



Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Oudenaarde
Gemeente Zingem

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zingem

Richtinggevend gedeelte

juni 2009



(Studiebureau VDS b.v.b.a.)

Bruulstraat 35
9450 Haaltert

Tel. 053/83.04.80
Fax. 053/83.59.54

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Visievorming	4
2.1	Algemene uitgangspunten	4
2.2	Visie: Zingem, groene long aan de Schelde	5
2.3	Beleidsdoelstellingen.....	5
2.4	Ruimtelijke principes.....	7
3	Gewenste ruimtelijke structuur Zingem (meso-schaal)	10
3.1	Gewenste open ruimtestructuur	11
3.1.1	Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur.....	11
3.1.2	Gewenste agrarische structuur	16
3.2	Gewenste nederzettingsstructuur.....	21
3.2.1	Ontwikkelingsopties	21
3.2.2	Ruimtelijke beleidselementen	21
3.2.3	Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur	26
3.3	Gewenste economische structuur	28
3.3.1	Ontwikkelingsopties	28
3.3.2	Ruimtelijke beleidselementen	28
3.3.3	Uitwerking gewenste economische structuur	36
3.4	Gewenste verkeer- en vervoerstructuur	37
3.4.1	Ontwikkelingsopties	37
3.4.2	Ruimtelijke beleidselementen	37
3.5	Gewenste perspectieven voor andere functies.....	40
3.5.1	Sport, recreatie en toerisme.....	40
3.5.2	Gemeenschapsvoorzieningen	49
4	Visie op het waterbeleid, watertoets	52
5	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimtes	53
5.1	Gewenste structuur kern Zingem	53
5.2	Gewenste structuur kern Ouwegem	54
5.3	Gewenste structuur kern Huise	55
5.4	Gewenste structuur bedrijventerrein Zingem.....	55
5.5	Gewenste structuur N 60	56
5.6	Gewenste structuur Scheldevallei.....	57
5.7	Gewenste structuur noordwestelijk, oostelijk open ruimtegebied en zuidwestelijk open ruimte gebied.....	58
5.8	Gewenste structuur bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem	59
5.9	Gewenste structuur bebouwde ruimte rond 't Peerdeke	59

1 Inleiding

In voorliggend deelrapport, het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Zingem, wordt een visie vastgelegd op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Zingem steunt op een visie die uitgaat van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Ze wordt onderbouwd door de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, trends, ruimtelijke problemen en potenties, aangegeven in het informatief gedeelte.

De opzet van het richtinggevend gedeelte is om, waar mogelijk, de bestaande ruimtelijke potenties te maximaliseren en de knelpunten op te lossen.

2 Visievorming

2.1 Algemene uitgangspunten

Er worden drie belangrijke uitgangspunten gehanteerd:

- Zuinig omspringen met de ruimte

Natuur en open ruimte worden in Vlaanderen een schaars goed, desondanks neemt de vraag naar meer ruimte voor woningen, bedrijven e.d. verder toe. Dit betekent dat we keuzes moeten maken. Verdichting, inbreiding en bundeling van menselijke activiteiten zijn basisvoorwaarden voor een goed ruimtelijk beleid, uiteraard binnen de draagkracht van iedere plek.

- Draagkracht van de ruimte, een geïntegreerde benadering

Het is duidelijk dat verdichting, bundeling van activiteiten, ... niet tot in het oneindige kunnen worden doorgedreven. Met draagkracht wordt verwezen naar het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst menselijke activiteiten binnen deze ruimte toe te laten zonder dat deze activiteiten onderling in conflict komen en zonder dat ze de natuurlijke en ecologische werking van het gebied in het gedrang brengen.

Draagkracht is afhankelijk van gebied tot gebied en van activiteit tot activiteit. Hoewel niet zo eenvoudig te definiëren, zal de draagkracht van een ruimte moeten functioneren als toetsingssteen bij het nemen van beslissingen.

- Kwaliteit en verschijningsvorm van de ruimte

De ruimte is voor de mens geen neutraal gegeven. Aan de ruimte wordt een waarde toegekend. Deze waardering is maatschappelijk bepaald en variabel in tijd en ruimte. Hoewel moeilijk inpasbaar (wie oordeelt of iets waardevol is?), is het streven naar een kwaliteit van de ruimte een belangrijk item in het nemen van ruimtelijke beslissingen.

Naast deze uitgangspunten dient eveneens rekening gehouden te worden met de taakstellingen en beleidsopties die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen worden genomen. In het RSV wordt Zingem gesitueerd in het buitengebied. Het buitengebied is dat gebied waarin de open ruimte overweegt. In dit gebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijkste structurerende elementen (zijnde landbouw, natuur, bos, wonen en werken). Dit betekent niet dat dit gebied wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem¹ bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op een flexibele manier moeten kunnen functioneren. Deze dynamiek dient op schaal en tempo van het buitengebied te worden gehouden. Voor de functies wonen en werken is dit niet dezelfde dynamiek als diegene die in de stedelijke gebieden aanwezig is en er zelfs gestimuleerd dient te worden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden, en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de open ruimte structuur. Ook vanuit het provinciale niveau wordt het belang van het buitengebied geduïd.

¹ Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.

2.2 Visie: Zingem, groene long aan de Schelde

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen situeert de gemeente Zingem in het buitengebied. De vertrekbasis voor het ruimtelijk beleid in dit gebied is net zoals in de rest van Vlaanderen 'duurzame ontwikkeling'.² Dit betekent concreet dat bij een verdere ontwikkeling van de structurerende activiteiten en functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken) in het buitengebied het fysisch systeem³ als uitgangspunt wordt gehanteerd. Het beleid dient zich te richten op het behoud, het herstel, de ontwikkelingen en het verweven van de hoger genoemde activiteiten en functies.

Uit de analyse die gevoerd werd in het informatief gedeelte blijkt dat het fysische systeem vandaag nog steeds een grote invloed heeft op de ruimtelijke structuur van de gemeente. Opvallend zijn de Scheldevallei en de verschillende reliëfverschillen die vooral ten zuiden van de gemeente voorkomen.

Zingem heeft dan ook nog steeds een groen en open karakter en vormt een aangename woonomgeving in de Vlaamse Ardennen. Zingem vormt een **groene long aan de Schelde** en wenst ook in de toekomst deze rol verder te vervullen.

Door de aanwezigheid van de N 60 en de spoorlijn Gent-Oudenaarde beschikt de gemeente over goede ontsluitingsmogelijkheden.

2.3 Beleidsdoelstellingen

1. Valoriseren van de rol van de land- en tuinbouw in evenwicht met het behoud van de open ruimte en het tegengaan van versnippering

Zingem heeft een historisch gegroeide traditie van familiale landbouwbedrijven. De gemeente heeft nog steeds een sterk agrarisch karakter. Functioneel zijn de landbouwactiviteiten van belang voor het behoud van de open ruimte.

De keuze dient duidelijk gemaakt te worden in welke gebieden van de open ruimte de landbouw zich verder autonoom kan ontwikkelen en in welke gebieden van de open ruimte de landbouw zich landschappelijk moet inpassen of het agrarisch gebied zelf bouwvrij kan gemaakt worden. In andere gebieden zoals de Scheldevallei en de beekvalleien dient bestudeerd te worden hoe landbouw en natuur beter met elkaar te verzoenen zijn.

Het agrarisch gebied heeft de laatste jaren terrein verloren ten opzichte van andere activiteiten. Het agrarisch gebied bewaren voor land- en tuinbouw betekent ingaan tegen de verdere versnippering van de open ruimte door 'harde functies'. De waardevolle landbouwgronden dienen maximaal voorbehouden te blijven voor 'grondgebonden' landbouw. Een betere afstemming dient nagestreefd tussen landbouw en natuur.

2. Behoud en versterking van de natuur met de Scheldevallei en de beekvalleien als ruggengraat van de natuurlijke structuur

De Scheldevallei is ruimtelijk nog steeds sterk aanwezig binnen de gemeente Zingem en beschikt over talrijke natuurwaarden. Binnen dit valleigebied kan op termijn een groot aaneengesloten gebied ontwikkeld worden waarbinnen de natuur een belangrijke functie krijgt.

De beekvalleien vormen eveneens een belangrijke schakel in de natuurlijke structuur. Ze verbinden niet alleen de belangrijkste ecologische gebieden, maar vormen ook de link tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte.

Het behouden en versterken van de verschillende kleine landschapselementen zoals poelen, bosjes, ... vormt eveneens een belangrijke taak.

² Duurzaamheid is het proberen te bevredigen van de behoeften van de huidige generatie zonder dit voor de toekomstige generaties te verhinderen. Duurzaamheid stelt dus grenzen aan het menselijk handelen op het vlak van milieu, sociale aspecten en economie.

³ Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht en water. In ruimtelijke context wordt vooral belang gehecht aan de bodemeigenschappen en – processen en het watersysteem.

3. Een zachte en evenwichtige groei van het woningaanbod met een klemtoon op de dorpskernen

Een zachte groei van het aantal inwoners en van het aantal woningen – mede door gezinsverdunding - wordt wenselijk geacht.

Een zachte groei betekent het gefaseerd vrijmaken van bouw mogelijkheden en het realiseren van kleinschalige projecten.

De klemtoon ligt op een verdere versterking van de dorpskernen. In de dorpskernen vindt binnen loopafstand het gemeenschapsleven plaats. Het ruimtelijk beleid dient gericht te zijn op de versterking van voornamelijk het hoofddorp en de woonkernen: respectievelijk Zingem en Ouwegem en Huise. Sleutelwoorden voor de gewenste ontwikkelingen zijn kleinschaligheid (beperken wildgroei van b.v. appartementen, beperken bouwhoogte), landelijkheid (behouden dorps sfeer), verscheidenheid (door te voorzien in verschillende woontypologieën), optimaal ruimtegebruik (streven naar woonverdichting in de kernen, bundelen van ontwikkelingen) en vernieuwing (aandacht voor renovatie en nieuwbouw, tegengaan van verkrotting) op deze manier kunnen de ruimtelijke troeven van de verschillende dorpskernen behouden blijven.

Er dient gestreefd te worden naar een dichtheid van 15 woningen per ha in de verschillende kernen.

4. De ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven optimaal houden

De ontwikkelingskansen van de bedrijven moeten zoveel mogelijk worden gegarandeerd, hetzij op hun huidige locatie of op een nieuwe plaats (indien dit noodzakelijk is omwille van de draagkracht van de omgeving).

In de kernen wordt ernaar gestreefd om wonen en werken maximaal met elkaar te verweven.

Het bestaande bedrijventerrein in het noorden van de gemeente dient verder geoptimaliseerd en uitgebreid te worden.

5. Vrijwaren en verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De gemeente dient de interne bereikbaarheid tussen de kernen verder te verbeteren. Dit geldt in het bijzonder voor wandelaars, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer. Inzake externe bereikbaarheid scoort Zingem reeds behoorlijk. Enkel vanuit de meer open gebieden is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer beperkt.

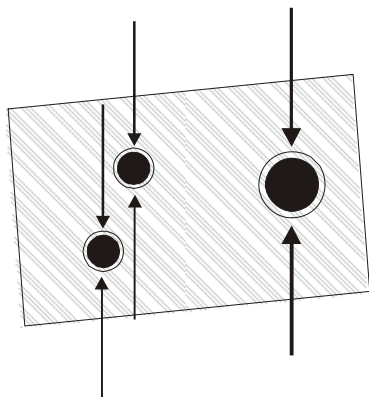
De autobereikbaarheid dient te verlopen via een doordachte wegencategorisering waarbij ernaar gestreefd wordt het verblijfsgebied zo weinig mogelijk te verstoren.

Het verkeer dient op een verkeersveilige en –leefbare manier te verlopen met een specifieke aandacht voor de dorpskernen.

Een belangrijk aandachtspunt is de N 60. Deze problematiek wordt op Vlaams niveau bestudeerd. Recent werd hiervoor een streefbeeldstudie opgesteld. Bij de opmaak van deze studie werd ook de gemeente Zingem betrokken. De gemeente wenst ook bij de verdere uitwerking en uitvoering van deze studie verder betrokken te worden.

2.4 Ruimtelijke principes

1. Drie leefbare landelijke kernen



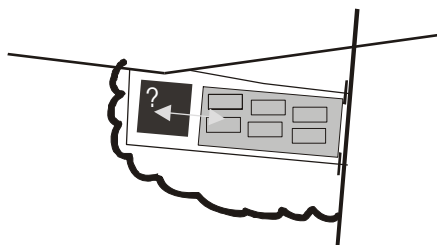
Zingem is de belangrijkste kern in de gemeente, kent de meeste gemeentelijke voorzieningen, o.m. de administratieve diensten, en werd door de provincie Oost-Vlaanderen geselecteerd als hoofddorp. Huise en Ouwegem werden door de provincie geselecteerd als woonkernen.

In de kernen dient de landelijkheid en het aangenaam wonen zoveel mogelijk te worden behouden (benadrukken dorpskarakter – ook door de inrichting van de publieke ruimte zoals b.v. de dorpspleinen van Huise en Zingem, kleinschaligere gebouwen en beperken appartementenblokken).

De drie kernen dienen naar de toekomst ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen in overeenstemming met de schaal en de eigenheid van elke kern. De nodige aandacht dient uit te gaan naar de openbare ruimte en de verkeersleefbaarheid.

Het verder versterken van een goed functionerende en leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte wordt als prioriteit gekozen te Zingem.

2. Herstructureren industriële activiteiten met speciale aandacht voor het bedrijventerrein Zingem(-Nazareth)

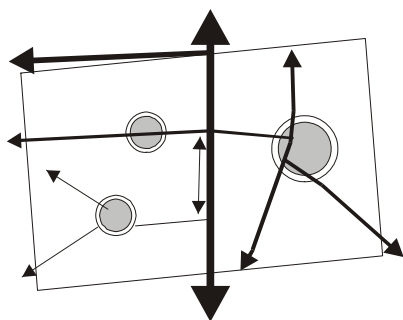


De bestaande ambachtelijke zone dient verder geoptimaliseerd te worden. Ruimtelijke randvoorwaarden zoals een meer optimale benutting van het terrein, een kwaliteitsvolle ruimte en een afdoende buffer dienen te worden toegepast.

Aanpalend aan het bestaande bedrijventerrein kan een nieuwe kleine lokale KMO-zone worden uitgebouwd. In de eerste plaats zou de zone plaats bieden voor de noodzakelijke herlokalisaties in de gemeente, aanvullend ook voor nieuwe lokale bedrijven. Belangrijk zijn een optimaal ruimtegebruik en een aantrekkelijke architectuur. Groenschermen dienen de ruimtelijke impact van het bedrijventerrein te verminderen.

De ontsluiting van het bedrijventerrein zal rekening houdende met de streefbeeldstudies die opgemaakt werden voor de N 60 en de N 35 zich richten naar de N 35 (via de Moerasstraat).

3. Wegencategorisering ruimtelijk verankerd, kader voor het mobiliteitsbeleid

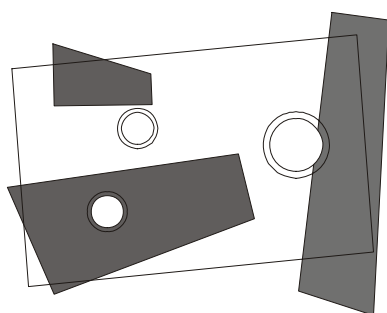


De wegcategorisering dient een kader te vormen waarbinnen het mobiliteitsbeleid van de gemeente vorm wordt gegeven. Deze categorisering dient zich ook ruimtelijk te vertalen.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

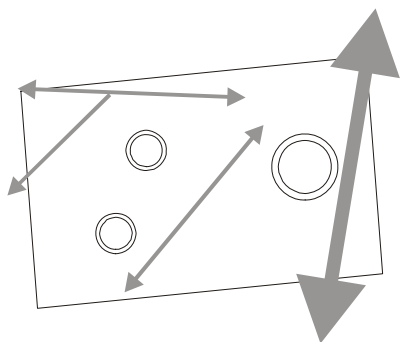
- de N 60 waarlangs zich verschillende economische activiteiten ontwikkelden, deze as dient geherstructureerd te worden, er werd hiervoor door de Vlaamse overheid een streefbeeldstudie opgemaakt
- de barrièrewerking van de N 60 voor het langzaam verkeer dient te verminderen
- de doortocht te Zingem en Ouwegem
- het verbeteren van de fietsinfrastructuur in overeenstemming met de wegcategorisering

4. Landbouw als behoeder open ruimte



Landbouw is de belangrijkste ruimtegebruiker in de gemeente. In Zingem zijn nog verschillende open landbouwgebieden aanwezig, rond Huise is het landbouwgebied zelfs nog bijna volledig open (er komt in deze omgeving nauwelijks bebouwing voor). In de Scheldevallei komen voornamelijk graslanden voor. De laatste decennia zijn de landbouwactiviteiten in de gemeente afgenomen, het agrarisch gebied is echter rekening houdende met de huidige normen omtrent bemesting e.d. nog steeds van groot belang. Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtig beleid waarin de landbouw zich relatief kleinschalig blijft profileren en er ook meer aandacht gaat naar het beheer van het landschap. Daarnaast dient ook aandacht te gaan naar een diversificatie van de landbouwactiviteiten zoals b.v. het voorzien van hoevetoerisme, het vervullen van de rol van landschapsbeheerder, ...

5. Scheldevallei en beekvalleien als dragende groene assen



De Scheldevallei bestaat te Zingem voornamelijk uit graslanden, plaatselijk afgewisseld met akkers op de hogere gronden en een opgespoten terrein (Scheldeslib) begroeid met wilgenstruweel. Dit gebied kan verder uitgebouwd worden als één van de belangrijkste natuurgebieden binnen de Scheldevallei.

Daarnaast zijn ook de verschillende beekvalleien belangrijk. Ze vormen groene linten doorheen het landschap en vervullen een natuurverbindende functie met respect voor de aanwezige landbouw.

De ontwikkelingen van deze gebieden zullen omwille van hun belangrijke natuurwaarde voornamelijk door het Vlaams Gewest en de provincie gebeuren.

3 Gewenste ruimtelijke structuur Zingem (meso-schaal)

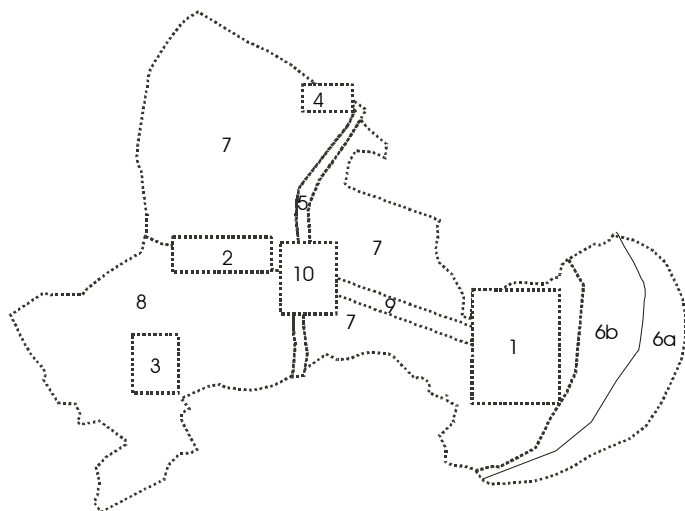
(zie kaart 1)

De gewenste ruimtelijke structuur vormt de concrete uitwerking van de visie, de beleidsdoelstellingen en de ruimtelijke principes.

Voor een verdere verduidelijking en detaillering van de gewenste ruimtelijke structuur van Zingem wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de verschillende componenten natuur, landbouw, wonen, bedrijvigheid, verkeer, en recreatie en voorzieningen afzonderlijk behandeld.

Als afsluiting van de bespreking van de gewenste structuur per component, worden de ontwikkelingsperspectieven per deelruimte in tabelvorm voorgesteld.

De deelruimtes zijn de ruimtes zoals afgebakend in het informatief gedeelte (het microniveau).



Voor Zingem worden 10 entiteiten onderscheiden:

1. de kern Zingem: dit is het hoofddorp van de gemeente
2. de kern Ouwegem: dit is een landelijke kern en heeft de kenmerken van een straatdorp, deze kern werd geselecteerd als woonkern
3. de kern Huise, deze kern is de landelijkste kern van de gemeente en is een typische dorpskern binnen het landschap van de Vlaamse Ardennen, deze kern werd geselecteerd als woonkern
4. bedrijventerrein Zingem: dit bedrijventerrein is gegroeid langs de N 35 en N 60 en is het enige gebied voor KMO en ambachtelijke bedrijven in de gemeente
5. N 60: deze primaire weg vormt een belangrijke snede in het Zingemse landschap
6. de Scheldevallei, opgesplitst in een gebied 6a, verwevingsgebied natuur met landbouw en gebied 6b, verwevingsgebied landbouw met natuur: de Scheldevallei vormt nog een gaaf aaneengesloten open ruimtegebied
7. het noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied: deze open ruimte is beperkt versnipperd door woningen, boerderijen e.d. desalniettemin is de open ruimte er nog steeds dominant aanwezig
8. het zuidwestelijk open ruimtegebied: dit is een vrijwel volledig gave kouter die de landelijke kern van Huise omringd. Er komt nauwelijks bebouwing voor.
9. bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem: dit lint is vrijwel volledig dichtgebouwd en vormt de verbinding tussen de N 60 en de dorpskern Zingem. Binnen dit lint bevinden zich ook verschillende functies zoals handelszaken, containerpark, ...
10. bebouwde ruimte rond 't Peerdeke, deze ruimte vormt een concentratie van winkels, bedrijven gegroeid rond het kruispunt N 435 en de N 60

Het is duidelijk dat de afbakening van de deelruimten rudimentair is. De verschillende entiteiten vloeien in elkaar over en stoppen ook niet aan de gemeentegrenzen. Deze deelruimten vormen ook de vertrekbasis bij het formuleren van een beleid met betrekking tot de zonevreemde gebouwen en constructies binnen de gemeente.

Om de relatie tussen deze componenten niet uit het oog te verliezen is een globale synthese van deze aspecten gemaakt op de bijgevoegde kaart: "Gewenste Ruimtelijke Structuur Zingem".

3.1 Gewenste open ruimtestructuur

(zie kaart 2)

Het uitwerken van de openruimte structuur binnen de gemeente Zingem mag niet worden beschouwd als een gevecht om ruimte tussen de verschillende functies die hiervan gebruik maken, waarvan landbouw en natuur de belangrijkste zijn. Binnen de gewenste open ruimte structuur moet het mogelijk zijn dat alle functies voldoende mogelijkheden hebben om op een volwaardige manier te kunnen functioneren. Hiervoor wordt in de eerste plaats vertrokken van de bestaande toestand gekoppeld aan de knelpunten en potenties die hieruit voortvloeien. De krachtlijnen voor de ontwikkeling van de open ruimte zijn weergegeven op kaart 2.

In de open ruimte komen verschillende functies en activiteiten voor. Natuur en landbouw zijn de belangrijkste. De open ruimte in Zingem wordt vooral gebruikt door landbouwactiviteiten. De belangrijkste natuurwaarden zijn de Scheldevallei en de verschillende beekvalleien.

De rol van natuur binnen de (agrarische) open ruimte met uitzondering van de Scheldevallei en de beekvalleien is in vergelijking met de landbouw beperkt, maar daarom zeker niet een minder belangrijk aandachtspunt.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur en de agrarische structuur.

De meeste beleidselementen zijn van bovenlokaal belang. De gemeente wenst weliswaar ook een visie te formuleren teneinde enerzijds zijn structuurplan verder vorm te geven en een afwegingskader te hebben waarin ook de gewenste visie op de open ruimte is opgenomen (het bovenlokale kader is immers nog niet volledig afgewerkt) en anderzijds kunnen via deze visie ook enkele suggesties meegegeven worden t.a.v. de hogere overheden. De bepalingen die van bovenlokaal belang zijn, zijn dan ook louter als een suggestie te beschouwen.

3.1.1 Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

3.1.1.1 Ontwikkelingsopties

- het gebiedsgericht versterken van de natuurlijke structuur vertrekkende vanuit de bestaande natuurwaarden, waarbij de Scheldevallei en de beekvalleien als dragers gezien kunnen worden van de natuurlijke en landschappelijke structuur
- de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de rurale open ruimte behouden en waar mogelijk versterken

3.1.1.2 Ruimtelijke beleidselementen

NATUURAANDACHTSZONES

Deze gebieden hebben een belangrijke natuurwaarde. Deze zullen vermoedelijk door het Vlaams Gewest in het kader van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) worden geselecteerd (zie informatief gedeelte).

De gemeente wenst hierbij een adviserende rol te vervullen.

Als natuuraandachtszones (soort van hypothese VEN-IVON) werden door de provincie de Scheldemeersen te Zingem (Grootmeers, Kleinmeers) geselecteerd.

De belangrijke natuurfunctie van de Scheldevallei wordt ook door de gemeente Zingem onderschreven. Een deel van deze vallei werd op het gewestplan ingetekend als natuurgebied, landbouwgebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen met intekening als waterwinningsgebied.

De natuur vormt een belangrijke functie binnen dit gebied en dient in de toekomst nog verder versterkt te worden. De biologische waarde van dit gebied kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/of het beheer.

In de voorbije jaren werd met het inrichtingsplan Meilegem-Zingem (zie informatief gedeelte) hiertoe reeds een eerste aanzet gegeven.

Het zeer diverse landschap en de verschillende begroeiingen vormen een goed uitgangspunt voor landschapsontwikkeling met grote grazers – er inmiddels een begrazingsproject voor de oevers van de Coupure/Moerbeek opgezet door de provincie Oost-Vlaanderen. De populierbossen kunnen op termijn (bij omvallen en afsterven van de oude bomen) evolueren tot structuurrijke valleibossen. Op lange termijn kan op deze manier in dit deel van de Scheldevallei een belangrijk natuurgebied ontstaan. Door de gemeente worden deze voorstellen mee onderschreven. Er wordt wel aandacht gevraagd voor de rol van de landbouw binnen dit gebied. Waar binnen dit gebied nog landbouwactiviteiten plaats vinden, dient in overleg met de landbouw een evenwicht gevonden te worden tussen de noden van de landbouw en deze van natuur, beheersovereenkomsten e.d. kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Recreatieve activiteiten dienen beperkt te blijven, enkel zachte recreatie is mogelijk.

Binnen dit valleigebied dient ook aandacht besteed te worden aan de problematiek inzake wateroverlast, De problematiek m.b.t. natuurlijke overstromingsgebieden e.d. dient binnen dit gebied verder bestudeerd te worden.

Speciale aandacht dient eveneens te gaan naar het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen t.b.v. waterwinning dat ingetekend werd naar aanleiding van de opmaak van het gewestplan binnen de Scheldevallei. Deze bestemming werd echter nooit uitgevoerd en zal vermoedelijk ook in de toekomst deze functie niet krijgen.

Dit gebied valt echter niet onder de aandachtszones van het natuurdecreet en is ook minder beschermd dan de gebieden die opgenomen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een bestemmingswijziging van dit gebied zal vermoedelijk een Vlaamse bevoegdheid zijn.

Er dient met betrekking tot de Scheldevallei en het op het gewestplan ingetekende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen in het bijzonder een evenwicht gevonden te worden tussen de potentie voor natuur en de aanwezige landbouw in dit gebied.

Schetsmatig kan gesteld worden dat het deel tussen Weistraat (en het verlengde hiervan) en de Schelde hoofdzakelijk een natuurfunctie heeft en landbouw hier maximaal als een nevenfunctie aanwezig kan zijn en het overige deel (tot aan de Dijkstraat) een belangrijker functie voor de landbouw heeft (landbouw als hoofdfunctie) doch hierbij ook aandacht moet besteed worden aan de natuur als nevenfunctie van dit gebied.

Naar aanleiding van het advies betreffende de verkenningsnota ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Leiestreek werd door de gemeenteraad op 3 mei 2007 hieromtrent volgend besluit genomen:

“Er dient met betrekking tot de Scheldevallei en het op het gewestplan ingetekende gebied voor gemeenschapsvoorziening in het bijzonder een evenwicht gevonden te worden tussen de potentie voor natuur en de aanwezige landbouw in dit gebied. Schematisch kan gesteld worden dat het deel tussen de Weistraat (en het verlengde hiervan) en de Schelde hoofdzakelijk een natuurfunctie heeft en landbouw hier maximaal als nevenfunctie aanwezig kan zijn en het overige deel (tot aan de Dijkstraat) een belangrijker functie voor de landbouw heeft (landbouw als hoofdfunctie) doch hierbij ook aandacht moet besteed worden aan natuur als nevenfunctie van dit gebied.”

“Concreet het gebied Zingemse Scheldemeersen op te splitsen in een deel tussen de Schelde en de Weistraat (en het verlengde hiervan) als VEN met behoud en versterken van uitgesproken natuurwaarden in een vallei met ruimte voor waterberging en landbouw door extensieve begrazing, en een deel tussen de Weistraat (en het verlengde hiervan) en de Dijkstraat als natuurverwevingsgebied met behoud en versterken van gevarieerde valleilandschappen. In dit natuurverwevingsgebied is landbouw onder de vorm van extensieve begrazing hoofdfunctie zonder verstrenging van de opgelegde normen (vb. aangaande bemesting) maar waar via stimulerende maatregelen het beheer van de ecotopen en kleine landschapselementen bevorderd wordt. Dit is ook de visie voor het natuurverwevingsgebied tussen de Dijkstraat en de Omgangstraat/Liststraat waar de akkers daar aanwezig moeten kunnen blijven bestaan zonder strenge opgelegde normen. Het aan te leggen speelbos past in dit gebied met deze functietoekenning.”

“Aangaande het parkgebied Beertegem-Ouwegem, dit op te nemen in een gebied met hoofdfunctie landbouw.”

"Aangaande het natuurverwevingsgebied Rooigembeek en Stroomken met behoud en versterking van gevarieerde valleilandschappen met ruimte voor waterberging, er op aan te dringen geen strengere normen voor landbouw in dit gebied hier momenteel aanwezig op te leggen. Het verhogen van het waterbergend vermogen of het (kunstmatig) verhogen van het waterpeil mag de aanwezige landbouw in dit gebied niet in het gedrang brengen.

De beleidsdoelstellingen met betrekking tot de Scheldevallei dienen als een suggestie beschouwd te worden ten opzichte van het Vlaams Gewest daar deze overheid als trekker fungeert voor de afbakening van de natuurlijke structuur en reeds in het kader van de visie op de open ruimte voor de Leiestreek als beleids optie opneemt om dit gebied vooral een natuurfunctie te geven.

NATUURVERBINDINGSGEBIEDEN EN ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR VAN BOVENLOKAAL BELANG

De natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang worden geselecteerd door de provincie. Het beleid in deze gebieden is gericht op de ontwikkeling van de natuur als belangrijke nevenfunctie.

Er zijn geen natuurverbindingengebieden geselecteerd door de provincie.

Volgende selectie werd door de provincie gemaakt met betrekking tot de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang die het netwerk van natuurverbindingengebieden aanvult:

- Kasteelbeek-Rooigembeek-Molenbeek (Kruishoutem-Zingem-Gavere)
- Lozerbeek-Wallebeek
- Leebeek

In de visie op natuur, landbouw en bos met betrekking tot de Leiestreek werden de Rooigembeek en Stroomken aangeduid als natuurverwevingsgebied. Dit betekent dat voor deze beken vermoedelijk de Vlaamse overheid bevoegd zal zijn.

BEEKVALLEIEN

De beekvalleien zijn structuurbepalend voor de natuurlijke en landschappelijke structuur. De meeste beekvalleien zijn eveneens reeds geselecteerd door de provincie als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (zie boven) of als natuurverwevingsgebied door de Vlaamse overheid (voorlopige selectie).

Het beleid voor deze beekvalleien is gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige natuurwaarden, alsook op het uitwerken van een integraal waterbeleid. De biologische diversiteit wordt bevorderd met respect voor de hoofdgebruikers van het gebied.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden hierbij vooropgesteld:

- vrijwaren van de beekvalleien van een verdere verdichting van de bebouwing
- streven naar een natuurlijk verloop van de beken
- streven naar een verbetering van de waterkwaliteit
- werken aan een natuurvriendelijke oeverbeheer en voorzien van streekeigen groenvegetatie langs de beken als extra accentuering van deze beken in het landschap
- aandacht voor de rol van de beekvalleien in de waterhuishouding (wateroverlast, ...)

Voor de realisatie van deze ontwikkelingsperspectieven dient grondig overleg gepleegd te worden met de betrokken landbouwers en eigenaars.

Volgende beken worden niet limitatief geselecteerd:

- Rooigembeek-Molenbeek-Stampkotbeek
- de Plankbeek
- de Wijngaardbeek
- de Wallebeek
- de Leebeek⁴

⁴ Met betrekking tot Leebeek dient een evenwicht gezocht te worden tussen de natuurwaarden van deze beekvallei en de aanwezigheid van het bedrijventerrein. Aan de kant van het bedrijventerrein komen

Speciale aandacht dient uit te gaan naar het valleigebied van de Rooigembek-Molenbeek-Stampkotbeek. Hier bevindt zich immers ook het domein de Gerlache wat een klein bosgebiedje vormt (7 ha). Deze beekvallei is de waardevolste op ecologisch vlak.⁵

De beekvalleiën zijn op kaart 2 ingetekend in overdruk. De beleidsopties gekoppeld aan de beekvalleiën primieren boven deze met betrekking tot de agrarische structuur.

LANDSCHAP

Binnen de gemeente bevinden zich verschillende uitgestrekte open landbouwgebieden. Bij de uitwerking van de agrarische structuur worden randvoorwaarden vastgelegd zodat de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van deze gebieden behouden kunnen blijven in evenwicht met de landbouw.

Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen:

- gebieden waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen; deze gebieden worden met betrekking tot de landschappelijke en natuurlijke structuur als minder waardevol beschouwd
- de landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden, landbouw is er eveneens hoofdfunctie doch dient rekening te houden met landschap en natuur
- de bouwvrije landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden, het behoud van het gave landschap wordt hier centraal geplaatst
- valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde, natuur is de hoofdfunctie met landbouw als nevenfunctie

Deze verschillende gebieden worden nader bestudeerd naar aanleiding van de agrarische structuur (zie verder).

Binnen de open ruimtegebieden is de versterking van de KLE (kleine landschapselementen) een belangrijk aandachtspunt. De gemeente wenst via subsidiereglementen en eigen projecten de aanplant en het herstel van de KLE te stimuleren.

De landschappelijke inpassing van de kernen en de verspreide bebouwing met inbegrip van de cultuur-historische waardevolle gebouwen komt bij de bespreking van de nederzettingstructuur, de economische structuur en de verschillende deelruimten (kernen) aan bod (zie verder).

Ook met betrekking tot de gewenste lijninfrastructuur worden een aantal uitspraken gedaan die een invloed hebben op het landschap (zie verder).

NOORDELIJK NATUURGEBIED IN DE OMGEVING VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Ten zuiden van de bestaande noordelijk gelegen KMO-zone bevindt zich een natuurgebied. Dit natuurgebied van ongeveer 14 ha is een mengeling van verschillende biologisch waardevolle percelen en historisch permanente graslanden. Een 2-tal jaren geleden werd dit gebied nog beperkt uitgebreid met de aanplant van een bos (0,5 ha – als compensatie voor het rooien in de Huisgaverstraat). Dit natuurgebied vormt vandaag een soort van bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de Leebeek die doorheen dit gebied stroomt.

Er dient aandacht besteed te worden aan de aanwezigheid van een woning binnen dit gebied (toegang via de Huisgaverstraat). Bij de aanpak van de zonevreemde woningen is een specifiek beleid voor de woningen opgenomen in kwetsbaar gebied (zoals gedef. in het decreet R.O.) noodzakelijk (zie verder).

SPEELBOS

Er wordt een speelbos aangelegd op de site tussen de Damstraat, de Dijkstraat en de Liststraat. Dit dossier heeft reeds zijn uitwerking. Recent werd hiervoor een BPA goedgekeurd.

OPENRUIMTECORRIDORS

Openruimtecorridors kunnen de verbinding tussen diverse openruimtegebieden realiseren. Dit is voornamelijk noodzakelijk waar belangrijke lijninfrastructuren de relatie tussen diverse gebieden bemoeilijkt.

eigenlijk geen belangrijke natuurwaarden voor, ook de potentie om dit gebied een rol te geven in de natuurlijke structuur is relatief beperkt.

⁵ De bosjes van het kasteeldomein Mullem zullen vermoedelijk opgenomen worden door de Vlaamse overheid als te versterken. Dit betekent dat dit tot de bevoegdheid van de Vlaamse overheid zal behoren.

Er wordt een open ruimte corridor voorzien waar de Wallebeek de N 60 kruist en langs de Nederzalmsesteenweg (N 435) tussen de dorpskern en de Scheldebrug.

Het voorzien van een open ruimecorridor staat niet in tegenstrijd met het voorzien van b.v. kleine waterzuiveringsinstallaties en waterbeheersingswerken. Deze kunnen ruimtelijk perfect in deze corridor geïntegreerd worden via het voorzien van streekeigen groenschermen, kleinschalige installaties (grotendeels ondergronds) e.d.

ARCHEOLOGIE

Er dient aandacht besteed te worden aan de archeologische erfgoedwaarden en hun potenties naar identiteitsbepaling. Het inrichten van de ruimte gaat ook (onbewust) gepaard met het verlies van archeologische erfgoedwaarden, waarmee ook de informatie die deze dragen, verloren gaat. 80 % van het archeologisch erfgoed is onbekend. Er dienen dan ook maatregelen getroffen te worden om over te gaan tot inventarisatie en onderzoek, vooraleer informatie verloren gaat, ook voor wat betreft het onbekende ondergrondse erfgoed.

3.1.1.3 Uitwerking gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

Hoewel Gewest en provincie grotendeels bevoegd zijn voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur, worden vanuit de gemeente de in de onderstaande tabel vermelde ontwikkelingsopties gehanteerd met betrekking tot de natuurlijke en landschappelijke structuur of als suggestie aangereikt. Per deelgebied worden elementen voorgesteld voor de gewenste ontwikkeling ten behoeve van de natuurfunctie en het landschap. Hierbij wordt ook rekening gehouden met randvoorwaarden die gesteld worden vanuit andere functies. De elementen van bovenlokaal belang zijn als suggestie te beschouwen.

<u>Zone*</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Randvoorwaarden</u>
Scheldevallei (6a)	<ul style="list-style-type: none"> - versterken van de natuurlijke structuur - omzetten populieraanplant naar duurzamere bosstructuren - natuur als hoofdfunctie in overleg met de landbouw - ecologisch verantwoord landbouwbeheer 	<ul style="list-style-type: none"> - versterken en ontwikkelen van de karakteristieken en natuurwaarden van het gebied - landbouw als beheerder van de open ruimte - agrarisch natuurbeheer stimuleren - zacht recreatief medegebruik is mogelijk - opstellen beheersovereenkomsten
Scheldevallei (6b)	<ul style="list-style-type: none"> - weren van nieuwe bebouwing - omzetten populieraanplant naar duurzamere bosstructuren - ecologisch verantwoord landbouwbeheer - landbouw als hoofdfunctie met aandacht voor natuur 	<ul style="list-style-type: none"> - versterken en ontwikkelen van de karakteristieken en natuurwaarden van het gebied met respect voor de hoofdfunctie landbouw - landbouw als beheerder van de open ruimte - agrarisch natuurbeheer stimuleren - zacht recreatief medegebruik is mogelijk - opstellen beheersovereenkomsten
noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied (7), zuidwestelijk open ruimtegebied (8)	<ul style="list-style-type: none"> - landschapsopbouw door aanplant van KLE's - aandacht voor de beekvalleien in het bijzonder voor de relatie van de Leebeek t.o.v. het bedrijventerrein en voor het valleigebied van de Rooigembeek waarin ook het domein de Gerlache is gelegen 	<ul style="list-style-type: none"> - toegankelijkheid voor recreatief medegebruik - opstellen beheersovereenkomsten - landschappelijke integratie van landbouwbedrijven en woningen door b.v. aan de streek gebonden erfbeplanting - agrarisch natuurbeheer stimuleren - uitwerken van een beleid met betrekking tot de agrarische structuur waarbij ook rekening gehouden wordt met natuur en landschap (zie verder)
bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor integratie van de bebouwing in de open ruimte 	
N 60 (5)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor open zichten langs de N 60 - beperken barrière 	
bebouwde ruimte rond 't Peerdeke (10)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor integratie van de bebouwing in het wegbeeld 	
bedrijventerrein Zingem (4)	<ul style="list-style-type: none"> - voldoende inbufferen bedrijventerrein - kwalitatieve inrichting 	

kernen Zingem (1), Ouwegem (2) en Huise (3)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor groen in de kernen - behoud cultuur-historische gebouwen - beschermen en natuurgericht beheren van bestaande groenelementen - aanplant van perceelsrandbegroeiingen en erfbeplanting stimuleren 	
---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Uitwerking gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.1.2 Gewenste agrarische structuur

3.1.2.1 Ontwikkelingsopties

De agrarische activiteit is één van de essentiële functies van het buitengebied en dient voldoende ontwikkelingskansen te krijgen. Voor de landbouw te Zingem worden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- het scheppen van ruimtelijke zekerheid voor de land- en tuinbouw
- voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de land- en tuinbouw voorbehouden
- optimaal afstemmen van de landbouwfunctie met de andere functies in de open ruimte
- het ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
- het voeren van een coherent beleid t.a.v. de land- en tuinbouw

3.1.2.2 Ruimtelijke beleidselementen

3.1.2.2.1 Deelgebieden van de gewenste agrarische structuur

ALGEMEEN

Er kunnen met betrekking tot de agrarische structuur verschillende gebiedsgerichte beleidscategorieën onderscheiden worden. Voor Zingem worden volgende categorieën voorgesteld (zie verder voor een meer gedetailleerde uitleg omtrent de betekenis van deze gebieden en het beleid dat hieraan gekoppeld wordt):

- gebieden waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen
- de landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden, landbouw is er eveneens hoofdfunctie doch dient meer rekening te houden met landschap en natuur
- de bouwrijpe landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden
- valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde, natuur is de hoofdfunctie met landbouw als nevenfunctie

BETEKENIS VAN DEZE DEELGEBIEDEN VOOR ZINGEM

Een deel van de Scheldevallei wordt beschouwd als een gebied met belangrijke potentie op het vlak van natuur- en landschapsontwikkeling en wordt gezien als "een valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde", natuur is de hoofdfunctie met landbouw als nevenfunctie.

Een tweede kleiner landbouwgebied gelegen rondom het kasteel de Gerlache en langsheen de Rooigembeek wordt ook beschouwd als een gebied met verschillende troeven op het vlak van natuur en landschap. Om deze kwaliteiten te behouden en te versterken wordt eveneens een selectie als "een valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde" voorgesteld. Daarnaast zijn er ook nog de kleinere beekvalleien en het resterende deel van de Scheldevallei. Deze bevinden zich allen in landschappelijke waardevolle open landbouwgebieden waardoor samen met de hogergenoemde ontwikkelingsperspectieven hun natuurfunctie eveneens gewaarborgd wordt, doch een specifieke selectie als valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde is niet nodig (overdruk als valleigebied).

Er worden 2 bouwrijpe landschappelijke waardevolle open landbouwgebieden geselecteerd: het open landbouwgebied ten noordoosten van Huise, d.i. het gebied tussen de Lange Aststraat, de Oost-

Beertegemstraat en het Wilgenpad en een klein ongeschonden landbouwgebied ten westen van de kern van Huise, m.n. het gebied tussen de Wannegemstraat, de Appelhoekstraat, de Vijvensstraat en de Keitelstraat. De bestaande bedrijven, palend aan deze gebieden mogen geen negatieve gevolgen ondervinden van deze selectie. Toekomstgerichte uitbreiding van bestaande bedrijven in het kader van de landbouwactiviteit moet hier mogelijk zijn en blijven.

Diverse landbouwgebieden worden beschouwd als landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Het gaat om: een gebied ten noordoosten van de kern van Zingem, m.n. het gebied tussen de Amelotstraat, de Dijkstraat, de Nederzwalmssesteenweg en de Omgangstraat; het landbouwgebied gesitueerd tussen de spoorlijn, de Gentssesteenweg en de Kruishoutemsesteenweg; een landbouwgebied in het noorden van de gemeente en gelegen tussen de Wallebeek, de Gentssesteenweg, de Deinsebaan, de Edemolenstraat en de Boeregemstraat; een landbouwgebied ten noorden van de kern van Huise, het gebied gelegen tussen de Wannegemstraat, de Appelhoekstraat, de Nachtegaalstraat, de Hamstraat, de Ouwegemsesteenweg en het Wilgenpad; en het landbouwgebied ten zuiden van de kern van Huise, d.i. het gebied ten zuiden van de Wannegemstraat-Lange Aststraat.

Speciale aandacht dient te gaan naar het ingesloten gebied ten noorden van de kern van Ouwegem en omsloten door de Ouwegemstraat, Steenoven, de Beertegemstraat en de Landegemstraat. Dit gebied wordt ook beschouwd als behorende tot het landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Vandaag is dit gebied op het gewestplan ingetekend als parkgebied. Deze bestemming dient gewijzigd te worden naar een agrarische functie met speciale aandacht voor het landschap. Dit gebied heeft nooit een parkfunctie gekend en heeft hiertoe ook geen potentie. Dit gebied bestaat vandaag grotendeels uit graslanden.⁶

De overige landbouwgronden worden beschouwd als gebieden waar de landbouw autonoom kan ontwikkelen.

3.1.2.2.2 Gewenst beleid in de deelgebieden van de agrarische structuur

Enkele definities

In het RSV wordt aangegeven dat een differentiatie naar agrarische bebouwingsmogelijkheden aangewezen is. Deze wordt niet afgebakend op Vlaams niveau. Het is de bedoeling om deze differentiatie op gemeentelijk niveau verder uit te werken.

Een voorstel van differentiatie werd uitgewerkt door de Dienst Land- en Tuinbouw van de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van hun visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied. Deze door de provincie uitgewerkte differentiatie is als vertrekbasis genomen, zij het met enkele inhoudelijke aanpassingen, voor de gewenste agrarische structuur in de gemeente Zingem.

Vooraleer over te gaan tot de verschillende beleidscategorieën is het nodig om duidelijkheid te scheppen m.b.t. de te hanteren definities rond agrarische en landbouw gerelateerde activiteiten.

Er worden 5 agrarische en/of landbouw gerelateerde activiteiten onderscheiden (bron: RSV):

- Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat dierlijke of plantaardige producten voortbrengt voor de markt. Dergelijke bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn verkoop van hoeveproducten, bewerken van eigen producten, eigen mestverwerking, hoeve-toerisme.
- Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven: een bedrijf dat de toelevering van de landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Ze zijn klein van omvang en sluiten qua schaal aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking.
- Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven: bedrijven die de toelevering van de landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio verzorgen. Voorbeelden zijn veevoeder- en meststoffenfabrieken, slachthuizen, vleeswarenfabrieken, conservenbedrijven, groothandelsmarkten, grootschalige mestverwerking.

⁶ Ruimtelijk is deze bestemmingswijziging niet strikt noodzakelijk, doch op termijn kan de bestemming als parkgebied wel invloed hebben op de agrarische bedrijvigheid die op deze gronden plaats vindt.

- Kleinhandels- en dienstverlenende bedrijven: bepaalde kleinhandelsbedrijven kunnen land- en tuinbouwproducten en/of grondstoffen verdelen. Zij onderscheiden zich van de toeleverende en verwerkende bedrijven doordat ze niet exclusief op de beroepslandbouw gericht zijn. Voorbeelden zijn tuincentra. Bepaalde vormen van dienstverlening zijn evenmin exclusief op de beroepslandbouw gericht. Voorbeelden zijn veeartsen, centra voor kunstmatige inseminatie, proefbedrijven, dierenklinieken, dierenasielen.
- Toeristisch-recreatieve bedrijven: bepaalde toeristisch-recreatieve bedrijven in het buitengebied kunnen dierlijke of plantaardige producten voortbrengen, evenwel niet voor de markt. Zij hebben in de eerste plaats een verzorgend karakter ten aanzien van toerisme en recreatie. Voorbeelden zijn kinderboerderijen, manèges, paardenrenbanen, dierentuinen, plattelandstoerisme.

Een beheersovereenkomst is een contractuele verbintenis die op vrijwillige basis wordt afgesloten tussen bv. de overheid en een landbouwer in hoofd- of nevenberoep. De bedoeling van de overeenkomst is aan landbouwers de kans te bieden om op een gestructureerde wijze mee te helpen aan het behoud en de verbetering van landschaps- en natuurwaarden. Als tegenprestatie voor hun inspanning dienen de betrokkenen een verantwoorde volwaardige vergoeding te ontvangen, die enerzijds de opbrengst vergoed en anderzijds ook de uitgevoerde arbeid.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

De verdere ontwikkeling van regionale toeleverende en verwerkende bedrijven wordt niet gestimuleerd.

Vrijkomende landbouwzetels dienen in eerste instantie toegewezen te worden aan andere landbouwactiviteiten, indien dit niet mogelijk is dan dient de mogelijkheid te blijven bestaan om in de toekomst eventueel toch terug landbouwactiviteiten toe te staan. Dit betekent dat landbouw steeds een mogelijke functie/bestemming blijft.

Met betrekking tot mogelijke functiewijzigingen voor landbouwbedrijven wordt in de eerste plaats gesteund op het bestaande uitvoeringsbesluit inzake.

Binnen het agrarisch gebied bevinden zich ook verschillende beekvalleien. Deze zijn op de kaart van de gewenste open ruimtestructuur aangeduid met een overdruk. Het gewenste beleid dat naar aanleiding van de natuurlijke en landschappelijke structuur voor deze gebieden werd voorgesteld, primeert boven het beleid met betrekking tot de gewenste agrarische structuur.

Ruimtelijk beleid in de gebieden waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen

Het gaat om agrarische gebieden met verspreide bebouwing. Naast boerderijen komen hier ook woningen en kleinere éénmans- en KMO-bedrijven voor. De bebouwing is gegroepeerd in woonconcentraties of linten of is alleenstaand. Deze landbouwgebieden zijn veelal ingesloten door bebouwing of infrastructuur en zijn relatief beperkt in oppervlakte. De land- en tuinbouw wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan bedrijven en productiefaciliteiten. Zowel traditionele als meer intensieve agrarische activiteiten komen voor. De landbouwstructuur is evenwichtig opgebouwd uit de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds.

Dit evenwicht bepaalt de functionaliteit van de landbouw in deze gebieden. In de toekomst dienen deze functionele landbouwgebieden behouden te blijven. Het evenwicht tussen de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds dient behouden. De hoofdfunctie van dit gebied is landbouw, andere functies zijn hieraan ondergeschikt. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan het in evenwicht brengen of houden van de agrarische en niet agrarische activiteiten.

Deze gebieden kunnen prioritair behouden blijven voor de landbouw.

Ruimtelijk beleid in de landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden

Het betreft de open landbouwgebieden met verspreide bedrijfszetels en weinig andere bebouwing. Het grondgebruik is in hoofdzaak agrarisch en de gebieden hebben landbouwkundig een goede structuur: grotere kavels, beperkte versnippering, enz. Naast de landbouwkundige waarde hebben de gebieden een belangrijke rol te vervullen in het vrijwaren van de open ruimte. Omwille van de landschappelijke waarde van deze gebieden, is het belangrijk dat de land- en tuinbouwers hier bijzondere aandacht besteden aan de landschappelijke integratie van de (bedrijfs)gebouwen. Een belangrijk instrument

hiervoor is de erfbeplanting. Ook het onderhoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, kan de landschappelijke waarde van het gebied ondersteunen.

De gemiddelde bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Nieuwe bedrijven worden verwezen naar bestaande bedrijfszetels waar de bedrijfsvoering wordt stopgezet.

In de toekomst blijven agrarische activiteiten de hoofdfunctie binnen dit gebied.

Ruimtelijk beleid in de bouwrijpe landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden

Er geldt binnen dit gebied een absoluut bouwverbod (met mogelijke uitzondering van schuilhokken voor dieren e.d.). Voor zover zij verenigbaar zijn met het absoluut bouwverbod mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre ze geen sterke invloed hebben op het landschap.

Ruimtelijk beleid in het valleigebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde

Het betreft gebieden waar naast natuur ook een beperkte aanwezigheid is van landbouw. In dit gebied is natuur evenwel de hoofdfunctie en komt de landbouw er slechts in een nevenfunctie voor in gedeelten van dit gebied.

Vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan het milieu. Wanneer de natuurfunctie domineert zijn de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw doorgaans beperkt tot extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veezetting, biocidengebruik, enz. Om de landschappelijke waarde van de gebieden te behouden en eventueel te versterken, worden in deze gebieden maatregelen voorgesteld die de landbouw stimuleren in haar rol als beheerder van het landschap. Niet alleen kunnen hier erfbeplanting en onderhoud van kleine landschapselementen gestimuleerd worden, maar er kunnen ook positief stimulerende maatregelen genomen worden om de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken. Een nuttig instrument hiervoor zijn beheersovereenkomsten zoals graslandbeheer, perceels- en akkerrandenbeheer, enz. Concrete projecten en positief ondersteunende maatregelen moeten aan de bedrijfsleiders de kans bieden om op een verantwoorde manier natuurbeheer in de agrarische bedrijfsvoering in te schakelen. Er komen twee zonevreemde agrarische bedrijven voor in dit gebied, er wordt voorgesteld om deze bedrijven zone-eigen te maken. Rekening houdende met de ligging in de Scheldevallei en de nabijheid van verschillende natuurwaarden zijn uitbreidingsmogelijkheden in principe niet mogelijk. Deze bedrijven zullen meegenomen worden naar aanleiding van de opmaak van een RUP zonevreemde bedrijven (zie verder) en in dit RUP zal hierop gedetailleerd ingegaan worden (vergunningstoestand, aanwezige functies, ...).

3.1.2.3 Uitwerking gewenste agrarische structuur

Rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector, de eisen die gesteld worden vanuit andere functies in de verschillende beleidscategorieën en op basis van de bodemgeschiktheid wordt voor Zingem volgende differentiatie van de agrarische structuur voorgesteld.

<u>Zone*</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Randvoorwaarden</u>
Scheldevallei (6a)	<ul style="list-style-type: none"> - landbouw als beheerder open ruimte - een ecologisch verantwoord landbouwbeheer, voornamelijk extensieve vormen van landbouw - uitbreidingsmogelijkheden van de landbouw zijn beperkt 	<ul style="list-style-type: none"> - versterken en ontwikkelen van de karakteristieke en natuurwaarden van het gebied, landbouw kan een nevenfunctie vormen (dit is een suggestie aan de Vlaamse overheid)
Scheldevallei (6b)	<ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit van teelten - aandacht voor landschappelijke integratie en natuur 	<ul style="list-style-type: none"> - versterken en ontwikkelen van de karakteristieke en natuurwaarden van het gebied met aandacht voor de landbouwfunctie binnen dit gebied (dit is een suggestie aan de Vlaamse overheid)
Noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied (7), zuidwestelijk open ruimtegebied (8)	<ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit van teelten - aandacht voor landschappelijke integratie en natuur 	<ul style="list-style-type: none"> - landbouw vormt de hoofdfunctie
bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor integratie van de bebouwing in de open ruimte 	
bebouwde ruimte rond 't Peerdeke (10)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor integratie van de bebouwing in de open ruimte 	
Bedrijventerrein Zingem (4)	<ul style="list-style-type: none"> - inbufferen bedrijventerrein 	
N 60 (5)	<ul style="list-style-type: none"> - beperken gebruik N 60 door landbouwvoertuigen 	

	- beperken barrièrewerking N 60	
kernen Zingem (1), Ouwegem (2) en Huise (3)	- verwevenheid tussen wonen en landbouwbedrijven wordt nagestreefd	- geen overschrijding van de draagkracht van het gebied - geen verstoring van het wonen

Uitwerking gewenste agrarische structuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.2 Gewenste nederzettingsstructuur

(zie kaart 3)

3.2.1 Ontwikkeloingsopties

Voor de nederzettingstructuur te Zingem worden volgende ontwikkelingsopties voorgesteld:

- uitbouw van de kern van Zingem als hoofddorp, naast de twee woonkernen Ouwegem en Huise
- een woonbeleid gericht op kernversterking
- aandacht voor sociale huur- en koopwoningen
- streven naar een differentiatie van woonprojecten
- het verhogen van de woonkwaliteit en het aangenamer maken van de woonomgeving
- verhogen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen in relatie tot het omliggende landschap
- het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande woonweefsel
- het bieden van rechtszekerheid aan zonevreemde woningen

3.2.2 Ruimtelijke beleidselementen

3.2.2.1 Deelgebieden van de gewenste nederzettingstructuur

In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen en vormen. Er werd een onderscheid gemaakt tussen woonkernen (met woonwijken), linten, woonconcentraties en geïsoleerde woningen.

Dit dient zich te vertalen in een doelgericht, gedifferentieerd en gebiedsgericht ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingstructuur.

Hoofddorp

Het hoofddorp is de groeipool van de nederzettingstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.⁷

Het hoofddorp wordt geselecteerd door de provincie Oost-Vlaanderen. Er werd gekozen voor de kern Zingem.

Het hoofddorp Zingem kan versterkt worden. Er wordt voor geopteerd om de vrije bouwkvavels (bestaande juridische voorraad) prioritair in te vullen. De vier resterende woonuitbreidingsgebieden worden behouden – rekening houdende met de woonbehoefte studie kunnen deze voorlopig nog niet aangesneden worden.

De nog aanwezige binnengebieden zijn reeds ingenomen (of zijn in ontwikkeling). Er is geen binnengebied in het woongebied nog beschikbaar.

Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de renovatie van bestaande woningen. In het hoofddorp dient een kwaliteitsvolle ruimte gecreëerd te worden met een duidelijke centrumafbakening.

Teneinde de mogelijkheid te bieden aan het hoofddorp om zich verder te versterken, kunnen binnen het hoofddorp ook meergezinswoningen die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden toegelaten worden.

Een woondichtheid van 15 woningen per ha wordt nagestreefd.

Woonkern

Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Ze staan in voor opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie.⁸ De selectie gebeurt eveneens door de provincie Oost-Vlaanderen.

⁷ Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2004

⁸ Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2004

In Zingem werden Ouwegem en Huise door de provincie geselecteerd als woonkern.

Te Ouwegem kan de mogelijkheid geboden worden om ook meergezinswoningen die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden te voorzien. Omwille van het landelijke karakter dient bij de inplanting van eventuele meergezinswoningen die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden te Huise extra aandacht besteed te worden aan de inpassing hiervan binnen deze kern. Het woonuitbreidingsgebied te Huise zal opgeheven worden (zie ook verder) - ligt in een beschermd landschap.

Het woonuitbreidingsgebied te Ouwegem zal grotendeels opgeheven worden, dit gebied zal deels ingenomen worden door een nog te voorzien kerkhof en bijhorende parking (zie verder). Het resterende woonuitbreidingsgebied wordt voorlopig behouden.

Verspreide bebouwing

De overige woningen binnen de gemeente Zingem kunnen onderverdeeld worden onder de noemer verspreide bebouwing. Ze komt voor onder de vorm van linten, kleine woonconcentraties en geïsoleerde bebouwing. Bijkomende bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd worden en landschappelijke integratie aangemoedigd. Naar gelang de ruimtelijke context kunnen aan verspreide bebouwing meer of minder mogelijkheden worden gegeven.

3.2.2.2 Gewenst beleid met betrekking tot de nederzettingsstructuur

Volgende beleidselementen worden naar voor geschoven teneinde de ontwikkelingsopties te ondersteunen:

Renovatie of vervangende nieuwbouw van woningen met een lage (woon-)kwaliteit stimuleren

De renovatie of vervangende nieuwbouw van woningen met een lage (woon-)kwaliteit dient door de gemeente verder ondersteund te worden. Volgende acties worden vanuit de gemeente voorgesteld:

- belasting op leegstand en verkrotting
- onbewoonbaarverklaring
- het aanleggen van nutsvoorzieningen (waterleiding, riolering,...)
- stimuleringsbeleid (in samenspraak met de eigenaar een oplossing zoeken)

Ontwikkelingsperspectieven woonuitbreidingsgebieden

Er is geen behoefte om binnen de planhorizon om de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden zolang het principe van de gesloten bevolkingsprognose in het buitengebied en de taakstelling vanuit het PRS Oost-Vlaanderen gehandhaafd blijven. De bestaande woonuitbreidingsgebieden blijven behouden als reservegebieden voor de toekomst met uitzondering van het woonuitbreidingsgebied te Huise (ligt in een beschermd landschap) en een deel van het woonuitbreidingsgebied te Ouwegem (wordt deels ingenomen door andere functies – zie verder).

Indien op termijn het mogelijk wordt om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden dan dient hier ook een gedeelte ingevuld te worden ten behoeve van sociale woonprojecten.

Streven naar woningdifferentiatie

Het is belangrijk dat in de gemeente rekening wordt gehouden met een gewijzigde behoefte als gevolg van de gezinsverdunning en de vergrijzing van de bevolking.

De vraag naar goed gelokaliseerde comfortabele kleine woningen zal de komende jaren in Zingem toenemen. Ook het belang van een goede ligging t.o.v. het centrum en openbaar vervoer zal geteeld op de veroudering van de bevolking aan belang winnen.

Het uitwerken van een sociaal woonbeleid

De bouw van 6 sociale koopwoningen is voorzien in het Wijnhuisveld. Daarnaast is ook de bouw van 10 sociale huurwoningen voorzien langs de Ouwegemsesteenweg.

Recent werden 20 sociale huurappartementen gebouwd langs de Sportstraat.

De gemeente zal verder onderzoeken of er nog bijkomende mogelijkheden zijn voor sociale huisvesting binnen het bestaande woongebied.

Er zijn geen binnengebieden (in het woongebied) die ingenomen kunnen worden voor sociale woningbouw. Dit betekent dat de voorziene projecten steeds kleinschalig zullen zijn (tenzij dat op termijn de mogelijkheid zou worden voorzien om ook woonuitbreidingsgebieden aan te snijden).

Er dient gestreefd te worden naar een percentage van min. 5 % sociale woningen t.o.v. het totale woonaanbod.

Aandacht voor landschap

De gemeente heeft zijn landelijk karakter goed bewaard. Er wordt expliciet aandacht gevraagd voor de inpassing van gebouwen binnen het landschap door b.v. materiaalgebruik, volumes, groenaanplantingen e.d. De zichten op de open ruimte dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven. Speciale aandacht dient te gaan naar de dorpskern van Huise die omgeven wordt door een gaaf open landbouwlandschap.

Op basis van een inventaris van het waardevol cultuur-historisch erfgoed die door de gemeente zal opgesteld worden kunnen aan bepaalde gebouwen e.d. voorwaarden gekoppeld worden teneinde hun waardevol karakter te behouden (zie ook verder).

Een beleid voor de zonevreemde woningen

Het gemeentebestuur zal één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opmaken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden van dergelijke woningen worden vastgelegd.

Zonevreemde woningen zijn bestaande woningen die niet in woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied of goedgekeurde verkavelingen gesitueerd zijn. Deze woningen maken grotendeels deel uit van de open ruimte structuur.

Onder zonevreemde woningen worden woningen verstaan die grotendeels vergund zijn, dit gaat dus niet om illegaal gebouwde woningen.

Voor deze woningen wordt een gebiedsgerichte aanpak uitgewerkt, naar gelang de ligging binnen de gemeente en de open ruime structuur in het bijzonder kunnen meer of minder mogelijkheden aan deze woningen worden gekoppeld. Naast deze gebiedgerichte aanpak wordt een specifieke aanpak van de zonevreemde cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen en een specifieke aanpak van de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied (def. kwetsbaar gebied volgens het decreet R.O.)⁹ uitgewerkt.

Naar aanleiding van de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan ten behoeve van de zonevreemde woningen zijn verfijningen en aanvullingen van het onderstaande beleidskader steeds mogelijk. Naast de woning zal bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan eveneens voldoende aandacht besteed worden aan de mogelijkheden in de onmiddellijke omgeving van de woning (tuininfrastructuur, oprit e.d.).

⁹ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, [...], grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

- een specifieke aanpak

AANPAK VAN ZONEVREEMDE CULTUURHISTORISCHE WAARDEVOLLE GEBOUWEN EN WONINGEN

De gemeente zal een inventaris opmaken van de cultuurhistorische gebouwen en woningen (met inbegrip van de zonevreedde – het aantal zonevreedde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is relatief beperkt, het zal vermoedelijk gaan om een 10-tal gebouwen). Deze inventaris zal opgemaakt worden naar aanleiding van de opmaak van een RUP zonevreedde woningen. Met dit begrip worden enerzijds woningen en gebouwen bedoeld die door hun voorkomen een essentieel onderdeel vormen van het landschap. Het betreft enerzijds beschermde monumenten of architecturaal waardevolle gebouwen, anderzijds betreft het gebouwen eigen aan de agrarische structuur van de gemeente b.v. oude hoeves met stallen, bijgebouwen, ...

Deze woningen en gebouwen kunnen principieel verbouwen, herbouwen of uitbreiden, indien aan een aantal randvoorwaarden kan voldaan worden. Voorwaarden zijn dat de verbouwing, herbouw of uitbreiding gebeurt in de geest van het oorspronkelijke gebouw en dat ook de omgeving een belangrijke rol speelt bij het bepalen van mogelijke functies voor dergelijke gebouwen en constructies en niet enkel vertrokken wordt vanuit de ruimtelijke kwaliteiten van het gebouw of constructie zelf. In het RUP zonevreedde woningen worden deze randvoorwaarden verfijnd naar gelang de specifieke ruimtelijke context. Ook op het vlak van functies kunnen binnen het RUP zonevreedde woningen mogelijkheden worden voorzien b.v. het benutten van een stal of dergelijke als kunstatelier, beperkte kantoorruimte, meergezinswoningen (het creëren van bijkomende woonegelegenheden kan echter slechts in zeer beperkte mate toegelaten worden, vormt een uitzonderingsmaatregel en dient omstandig gemotiveerd te worden), ... teneinde het cultuurhistorisch patrimonium optimaal te kunnen behouden. Het uitgangspunt hierbij moet zijn dat de ruime ontwikkelingsmogelijkheden noodzakelijk zijn om het behoud van het gebouw of de woning te garanderen. Bovendien moeten de ontwikkelingsmogelijkheden inpasbaar zijn in de draagkracht van de omgeving en mogen ze niet strijdig zijn met het specifieke beleid dat men in het betrokken gebied wenst te voeren.

Als richtlijn voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde van een gebouw, dient op de eerste plaats de inventarisatie van beschermde monumenten en landschappen gehanteerd te worden. Tevens kan gesteund worden op de publicatie 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen', opgesteld door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen. De publicatie bevat een inventaris van het bouwkundig erfgoed en wenst uitdrukkelijk een basis te vormen voor monumentenzorg en voor sensibilisatie hieromtrent - een opname in deze lijst betekent niet altijd dat dit om waardevol cultuurhistorisch erfgoed gaat, hiermee zal bij een verder inventarisatie rekening meegehouden worden. Daarnaast kan steeds beroep gedaan worden op eigen inventarisatiewerk van de gemeente en hun inzichten in het cultuurhistorisch patrimonium van de gemeente. Bij het bepalen van de cultuurhistorische waarde van een gebouw zal de gemeente ook steeds overleg plegen met de bevoegde Vlaamse en provinciale administraties. Mogelijke criteria om de cultuur-historische waarde te bepalen zijn:

- landschappelijke inpassing (b.v. woning typisch voor de streek zoals b.v. een vierkantshoeve,...)
 - geschiedkundige waarde (b.v. historisch belangrijk gebouw, ...)
 - architecturale waarde (b.v. woning gebouwd door bekende architect,...)
- enz.

AANPAK ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED¹⁰

Voor de zonevreedde woningen die zich bevinden in kwetsbare gebieden dient in overleg met de hogere overheid een specifiek ruimtelijk beleid te worden uitgewerkt. Als uitgangspunt wordt door de gemeente voorgesteld om deze woningen eveneens een maximale rechtszekerheid te bieden en deze bij voorkeur uit de kwetsbare gebieden te onttrekken. Naar gelang de ligging in één van de hieronder opgesomde deelgebieden kunnen dan specifieke ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend analoog aan deze van de woningen die zich niet bevinden in kwetsbaar gebied. Dit dient naar aanleiding van het RUP geval per geval bestudeerd worden en afgewogen worden. De vergunningstoestand gekoppeld aan de grootte en impact van de woning zal hierin belangrijke rol spelen, naast de (nog) aanwezige natuurwaarden.

¹⁰ Onder het begrip "kwetsbaar gebied" wordt het gebied verstaan gedefiniëerd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen – zie ook boven.

- een gebiedsgerichte benadering

De gemeente kan onderverdeeld worden in verschillende gebieden, de relatie met de verschillende deelruimten wordt eveneens gelegd:

HOOFDDORP (valt samen met deelruimte 1)

Dit gebied omvat de dorpskern van Zingem. Dit gebied valt ook samen met de deelruimte "kern Zingem".

Voor zonevreemde woningen die ruimtelijk **rechtstreeks** aansluiten op deze kern kan een herbestemming overwogen worden waardoor de woonfunctie bekrachtigd wordt en er vergelijkbare mogelijkheden verleend kunnen worden zoals aan woningen die deel uitmaken van het woongebied (met landelijk karakter) – deze bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van deze zonevreemde woningen (bijkomend woongebied creëren is evenwel niet mogelijk, ook het voorzien van meergezinswoningen is niet toegelaten, functiewijzigingen zijn eveneens enkel mogelijk indien de hoofdbestemming wonen blijft). Voor deze woningen kunnen specifieke maatregelen worden opgesteld voor een goede afwerking van de kern ten opzichte van het omliggende landbouwgebied en hun integratie binnen het bestaande woonweefsel van deze kern. Er dient hierbij steeds ook voldoende aandacht besteed te worden aan eventuele aanwezige landbouwbedrijven (afstandsregels e.d.) teneinde de rechtszekerheid van deze bedrijven niet in het gedrang te brengen.

Dit gaat slechts om ongeveer een 15-tal woningen.

WOONKERN (valt samen met deelruimten 2 en 3)

Dit gebied omvat de dorpskern van Huise en Ouwegem. Deze gebieden vallen samen met de deelruimten "de kern Ouwegem" en "de kern Huise".

Voor zonevreemde woningen die ruimtelijk **rechtstreeks** aansluiten op deze kern kan een herbestemming overwogen worden waardoor de woonfunctie bekrachtigd wordt en er vergelijkbare mogelijkheden verleend kunnen worden zoals aan woningen die deel uitmaken van het woongebied (met landelijk karakter) – deze bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van deze zonevreemde woningen (bijkomend woongebied creëren is evenwel niet mogelijk, ook het voorzien van meergezinswoningen is niet toegelaten, functiewijzigingen zijn eveneens enkel mogelijk indien de hoofdbestemming wonen blijft). Voor deze woningen kunnen specifieke maatregelen worden opgesteld voor een goede afwerking van de kern ten opzichte van het omliggende landbouwgebied en hun integratie binnen het bestaande woonweefsel van deze kern. Er dient hierbij steeds ook voldoende aandacht besteed te worden aan eventuele aanwezige landbouwbedrijven (afstandsregels e.d.) teneinde de rechtszekerheid van deze bedrijven niet in het gedrang te brengen.

Met betrekking tot Huise dient omwille van het omgevende zeer open landbouwgebied extra aandacht te gaan naar de inpassing van deze woningen in het landschap.

Dit gaat slechts om een 5-tal woningen voor beide woonkernen samen.

WOONCLUSTER (valt samen met deelruimten 9 en 10 en een deel van deelruimte 5 en 7)

Deze gebieden zijn sterk versnipperd door bebouwing en hebben vandaag reeds een dicht bebouwd karakter, naast de woonfunctie bevinden zich nog functies in dit gebied zoals winkels, bedrijven, ... Deze gebieden zijn reeds grotendeels op het gewestplan ingetekend als woongebied met landelijk karakter.

Volgende ruimten worden onderscheiden:

- de kernuitloper tussen de dorpskern van Zingem en de N 60, dicht bebouwd lint met verschillende voorzieningen waaronder de gemeentelijke loods en het containerpark, dit gebied valt samen met de deelruimte "bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem"
- de omgeving van Den Bos, dicht bebouwd lint met ook bebouwing gericht op de N 60 waarin naast woningen zich ook verschillende bedrijven bevinden, dit gebied maakt deel uit van de deelruimte N 60
- de omgeving van 't Peerdeke (kruispunt van de N 60 met de N 435), dicht bebouwde omgeving waarin naast woningen zich ook verschillende bedrijven bevinden, dit gebied maakt deel uit van de deelruimte "bebouwde ruimte rond 't Peerdeke"
- de noordelijk van de dorpskern Ouwegem gelegen lintbebouwing, dit gebied is een dicht bebouwde omgeving die aansluit op de dorpskern van Ouwegem, dit gebied maakt deel uit van de deelruimte

noordwestelijk openruimtegebied, maar ligt wel in het spanningsveld van de deelruimte "kern Ouwegem".

Voor zonevreemde woningen in of aansluitend op dergelijke bebouwing gaat specifieke aandacht naar de aansluiting van deze woningen op deze linten en naar de afwerking ten aanzien van het landbouwgebied. De bestemming van dergelijke woningen (met uitzondering van bestaande vergunde functies) dient wonen te blijven. Als basis voor de te voorziene stedenbouwkundige voorschriften geldt de reeds aanwezige bebouwing en bestaande functies binnen deze clusters. De stedenbouwkundige voorschriften zullen verder afgestemd worden op deze omgeving. Dit gaat slechts om een 5-tal woningen voor alle clusters samen.

BEDRIJVENTERREIN (valt samen met deelruimte 4)

Dit is het noordelijk gelegen bedrijventerrein (in de oksel van de N 60 en N 35). Dit gebied valt samen met de deelruimte "bedrijventerrein Zingem".

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat woningen die niet gekoppeld zijn aan bedrijvigheid niet thuis horen binnen dit deelgebied. Er zijn geen zonevreemde woningen op dit ogenblik aanwezig. De woningen binnen dit gebied zijn nog steeds gekoppeld aan de bedrijven.

OPEN RUIMTE

Dit zijn de overige gebieden. Deze vallen samen met de deelruimten "Scheldevallei", "noordwestelijk en oostelijk open ruimte gebied", het "zuidwestelijk open ruimtegebied en het eerder onbebouwde deel van de deelruimte "N 60".

Als basis voor de stedenbouwkundige voorschriften die opgesteld kunnen worden voor dit gebied wordt het decreet R.O. gebruikt (dit decreet wordt als een basisrecht beschouwd). De bestaande mogelijkheden zullen eventueel verankerd worden in een RUP. Het geven van meer mogelijkheden dan vandaag verankerd zijn in het decreet R.O. is niet wenselijk rekening houdende met de belangrijke waarde van de open ruimte in de gemeente (enkel vanuit een specifieke benadering – zie boven -kan dit gemotiveerd worden).

Er kan dan ook geopteerd worden om voor dit gebied geen RUP op te stellen en het decreet verder te hanteren.

3.2.3 Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur

Zone*	Gewenste ontwikkeling	Randvoorwaarden
Kern Zingem (1)	<u>Hoofddorp</u> <ul style="list-style-type: none"> - inbreiding en kernversterking - voldoende hoge woondichtheden (15 woningen per ha als streefdoel) - afwerken van verkavelingen - creëren van een aangename woonomgeving - aandacht voor variatie in de woningtypes - verhogen van het aanbod sociale woningen - aandacht voor renovatie zonevreemde woningen die rechtstreeks aansluiten op deze kern worden hierbinnen geïntegreerd 	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor groen in de kern - kwaliteit van de publieke ruimte - aandacht voor de architectuur van de woningen - verhogen aantrekkingskracht stationsomgeving - verweefbare activiteiten zijn wenselijk - een oplossing voor zonevreemde woningen die rechtstreeks aansluiten op deze kern
Kern Ouwegem (2)	<u>Woonkern</u> <ul style="list-style-type: none"> - inbreiding en kernversterking - afwerken van verkavelingen - creëren van een aangename woonomgeving - aandacht voor variatie in woningtypes - verhogen van het aanbod sociale woningen - aandacht voor renovatie zonevreemde woningen die 	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor groen in de kern - kwaliteit van de publieke ruimte - aandacht voor de architectuur van de woningen - verbeterde doortocht van de N 435 doorheen het dorpscentrum - verweefbare activiteiten zijn wenselijk - een oplossing voor zonevreemde woningen die rechtstreeks aansluiten

	rechtstreeks aansluiten op deze kern worden hierbinnen geïntegreerd	op deze kern
Kern Huise (3)	<u>Woonkern</u> <ul style="list-style-type: none"> - inbreiding en kernversterking - afwerken van verkavelingen - creëren van een aangename woonomgeving - verhogen van het aanbod sociale woningen - aandacht voor variatie in woningtypes - aandacht voor renovatie - zonevreemde woningen die rechtstreeks aansluiten op deze kern worden hierbinnen geïntegreerd 	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor groen in de kern - kwaliteit van de publieke ruimte - aandacht voor de architectuur van de woningen - Verweefbare activiteiten zijn wenselijk - een oplossing voor zonevreemde woningen die rechtstreeks aansluiten op deze kern
Bedrijventerrein Zingem (4)	<ul style="list-style-type: none"> - weren woningen tenzij gekoppeld aan bedrijvigheid (vandaag ook geen autonome woningen binnen de bedrijvenszone aanwezig) 	
N 60 (5)	<ul style="list-style-type: none"> - geen bijkomende erfaansluitingen langs de N 60 - uitbouw van ventwegen ten behoeve van de bestaande bebouwing - voor de wooncluster Den Bos worden zonevreemde woningen die hierop aansluiten binnen dit lint geïntegreerd 	<ul style="list-style-type: none"> - geen verdere verlinting - een oplossing voor zonevreemde woningen
bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9)	<ul style="list-style-type: none"> - de zonevreemde woningen die aansluiten op deze wooncluster worden hierin geïntegreerd . 	<ul style="list-style-type: none"> - geen verdere verlinting - verzorgen van de relatie met de omgeving - een oplossing voor zonevreemde woningen
bebouwde ruimte rond 't Peerdeke (10)	<ul style="list-style-type: none"> - de zonevreemde woningen die aansluiten op deze wooncluster worden hierin geïntegreerd . 	<ul style="list-style-type: none"> - geen verdere verlinting - verzorgen van de relatie met de omgeving - een oplossing voor zonevreemde woningen
Open gebieden buiten de kernen (6a en 6b, 7 en 8)	<ul style="list-style-type: none"> - beleid afgestemd op de draagkracht van de omgeving - de noordelijk van de dorpskern Ouwegem gelegen lintbebouwing vindt aansluiting bij deze kern en vormt een wooncluster, zonevreemde woningen die hierop aansluiten worden hierin geïntegreerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - geen verdere verlinting - verzorgen van de relatie met de omgeving, aandacht voor de landschappelijke inpasbaarheid - een oplossing voor zonevreemde woningen

Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.3 Gewenste economische structuur

(zie kaart 4)

3.3.1 Ontwikkelingsopties

- een doelmatig en kwalitatief ruimtegebruik: hogere productiviteit met minder ruimtebeslag
- vermenging van wonen en werken, zonder creatie van ontoelaatbare hinder voor de bewoners
- stimuleren van de werkgelegenheid in de gemeente zonder noemenswaardige ruimtelijke overlast
- scheppen van zekerheid voor de zonevreemde bedrijven
- bieden van bedrijfsruimte voor te herlokaliseren zonevreemde bedrijven en voor starters

3.3.2 Ruimtelijke beleidselementen

Behoud en optimalisatie van het bestaande bedrijventerrein

Er wordt voorgesteld om het bestaande bedrijventerrein verder kwalitatief uit te bouwen. Aandachtspunten zijn een betere benutting van de terreinen, buffering en ontsluiting (in de toekomst dient de ontsluiting zich - indien dit ook mogelijk is voor de bedrijven – zich te richten op de N 35).

Op dit bedrijventerrein bevinden zich vandaag hoofdzakelijk regionale bedrijven (dit zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving onderschrijden).

Er wordt door de bedrijven die deel uitmaken van dit terrein een uitbreiding gevraagd van ongeveer 1,6 ha. Er wordt als suggestie voorgesteld om deze uitbreiding naar aanleiding van de afbakening van het economisch knooppunt Nazareth verder te onderzoeken.

Ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt met betrekking tot het lokaal bedrijventerrein:

'Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokaal verzorgende bedrijven zijn beperkt van omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (d.i. lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand industrieterrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen.'

Volgende criteria worden overwogen bij het bepalen van de meest geschikte locatie voor het nieuw in te planten bedrijventerrein:

- een goede bereikbaarheid
- beperkt storend in het landschap
- overeenstemmend met de globale visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente
- op voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden
- niet storend voor woonomgevingen
- aansluitend op het hoofddorp of op een bestaand bedrijventerrein

Als mogelijke locaties worden naar voor geschoven:

mogelijke locatie nieuw lokaal bedrijventerrein	voordelen	nadelen
Aansluitend ten westen van het bestaande bedrijventerrein, d.i. tussen de N 35 (Deinsebaan) en de Moerasstraat	<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend op het bestaande bedrijventerrein - de ontsluiting kan vlot gebeuren via de N 35 - geen naburige bewoning - beperkte hinder voor de omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - inname van landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dit gebied sluit wel volledig aan op het bestaand bedrijventerrein en ligt langs de N 35 waardoor de impact op de open ruimte desondanks relatief beperkt is, een beperkt deel van dit gebied is eveneens reeds bebouwd en kent geen agrarische functie, dit gebied is ook omgeven door de Moerasstraat waarlangs in de toekomst de ontsluiting van het bestaand bedrijventerrein wordt voorzien (naar aanleiding van het streefbeeld N 35) - natuurwaarden in de omgeving, ten zuiden van het lokaal bedrijventerrein bevinden zich een natuurgebied, dit gebied sluit niet rechtstreeks aan op het geplande en reeds bestaande bedrijventerrein; er is de mogelijkheid om voldoende buffering te voorzien zodat de bestaande natuurwaarden niet verder in het gedrang komen.
Aansluitend ten zuiden van het bestaande regionaal bedrijventerrein, d.i. tussen de Moerasstraat en het Maanschijnstraatje	<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend op het bestaande bedrijventerrein - de ontsluiting kan gebeuren via de N 35 - geen naburige bewoning 	<ul style="list-style-type: none"> - reeds deels ingenomen door een bestaande (vergunde) parking (in het agrarisch gebied), de mogelijkheden voor effectieve aansnijding voor andere bedrijven zijn dan ook beperkter - tast het bestaande natuurgebied aan
Ten westen van de kern van Zingem, d.i. tussen de Groenstraat, de Amelotstraat en Wijnhuisveld	<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend op het hoofddorp - inname van woonuitbreidingsgebied 	<ul style="list-style-type: none"> - uitermate dicht bij bewoning - hinder voor de omgeving eerder groot, omgeving heeft een uitgesproken residentieel karakter (een volwaardige inbuffering en het beperken van het type bedrijvigheid kan hiervoor eventueel wel een oplossing bieden) - slechte ontsluitingsmogelijkheden (dwars door de dorpskern van Zingem en via de N 435) – zie bijgevoegde foto 1, 2 en 3 - meer potentie voor een woonfunctie die door een eventuele inname verdwijnt (strategische ligging in de onmiddellijke omgeving van het station)
Ten westen van de kern van Zingem, d.i. tussen de Broekstraat, de Kouterstraat en de Heirweg.	<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend op het hoofddorp - inname van woonuitbreidingsgebied 	<ul style="list-style-type: none"> - uitermate dicht bij bewoning - hinder voor de omgeving eerder groot (een volwaardige inbuffering en het beperken van het type bedrijvigheid kan hiervoor eventueel wel een oplossing bieden) - slechte ontsluitingsmogelijkheden (dwars door de dorpskern van Zingem en via de N 435, zie eveneens foto 1, 2 en 3) - meer potentie voor een woonfunctie die door een eventuele inname verdwijnt

		- kent vandaag een uitgesproken agrarische functie
--	--	----------------------------------------------------

afweging mogelijk locaties nieuw lokaal bedrijventerrein



foto 1: zicht vanuit de Groenstraat (toegang tot de westelijk gelegen woonuitbreidingsgebieden te Zingem) t.o.v. de Kruishoutemsesteenweg (N435)



foto 2: zicht op de Groenstraat komende uit de Kruishoutemsesteenweg



foto 3: zicht op de Groenstraat

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

De locatie aansluitend op het bestaande bedrijventerrein heeft een zeer goede ontsluiting en de impact op de open ruimte is er beperkt (aanwezigheid Moerasstraat, N 35, ...). Dit heeft ook als zeer belangrijk voordeel dat de bedrijvigheid gebundeld blijft. Dit past ook binnen de nieuwe voorziene ontsluitingsstructuur voor het bestaande bedrijventerrein.

Als beste locatie komt dan ook de site ten westen van het bestaande bedrijventerrein naar voor. De zuidelijke variante is minder aangewezen daar de impact op de open ruimte aanzienlijk groter is.

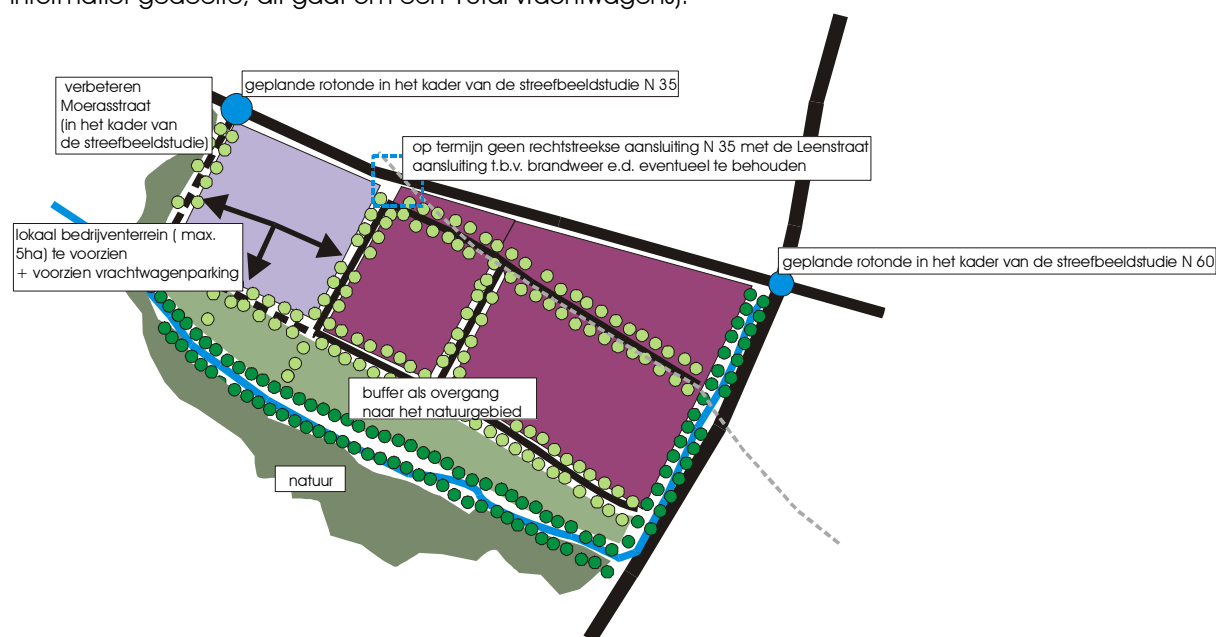
De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein dient door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verder te worden uitgewerkt.

De realisatie van het lokaal bedrijventerrein dient bij voorkeur in handen te zijn van de gemeente of een andere (semi-) openbare instantie. Dit wordt wenselijk geacht omwille van:

- het vermijden van speculatie
- een zuinig ruimtegebruik (gemeenschappelijke voorzieningen, bouwen in meerdere lagen,...)
- het vastleggen van inrichtingsprincipes (bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, perceelsinrichting, inplantingsprincipes,...)
- het beperken van reserve in eigendom van de bedrijven
- het vermijden van ongewenste functiewijzigingen
- het realiseren van differentiatie
- een betere fasering in aansnijding van bedrijventerreinen
- het maximaal beperken van de milieuhinder van het bedrijventerrein naar de omgeving

De ontwikkeling van dit bedrijventerrein dient in overleg met de gemeente Nazareth en de provincie Oost-Vlaanderen te gebeuren.

Er wordt voorgesteld om op dit terrein ook een vrachtwagenparking te voorzien, deze parking kan ook gebruikt worden door de verschillende bedrijven en vormt tevens een alternatief voor de geparkeerde vrachtwagens die verspreid geparkeerd staan over de gemeente (deze problematiek werd geduid in het informatief gedeelte, dit gaat om een 10tal vrachtwagens).



structuurschetsontwikkelingen bedrijventerrein Zingem ("Vogelzang")

Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven (niet gelegen in bedrijventerreinen)

De ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven en de economische activiteiten niet gelegen op de bedrijventerreinen (het merendeel van de economische infrastructuur te Zingem) worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor het begrip 'ruimtelijke draagkracht' kunnen geen algemeen geldende principes of maatstaven gebruikt worden. De ruimtelijke draagkracht zal afhankelijk zijn van de bestaande ruimtelijke structuur, van de gewenste ruimtelijke structuur en van de aard en functie van het bedrijf in kwestie.

Bij de beoordeling van de bestaande (zonevreemde) bedrijven wordt uitgegaan van het volgende:

- de sociaal-economische verankering waarmee bedoeld wordt dat de werknemers in de gemeente of de regio wonen
- tewerkstelling van meestal laaggeschoolde werknemers uit de gemeente of de regio
- de historische groei van de bedrijven op de huidige vestigingsplaats
- het verspreid voorkomen van bedrijven en trouwens ook van huisvesting behoort intrinsiek tot de eigenheid van de economische structuur in de Vlaamse Ardennen
- de in het verleden of recente verleden bekomen vergunningen en toelatingen in verband met bouwwerken of uitbating van het bedrijf.
- de inpasbaarheid van het bedrijf in de omgeving/impact van het bedrijf op de structuurbepalende elementen uit het buitengebied

De vergunningtoestand en de inpasbaarheid van het bedrijf in de omgeving/impact van het bedrijf op de structuurbepalende elementen uit het buitengebied zijn de belangrijkste criteria.

Voor de bestaande (zonevreemde) bedrijven kunnen reeds een aantal duidelijke standpunten ingenomen worden.

- het nastreven van een maximale beleidszekerheid voor de bedrijven, zowel in ruimte als in tijd
- het nastreven van een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten van de omgeving.
- het uitputten van alle mogelijkheden en voorzieningen op de bestaande locaties
- het afwegen van de ruimtelijke voordelen van een ontwikkeling op de bestaande locatie t.o.v. een ontwikkeling op een andere locatie
- rekening houden met de draagkracht van de omgeving
- enkel grotendeels vergunde bedrijven kunnen in aanmerking komen

Categorisering zonevreemde bedrijven

Van de zonevreemde bedrijven kan bedrijf per bedrijf uitgemaakt worden of ze kunnen blijven bestaan, eventueel onder bepaalde voorwaarden, of dat het aangewezen is dat de bedrijven worden geherlokaliseerd. De bedrijven kunnen hiertoe ondergebracht worden in 6 categorieën. Door de categorisering worden ontwikkelingsperspectieven geboden, voor de bedrijven in eerste instantie, maar evenzeer voor de omgeving van de betrokken bedrijven.

Een schaalvergroting van een lokaal bedrijf naar een regionaal bedrijf is voor geen enkele categorie mogelijk.

De onderscheiden categorieën zijn:

Categorie	Korte termijn	Lange termijn	
	blijven bestaan	uitbreiden (ruimtelijk)	nieuwe activiteiten
Categorie 0	neen	neen	neen
Categorie 1	ja	neen	neen
Categorie 2	ja	beperkt	beperkt
Categorie 3	ja	beperkt	ja
Categorie 4	ja	ja	beperkt
Categorie 5	ja	ja	ja

Categorie 0: Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben. De economische activiteit is op geen enkele wijze verzoenbaar met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Categorie 1: De bestaande en vergunde activiteiten van het bedrijf in hun bestaande vorm kunnen worden voortgezet op de bestaande locatie. Deze bedrijven kunnen dus in principe blijven verderwerken, met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. De bedrijven mogen niet uitbreiden. Instandhoudingswerken of ingrepen t.b.v. milieu en veiligheid zijn wel mogelijk. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten. De stopzetting van de zonevreemde bedrijfsactiviteiten op de betrokken locatie treedt in:

- indien er geen nieuwe vergunning wordt afgeleverd
- indien de uitbater beslist de uitbating op deze plaats stop te zetten

Deze categorie betekent in feite dat een 'uitdoofbeleid' ten aanzien van het bedrijf op deze locatie wordt gevoerd. Stopzetting impliceert ook dat er op dat moment een nabestemming intreedt voor het betrokken terrein. Deze nabestemming zal in principe conform de gewestplanbestemming zijn.

Categorie 2: Bedrijvigheid blijft mogelijk op deze locatie, ook naar de toekomst toe (op langere termijn met opeenvolgende bedrijven en uitbaters). Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hierbij voornamelijk om verbouwingen, aanbouw en een efficiëntere bedrijfsorganisatie. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Een uitbreiding in de ruimte kan een toename van de activiteiten met zich meebrengen. Er wordt daarom expliciet een beperking opgelegd aan de toe te laten activiteiten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 3: Bedrijvigheid blijft mogelijk op deze locatie, ook naar de toekomst toe (op langere termijn met opeenvolgende bedrijven en uitbaters). Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hierbij voornamelijk om verbouwingen, aanbouw en een efficiëntere bedrijfsorganisatie. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten. Binnen de bedrijfsruimte blijft een differentiatie van de activiteiten mogelijk. Alle activiteiten, bestaande en nieuwe, die verenigbaar zijn met de omgeving worden toegelaten.

Categorie 4: Bedrijven die zich verder ruimtelijk kunnen ontwikkelen mits inachtnaam van de randvoorwaarden opgelegd door de omgeving. Schaalvergroting van de bedrijvigheid is mogelijk. De toegelaten activiteiten worden wel beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Een nieuwe activiteit kan er komen, maar onder strikte voorwaarden.

Categorie 5: De bedrijvigheid kan zich verder ontwikkelen, zowel ruimtelijk als naar aard van de activiteiten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de draagkracht van de omgeving. Op deze plaatsen kan een groot gamma aan bedrijvigheden, die bovendien nog ruimtelijk kunnen uitbreiden. Een schaalvergroting van een lokaal bedrijf naar een regionaal bedrijf is evenwel niet mogelijk.

Bij de beoordeling van de bestaande (zonevreemde) bedrijven en de toekenning van de categorisering wordt uitgegaan van de volgende criteria:

In de eerste plaats wordt nagegaan in welke ruimte het bedrijf zich bevindt.

Er worden 10 deelruimten onderscheiden, deze ruimten kunnen elk op hun beurt nog onderverdeeld worden in kleinere deelgebieden:

- de kern Zingem (1): deze kern is geselecteerd als hoofddorp, zonevreemde bedrijven die hierop aansluiten of hiervan deel uit maken worden in hun uitbreidingsmogelijkheden niet wezenlijk beperkt. Er dient weliswaar steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie tot het woonweefsel in deze kern die de hoofdfunctie vormt in deze omgeving. In principe zijn alle mogelijke classificaties mogelijk. Dit gaat om een 2tal bedrijven. De onderstaande specifieke criteria zullen bepalend zijn.
- de kern Ouwegem (2) en de kern Huise (3): deze kernen zijn geselecteerd als woonkern, dezelfde principes worden gehanteerd als bij de deelruimte kern Zingem. Dit gaat om een tweetal bedrijven.
- bedrijventerrein Zingem (4): er komen geen zonevreemde bedrijven voor (met uitzondering van een bestaande vergunde parking), doch wel bedrijven die naar aanleiding van uitbreidingen deels zonevreemd kunnen worden of dit zelf reeds zijn (bestaande vergunde parking – 1 bedrijf), dit dient naar aanleiding van de aanpak van het bedrijventerrein verder bestudeerd en aangepakt te worden.
- de Scheldevallei (6a en 6b): geen bedrijven aanwezig, behalve twee agrarische bedrijven, hiervoor wordt verwezen naar de agrarische structuur
- de N 60 (5): zonevreemde bedrijven kunnen in principe uitbreidingsmogelijkheden krijgen, aandachtspunten zijn de relatie tot de N 60, de landschappelijke integratie en de aard van de bedrijvigheid. In principe zijn alle mogelijke classificaties mogelijk. Dit gaat om een 5tal bedrijven. De impact op de open ruimte is door de aanwezigheid van de N 60 reeds relatief beperkt. De onderstaande specifieke criteria zullen bepalend zijn.

- het noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied (7) en het zuidwestelijk open ruimtegebied (8): Uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing van niet agrarische aard zijn niet wenselijk in dit open ruimte gebied. Aan de rand van de open kouters is dergelijke niet-agrarische bebouwingsvorm als uitbreiding van een bestaand bedrijf bij uitzondering echter wel bespreekbaar. De mate waarin een bedrijf kan uitbreiden of veranderen van functie is dan ook sterk afhankelijk van de specifieke locatie van het bedrijf in dit gebied, volgende principes worden gehanteerd:
 - o functies met een hogere dynamiek (inzake milieu- en mobiliteitsimpact e.d.) dan de huidige dienen geweerd te worden
 - o een bedrijf dat aan de rand gelegen is van de open kouters moet voor de inplanting zo optimaal mogelijk rekening houden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De visuele impact dient tot een minimum beperkt te worden.
 Binnen de beekvalleien, de bossen en centraal in de open kouters (niet aan de randen) die deel uitmaken van deze ruimte worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer toegestaan aan de bestaande zonevreemde bedrijven (tenzij dat deze uitbreiding zeer beperkt is en geen enkele impact heeft op de natuurlijke structuur). Dit gaat om een 15tal bedrijven. Naast deze afweging dient het bedrijf eveneens nog te voldoen aan de onderstaande meer bedrijfsspecifieke criteria.
- bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9): dit gebied is sterk versnipperd en vormt vrijwel volledig aaneengesloten lintbebouwing tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem. In principe kunnen zonevreemde bedrijven hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie van het zonevreemde bedrijf binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Volgens een eerste inventarisatie komen er geen zonevreemde bedrijven voor. Er bevinden zich wel verschillende potentiële zonevreemde bedrijven. De bedrijfsspecifieke criteria vormen hier de belangrijkste criteria.
- bebouwde ruimte 't Peerdeke (10): dit gebied is sterk versnipperd. In principe kunnen zonevreemde bedrijven hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie van het zonevreemde bedrijf binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Dit gaat om een 5tal bedrijven. De bedrijfsspecifieke criteria vormen hier de belangrijkste criteria.

Naast de afweging in de verschillende deelruimten dient naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven, elk bedrijf eveneens specifiek afgewogen te worden, hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende (bedrijfsspecifieke) criteria:

Juridisch-planologische criteria

- bestemmingstoestand
- vergunningstoestand

Structureel-ruimtelijke criteria

- nabijheid van gelijkaardige bedrijven
- nabijheid woonkern
- ontsluiting
- inpasbaarheid in de landschappelijke structuur
- milieuhinder
- visuele impact
- nabijheid van een landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd

Socio-economische criteria

- economische typering
- eigendomstructuur
- herlocalisatiemogelijkheden

Beleidsmatige criteria

- afstemming tegenover de gewenste open ruimtestructuur, verkeersstructuur en de globale gewenste ruimtelijke structuur

Deze criteria kunnen naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven nog verder verfijnd en aangevuld worden.

Dit RUP zal resulteren in verschillende plannen opgemaakt per bedrijf (op perceelsniveau) waarin naargelang de categorie die aan het bedrijf werd toegekend meer of minder ontwikkelingsmogelijkheden worden toegestaan.

Ook bedrijven zoals horeca, landbouwbedrijven e.d. kunnen in het RUP zonevremde bedrijven aan bod komen.

Er kan ook geopteerd worden om bedrijf per bedrijf een apart RUP uit te werken, b.v. naar aanleiding van een gunstig planologisch attest. Dit dient als een overgangmaatregel zolang de gemeente nog niet beschikt over een globaal RUP zonevremde bedrijven of indien na het RUP nog een bedrijf b.v. door middel van een uitbreiding of dergelijke die nog niet aan de orde was bij opmaak van het globale RUP geconfronteerd wordt met de problematiek van de zonevreemdheid.

Optimaliseren en beperken activiteiten langs N 60

De handelszaken langs de N 60 kunnen beschouwd worden als kleinhandelsontwikkelingen van regionaal niveau die niet samenhangen met een stedelijk gebied of stedelijk netwerk. Een groot deel van de aanwezige handelszaken zijn speciality-zaken die een grote ruimte behoeven (vb. garage, matrassenwinkel, ...) of handelszaken met een combinatie van productie en verkoop. Deze handelszaken zouden moeilijk kunnen gelocaliseerd worden binnen een woonzone. De bestaande handelszaken langs de N 60 dienen geconsolideerd te worden. Dit dient als suggestie ten opzichte van de provinciale overheid beschouwd te worden. De locatie aan de N 60/N435 is in het PRS opgenomen als kleinhandelslocatie. Voor alle kleinhandelslocaties in het buitengebied wordt een restrictief beleid gevoerd. De provincie zal hiervoor de nodige initiatieven nemen.

Om de veiligheid van de bestaande weg te verhogen, dient de ontsluiting van de bestaande handelszaken te verbeteren. Door het Vlaams Gewest werd hieromtrent reeds een streefbeeldstudie opgemaakt. Als suggestie wordt voorgesteld om verder werk te maken van de heraanleg van de N 60.

Leegstaande bedrijfspanden

De gemeente wordt niet geconfronteerd met een problematiek van leegstaande bedrijfspanden. Indien deze problematiek toch zou optreden in de toekomst zal de gemeente in overleg met de eigenaars trachten een oplossing te bekomen.

Verweven van wonen en werken in de kernen

In het hoofddorp en de woonkernen dient gestreefd naar een zo groot mogelijke vermenging van activiteiten. De draagkracht van de woonomgeving mag hierbij uiteraard niet overschreden worden. Functies die goed integreerbaar zijn in het woonweefsel daarentegen dienen verder aangemoedigd en versterkt te worden. Voordelen hiervan zijn: de creatie van een aangepast voorzieningenniveau, het vermijden van doodse woonwijken, vermindering van de afstand van de woon-werkverplaatsingen, enz.

Opmaken en bijhouden van een ruimtebalans

De gemeente dient een inventaris bij te houden van het aanbod aan bedrijventerrein of bedrijfspanden in de gemeente ten einde het economisch beleid op een optimale manier te kunnen ondersteunen. Dit betekent dat jaarlijks een aangepaste inventaris dient te worden opgemaakt van o.a. onbebouwde industriële percelen, leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen, ...

3.3.3 Uitwerking gewenste economische structuur

<u>Zone*</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Randvoorwaarden</u>
Bedrijventerrein Zingem (4)	<ul style="list-style-type: none"> - Optimaliseren van het bestaande bedrijventerrein en aandacht voor de bestaande zonevrije (vergunde) parking (Crown Bedding) - Creatie van een aansluitend nieuw lokaal bedrijventerrein van max. 5 ha voorbehouden voor te herlokaliseren bedrijven in de gemeente en starters 	<ul style="list-style-type: none"> - Groenschermen tussen het bedrijventerrein en de aanpalende open gebieden - Ontsluiting niet rechtstreeks op de N 60, doch enten op de N 35 - Optimale inrichting: zuinig ruimtegebruik, kwaliteitsvol ruimtegebruik, inpassing in de omgeving, enz.
Kern Zingem (1)	<ul style="list-style-type: none"> - Verweven van functies - Kleinhandelsconcentratie in het centrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijk-morfologisch inpasbaar - Verenigbaar met de woonfunctie - Evalueren en nader onderzoek van de bestaande zonevrije bedrijven
Kernen Ouwegem en Huise (2 en 3)	<ul style="list-style-type: none"> - Verweven van functies - Kleinhandelsconcentratie in de centra 	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijk-morfologisch inpasbaar - Verenigbaar met de woonfunctie - Evalueren en nader onderzoek van de bestaande zonevrije bedrijven
Bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9))	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor integratie van de bedrijvigheid binnen het bebouwd lint en de achterliggende open ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> - Evalueren en nader onderzoek van de bestaande zonevrije bedrijven
Noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied (7) en zuidwestelijk open ruimtegebied (8)	<ul style="list-style-type: none"> - Streven naar een betere integratie van de bedrijvigheid binnen de open ruimtestructuur 	<ul style="list-style-type: none"> - Evalueren en nader onderzoek van de bestaande zonevrije bedrijven
Scheldevallei (6a en 6b)	<ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing 	<ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing
N 60 (5) en Bebouwde ruimte rond 't Peerdeke (10)	<ul style="list-style-type: none"> - Suggestie aan de provincie: consolideren van de bestaande bedrijvigheid 	<ul style="list-style-type: none"> - Evalueren en nader onderzoek van de bestaande zonevrije bedrijven - Suggestie aan het Vlaams Gewest: verbeterde ontsluiting- via gebruik van ventwegen

Ruimtelijke beleidselementen economische structuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.4 Gewenste verkeer- en vervoerstructuur

(zie kaart 5)

3.4.1 Ontwikkelingsopties

- optimalisering van het wegennet door wegencategorisering
- waarborgen van de verplaatsingsmogelijkheden voor iedereen op een billijke en selectieve manier
- verhogen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid
- bieden van voldoende ontwikkelingskansen aan het openbaar vervoer en het langzaam verkeer zodat zij volwaardig kunnen functioneren in het verplaatsingspatroon van de Zingemse bevolking.
- beperken doorgaand vrachtverkeer door de dorpskernen

3.4.2 Ruimtelijke beleidselementen

Opstellen van een wegencategorisering¹¹

De wegencategorisering beoogt een optimalisering van het wegennetwerk. Voor de categorisering wordt uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. Aan de categorisering zijn verschillende randvoorwaarden gekoppeld. Uitgangspunt vormt de categorisering zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdwegen, de primaire wegen, de secundaire wegen en de lokale wegen.

Volgende categorisering van het wegennet wordt voorgesteld voor Zingem:

- Hoofdnet: Dit zijn de hoofdwegen, de primaire wegen I en de primaire wegen II. Ze vervullen verbindende en verzamelende functies op internationaal en Vlaams niveau. De N 60 werd in het RSV geselecteerd als primaire weg I.
- Secundair net: De secundaire wegen zijn wegen die op provinciaal niveau zorgen voor ontsluiting van gebieden. De categorisering van de secundaire wegen gebeurt voor Zingem door de provincie Oost-Vlaanderen. Op het grondgebied van Zingem werd de N 35 (verbinding Deinze-N60) geselecteerd als secundaire weg type I.
- Lokaal wegennet: De lokale wegen worden onderverdeeld in de lokale verbindingswegen (lokale wegen I), de lokale ontsluitingswegen (lokale wegen II) en de overige lokale wegen (lokale wegen III). Deze categorieën worden op hun beurt onderverdeeld in een aantal subniveaus.
 - Lokale verbindingswegen: De lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen, ze geven echter geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau. De erffunctie is beperkt. Volgende wegen worden geselecteerd als lokale verbindingswegen (lokale wegen type I):
 - Ouwegemsesteenweg (N 435-N 60)
 - Heirweg (verbinding Zingem-Heurne)
 - Alfred Amelotstraat (verbinding Zingem-Asper)
 - Boeregemstraat (verbinding tussen de Deinsebaan en Ouwegem)
 - Kruishoutemsesteenweg en Nederzwalmssesteenweg (N 435-verbinding N 60- Zwalm)

¹¹ zie ook Groep Planning, mobiliteitsplan Zingem, beleidsplan, 2001

- Lokale ontsluitingswegen: Deze wegen geven ontsluiting aan woonwijken, kernen, industriezones,... Ze hebben als hoofdfunctie het verzamelen van verkeer van verschillende lokale wegen richting een secundaire weg of een lokale verbindingsweg. Te Zingem werden volgende lokale ontsluitingswegen geselecteerd:
 - Kloosterstraat (ontsluiting deelgemeente Huise)
 - Lange Aststraat (ontsluiting deelgemeente Huise)
 - Wannegemstraat (ontsluiting deelgemeente Huise)
- Lokale wegen III: de lokale wegen III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen: centrumstraten en winkelstraten (gelegen in verblijfsgebied), woonstraten (gelegen in verblijfsgebied) en landelijke wegen (gelegen buiten het verblijfsgebied). Dit zijn de overige wegen.

Afbakenen verblijfsgebieden en voorzieningen voor de voetganger

In de verblijfsgebieden is de woonkwaliteit het belangrijkste en worden eventuele maatregelen genomen in functie van de voetganger en de fietser. Het vrijwaren van de woonkwaliteit gebeurt door deze her in te richten als verkeersarme, verkeersluwe of verkeersvrije gebieden. De verschillende kernen komen in aanmerking als verblijfsgebied. Er is een werkgroep trage wegen actief. Een van de doelen van deze werkgroep is om de trage wegen meer te betrekken in het mobiliteitsbeleid.

Uitwerken van een fietsroutenetwerk¹²

De fiets vormt het alternatief voor de auto voor korte verplaatsingen (<10 km). Vooral in de woonschoolverplaatsingen kan de fiets een belangrijke rol vervullen. De aandacht dient uit te gaan naar veilige schoolroutes en –omgevingen. De fiets is tevens een belangrijke modus in het voor- en natransport van het openbaar vervoer dat zich richt naar verplaatsingen over grotere afstanden. Het fietsnetwerk richt zich naast functionele verplaatsingen eveneens op recreatieve verplaatsingen.

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgemaakt door de provincie Oost-Vlaanderen (2008) vormt de basis van het fietsnetwerk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (geselecteerd door de provincie) en de lokale fietsroutes (geselecteerd door de gemeente). Langs de Schelde bevindt er zich ook een hoofdroute (lange afstandsfietspad, eveneens geselecteerd door de provincie).

Op kaart 5 is dit netwerk terug te vinden.

Veilige fietsdoorsteken dienen voorzien te worden aan:

- Peerdeken
- combinatie Lange Aststraat en wandelpad molen (Mulle)
- fietsdoorsteken t.h.v. Speelstraat-Nagelstraat en Weistraat-jaagpad Schelde en via Den Heuvel op het grondgebied Oudenaarde
- Galgestraat of Kolmstraat

De fiets leent zich, zoals vermeld, uitstekend als voor- en natransport voor het openbaar vervoer (zowel bus als trein). Om deze zoveel mogelijk te stimuleren worden er –naast het voorzien van fietsroutes naar de belangrijkste openbaar vervoerhalten –voldoende fietsstallingen voorzien aan de belangrijkste openbaar vervoerhalten. Fietsstallingen worden tevens voorzien aan openbare gebouwen.

Verhogen aanbod openbaar vervoer

Openbaar vervoer speelt een belangrijke rol bij het realiseren van duurzame mobiliteit. Op de langere afstanden is het openbaar vervoer het alternatief bij uitstek voor de auto. Met het oog op de toename van het autoverkeer en de bijhorende files moet het openbaar vervoer worden aangemoedigd. Openbaar vervoer vervult ook een belangrijke taak in het bestrijden van vervoersarmoede die zich voordoet onder bepaalde delen van de bevolking –zoals ouderen, jongeren onder de 18 jaar,...

Toetsing mobiliteit bij opmaak RUPS

Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen zal steeds nagegaan worden wat de mobiliteitsimpact is en zal hiermee ook rekening gehouden worden.

¹² Fietsrouteplan, versie 29/07/2005

Stationsomgeving

Het treinstation vormt een belangrijke troef voor het openbaar vervoer en dient behouden te blijven. De stationsomgeving dient heringericht te worden tot een meer aangename ruimte. Aandachtspunten zijn:

- een betere stationsaccommodatie (gebouw, perrons, ...)
- een aangename inrichting van de publieke ruimte, meer geënt op het langzaam verkeer

Uitbouw van een vrachtwagenparking

Teneinde een oplossing te kunnen bieden aan parkerend vrachtverkeer langs de openbare weg en in het bijzonder binnen de dorpskernen dient een vrachtwagenparking voor ongeveer 10 vrachtwagens aangelegd te worden.

Er wordt voorgesteld om een dergelijke locatie te voorzien binnen het nog te voorzien lokale bedrijventerrein langs de N 35 (zie ook boven).

Dit biedt als belangrijke voordelen:

- de site is goed ontsloten via de N 35 en de nabije N 60
- er bevinden zich geen woningen in de onmiddellijke omgeving
- de functie vrachtwagenparking sluit goed aan bij een functie bedrijvigheid
- de impact op de open ruimte en de natuur in het bijzonder is beperkt

Aandacht voor de landschappelijke inpassing van de lijninfrastructuur en de aanleg van het openbaar domein

Bij de aanleg van het openbaar domein dient aandacht besteed te worden aan de impact op het landschap. Aandachtspunten zijn groenvoorzieningen, materiaalgebruik, ...

Ook de (bestaande) lijninfrastructuur dienen beter landschappelijk geïntegreerd te worden.

Met betrekking tot de spoorlijn dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn om deze beter te integreren in het landschap b.v. door groenaanplant e.d.

De landschappelijke inpassing van de N 60 wordt reeds naar aanleiding van de opmaak van het streefbeeld N 60 door de Vlaamse overheid bestudeerd.

Met betrekking tot hoogspanningsleidingen is de gemeente vragende partij om deze ondergronds te brengen.

3.5 Gewenste perspectieven voor andere functies

(zie kaart 6)

3.5.1 Sport, recreatie en toerisme

Inplanting sporthal

De gemeente lanceerde bij de opmaak van de deelstudie "sport en recreatie" een bevraging bij de Zingemse sportverenigingen. Uit deze bevraging kwam een duidelijke en dringende behoefte aan een sporthal naar voor. Zingemse verenigingen (vooral competitiesporten zoals basket, volley, minivoetbal en tennis) dienen nu uit te wijken naar de sporthallen van Oudenaarde, Kruishoutem, Deinze, Zwalm of Asper.

Overdekte infrastructuur:

Hiervoor wordt de oppervlaktebehoefte voor het gebouw op ongeveer 1700 m² geraamd, rekening houdende met de omgevingswerken en parking zal er dus min. 2000 m² nodig zijn. De gemeente wenst eveneens maximaal te streven naar een bundeling met andere recreatieve structuren.

Openluchtinfrastructuur:

De laatste jaren wordt het voor de lokale voetbalclubs steeds moeilijker om te blijven bestaan. Er is nu reeds een samenwerkingsverband tussen Ouwegem (1 terrein + oefenveld) en Huise (1 terrein) en het is niet ondenkbaar dat mogelijks ook Zingem hierbij betrokken zou worden. Dit betekent dat op termijn een grotere sportsite noodzakelijk zal zijn. Rekening houdende dat een voetbalterrein ongeveer 6000 m² bedraagt, zal in eerste instantie reeds ca. 30.000 m² nodig zijn, doch op termijn bij verdere bundeling van andere recreatieve structuren (tennis, basket, hondendressuur, jumping, ...) kan dit nog verder vergroten.

In de zoektocht naar een geschikte locatie van deze sportsite wordt vertrokken vanuit een aantal uitgangspunten.

- **Een goede bereikbaarheid voor alle vervoersmodi/mobiliteit**

Een sporthal, ook al is deze lokaal gericht, genereert verkeer. Een goede bereikbaarheid is dan ook van cruciaal belang inzake locatiekeuze van dergelijke voorziening. De belangrijkste impact op het vlak van mobiliteit wordt veroorzaakt door het autoverkeer. Het aantal nodige parkeerplaatsen vormt dan ook een interessant kencijfer om op basis hiervan de mogelijke impact te kunnen inschatten.

De parkeercijfers sportvoorzieningen van crow vormen hierin een belangrijke bron (CROW, ASW,2004)

Volgende gegevens werden hieromtrent terug gevonden:

Parkeercijfers sportvoorzieningen voor niet stedelijke gebieden:

Sporthal: min. 1,7; max. 2,2 per 100 m² bvo

Sportveld: min. 13, max. 27 per ha netto terrein

Tennis:

Min. 2; max. 3 per baan

Toegepast op Zingem betekent dit het volgende:

Met betrekking tot het ruimtelijk programma wordt volgende hypothese aangenomen:

Grootte sporthal: ongeveer 1700 m² bvo, dit betekent dat er min.30 en max. 37 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden (ten behoeve van de sporthal)

Sportveld: voetbal: ongeveer 0,6 ha, indien 2 voetbalterreinen worden voorzien (wat als minimum beschouwd dient te worden, op termijn wordt gestreefd naar een centralisatie van de sportclubs, dan dienen er min. 16 en max. 32 parkeerplaatsen worden voorzien, ten behoeve van tennis worden het

aantal parkeerplaatsen indien voor 4 banen geopteerd zou worden geschat op min. 8 en max. 12 parkeerplaatsen

Totaal: Er wordt voorgesteld rekening houdende met het landelijke karakter van de gemeente en het actief verenigingsleven te werken met het max. scenario, dit betekent dat in totaal 81 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.

De mobiliteitsimpact wordt bij een max. bezetting (geen speciaal evenement of zo) geschat op **81** autoverplaatsingen.

Rekening houdende dat de gemeente bovendien streeft naar een verdere centralisatie van de sportvoorzieningen dan kan dit geschat worden op **120** autoverplaatsingen bij een maximale bezetting.

- **Impact op de open ruimte beperken**

Bij de inplanting van deze sportinfrastructuur dient deze steeds rekening te houden met de mogelijke impact hiervan op de open ruimte.

Rekening houdende met de selectie van de gemeente Zingem als onderdeel van het buitengebied en het landelijke en open karakter van de gemeente zal zo weinig mogelijk open ruimte ingenomen worden en zal er ook gestreefd worden naar een landschappelijke integratie van deze inplanting in zijn omgeving. Deze sportsite zal ruimtelijk zo goed mogelijk geïntegreerd worden met de nabij gelegen open ruimte. De openluchtrecreatie kan hierbij een overgang vormen.

Waar open ruimt corridors voorkomen zullen deze behouden blijven en indien mogelijk extra geaccentueerd worden.

Ook door eventuele herlocalisatie van bestaande sportterreinen kan waardevolle open ruimte teruggegeven worden.

- **De sportsite dient kernversterkend te zijn**

Deze locatie dient bij te dragen tot een verdere versterking van de kernen en dient hier ruimtelijk op een kern aan te sluiten.

Als mogelijke locaties worden naar voor geschoven:

Mogelijke locatie sporthal	voordelen	nadelen
Te Ouwegem, tussen de Heirentstraat en de Molendamstraat, in de omgeving van het gemeenschapscentrum (1)	<ul style="list-style-type: none"> - er kan een gemeenschappelijke parking aangelegd worden voor de sporthal en voor het gemeenschapscentrum - ontsluiting kan gebeuren via de Ouwegemsesteenweg - aansluitend op een woonkern - de sporthal kan eventueel gebundeld worden met nieuwe voetbalinfrastructuur 	<ul style="list-style-type: none"> - moeilijker bereikbaar voor inwoners van Zingem - niet aansluitend op het hoofddorp - mogelijke extra verkeersbelasting op de dorpskern en ontsluiting is moeilijk - sluit aan op een vrijwel gaaf open ruimtegebied (open kouter tussen Ouwegem en Huise) – zie foto 5
Langsheen de Ouwegemsesteenweg, ter hoogte van de Hofakkerstraat (nabij 't Peerdeke) (2)	<ul style="list-style-type: none"> - gesitueerd in het midden van de drie deelgemeenten - vanuit elke kern vlot bereikbaar - ontsluiting kan vlot gebeuren via de Ouwegemsesteenweg, ligt niet in de smalle doortocht van Ouwegem waar manoeuvres vanuit de zijstraten moeilijk zijn omwille van de slechte zichtbaarheid – zie foto 4 - beperkte hinder voor de omgeving - de sporthal kan eventueel gebundeld worden met nieuwe voetbalinfrastructuur - sluit aan op de woonkern Ouwegem 	<ul style="list-style-type: none"> - sluit niet aan op het hoofddorp - neemt open ruimte in, doch wel reeds bebouwing in deze omgeving aanwezig;
Langsheen de Kruishoutemsesteenweg, ten oosten van Korte Gebuurte (3)	<ul style="list-style-type: none"> - gesitueerd in het midden van de drie deelgemeenten - vanuit elke kern goed bereikbaar - ontsluiting kan vlot gebeuren via de 	<ul style="list-style-type: none"> - niet aansluitend op een woonkern of op het hoofddorp, wel in een bebouwd lint dat een uitloper vormt van het hoofddorp

	Kruishoutemsesteenweg - beperkte hinder voor de omgeving	- neemt open ruimte in
Te Zingem, tussen de Groenstraat, Wijnhuisveld, de A. Amelotstraat en de Melegemstraat (4)	- aansluitend op het hoofddorp - dicht bij de reële kern van Zingem - ontsluiting kan gebeuren via de N 435	- inname van woonuitbreidingsgebied met een belangrijke potentie voor wonen omwille van de nabijheid van het station Zingem. - moeilijker bereikbaar voor inwoners van Ouwegem en Huise - de N 435 kan enkel bereikt worden via woonstraten, ontsluiting is moeilijk – zie foto's 1 tot 3 – zie boven
Te Zingem, ter hoogte van het kruispunt van de Kouterstraat met de Heirweg (5)	- aansluitend op het hoofddorp - beperkte hinder voor de omgeving. - mogelijkheid tot uitwerking van een groter recreatief domein - minder interessant woonuitbreidingsgebied dat ingenomen wordt	- op enige afstand van de reële kern van Zingem - moeilijker bereikbaar voor inwoners van Ouwegem en Huise, ligt niet centraal - is moeilijk te ontsluiten

afweging mogelijk locaties sporthal

Nog niet alle randvoorwaarden zijn gekend met betrekking tot de inplanting van deze terreinen (er dienen b.v. nog grondsonderingen te gebeuren e.d.).

Locatie 1 wordt door de gemeente uitgesloten daar deze zeer moeilijk bereikbaar is en dit een sterke belasting zou betekenen voor de dorpskern. Bovendien sluit deze site aan op het zeer open en gaaf gebied tussen Ouwegem en Huise.

Locatie 2 wordt door de gemeente beschouwd als de meest interessante, daar deze locatie geïntegreerd kan worden binnen de dorpskern van Ouwegem, een vrij centrale ligging heeft binnen de gemeente, er voldoende ruimte beschikbaar is (ook met het oog op de toekomst) en deze locatie goed te ontsluiten is.

Locatie 3 wordt omwille van zijn ligging in de lintbebouwing volledig uitgesloten door de provincie en het Vlaams Gewest;

Locatie 4 wordt vanuit het Vlaamse Gewest en de provincie als voorkeurlocatie beschouwd, omwille van de ligging aansluitend op het hoofddorp.

Locatie 5 is moeilijk te ontsluiten en ligt reeds vrij ver van de dorpskern. Dit gebied wordt door de gemeente als mogelijke optie uitgesloten.

Dit betekent dat enkel locatie 2 en 4 als mogelijke locaties weerhouden blijven, waarbij locatie 2 de voorkeurlocatie is voor de gemeente en 4 deze van de hogere overheden.

De gemeente wenst de sportsite te voorzien op **locatie 2**.

Bijkomende afweging locatie 4 t.o.v. locatie 2

Mobiliteitsafweging

Locatie 4

Deze site sluit volledig aan op de dorpskern van Zingem. Bij het bestuderen van deze site blijkt dat de mogelijkheden voor open lucht recreatie beperkt zijn. Dit betekent dat er heel moeilijk een bundeling van recreatieve activiteiten op deze locatie mogelijk is. Het voorzien van een sporthal met beperktere mogelijkheden voor open lucht recreatie is wel mogelijk.

Voor een gemeente zoals Zingem is het echter financieel niet haalbaar om in elke kern een volwaardige sportinfrastructuur te voorzien genre voetbalterreinen of andere terreinen met elk kleedkamers, cafetaria, parkings, ...

Daarnaast heeft deze locatie ook als belangrijk nadeel dat de ontsluiting van deze site voor het autoverkeer volledig dient te gebeuren via de weg langs de spoorlijn. Tijdens de spits is hier reeds veel verkeer aanwezig omwille van het treinstation. Deze toegangsweg is bovendien zeer smal (ongeveer 4 m). Het kruispunt Groenstraat-Kruishoutemsesteenweg-Stationstraat levert tijdens de spitsuren gevaarlijke situaties op.

Niettegenstaande de sportsite als lokale voorziening wordt beschouwd en uitgebouwd zal deze site door de aard van het gebruik (competitiesporten- zie boven) ook heel wat bezoekers over de vloer krijgen. Deze genereren automatisch autoverkeer dat voor een bijkomende autodruk zorgt op de nu al drukke stationsomgeving.

Locatie 2

Deze locatie is gelegen langs de gewestweg N 435 en sluit aan bij de dorpskern van Ouwegem (woonkern). Zoals bovenstaand omschreven genereert dergelijke sportsite, ook al heeft deze een uitsluitend lokaal belang, ook heel wat bezoekers met bijhorend autoverkeer. Door de ligging van de site langs de N 435 en N 60 zorgt deze inplanting voor geen bijkomende verkeersdruk op de woonkernen. De zwakke weggebruikers kunnen bovendien gebruik maken van het vrijliggend fietspad (uitvoering 2009) langs de N 435 tussen Zingem en Ouwegem en richting Huise van het dichte netwerk van "trage wegen". De kruising van de N 60 ter hoogte van het kruispunt Peerdeken gebeurt door middel van een conflictvrije verkeersregeling waarbij de fietsers uit het verkeer worden gehaald.

Ruimtelijke afweging

Locatie 4

Deze site sluit volledig aan op de dorpskern van Zingem en is op het gewestplan Oudenaarde ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Deze site sluit onmiddellijk aan bij het sociaal woonproject "Wijnhuisveld" waar een mix van sociale koop- en huurwoningen werd ontwikkeld.

Door haar ligging is deze site uiterst geschikt om aan te snijden voor sociale woningbouw en zo werk te maken van de doelstellingen die het bestuur inzake sociale huisvesting vooropstelde.

De gemeente wenst in de toekomst naar aanleiding van het grond- en pandenbeleid hieromtrent initiatieven te nemen.

Het bestuur opteert er voor om locatie 4 dan ook te reserveren om haar doelstellingen inzake sociale woningbouw te realiseren.

Locatie 2

Deze locatie is gelegen langs de gewestweg N 435 en sluit aan, zij het aan de rand, bij de dorpskern van Ouwegem (woonkern). Door de realisatie van een sociaal woonproject van 14 wooneenheden (door SHM Vlaamse Ardennen) aan de overzijde van de N 435 wordt de woonkern van Ouwegem verder afgewerkt tot aan de Hofakkerstraat (tevens het begin van de juridische bebouwde kom) en zal de site kernversterkend werken. Door de aanwezigheid van verschillende lokale voorzieningen (OCMW, gemeenschapscentrum, supermarkt, basisschool, ...) in Ouwegem werd tijdens het openbaar onderzoek van PRS Oost-Vlaanderen geopperd om Zingem en Ouwegem als meerkernig hoofddorp te selecteren (dit bezwaar werd door de provincie niet ingewilligd).

Deze site biedt bovendien voldoende mogelijkheden om verder uit te bouwen als recreatieve pool, waar een koppeling naar het landinrichtingsproject Leie-Schelde tot de mogelijkheden behoort. Er is de mogelijkheid tot het versterken van de bestaande groenstructuur.

De open ruimtectorridor tussen de N 60 en de dorpskern van Ouwegem blijft behouden. De impact op de open ruimte is trouwens heel beperkt. Aan de keuze voor deze site wordt eveneens de herlocalisatie van de hondenschool te Huise en de voetbal te Ouwegem gekoppeld. Bovendien biedt deze site nog

bijkomende mogelijkheden voor de toekomst. Er is voldoende ruimte aanwezig om deze site op termijn volledig uit te bouwen.

Door de keuze van locatie 2 bestaat nagenoeg de zekerheid dat de bestaande voetbalterreinen van Huise en Ouwegem een andere bestemming zullen krijgen. Dit betekent concreet dat de zonevreemde toestand van het terrein van Ouwegem verdwijnt en er bijkomende openruimte gecreëerd wordt.

Besluit

De locatie langs de Ouwegemsesteenweg (N435) ter hoogte van de Hofakkerstraat biedt de gemeente uitzicht naar de toekomst. De site sluit aan bij de woonkern Ouwegem en onderbreekt de open doorgang niet daar reeds lintbebouwing aanwezig is (ingesloten Ouwegemsesteenweg Oost-Beertegemstraat, waar ook sociale huisvesting wordt verwezenlijkt. Naar mobiliteit toe is dit de meest geschikte locatie. De kortelings te realiseren fietsverbinding Ouwegem-Zingem zorgt voor een veilige verbinding voor de zwakke weggebruikers. Ook het station van Zingem krijgt hierdoor een veilige verbinding met deze site. Tevens is er hier openbaar vervoer aanwezig (De Lijn). Bij de verwezenlijking van een sporthal bestaat de mogelijkheid om buitenterreinen te voorzien. Dit is een zeer belangrijke socio-economische factor voor een kleine gemeente als Zingem. Financieel is het onmogelijk om over de drie deelgemeenten heen accommodatie (gebouwen met douches, terreinen, ...) te voorzien voor allerlei sporten. Een koppeling van verschillende sporttakken is noodzakelijk. De voorgestelde locatie is aaneengesloten bij de kern Ouwegem maar toch centraal gelegen voor de drie deelgemeenten wat voor de Zingemnaar belangrijk is daar de fysisch aanwezige N 60 vaak een psychologische barrière vormt.



zicht op de zoeklocatie sporthal langs de Ouwegemsesteenweg (luchtfoto bron: www.gisooost.be)

De keuze om deze voorziening niet te voorzien in het hoofddorp wordt vooral ingegeven door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden van deze locaties. Bovendien is de ligging van de sporthal op deze plaats minder centraal en moeilijk bereikbaar voor de inwoners van Ouwegem en Huise. Ook de potentie om het voetbalplein van Ouwegem op termijn eventueel te herlocaliseren naar deze nieuwe sportsite is niet mogelijk indien dit terrein voorzien wordt aansluitend op het hoofddorp.

De locatie aan het bestaande voetbalterrein te Ouwegem is niet aangewezen omwille van het nog gave open kouterlandschap tussen Ouwegem en Huise en de zeer moeilijke ontsluitingsmogelijkheden.



foto 4: zicht op de toegangsweg naar het voetbalterrein te Ouwegem richting de N 435



foto 5: zicht op de open ruimte tussen Ouwegem en Huise

Voetbalinfrastructuur voetbalclubs Ouwegem en Huise

De bestaande voetbalinfrastructuur, zowel te Ouwegem als te Huise, voldoet niet meer aan de behoeften: de infrastructuur te Ouwegem is sterk verouderd en er is nood aan een bijkomend terrein; het terrein te Huise kent een sterke hellingsgraad.

Verschillende opties zijn mogelijk:

1. beide clubs blijven op hun bestaande locatie behouden en de mogelijkheid wordt gecreëerd om het voetbalplein te Ouwegem uit te breiden met een bijkomend oefenterrein.
2. het voetbalveld te Huise wordt behouden en het voetbalveld van Ouwegem wordt geherlokaliseerd naar een nieuwe site aansluitend op de kern van Ouwegem; als mogelijke locaties worden behouden: de site tussen de Heirentstraat en de Molendamstraat (omgeving van het gemeenschapscentrum) of de site langsheen de Ouwegemsesteenweg ter hoogte van de Hofakkerstraat
3. de voetbalclubs Eendracht Huise en Herop Ouwegem worden gefusioneerd; het voetbalveld te Huise wordt niet langer behouden; als mogelijke locaties voor de fusieclub worden weerhouden: de bestaande site te Ouwegem, doch uitgebreid; de site tussen de Heirentstraat en de Molendamstraat (recht tegenover het gemeenschapscentrum); of de site langsheen de Ouwegemsesteenweg ter hoogte van de Hofakkerstraat.

De voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden zijn:

Mogelijkheid voetbalinfrastructuur	voordelen	nadelen
Behoud bestaande voetbalinfrastructuur te Huise	<ul style="list-style-type: none"> - behoud voetbalvoorzieningen in de kern - vlot bereikbaar voor inwoners van Huise 	<ul style="list-style-type: none"> - hellend terrein - terrein neemt woongebied in met potenties voor kernversterking
Behoud bestaande voetbalinfrastructuur te Ouwegem, met uitbreiding	<ul style="list-style-type: none"> - verbetering bestaande voorzieningen - bereikbaar vanuit Ouwegem en vanuit buurgemeenten via Ouwegemsesteenweg - beperkte hinder voor de omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - verdere inname van open ruimte gebied - terrein is niet goed zichtbaar, wat de bereikbaarheid voor mensen die het terrein niet kennen bemoeilijkt - de aansluiting op de Ouwegemsesteenweg is niet optimaal en is omwille van de bestaande bebouwing moeilijk te verbeteren
Verplaatsen voetbalinfrastructuur Ouwegem naar locatie tussen de Heirentstraat en de Molendamstraat (omgeving van het gemeenschapscentrum)	<ul style="list-style-type: none"> - er kan een gemeenschappelijke parking aangelegd worden voor het voetbalterrein en voor het gemeenschapscentrum - ontsluiting kan gebeuren via de Ouwegemsesteenweg - aansluitend op een woonkern - de voetbalinfrastructuur kan eventueel gebundeld worden met de sporthal 	<ul style="list-style-type: none"> - inname van open ruimte sluit aan op een gaaf open ruimtegebied - volledig nieuwe terreinaanleg - terrein is niet goed zichtbaar, wat de bereikbaarheid voor mensen die het terrein niet kennen bemoeilijkt - de aansluiting op de Ouwegemsesteenweg is niet optimaal en is omwille van de bestaande bebouwing moeilijk te verbeteren
Verplaatsen voetbalinfrastructuur Ouwegem naar locatie langsheen de Ouwegemsesteenweg, ter hoogte van de Hofakkerstraat	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting kan vlot gebeuren via de Ouwegemsesteenweg, goede herkenbaarheid van het terrein - beperkte hinder voor de omgeving - de voetbalinfrastructuur kan eventueel gebundeld worden met de sporthal, er is voldoende ruimte beschikbaar 	<ul style="list-style-type: none"> - volledig nieuwe terreinaanleg - inname open ruimte (doch minder waardevol dan deze tussen Ouwegem en Huise)
Fusioneren clubs en locatie op uitgebreid bestaande terrein Ouwegem	<ul style="list-style-type: none"> - verbetering bestaande voorzieningen - mogelijkheid oprichting één degelijke infrastructuur - bereikbaar via Ouwegemsesteenweg - beperkte hinder voor de omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - verdere inname van open ruimtegebied, sluit aan op een gaaf open ruimtegebied - verdwijnen voetbalinfrastructuur te Huise - gevoeligheden fusie? - terrein is niet goed zichtbaar, wat de bereikbaarheid voor mensen die het terrein niet kennen bemoeilijkt - de aansluiting op de Ouwegemsesteenweg is niet optimaal en is omwille van de bestaande bebouwing moeilijk te verbeteren
Fusioneren clubs en nieuwe locatie tussen de Heirentstraat en de Molendamstraat te Ouwegem (omgeving van het gemeenschapscentrum)	<ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheid oprichting één degelijke infrastructuur - er kan een gemeenschappelijke parking aangelegd worden voor het voetbalterrein en voor het gemeenschapscentrum - ontsluiting kan gebeuren via de Ouwegemsesteenweg - aansluitend op een woonkern - de voetbalinfrastructuur kan eventueel gebundeld worden met de sporthal 	<ul style="list-style-type: none"> - inname van open ruimtegebied - volledig nieuwe terreinaanleg - verdwijnen voetbalinfrastructuur te Huise - gevoeligheden fusie? - terrein is niet goed zichtbaar, wat de bereikbaarheid voor mensen die het terrein niet kennen bemoeilijkt - de aansluiting op de Ouwegemsesteenweg is niet optimaal en is omwille van de bestaande bebouwing moeilijk te verbeteren
Fusioneren clubs en nieuwe locatie langsheen de Ouwegemsesteenweg, ter hoogte van de Hofakkerstraat	<ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheid oprichting één degelijke infrastructuur - ontsluiting kan vlot gebeuren via de Ouwegemsesteenweg - beperkte hinder voor de omgeving - de voetbalinfrastructuur kan eventueel gebundeld worden met 	<ul style="list-style-type: none"> - volledig nieuwe terreinaanleg - verdwijnen voetbalinfrastructuur te Huise - gevoeligheden fusie? - inname open ruimtegebied (doch minder waard dan deze tussen Ouwegem en Huise)

	de sporthal	
--	-------------	--

afweging mogelijkheden voetbalinfrastructuur

Na afweging van de verschillende mogelijkheden wordt voorgesteld om op korte termijn de bestaande voetbalinfrastructuur in beide deelgemeenten te behouden.

Beide clubs sluiten aan op de dorpskern van respectievelijk Huise en Ouwegem. Te Ouwegem dient bij een behoud voldoende aandacht besteed te worden aan de landschappelijke overgang tussen de kern en het gave open ruimtegebied tussen Ouwegem en Huise.

Daar deze locatie op dit ogenblik zonevreed is, is de opmaak van een rup (eventueel met een nabestemming noodzakelijk) – zie verder.

Op lange termijn echter lijkt een fusie tussen de beide clubs aangewezen. Zo kan er één financieel leefbare club ontstaan waarvoor ook één degelijke infrastructuur kan worden voorzien.

Er wordt in dat geval geopteerd om een volledig nieuwe infrastructuur te voorzien aansluitend op de geplande sporthalsite.

Reorganisatie parkeergebeuren gemeenschapscentrum

De parking voor het gemeenschapscentrum en het ocmw-gebouw is beperkt (slechts een 20-tal plaatsen). Bij activiteiten in dit centrum is deze parking dan ook snel ontoereikend. Parkeren langs de Ouwegemsesteenweg is omwille van de smalle wegbreedte evenmin aangewezen. Ook in de zijstraten in de onmiddellijke omgeving is parkeren omwille van de smalle wegbreedte niet aangewezen.

De gemeente heeft reeds een voorlopige parking aangelegd schuin tegenover het gemeenschapscentrum. Deze parking (100-tal plaatsen) bevindt zich achter de bestaande bebouwing langs de Ouwegemsesteenweg. Er wordt voorgesteld om deze parking een permanent karakter te geven. Deze parking dient volledig heraangelegd te worden in duurzame materialen en dient een groen karakter te krijgen zodat ook de overgang naar het achterliggende gebied op een meer geleidelijke manier kan gebeuren.

Beide parkings worden in het kader van activiteiten in het gemeenschapscentrum volledig benut. De parking wordt ook gebruikt door de nabij gelegen school.

Speelpleinen

De bestaande speelruimte voor kinderen en jongeren in de gemeente blijkt ontoereikend. In elke kern dienen kwalitatieve speelruimtes ontwikkeld te worden.

Het is van belang dat de speelruimtes afgestemd zijn op de behoeften van de verschillende leeftijdscategorieën.

Naast het creëren van nieuwe speelruimte is het even belangrijk toe te zien op de herwaardering en het onderhoud van de bestaande speelruimte.

Vanuit de Ouwegemse jongeren is er vraag naar een ruimte om te skaten en om skatetoestellen te plaatsen. Voorlopig wordt ervoor geopteerd om de skate-infrastructuur te integreren in het woonweefsel en dit via tijdelijke constructies. De definitieve locatie kan gekoppeld worden aan de sporthal.

Speelbos

Er wordt een speelbos aangelegd op de site tussen de Damstraat, de Dijkstraat en de Liststraat.

Hiervoor werd recent reeds een BPA goedgekeurd.

Verder uitbouwen wandel- en fietstoerisme

Inzake het verder uitbouwen van het wandel- en fietstoerisme dient gewerkt aan:

- beter onderhoud van de bewegwijzering van de paden
- verder voorzien van nieuwe bewegwijzerde routes, in samenwerking met Toerisme Vlaamse Ardennen en Toerisme Oost-Vlaanderen

Zonevreemde recreatie

Voor Zingem zijn op het gewestplan geen specifieke gebieden voor recreatie aangeduid. Zingem kent diverse terreinen die gebruikt worden voor recreatieve doeleinden en die gelegen zijn in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied:

- het voetbalveld van Ouwegem
- de visvijvers
- de hondenschool 'De Zingemse waakhond'

Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor deze zonevreemde recreatieve activiteiten worden een aantal duidelijke standpunten ingenomen:

- het nastreven van een maximale verweving van de recreatieve activiteiten met de activiteiten van de omgeving.
- het afwegen van de ruimtelijke voordelen van een ontwikkeling op de bestaande locatie t.o.v. een ontwikkeling op een andere locatie
- rekening houden met de draagkracht van de omgeving (de ruimtelijke draagkracht zal afhankelijk zijn van de bestaande ruimtelijke structuur, van de gewenste ruimtelijke structuur en van de aard en functie van de activiteit in kwestie)

Voor de bestaande zonevreemde infrastructuur worden volgende opties voorgesteld:

- de visvijvers kunnen behouden blijven binnen hun huidige bestemming, deze worden niet opgenomen (deze maken immers deel uit van de open ruimte, het is niet wenselijk om hier gebouwen toe te laten)
- de hondenschool 'de Zingemse waakhond' kent een ongunstige locatie, op de rand van de landelijke kern Huise en vormt een storend element binnen het open ruimte gebied. Er wordt voorgesteld om deze locatie op termijn te herlocaliseren, er wordt voorgesteld om deze eveneens te centraliseren aan de geplande sporthal. Deze locatie kan niet behouden blijven omwille van de ligging in de open ruimte.
- De voetbalclub van Ouwegem kwam reeds aan bod in de vorige paragraaf omtrent het toekomstig beleid in verband met openlucht recreatie, er wordt voor geopteerd om de bestaande club voorlopig te behouden op de bestaande locatie, maar deze op termijn te herlocaliseren naar de geplande sporthal

Dit betekent dat in principe geen RUP met betrekking tot zonevreemde recreatie dient opgemaakt te worden, tenzij eventueel voor het voetbalterrein te Ouwegem. Indien toch nog een RUP dient opgemaakt te worden geldt volgend afwegingskader:

Er worden 10 deelruimten onderscheiden, deze ruimten kunnen elk op hun beurt nog onderverdeeld worden in kleinere deelgebieden:

- de kern Zingem (1): deze kern is geselecteerd als hoofddorp, zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen die hierop aansluiten of hiervan deel uit maken worden in hun uitbreidingsmogelijkheden niet wezenlijk beperkt. Er dient weliswaar steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie tot het woonweefsel in deze kern die de hoofdfunctie vormt in deze omgeving. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.
- de kern Ouwegem (2) en de kern Huise (3): deze kernen zijn geselecteerd als woonkern, dezelfde principes worden gehanteerd als bij de deelruimte kern Zingem. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen met uitzondering van het voetbalveld te Ouwegem
- bedrijventerrein Zingem (4): er komen geen zonevreemde sport-, recreatie of jeugdvoorzieningen voor. Dergelijke activiteiten zijn ook niet wenselijk binnen dit gebied.
- de N 60 (5): zonevreemde sport-, recreatie of jeugdvoorzieningen kunnen in principe uitbreidingsmogelijkheden krijgen, aandachtspunten zijn de relatie tot de N 60, de landschappelijke integratie en de specifieke eigenschappen van dergelijke activiteiten. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.
- het noordwestelijk en oostelijk open ruimtegebied (7) en het zuidwestelijk open ruimtegebied (8): Uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing van niet agrarische aard zijn niet wenselijk in de open kouters die deel uitmaken van dit open ruimte gebied. Aan de rand van de open kouters is dergelijke niet-agrarische bebouwingsvorm als uitbreiding van een bestaande voorziening echter wel mogelijk.

De mate waarin een dergelijke voorziening kan uitbreiden of veranderen van functie is dan ook sterk afhankelijk van de specifieke locatie van dergelijke activiteit in dit gebied, volgende principes worden gehanteerd:

- o functies met een hogere dynamiek (inzake milieu- en mobiliteitsimpact e.d.) dan de huidige dienen geweerd te worden
- o een voorziening die aan de rand gelegen is van de open kouters moet voor de inplanting zo optimaal mogelijk rekening houden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De visuele impact dient tot een minimum beperkt te worden.

Binnen de beekvalleien, de bossen en centraal in de open kouters (niet aan de randen) die deel uitmaken van deze ruimte worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer toegestaan aan de eventuele zonevreemde recreatie-, sport of jeugdvoorzieningen (tenzij dat deze uitbreiding zeer beperkt is en geen enkele impact heeft op de natuurlijke structuur).

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen met uitzondering van de hondenschool die op termijn geherlocaliseerd dient te worden rekening houdende met eerder geïsoleerde ligging ervan in de kouter

- bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem (9): dit gebied is sterk versnipperd en vormt vrijwel volledig aaneengesloten lintbebouwing tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem. In principe kunnen zonevreemde voorzieningen hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.
- bebouwde ruimte 't Peerdeke (10): dit gebied is sterk versnipperd. In principe kunnen zonevreemde voorzieningen hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie van het binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.
- Scheldevallei (6): Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen tenzij deze passen binnen het natuurbeheer van deze ruimte en hiermee een relatie hebben. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen met uitzondering van de visvijvers waar ook geen bijkomende infrastructuur kan gerealiseerd worden rekening houdende met de geïsoleerde ligging in de open ruimte en het belang van de natuurlijke structuur.

3.5.2 Gemeenschapsvoorzieningen

De aan het wonen gekoppelde gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kernen. Er wordt gestreefd naar een verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, administratie, cultuur, sport, gezondheid,...). Administratieve voorzieningen blijven geconcentreerd in het hoofddorp Zingem.

Gemeentehuis

Het gemeentehuis werd recent uitgebreid. Er treden geen planologische problemen op.

Containerpark/loods technische dienst

Het gemeentelijk containerpark en de gemeentelijke loods liggen zonevreemd. Een gemeentelijk RUP dient hiervoor te worden opgesteld. Op deze site worden eveneens de loodsen van de technische dienst voorzien. Deze site wordt verkozen omwille van volgende redenen:

- ligt in de omgeving van het hoofddorp, maar is toch nog voldoende ver om eventuele conflicten met bewoners te vermijden
- de site is relatief goed bereikbaar
- de ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt, er wordt geen nieuwe open ruimte aangesneden, het containerpark is reeds jarenlang aanwezig op deze site
- de gemeenteloods is nog in goede staat en is moeilijk nog te herlocaliseren
- de site beschikt over uitbreidingsmogelijkheden
- er werden reeds verschillende investeringen gedaan in deze site.
- er zijn geen volwaardige alternatieve locaties beschikbaar die beter aansluiten bij het hoofddorp (omwille van de moeilijke ontsluitingsmogelijkheden aan het hoofddorp en het residentiële karakter

van deze omgeving), het bedrijventerrein ligt op de rand van de kern en is niet centraal gelegen waardoor ook dit geen geschikte locatie vormt voor een containerpark.

- deze site maakt deel uit van de deelruimte 9 'bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem' wat reeds een sterk aangetast gebied is waarin verschillende woningen en diverse voorzieningen zoals handelszaken e.d. voorkomen.

Ontmoetingscentra en scholen geïntegreerd binnen het woonweefsel

De bestaande voorzieningen in de verschillende kernen kunnen verder ontwikkeld worden binnen het bestaande woonweefsel. Indien nodig kunnen nog voor eventuele uitbreidingen e.d. RUPs opgemaakt worden. De uitbreidingsbehoefte en hoe deze in de ruimte ingepast wordt dient verder bestudeerd te worden naar aanleiding van een eventueel RUP.

Kerkhof

Het kerkhof te Zingem is te klein. Er is een nood aan bijkomende begraafplaatsen. Binnen de dorpskernen van Ouwegem en Huise waar het kerkhof zich aan de kerk bevindt, is er geen mogelijkheid om het kerkhof uit te breiden. Er wordt voorgesteld om een nieuw kerkhof te voorzien aansluitend op de dorpskern van Ouwegem, aansluitend op de reeds voorziene parking (zie boven). Deze locatie biedt volgende voordelen:

- voldoende groot
- reeds parking aanwezig
- vrij vlak terrein
- sluit aan op de woonkern Ouwegem
- is vlot bereikbaar vanuit Ouwegem en Huise
- is stedenbouwkundig inpasbaar, kan een overgangsgedebied vormen naar de open ruimte

De exacte grootte van het kerkhof dient nog bepaald te worden naar aanleiding van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het kerkhof te Zingem is ingetekend op het gewestplan als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit kerkhof sluit aan op het hoofddorp en het gebied heeft zijn agrarische functie reeds lang verloren. Er wordt voor geopteerd om dit kerkhof te behouden en zone-eigen te maken. Er dienen ook voldoende mogelijkheden gerealiseerd te worden dat dit kerkhof in de toekomst nog kan uitbreiden. De nodige uitbreiding dient verder afgewogen te worden naar aanleiding van de opmaak van een RUP.

Overstromingsgebieden- waterbeheersing-waterzuivering

Kleine waterzuiveringsinstallaties kunnen op termijn noodzakelijk worden, vb. rietvelden, biorotorinstallaties,... De locatie hiervoor kan momenteel moeilijk ingeschat worden (gravitaire voorwaarden). In het kader hiervan werd reeds een rietveld gerealiseerd te Huise en is een waterzuiveringsstation gepland in de omgeving van "Den Bos". De keuze voor deze locatie werd bepaald in overleg met de NV Aquafin en de verschillende betrokken overheden.

Criteria voor de inplanting van dergelijke installaties zijn:

- technisch en economisch haalbaar
- impact op de open ruimte en in het bijzonder op de natuurlijke structuur beperkt houden
- milieuhinder voor eventuele omwonenden tot een absoluut minimum beperken
- aansluiten op bestaande bebouwing indien mogelijk
- voldoende ruimte aanwezig om een volwaardig station in te planten met inbegrip van een adequate inbuffering

Dit zal vermoedelijk een gewestelijke of provinciale bevoegdheid zijn. De hoger genoemde criteria dienen in dat geval als een suggestie beschouwd te worden.

Ook de locatie van eventuele overstromingsgebieden is vandaag moeilijk inschatbaar, deze zullen zich wel hoofdzakelijk in de Scheldevallei en de beekvalleien bevinden.

De gemeente werkt aan een waterbeleid. Er wordt hierbij gewerkt op verschillende sporen:

- maximale retentie van hemelwater aan de bron
- sanering van afvalwater
- bewaken en verbeteren van de kwaliteit van riolerings- en zuiveringsinfrastructuur
- voorkomen en beperken van diffuse verontreiniging
- voorkomen en beperken van erosie en sedimenttransport naar waterloop
- kwantitatief, kwalitatief en ecologisch duurzaam waterlopenbeheer
- duurzaam (drink)watergebruik

Via de watertoets e.d. werden op gewestelijk en provinciaal niveau hier eveneens reeds belangrijke initiatieven genomen (zie verder).

4 Visie op het waterbeleid, watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

De bekkenbeheersplannen of stroomgebiedsplannen uit het decreet integraal waterbeleid kunnen aanleiding geven tot wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het kader van structuurplanning zijn nog geen bepalingen gekend over de wijze waarop het GRS dient in te gaan op deze materie. Ook zijn alle relevante plannen met betrekking tot de waterproblematiek nog niet opgemaakt.

In het informatief gedeelte zijn de plannen besproken die terzake reeds opgemaakt werden door de Vlaamse overheid.

Als beleidsvisie wordt vanuit het GRS gesteld dat in de toekomst het vermeden dient te worden dat huizen e.d. op verkeerde (waterzieke) plaatsen worden gebouwd en er bij bouwprojecten e.d. dan ook steeds een evaluatie noodzakelijk is teneinde de impact van het project in relatie tot de waterhuishouding na te gaan.

5 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimtes

Enkel de deelruimten van de kernen worden meer in detail besproken. De overige deelruimten kwamen reeds uitgebreid aan bod bij de mesostructuur of zijn geen gemeentelijke bevoegdheid (N 60 en de Scheldevallei). Ook de open ruimte is hoofdzakelijk een bovenlokale bevoegdheid. Deze deelruimten worden dan ook minder in detail besproken. Van belang is wel de aanpak van de zonevreemdheid.

5.1 Gewenste structuur kern Zingem

(zie kaart 7)

Versterken van dreef langs Leebeekstraat-Dijkstraat

Langs de Leebeekstraat-Dijkstraat bevindt zich reeds een bomenrij. Deze weg vormt de scheiding tussen de dorpskern van Zingem en de Scheldevallei.

Door het verder accentueren van deze bomenrij wordt de openheid van het Scheldevalleigebied benadrukt in contrast met het dichtbebouwde karakter van de dorpskern.

Linken van het speelbos met de dorpskern

Er is een speelbos tussen de Scheldevallei en de eigenlijke dorpskern. Door de uitbouw van een dreef wordt de ruimtelijke relatie tussen het speelbos en de kern benadrukt. Met betrekking tot het speelbos werd reeds een BPA goedgekeurd.

Benadrukken toegang tot de dorpskern

De toegangen tot de dorpskern komende vanuit Asper en Zwalm worden benadrukt door het voorzien van een bomenrij langs de weg.

Richting Asper wordt op deze manier ook de aanwezigheid van de molen benadrukt.

Het open zicht op deze molen en het zicht tussen de Scheldebrug en de dorpskern dient behouden te blijven.

Groene vinger vanuit de Scheldevallei

In de Scheldevallei bevinden zich verschillende kleine landschapselementen e.d. Via een groene vinger dient er naar gestreefd te worden om het groene karakter van deze vallei ook te laten doorwerken naar de dorpskern toe.

Behouden woonuitbreidingsgebieden

Rekening houdende met de huidige woonbehoefte kan binnen de planhorizon tot 2007 geen woonuitbreidingsgebied aangesneden worden. Rekening houdende met de strategische ligging van deze woonuitbreidingsgebieden in de dorpskern worden deze gebieden behouden met het oog op eventuele toekomstige woonontwikkelingen.

Behouden sportsite

De huidige locatie voor openlucht recreatie blijft behouden en kan binnen zijn huidige oppervlakte verder ontwikkeld en geoptimaliseerd worden.

Sociaal woonproject

Er is een sociaal project gepland van 6 koopwoningen. Recent werden 20 sociale huurappartementen gerealiseerd.

Uitbreiding kerkhof

Er wordt voorgesteld om het kerkhof te Zingem zone-eigen te maken en uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

Uitbreiding gemeentehuis Zingem

Aansluitend op het bestaande gemeentehuis wordt voorzien in een uitbreiding van het administratief centrum. Er dient hierbij voldoende nadruk gelegd te worden op het groene karakter van deze omgeving. Deze uitbreiding is reeds in uitvoering.

Versterken van de stationsomgeving

Rekening houdende met het belang van het station in het mobiliteitsbeleid dient de stationsomgeving verder versterkt te worden.

Volgende aandachtspunten zijn van belang:

- benadrukken van de aanwezigheid van het station via de weginrichting
- uitbouw van een stationsplein ter hoogte van het stationsgebouw
- creëren van extra mogelijkheden voor woonverdichting in de onmiddellijke omgeving van het station
- aandacht voor de bereikbaarheid van het station voor de verschillende vervoersmodi

5.2 Gewenste structuur kern Ouwegem

(zie kaart 8)

Van parkgebied naar agrarisch gebied

Noordelijk van de kern bevindt zich een op het gewestplan ingetekend parkgebied. Dit gebied is een reliczone en is een open ruimte gebied dat weliswaar vrijwel volledig is omgeven door bebouwing. Dit gebied wordt gebruikt door de landbouw en bestaat grotendeels uit graslanden. Dit gebied heeft een bestemming als parkgebied, doch heeft nooit een dergelijke functie gekend.

De bestemming parkgebied dient omgezet te worden naar een agrarische bestemming waarbij voldoende rekening gehouden wordt met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van dit gebied.

Doortocht

De Ouwegemsesteenweg dient binnen de dorpskern ingericht te worden als een doortocht. Ter hoogte van de kerk en het ontmoetingscentrum-OCMW-parking dient het verblijfsgebied extra benadrukt te worden door het realiseren van twee "pleinen".

Sportsite

Het bestaande voetbalterrein dient op termijn te herlocaliseren naar een nieuw terrein op de rand van de woonkern waar tevens de mogelijkheid voorzien wordt om een sporthal te realiseren (onder voorbehoud zie boven).

Na de herlocalisatie dient het terrein terug geïntegreerd te worden in het agrarisch gebied.

Woonuitbreidingsgebied

Het woonuitbreidingsgebied kan rekening houdende met de woonbehoefte voorlopig nog niet aangesneden worden.

Een deel van het woonuitbreidingsgebied zal ingenomen worden door andere functies.

Kerkhof

Ter hoogte van de bestaande parking (ongeveer tegenover het gemeenschapscentrum) wordt voorzien in een kerkhof Ouwegem-Huise.

Sociaal woonproject

Er is rechttegenover de te voorziene sportsite een sociaal woonproject gepland met 10 woongelegenheden.

5.3 Gewenste structuur kern Huise

(zie kaart 9)

Behoud omliggende open ruimte

Huise ligt volledig omgeven door de open ruimte. Dit biedt een interessant zicht van vrijwel elke kant wanneer men de kern nadert. Deze ruimtelijke kwaliteit dient behouden te blijven.

Plein

Het dorpsplein werd recent vernieuwd. Hierbij werd rekening gehouden met het landelijke karakter van deze kern. Binnen de dorpskern werd hierdoor een aangename ruimte gerealiseerd.

Recreatie

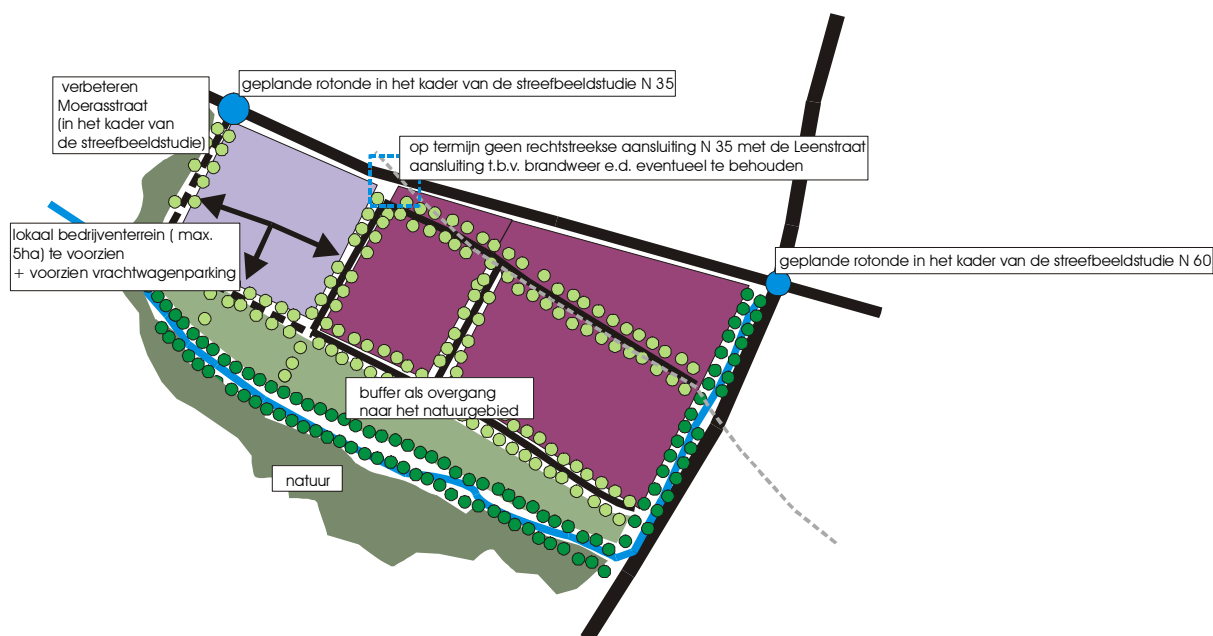
Aansluitend op de kern bevindt zich binnen het woongebied op het gewestplan een voetbalveld. Op termijn dient dit voetbalveld geherlocaliseerd te worden naar de uit te bouwen sportsite zodat de site geïntegreerd kan worden binnen het woonweefsel.

Er dient hierbij weliswaar een deel van deze site ingericht te worden als park zodanig dat de functie van dit terrein als groene speel- en ontmoetingsruimte binnen deze kern niet volledig verloren gaat.

Woonuitbreidingsgebied

Het woonuitbreidingsgebied te Huise kan niet aangesneden worden, omwille van de aanwezigheid van een beschermd landschap. Dit gebied dient geschrapt te worden en dient verder geïntegreerd te worden binnen het agrarisch gebied.

5.4 Gewenste structuur bedrijventerrein Zingem



structuurschetsontwikkelingen bedrijventerrein Zingem ("Vogelzang")

Uitbreiding westelijk van het bestaand bedrijventerrein

Er wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien westelijk van het bestaand bedrijventerrein ten behoeve van lokale bedrijven. Als richtwaarde voor de verdere invulling van de percelen wordt opgenomen dat deze max. 0,5 ha mogen zijn.

Integreren van een vrachtwagenparking

In het kader van zuinig ruimtegebruik dient een gemeenschappelijke parking (naast eigen parking) uitgebouwd te worden ten behoeve van het vrachtverkeer. Deze parking dient ook als gemeentelijke parking te fungeren van vrachtwagens zodat een verder verspreid parkeren van vrachtwagens in de gemeente kan vermeden worden.

Ontsluiting

De ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding dient te verlopen via de Moerasstraat. De aansluiting via de Leenstraat kan behouden worden voor diensten en noodgevallen.

Groenvoorzieningen

Langs de verschillende (interne) ontsluitingswegen dient aandacht besteed te worden aan groenvoorzieningen.

Buffer

Tussen het bedrijventerrein en het bestaand natuurgebied wordt een voldoende grote buffer voorzien teneinde eventuele hinder op het natuurgebied tot een minimum te beperken.

5.5 Gewenste structuur N 60

Deze weg is een primaire weg type I. Door het Vlaams Gewest werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. Het is het Vlaams Gewest dat voor de verder ontwikkeling van deze weg en zijn omgeving grotendeels bevoegd is.

Als algemeen uitgangspunt wordt voorgesteld om op termijn er naar te streven dat er geen rechtstreekse aansluitingen meer zijn langs de N 60 en er gewerkt wordt met ventwegen, zolang deze ventwegen niet gerealiseerd zijn blijven erfaansluitingen noodzakelijk.

Met betrekking tot de zonevreemdheid (wat deels een gemeentelijke bevoegdheid is) wordt volgend beleid voorgesteld:

Zonevreemde bedrijven

Zonevreemde bedrijven kunnen in principe uitbreidingsmogelijkheden krijgen, aandachtspunten zijn de relatie tot de N 60, de landschappelijke integratie en de aard van de bedrijvigheid. In principe zijn alle mogelijke classificaties mogelijk. Dit gaat om een 5tal bedrijven. De impact op de open ruimte is door de aanwezigheid van de N 60 reeds relatief beperkt. De specifieke criteria die aan deze bedrijven gekoppeld worden zullen bepalend zijn (vergunningstoestand, ...).

Zonevreemde woningen

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de dicht bebouwde gebieden langs de N 60 en de eerder open gebieden. Als basis voor de te voorziene stedenbouwkundige voorschriften geldt de reeds aanwezige bebouwing en bestaande functies binnen de bebouwingsconcentraties (de woonfunctie dient echter steeds de hoofdfunctie te blijven). Het gaat om 't Peerdeke (aparte deelruimte) en Den Bos. Voor het eerder open gebied wordt het bestaande decreet gehanteerd.

Zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen

Zonevreemde sport-, recreatie of jeugdvoorzieningen kunnen in principe uitbreidingsmogelijkheden krijgen, aandachtspunten zijn de relatie tot de N 60, de landschappelijke integratie en de specifieke eigenschappen van dergelijke activiteiten. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.

5.6 Gewenste structuur Scheldevallei

De belangrijke natuurfunctie van de Scheldevallei wordt ook door de gemeente Zingem onderschreven. Een deel van deze vallei werd op het gewestplan ingetekend als natuurgebied, landbouwgebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen met intekening als waterwinningsgebied.

De natuur vormt een belangrijke functie binnen dit gebied en dient in de toekomst nog verder versterkt te worden. De biologische waarde van dit gebied kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/of het beheer.

In de voorbije jaren werd met het inrichtingsplan Meilegem-Zingem (zie informatief gedeelte) hiertoe reeds een eerste aanzet gegeven.

Het zeer diverse landschap en de verschillende begroeiingen vormen een goed uitgangspunt voor landschapontwikkeling met grote grazers – er inmiddels een begrazingsproject voor de oevers van de Coupure/Moerbeek opgezet door de provincie Oost-Vlaanderen. De populierbossen kunnen op termijn (bij omvallen en afsterven van de oude bomen) evolueren tot structuurrijke valleibossen. Op lange termijn kan op deze manier in dit deel van de Scheldevallei een belangrijk natuurgebied ontstaan. Door de gemeente worden deze voorstellen mee onderschreven. Er wordt wel aandacht gevraagd voor de rol van de landbouw binnen dit gebied. Waar binnen dit gebied nog landbouwactiviteiten plaats vinden, dient in overleg met de landbouw een evenwicht gevonden te worden tussen de noden van de landbouw en deze van natuur, beheersovereenkomsten e.d. kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Recreatieve activiteiten dienen beperkt te blijven, enkel zachte recreatie is mogelijk.

Binnen dit valleigebied dient ook aandacht besteed te worden aan de problematiek inzake wateroverlast, De problematiek m.b.t. natuurlijke overstromingsgebieden e.d. dient binnen dit gebied verder bestudeerd te worden.

Speciale aandacht dient eveneens te gaan naar het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen t.b.v. waterwinning dat ingetekend werd naar aanleiding van de opmaak van het gewestplan binnen de Scheldevallei. Deze bestemming werd echter nooit uitgevoerd en zal vermoedelijk ook in de toekomst deze functie niet krijgen.

Dit gebied valt echter niet onder de aandachtszones van het natuurdecreet en is ook minder beschermd dan de gebieden die opgenomen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een bestemmingswijziging van dit gebied zal vermoedelijk een Vlaamse bevoegdheid zijn.

Er dient met betrekking tot de Scheldevallei en het op het gewestplan ingetekende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen in het bijzonder een evenwicht gevonden te worden tussen de potentie voor natuur en de aanwezige landbouw in dit gebied.

Schetsmatig kan gesteld worden dat het deel tussen Weistraat (en het verlengde hiervan) en de Schelde hoofdzakelijk een natuurfunctie heeft en landbouw hier maximaal als een nevenfunctie aanwezig kan zijn en het overige deel (tot aan de Dijkstraat) een belangrijker functie voor de landbouw heeft (landbouw als hoofdfunctie) doch hierbij ook aandacht moet besteed worden aan de natuur als nevenfunctie van dit gebied.

Er komen twee zonevreemde landbouwbedrijven voor. Er wordt voorgesteld om deze zone-eigen te maken. Er treden geen andere problemen binnen dit gebied in het kader van de zonevreemtheid op.

Er komen wel twee visvijvers voor in dit gebied, doch het is niet wenselijk om dit verder uit te bouwen als volwaardige recreatieve visvijvers (met gebouwen e.d.).

5.7 Gewenste structuur noordwestelijk, oostelijk open ruimtegebied en zuidwestelijk open ruimte gebied

Voor het grootste deel van dit gebied is het Vlaams gewest (in het kader van het open ruimtegebied) bevoegd.

Met betrekking tot de zonevreemdheid (wat deels een gemeentelijke bevoegdheid is) worden volgende voorstellen geformuleerd:

Zonevreemde bedrijven

Uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing van niet agrarische aard zijn niet wenselijk in dit open ruimte gebied. Aan de rand van de open kouters is dergelijke niet-agrarische bebouwingsvorm als uitbreiding van een bestaand bedrijf bij uitzondering echter wel bespreekbaar. De mate waarin een bedrijf kan uitbreiden of veranderen van functie is dan ook sterk afhankelijk van de specifieke locatie van het bedrijf in dit gebied, volgende principes worden gehanteerd:

- o functies met een hogere dynamiek (inzake milieu- en mobiliteitsimpact e.d.) dan de huidige dienen geweerd te worden
- o een bedrijf dat aan de rand gelegen is van de open kouters moet voor de inplanting zo optimaal mogelijk rekening houden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De visuele impact dient tot een minimum beperkt te worden.

Binnen de beekvalleien, de bossen en centraal in de open kouters (niet aan de randen) die deel uitmaken van deze ruimte worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer toegestaan aan de bestaande zonevreemde bedrijven (tenzij dat deze uitbreiding zeer beperkt is en geen enkele impact heeft op de natuurlijke structuur). Dit gaat om een 15tal bedrijven. Naast deze afweging dient het bedrijf eveneens nog te voldoen aan meer bedrijfsspecifieke criteria (zie boven).

Zonevreemde woningen

Het bestaande decreet wordt gehanteerd (enkel voor cultuur erfgoed en woningen in kwetsbaar gebied wordt een uitzondering gemaakt – zie boven).

Zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen

Uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing van niet agrarische aard zijn niet wenselijk in de open kouters die deel uitmaken van dit open ruimte gebied. Aan de rand van de open kouters is dergelijke niet-agrarische bebouwingsvorm als uitbreiding van een bestaande voorziening echter wel mogelijk. De mate waarin een dergelijke voorziening kan uitbreiden of veranderen van functie is dan ook sterk afhankelijk van de specifieke locatie van dergelijke activiteit in dit gebied, volgende principes worden gehanteerd:

- o functies met een hogere dynamiek (inzake milieu- en mobiliteitsimpact e.d.) dan de huidige dienen geweerd te worden
- o een voorziening die aan de rand gelegen is van de open kouters moet voor de inplanting zo optimaal mogelijk rekening houden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De visuele impact dient tot een minimum beperkt te worden.

Binnen de beekvalleien, de bossen en centraal in de open kouters (niet aan de randen) die deel uitmaken van deze ruimte worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer toegestaan aan de eventuele zonevreemde recreatie-, sport of jeugdvoorzieningen (tenzij dat deze uitbreiding zeer beperkt is en geen enkele impact heeft op de natuurlijke structuur).

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen met uitzondering van de hondenschool die op termijn geherlocaliseerd dient te worden rekening houdende met eerder geïsoleerde ligging ervan in de kouter.

5.8 Gewenste structuur bebouwde ruimte tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem

De bestaande structuur wordt grotendeels gehandhaafd.
Met betrekking tot de zonevreemdheid wordt volgend beleid voorgesteld.

Zonevreemde bedrijven

Dit gebied is sterk versnipperd en vormt een vrijwel volledig aaneengesloten lintbebouwing tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem. In principe kunnen zonevreemde bedrijven hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie van het zonevreemde bedrijf binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Volgens een eerste inventarisatie komen er geen zonevreemde bedrijven voor. Er bevinden zich wel verschillende potentiële zonevreemde bedrijven. De bedrijfsspecifieke criteria vormen hier de belangrijkste criteria.

Zonevreemde woningen

Als basis voor de te voorziene stedenbouwkundige voorschriften geldt de reeds aanwezige bebouwing en de bestaande functies binnen de bebouwingsconcentraties (de woonfunctie dient echter steeds de hoofdfunctie te blijven)

Zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen

Dit gebied is sterk versnipperd en vormt een vrijwel volledig aaneengesloten lintbebouwing tussen 't Peerdeke en de dorpskern Zingem. In principe kunnen zonevreemde voorzieningen hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.

5.9 Gewenste structuur bebouwde ruimte rond 't Peerdeke

De bestaande structuur wordt grotendeels gehandhaafd.
Met betrekking tot de zonevreemdheid wordt volgend beleid voorgesteld.

Zonevreemde bedrijven

Dit gebied is sterk versnipperd. In principe kunnen zonevreemde bedrijven hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie van het zonevreemde bedrijf binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Dit gaat om een 5tal bedrijven. De bedrijfsspecifieke criteria vormen hier de belangrijkste criteria.

Zonevreemde woningen

Als basis voor de te voorziene stedenbouwkundige voorschriften geldt de reeds aanwezige bebouwing en bestaande functies binnen de bebouwingsconcentraties (de woonfunctie dient echter steeds de hoofdfunctie te blijven)

Zonevreemde sport-, recreatie- of jeugdvoorzieningen

Dit gebied is sterk versnipperd. In principe kunnen zonevreemde voorzieningen hier uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Belangrijk aandachtspunt is de integratie binnen het lint en zijn relatie tot de achterliggende open ruimte. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er geen dergelijke voorzieningen voorkomen.

Opgemaakt door

Ing. Jo Van de Sype
Ruimtelijk planner

Ing. Karolien Gabriël
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Zingem

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig GRS voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Zingem van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en aangenomen door de Provincie Oost-Vlaanderen

Bestendige Deputatie