebeuren, en bij deze moet gebeuren, in de studiefase van het RUP dat deze problematiek aanpakt, doch dit onderzoek onmogelijk en zelfs overbodig gemaakt wordt door uitspraken dewelke onder meer het bestaand volume (een zéér variabel gegeven) als universele norm neemt, dat voor de woningen buiten de kwetsbare gebieden de voortzetting van de huidige decretale regeling met alle latere wijzigingen vooropgesteld wordt; dat zulks niet tegemoet komt aan de reële situatie en tevens uit juridisch oogpunt niet aanvaardbaar is gezien men zich aldus zou akkoord verklaren met alle (nog niet gekende) decreetswijzigingen, dat zulks inhoudt dat wanneer het bestaande "overgangs"-decreet zich wijzigt, tevens op impliciete wijze het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inhoudelijk wijzigt zonder dat het de geijkte procedure doorloopt, dat deze impliciete wijzigingen tevens zouden aan democratische controle en besluitvorming door de gemeenteraad ontsnappen, dat trouwens het huidig art.145 bis een uitdovend karakter heeft voor de woningen in te realiseren industriegebied en ambachtelijke zone een duidelijk

./...

signaal dient te worden gegeven, dat de beleidsvisie zoals nu naar voren gebracht duidelijkheid mist zowel naar het voortbestaan van de woningen toe als naar de mogelijke onteigening voor de realisatie van het industriegebied;

Overwegende dat het beleid inzake nederzettingen voor een deel gestoeld is op het eigen voorstel inzake afbakening van stedelijk gebied, dat bijgevolg voor de kernen Strijen, Leeuwerger, Godveerdegem en Erwetegem, een quasi-stedelijk gebiedbeleid voorgesteld wordt, dat bijgevolg bij eventuele niet opname binnen het stedelijk gebied door de Provincie er voor deze kernen geen beleid voorzien wordt passend in het buitengebied; dat analoog hieraan enkel de woonlinten afgewogen worden ( p 33-Richtinggevend gedeelte) die buiten het gemeentelijk voorstel van stedelijk gebied komen te liggen en bijgevolg na het definitieve afbakeningsproces het risico bestaat dat inzake een aantal linten geen of geen passende afweging en uitspraak werd gedaan;

Overwegende dat inzake bovengenoemde aspecten de kans reëel is dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan na de afbakening dient te worden herzien;

Overwegende dat m.b.t. de "af te werken" stroken woongebied met landelijk karakter, moet gesteld worden dat "afwerken" niet gebruikt kan worden in de betekenis van "opvullen" van het agrarisch gebied tussen twee stroken woongebied met landelijk karakter, dat aldus een aanleiding kan gegeven worden tot de herinvoering van de "opvulling";

Overwegende dat het wel zo is dat op detailniveau het voorkomt dat bestaande eigendommen gelegen aan de rand van woongebied met landelijk karakter gedeeltelijk zonevreemd zijn of zich in een onduidelijke situatie bevinden. Deze onduidelijkheid kan worden opgelost door grensaanpassingen op dat niveau zodat deze juridische onzekerheid wordt ongedaan gemaakt; dat dit een louter technisch-juridische operatie is, zonder dat echter nieuwe bouwgronden voor woningbouw kunnen worden toegevoegd;

Overwegende dat zulks in wezen onderdeel dient te zijn van de aanpak van de zonevreemdheid;

Overwegende dat inzake nederzettingen acht ruimtelijke beleidselementen worden naar voren gebracht ( p.22-richtinggevend gedeelte), dewelke niet alle worden uitgewerkt; dat tevens bij de uitwerking een aantal beleidselementen werden toegevoegd; dat het aldus niet duidelijk is welke beleidselementen precies naar voren worden gebracht;

Overwegende dat zulks bij een eventuele herziening van het GRS dient te worden rechtgezet;

Overwegende dat de basisdoelstelling inzake het ondersteunen van Recreatie en Toerisme stelt " Hoogdynamische Verblijfsrecreatie is niet gewenst in Zottegem";

./...

Overwegende dat zulks geen onderbouwing kent in het GRS, dat bovendien hoogdynamische Toeristische en recreatieve infrastructuur conform het PRS precies thuishoren in de gebieden van primair toeristisch recreatief belang (waaronder Zottegem);

Overwegende dat deze optie derhalve strijdig is met het PRS;

Overwegende dat inzake bedrijvigheid het afbakeningsproces bepalend zal zijn voor de inplanting van de regionale bedrijventerreinen; dat in deze zin het voorstel desbetreffend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de uitbreiding te Grotenberge enkel als suggestie kan worden aanvaard; dat in dezelfde zin de inname van het gebied tussen (ten oosten van) de Krypton en de N42 voorgesteld als te ontwikkelen als lokaal bedrijventerrein mogelijks ook in aansluiting bij het bestaande Regionaal bedrijventerrein als regionaal bedrijventerrein kan worden bestemd; dat indien dit het geval mocht zijn het niet opportuun is de (voorgestelde helft) van de KMO-zone "De Buke" te schrappen; dat deze schrapping (of behoud) derhalve maar kan effectief worden eens de resultaten van het afbakeningsproces bekend zijn, dat daarom een voorzichtige houding desbetreffend dient te worden aangenomen inzake het dwingend karakter van deze optie en deze beschikking dan ook uit het bindend gedeelte dient te worden geweerd;

Overwegende dat inzake de Ontwikkeling van kleinhandelsconcentraties van bovenlokaal niveau het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de Buke en Langestraat opneemt in het voorstel van afbakening van het Stedelijk gebied; dat de mogelijke uitbreiding hiervoor gebonden is aan voorwaarden binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, doch dat voor de kleinhandelsconcentraties van bovenlokaal niveau in het buitengebied geen schaalvergroting of uitbreiding van het aantal winkels meer mogelijk is, alleen een herstructurering van de bestaande concentraties of geïsoleerde vestigingen.

Overwegende dat tabel 3 p 47 betreffende afwegingscriteria inzake de uitbreiding van zonevreemde bedrijven interne tegenstrijdigheden bevat wanneer men enerzijds stelt dat ontsluiting via woonstraten onaanvaardbaar is en anderzijds enkel erkende stroken landelijk woongebied als ligging toelaat, dat bovendien zeer expliciet selectiecriteria inzake milieuhinder (Vlarem,...) worden gehanteerd, hetgeen niet tot het toepassingsdomein van de Ruimtelijke Ordening behoort, dat derhalve dit afwegingskader niet bruikbaar is en dient geweerd uit het richtinggevend gedeelte en de nadere afweging deel dient uit te maken van de omkadering en voorstudie van de nog te realiseren uitvoeringsplannen;

J...

Overwegende dat inzake de gebieden voor natuur ( P, W en E-gebieden) dient gesteld dat wat de mogelijke interferentie met de afbakening op Vlaams of Provinciaal niveau betreft zij enkel als suggestie kunnen gezien worden, dat bij de planologische uitwerking ervan erover dient gewaakt dat gefocust wordt op de drager of kern van het natuurgebied en nodeloze uitzwerming van dit gebied over of tot tegen bestaande woonclusters wordt vermeden gezien zulks aanleiding geeft tot nodeloze juridisch-planologische complicaties, dat zulks uitgaande van de thans voorliggende grafische stukken mogelijks een gevaar lijkt te zijn (vooral ook voor de gebieden met de strengste eisen).

Overwegende dat in het informatief gedeelte gesteld wordt dat Zottegem 19 zonevreemde land-en tuinbouwbedrijven kent; dat evenwel het vermoeden rijst dat deze inschatting gebaseerd is op de ligging van de landbouwzetel (gebouwen) zelf zonder evaluatie van het areaal per bedrijf, dat zulks naar aanleiding van de oplossing van de zonevreemdheid nader en gedetailleerder dient te worden onderzocht; dat hierbij aandacht dient besteed aan het geven van een correcte voor de landbouw werkbare zonering aan die gronden dewelke direct ruimtelijk gerelateerd zijn aan de huiskavel van de landbouwvestigingen ;

Overwegende dat kaart 9 "de gewenste ruimtelijke agrarische structuur" de Grondgebonden landbouwgeschiedenis waardevol landschap en de gebieden met landbouw als evenwaardige functie kwalificeert als "zone non aedificandi "; dat zulks in strijd is met de tekst en dan ook dient te worden weggelaten;

Overwegende dat inzake de opties voor de landschappen (p 88 - richtinggevend deel) de optie tot het volledig intact houden van "duidelijke reliëfverschillen, taluds en heel wat kleine landschapselementen" voor de werkbaarheid dient genuanceerd in de nabijheid van nederzettingen of bedrijven, dat deze optie slaat op de open gebieden;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zottegem de geijkte decretale procedure heeft gevolgd en de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren nastreeft en aldus mits de geformuleerde opmerkingen en voorbehoud een beleidskader kan vormen voor een toekomstig gemeentelijk beleid inzake Ruimtelijke Ordening.

Overwegende dat in het goedkeuringscontentieux van het GRS zowel de overeenstemming met het decreet in bijz.art.19, RSV en het PRS dient overwogen te worden;

./...

Gehoord het verslag van de heer Marc De Buck, lid van haar College.

**besluit :**

artikel 1 : Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zottegem wordt goedgekeurd met in acht name van geciteerde overwegingen en met uitsluiting van :

woon en leefstructuur

- de herbestemming tot woongebied van de zone voor openbaar nut te Sint-Maria-Oudenhove met uitzondering van de reconversie van de kloostergebouwen zelf tot woonproject (hetgeen niet wordt uitgesloten) (bindende bepaling p. 3, en de eraan gerelateerde uitspraken in het richtinggevend gedeelte)
- de aansnijding van bijkomend woonuitbreidingsgebied te Velzeke (2 ha) (bindende bepaling p. 2 en de eraan gerelateerde uitspraken in het richtinggevend deel)
- de beleidsvisie inzake de verspreide bebouwing buiten de woongebieden van het gewestplan voor wat betreft : het aanwenden van de decreetsbepalingen (en alle latere wijzigingen) voorzien in het decreet van 18 mei 1999 ; het type van toegelaten handelingen en het universeel hanteren van het bestaand volume als norm (richtinggevend deel p. 37)

ruimtelijk-economische structuur

- ambachtelijke zone "Buke" : de schrapping en omvorming van het deel ten noorden van de huidige ontwikkelde zone naar agrarisch gebied (enkel bindende bepaling p. 4; gerelateerd aan bovenvermelde overwegingen worden de uitspraken desbetreffend in het richtinggevend deel niet uitgesloten)
- tabel 3 p. 47 (richtinggevend deel) inzake de afwegingscriteria voor de uitbreiding van zonevreemde bedrijven



./...

agrariische structuur

- kaart 9 "de gewenste ruimtelijke structuur": de kwalificaties "zone non aedificandi" (richtinggevend gedeelte)

recreatie en toerisme

- hoogdynamische verblijfsrecreatie is niet gewenst in Zottegem (p. 5 richtinggevend deel)

artikel 2 : afschrift van dit besluit zal worden gezonden aan :

- de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening
- het bestuur voor ruimtelijke ordening (Afdeling Ruimtelijke Planning) te Brussel
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zottegem

Gent, 22 APR. 2004

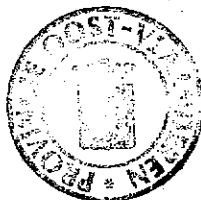
namens de Bestendige Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter

get. **Albert DE SMET**

get. **Herman BALTHAZAR**



Voor eenkluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de geëtiageerde ambtenaar :

**Mark Cromheecke**  
bestuurssecretaris

