



GEMEENTE HOREBEKE
RUP GEMEENTEHUIS
TOELICHTINGSNOTA – JANUARI 2014

SOLVA

Joseph Cardijnstraat 60, 9420 Erpe- Mere
T 053 64 65 30 – F 053 64 65 30 – info@so-lva.be

<p>In zijn ontwerpvisie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Voorzitter,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	------------------------------

<p>Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor éénieder ter inzage heeft gelegen van tot en met.....</p> <p>Namens het College,</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Voorzitter,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner</p> <p>Julie De Pauw</p>
--

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Algemeen.....	5
1.2.	aanleiding	5
1.3.	situering en afbakening van het plangebied	6
2.	bestaande juridische toestand.....	8
2.1.	vergunningstoestand	10
3.	rup gemeentehuis als uitvoering van het grs horebeke	10
3.1.	Algemene visie op de gemeente horebeke	10
3.2.	conclusie	11
4.	planningscontext.....	12
4.1.	ruimtelijk structuurplan vlaanderen.....	12
4.2.	provinciaal ruimtelijk structuurplan oost-vlaanderen	12
4.3.	afbakening natuurlijke en agrarische structuur.....	13
4.4.	studie grondverschuivingen	14
5.	analyse van de bestaande feitelijke toestand.....	15
5.1.	fotoreportage	15
5.2.	motivatie van planningsinitiatief binnen herbevestigd agrarisch gebied (hag)	17
6.	planopzet	18
6.1.	ontwerpend onderzoek	18
6.2.	vertaling naar grafisch plan	18
7.	watertoets.....	19
7.1.	situering plangebied	19
7.2.	beoordeling van de effecten op het watersysteem	22
7.3.	conclusie	23
8.	impact op de mobiliteit	23
9.	plan - mer beoordeling.....	23
10.	veiligheidsrapportage	24
11.	(grafisch) register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling	25

12.	archeologisch vooronderzoek	25
13.	lijst met op te heffen voorschriften	26
14.	ruimtebalans	26
15.	bijlage	27

1. INLEIDING

1.1. ALGEMEEN

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Horebeke besliste op 26 juni 2012 SOLVA aan te stellen voor de opmaak van het RUP "Gemeentehuis". Deze opdracht is aanvaard door de Raad van Bestuur van SOLVA op 8 januari 2013.

Het RUP heeft als doel om de site van het gemeentehuis met de twee achterliggende percelen, waarop zich een loods bevindt van de technische dienst, op te nemen in de hiertoe geëigende bestemming. Daarnaast dient er in het RUP rekening gehouden te worden met de gewenste, zij het eerder beperkte, uitbreidingen van de infrastructuur.

De noden en problematieken zullen op een geïntegreerde wijze onderzocht en afgewogen worden binnen betreffend planproces.

Het RUP wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Art 2.2.2. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

1.2. AANLEIDING

De richtlijnen in omzendbrief RO 97/02 betreffende het gemeentelijk structuurplanningsproces stipuleren dat de gemeente sectorale problemen, ontwikkelingen en ruimtebehoeften, voor zover zij een rol spelen, dient op te nemen in het ruimtelijk structuurplan. Het GRS vormt het referentiekader voor hun ontwikkeling. In het richtinggevend deel van het GRS wordt gesteld dat het gemeentehuis en de twee achterliggende percelen ook dienen opgenomen te worden in een geëigende bestemmingszone.¹ In het bindend gedeelte van het

¹ GRS Horebeke, Richtinggevend deel, p 141

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Horebeke wordt de opmaak van het RUP 'Gemeentehuis' dan ook vooropgesteld.²

De gemeente heeft een dringende behoefte om de bestaande infrastructuur van de technische dienst uit te breiden. Dit zou betekenen dat er op het achterste perceel een zone wordt ingericht voor stockage in open lucht van allerlei materieel. Momenteel beschikt de technische dienst over verschillende locaties waar materieel gestockeerd wordt. Om de werking functioneler te maken, is het opportuun om al het materieel te centraliseren.

Naast de gewenste uitbreidingen ten behoeve van de technische dienst is er ook nood aan extra parkeerplaatsen. Bij vergaderingen of activiteiten in het gemeentehuis kan door het gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein soms overlast ontstaan op het voorliggende plein. Het gewenste aantal extra parkeerplaatsen bedraagt 20.

Het grootste deel van de huidige infrastructuur is gelegen in woongebied met landelijk karakter en kan bezwaarlijk als zonevreemd genoemd worden. Een deel van de loods is gelegen in agrarisch gebied. Verdere uitbreidingen in het agrarisch gebied zijn stedenbouwkundig niet vergunbaar.

1.3. SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

1.3.1 SITUERING VAN HOREBEKE

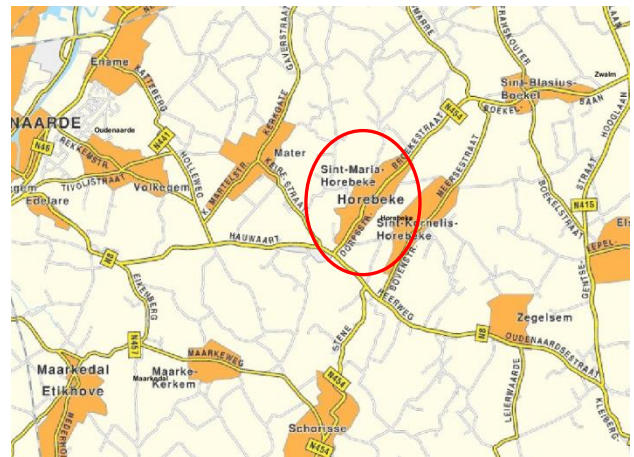
Horebeke is gelegen in de Vlaamse Ardennen in de omgeving van Zwalm en bestaat uit de deelgemeenten Sint-Maria-Horebeke en Sint-Kornelis-Horebeke. Horebeke heeft een oppervlakte van ca. 1120 ha en is met zijn beperkt aantal inwoners de kleinste Vlaamse fusiegemeente. De gemeente ligt in de provincie Oost-Vlaanderen, binnen de driehoek Oudenaarde-Brakel-Zottegem en maakt deel uit van het arrondissement Oudenaarde.

De gemeente wordt in het noorden begrensd door Oudenaarde en Zwalm, ten oosten door Zwalm en Brakel. In het zuiden en het westen grenzen Maarkedal en Oudenaarde aan Horebeke. De N8 verdeelt de gemeente in een noordelijk en een zuidelijk deel. Zowel Sint-Maria-Horebeke als Sint-Kornelis-Horebeke bevinden zich ten noorden van de N8. Beide dorpen zijn historisch gegroeide lintbebouwingen. De streek is gekend omwille van zijn panoramische vergezichten, uitgestrekte weilanden, een aantal wind- en watermolens maar ook door de Geuzenhoek die zich op een paar kilometer van de Horebeekse dorpskom bevindt.

² GRS Horebeke, Bindend deel, p.162



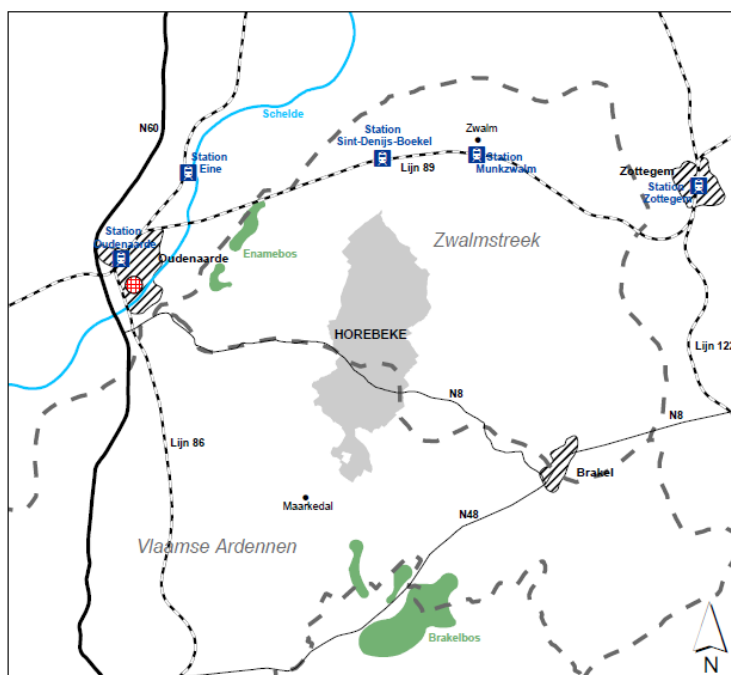
AFB. 1: SITUERING HOREBEKE BINNEN OOST-VLAANDEREN (BRON: GIS OOST).



AFB. 2: SITUERING HOREBEKE (BRON: GIS OOST).

1.3.2 SITUERING OP MACRONIVEAU

De gemeente is gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen op een 8-tal km van de stad Oudenaarde. Naast Oudenaarde beschikt ook de stad Zottegem, op ongeveer 11km van Horebeke, over een groot bedieningsniveau. De gemeente Brakel bezit een goed uitgerust centrum. De kleinere kernen van Zwalm in het noorden en Maarkedal in het zuiden zijn qua voorzieningsniveau vergelijkbaar met Horebeke. Landschappelijk behoort Horebeke zowel tot de Vlaamse Ardennen als de Zwalmstreek. Deze worden gedefinieerd door gave landschappen in het RSV. Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Ten westen en ten zuiden van Horebeke komen versnipperde en soms grotere bosgebieden voor, meer bepaald Enamebos en brakelbos. Tenslotte komen in de driehoek oudenaarde-Brakel-Zottegem verschillende agrarische concentraties voor.



LEGENDE

- | | | | |
|--|----------------------|--|---|
| | Horebeke | | Ontsluitingsweg op Vlaams niveau |
| | Stadskern | | Weg met bovenlokale verbindings- en verzamelfunctie |
| | Dicht bebouwd gebied | | Spoorlijn |
| | Bos | | Waterlopen |
| | | | Gaaf landschap |

AFB. 3: BESTAANDE STRUCTURERENDE ELEMENTEN

(BRON: GRS).

1.3.3 SITUERING OP MESONIVEAU

Het plangebied ligt in de deelgemeente Sint-Maria-Horebeke. De site van het gemeentehuis is gelegen rechtover de kerk. Het gemeentehuis maakt deel uit van een beschermd dorpszicht

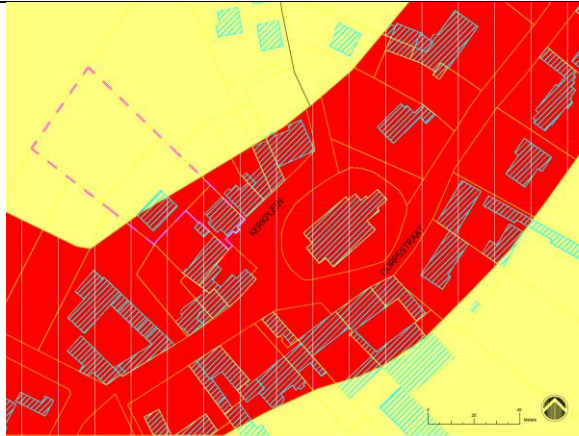


AFB. 4: SITUERING PLANGEBIED OP MACROSCHAAL (BRON: GIS OOST + EIGEN BEWERKING).

2. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

zie plan bestaande juridische toestand

Bestemmingsplannen en uitvoeringsplannen	Binnen het plangebied	Aangrenzend
Gewestplan	Gewestplan Oudenaarde (24.02.1977) - Woongebied met landelijk karakter - Agrarisch gebied	 - Woongebied met landelijk karakter - Agrarisch gebied



AFB. 5: GEWESTPLAN (BRON: GIS OOST + EIGEN BEWERKING)

Gewestelijk RUP
 Provinciaal RUP
 Gemeentelijk RUP
 BPA/APA
 VEN/VON/Natura 2000

Geen
 Geen
 Geen
 Geen
 Geen

Geen
 Geen
 Geen
 BPA Rokegem
 Geen

Verkavelingen en ruilverkavelingen

Binnen het plangebied

Aangrenzend

Verkavelingen
 Ruilverkavelingen

Geen
 Geen

Geen
 Ruilverkaveling afgewerkt volgens "oude stijl"

Wegen, water en bodem

Binnen het plangebied

Aangrenzend

Gewestwegen
 Provinciewegen
 Rooilijnplannen
 Buurt- en voetwegen
 Waterlopen
 Risicozone voor overstromingen/ROG
 Grondwaterstromingsgevoeligheid
 Infiltratiegevoeligheid
 Bodemtype

Geen
 Geen
 Geen
 Geen
 Geen
 Geen
 Matig gevoelig
 Geen
 Kunstmatige gronden en drogere leembodems

Geen
 Geen
 Geen
 Buurtweg nr 55
 Geen
 Geen
 Matig gevoelig
 Geen
 Kunstmatige gronden en drogere leembodems

Monumenten en landschappen

Binnen het plangebied

Aangrenzend

Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten

Dorpskom met monumenten

Dorpskom met monumenten

Relictzone	Relictzone 'Zwalmstreek'	Relictzone 'Zwalmstreek'
Lijn- of puntrelict	Geen	Geen
Ankerplaats	Omgeving van Tissenhovemolen	Omgeving van Tissenhovemolen

Natuurgebieden	Binnen het plangebied	Aangrenzend
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Geen
VEN	Geen	Geen
Biologische waarderingskaart	Geen	Geen

Andere	Binnen het plangebied	Aangrenzend
Andere erfdiensbaarheden van openbaar nut	Geen	Geen
Toegekende exploitatie- en milieuvergunningen	Geen	Geen
Geïntariseerde leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen	Geen	Geen

2.1. VERGUNNINGSTOESTAND

1	Verlenen bouwvergunning (gedeeltelijk): oprichten gemeentelijke loods en aanleg van een parking	dd 28 november 2002	Ref. RO: 8.00/45062/373.8 Ref. gem.: 12/2001
2	Verlenen bouwvergunning (gedeeltelijk): aanleg van verharding bij gemeentelijke loods	dd 9 juli 2004	Ref. RO: 8.00/45062/373.10 Ref. gem.: 12/2004

3. RUP GEMEENTEHUIS ALS UITVOERING VAN HET GRS HOREBEKE

3.1. ALGEMENE VISIE OP DE GEMEENTE HOREBEKE

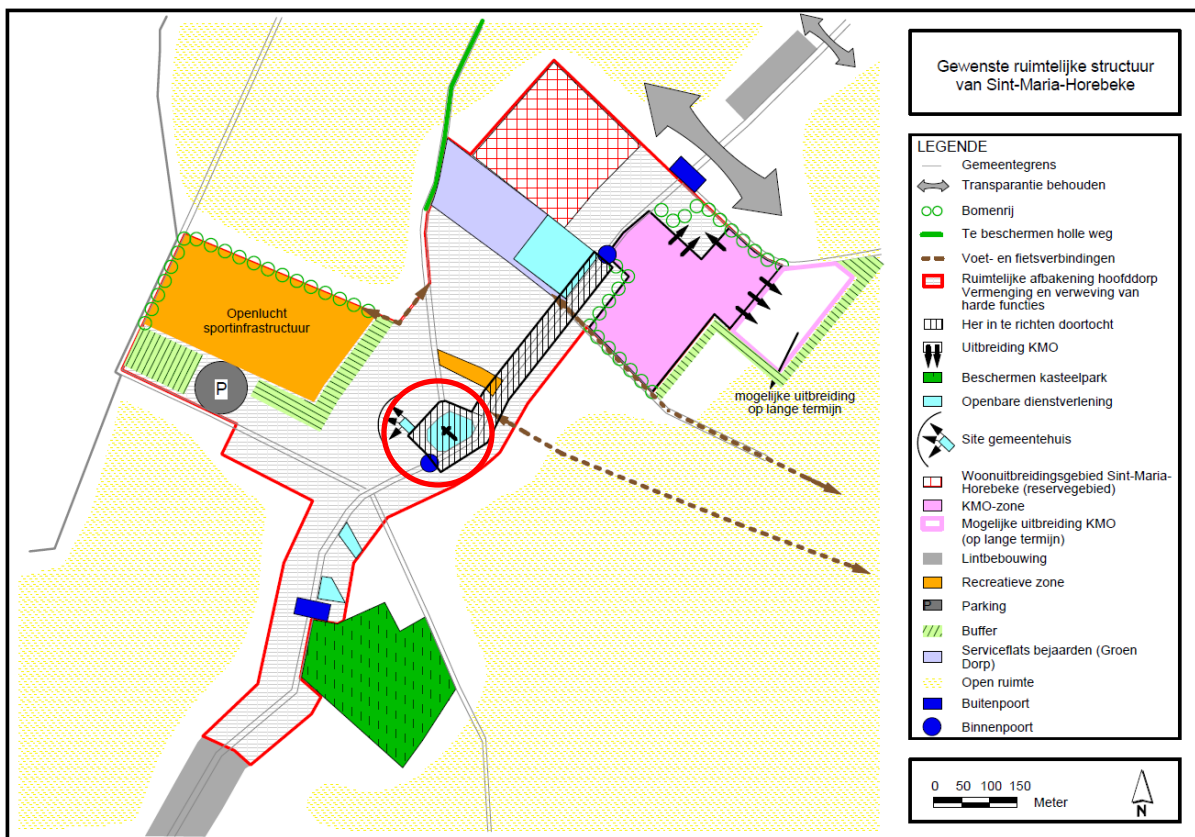
Horebeke is een landelijke gemeente waar naar de toekomst een goede woonkwaliteit moet nagestreefd worden. De verweving van de verschillende functies, wonen, werken, handel, landbouw en natuur staan daarbij voorop. Alle toekomstige ruimtelijke ingrepen in Horebeke zullen moeten kaderen binnen de randvoorwaarden gesteld door landbouw en natuur. Het behoud van het natuurlijk karakter, met een beheersing van de aantasting van de open ruimte en een versteviging van de dorpen waarbij de lokale

behoefte maximaal moeten kunnen geïntegreerd worden zonder daarbij afbreuk te doen aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied, is essentieel.

3.2. CONCLUSIE

In het GRS wordt de ruimtelijke ontwikkeling voor Horebeke vertaald in een aantal ruimtelijke concepten. Deze concepten geven aan hoe men wil omgaan met componenten en deelgebieden die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur. Het plangebied ligt in de deelruimte “Landbouwgebied met verschillende straatdorpen”

De dorpskernen Sint-Maria-Horebeke en Sint-Kornelis-Horebeke worden als structuurbepalende elementen van de bebouwde ruimte aanzien. De verdere ontwikkeling van het wonen, bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen zal zich in hoofdzaak in of aan deze dorpen en/of gehuchten voltrekken. Voor Sint-Maria-Horebeke wordt vooropgesteld dat er een duidelijke ruimtelijke begrenzing van het dorp voorop staat waarbij een vermenging en verweving van harde functies voorop staat. Er worden een aantal dienstverlenende functies langsheen de Broekstraat – Dorpsstraat aangeduid waaronder het gemeentehuis. Het GRS vermeldt ook hier dat het de bedoeling is om voor het gemeentehuis en de achterliggende percelen een RUP op te maken zodat de gemeenschapsvoorzieningen die zich hier bevinden in een hiertoe geëigende zone worden opgenomen en er een kleinschalige uitbreiding inzake parkeergelegenheid en openlucht stockage kan gecreëerd worden.³



AFB. 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SINT-MARIA-HOREBEKE (BRON: GRS, RICHTINGGEVEND DEEL, KAART NR 39)

³ GRS Horebeke, richtinggevend deel, p 142

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

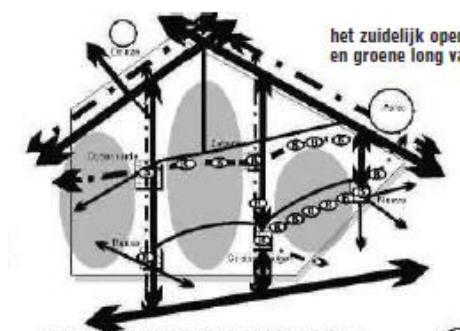
Horebeke behoort tot het buitengebied. Het buitengebied moet gevrijwaard blijven voor haar essentiële functies, zijnde landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied. Hiervoor moet de versnippering van het buitengebied door bebouwing en infrastructuur tegengegaan worden. Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen is tevens aangewezen, evenals het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van de eraan grenzende functies. De gemeente wordt niet weerhouden als economisch knooppunt.

4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

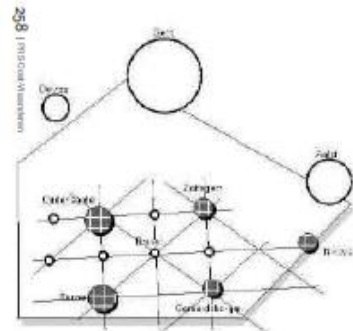
Horebeke behoort binnen het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen tot de deelruimte **'Zuidelijk openruimte gebied, landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang'**.

Binnen deze deelruimte is het beleid gericht op het leefbaar maken van het openruimtegebied door verdere verstedelijking te voorkomen. Binnen de deelruimte staan volgende ontwikkelingsperspectieven voorop:

Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijke-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.



Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en cultuurhistorische waarde van de nederzettingen.

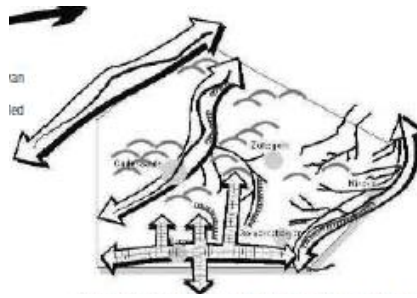
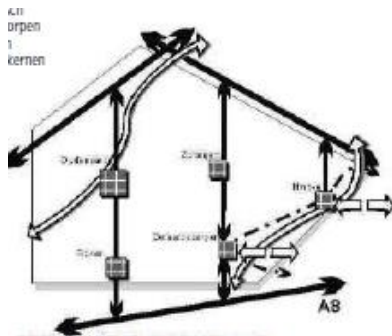


De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio

Binnen de stedelijke kernen worden voorzieningen, bedrijvigheid en diensten van bovenlokaal niveau gesitueerd.

Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functie bos, natuur en landbouw

Het cultuurhistorisch landschap wordt behouden en versterkt. In de Vlaamse Ardennen moeten de landschapselementen in het kleinschalige landschap en het bockagekarakter in de valleien in tact gehouden en hersteld worden en moeten de waardevolle boscomplexen op de getuigenheuvels behouden en versterkt worden, onder meer op het beter ecologisch functioneren.

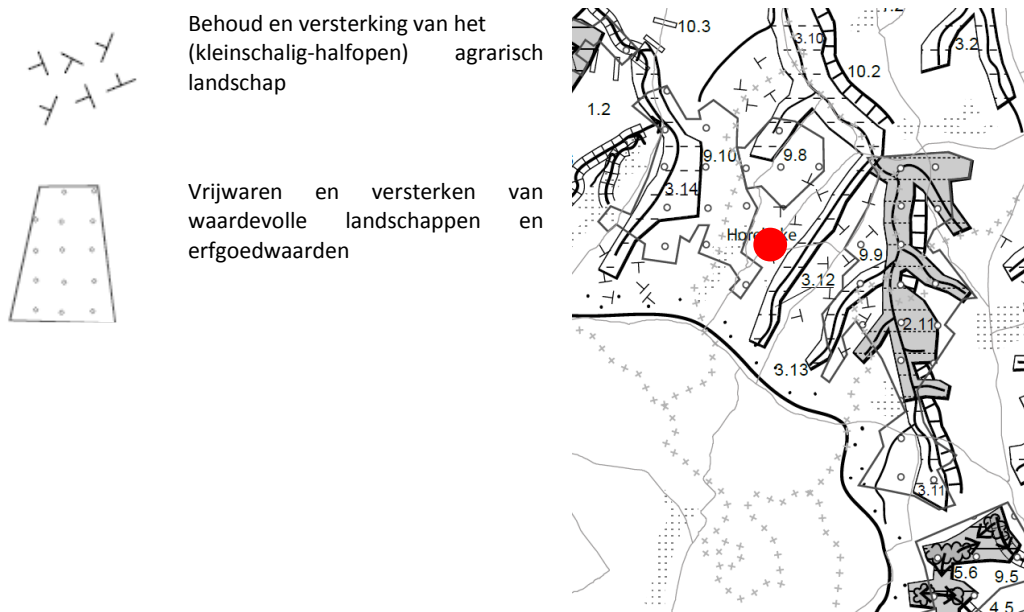


4.3. AFBAKENING NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

Het RSV wil het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Hiervoor werden een aantal ha agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere groene gebieden vastgelegd in bestemmingsplannen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 85 000ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch netwerk (VEN). Het deel dat in Horebeke is aangeduid als GEN-gebied (Grote Eenheid Natuur) heeft geen invloed op voorliggend plangebied. Dit gebied situeert zich in het zuiden van de gemeente.

Bij de afbakening van de landbouwgebieden werd Horebeke opgenomen in de regio 'Vlaamse Ardennen'. Het plangebied maakt gedeeltelijk deel uit van de deelruimte 1: Zwalm. Binnen deze deelruimte heeft de vallei van de Zwalm een hoge ecologische waarde. Ze is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Een aantal beekvalleien, waaronder de Perlinckbeek met zijn valleiflanken, zijn structuurbepalend voor de natuurlijke structuur van deze deelregio. Soms is natuur een nevenschikte functie naast landbouw. De valleien slingeren zich als groene linten door een landschap van grote aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden met karakteristiek open kouters. Landbouw speelt een cruciale rol voor het behoud van de open ruimte op de kouters en kan plaatselijk via verwevingsgebieden aangespoord worden om de waardevolle graslanden in de beekvalleien te behouden. Op deze wijze wordt het gemengd landbouwsysteem dat kenmerkend is voor de Vlaamse Ardennen ook in de toekomst behouden. De zeer waardevolle oud-boscomplexen met karakteristieke flora en fauna worden behouden, versterkt en ingebed in een samenhangend geheel.

In deze deelruimte staan onder meer volgende concepten centraal, die relevant zijn voor de gemeente Horebeke:



AFB. 4: AFBAKENING NATUURLIJKE STRUCTUREN

4.4. STUDIE GRONDVERSCHUIVINGEN

In opdracht van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen van het Vlaams Gewest is in 2007 een onderzoek gebeurd naar de grondverschuivingen in de Vlaamse Ardennen. Een grondverschuiving is een hellingafwaartse beweging van grondmateriaal onder invloed van de zwaartekracht. De directe oorzaak van grondverschuivingen is vaak de combinatie van hoge neerslaghoeveelheden en menselijke ingrepen zoals afgravingen en ophogingen. In Vlaanderen komen grondverschuivingen voornamelijk voor in de Vlaamse Ardennen. Deze regio heeft immers de topografische en geologische kenmerken die typerend zijn voor het ontstaan van grondverschuivingen. In de studie is een gevoeligheidskaart opgesteld met vier gevoeligheidsklassen. Voor Horebeke situeren de gevoelige gebieden zich vooral centraal en zuidelijk in de gemeente. Het plangebied staat gedeeltelijk aangeduid als matig gevoelig.



AFB. 6: GEVOELIGHEIDSKAART GRONDVERSCHUIVINGEN (BRON: DATA ONDERGROND VLAANDEREN)

5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

5.1. FOTOREPORTAGE

zie plan bestaande feitelijke toestand



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

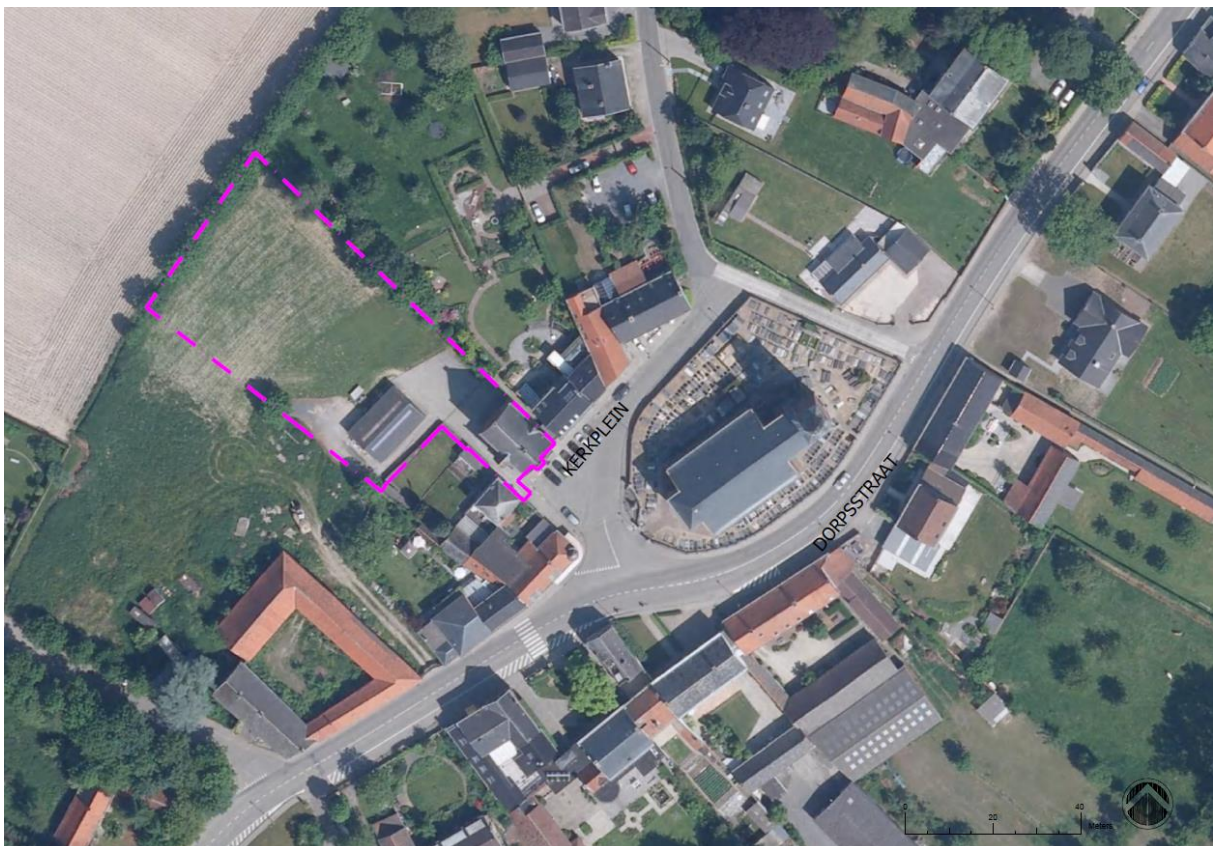
De site bevindt rechtover de kerk en maakt deel uit van een beschermd dorpszicht (MB 8 juli 1999). De dorpskom werd omwille van zijn historische en wetenschappelijke waarde beschermd. De dorpskom is gekenmerkt door de aanwezigheid van gekoppelde en vrijstaande eengezinswoningen, hoeven, handelszaken, bedrijfjes en horeca-inrichtingen meet één en twee bouwlagen. Er is geen eenvormigheid in typologie en inplanting van de gebouwen t.o.v. de rooilijn. De enige overeenkomst in de bebouwing is het materiaalgebruik en de afwerking van de gebouwen met hellende daken. Het gemeentehuis werd opgetrokken in 1895 in zogenaamde 'Brugse' neogotiek en in 1980 gerestaureerd, bestaande uit twee bouwlagen en een dakverdieping onder trapgevel. Het gebouw, waar vroeger ook het Vredegerecht was in gehuisvest, is, omwille van zijn historische waarde, eveneens opgenomen als beschermd monument.

Links van het gemeentehuis bevindt zich de toegang tot het achterliggend perceel. Op dit deel van de site bevindt zich de loods van de technische dienst. De loods doet dienst al opslagruimte en parkeerplaats voor de dienstvoertuigen. De loods is qua volume in evenwicht met de bebouwing in de omgeving (vergelijkbaar met een kleine woning). De loods is uitgevoerd in baksteenmetselwerk en afgewerkt met een zadeldak, refererend naar de gebouwen in de omgeving. De loods doet geen afbreuk aan het beschermd landschap omdat ze compact aansluit bij de lintbebouwing langsheen de Dorpsstraat en het Kerkplein.

De zone tussen het gemeentehuis en de loods is aangelegd in een kasseiverharding. Het perceeldeel achter de loods is een braakliggend grasland.

Voor het gemeentehuis zullen d.m.v. voorliggend RUP geen uitbreidingsmogelijkheden geboden worden gezien het gebouw beschermd is. Er zijn wel plannen voor een grondige renovatie. Door dit planningsinitiatief zal het gemeentehuis in een geëigende bestemmingszone komen te liggen.

De achterliggende loods heeft een zeer beperkte bestemming die absoluut geen grote dynamiek teweeg brengt in de omgeving. Ze sluit volledig aan bij de openbare bestemming van het gemeentehuis en is verenigbaar met de landelijke omgeving. De mogelijkheden die het RUP zal bieden t.a.v. uitbreidingen zullen beperkt blijven tot enkel het aanleggen van bijkomende verharding. Deze uitbreiding zal geen impact hebben op het huidige mobiliteitsprofiel van de site.



AFB. 5 : SITUERING RUSTHUIS (BRON: GOOGLE MAPS + EIGEN BEWERKING)

5.2. MOTIVATIE VAN PLANNINGSINITIATIEF BINNEN HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED (HAG)

Voorliggend voorstel van RUP is gedeeltelijk gelegen binnen HAG. Op p.13 is reeds verwezen naar de ligging in HAG. Volgens omzendbrief **RO/2010/01** dienen gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatige herbevestigde agrarische gebieden inhouden, de nodige acties op te nemen om het planologisch evenwicht te herstellen. Afwijken van dit algemeen uitgangspunt kan enkel mits een uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer.

Voorliggend voorstel van RUP zou een deel HAG innemen, doch er wordt geoordeeld dat dit planologisch initiatief slechts op zeer beperkte wijze afbreuk doet aan de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van de hoofdfunctie landbouw:

Onderzoek naar alternatieve locaties: gezien het RUP handelt over de bestemming van een bestaande toestand waarin de huidige bestemming wordt omgezet naar de, voor de aanwezige activiteiten, correcte bestemmingszone is het onderzoek naar een alternatieve locatie niet aan de orde.

Onderzoek naar de impact: het voorliggend RUP doet slechts op zeer beperkte wijze afbreuk aan de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van de hoofdfunctie landbouw:

- door het RUP worden geen bestaande landbouwactiviteiten gehypothekeerd aangezien binnen het plangebied momenteel geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn;
- de site bevindt zich aan de rand van het open landbouwgebied. Ten noordwesten wordt het echter begrensd door het BPA Rokegem (sportinfrastructuur). Hierdoor wordt het deel herbevestigd agrarisch gebied volledig afgesneden van het noordelijk gelegen open landbouwgebied. De inname van het HAG zal bijgevolg geen gevolgen hebben voor dit landbouwgebied;
- De oppervlakte van het planningsinitiatief die landbouwgebied inneemt, is beperkt (ca 2409m²). De inname is dus zeer beperkt waardoor kan aangenomen worden dat de schaal van het plangebied veel te gering is om enige impact te veroorzaken op de samenhang en het ruimtelijk functioneren van de landbouwgebieden binnen deze deelruimte.

Het feit dat de laatste decennia het plangebied niet in agrarisch gebruik was, is de impact van dit planningsinitiatief op de macro-agrarische structuur te verwaarlozen. Daarnaast hypothekeert het achterliggende BPA eveneens het functionele gebruik van dit stuk agrarisch gebied. Het is te klein en ligt geïsoleerd ten aanzien van het overige agrarische gebied.

Planningsinitiatief behoort tot de principiële beleidsrange van de omzendbrief RO/2010/01: Pagina 4 van de omzendbrief stelt dat er voor gemeentelijke planningsinitiatieven een principiële beleidsrange is: *“Gemeenten die reeds een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke RUP’s opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. openbaar nut,...”*.

Voorliggend planningsinitiatief kadert binnen een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat is goedgekeurd op 14 december 2011 en betreft een herbestemming naar een zone voor openbaar nut. Hierdoor behoort het tot de beleidsmarges gegeven aan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen volgens de omzendbrief.

6. PLANOPZET

6.1. ONTWERPEND ONDERZOEK

Knelpunten

Het grootste knelpunt dat dient verholpen te worden is de nood aan bijkomende verharding achter de loods. Gezien de agrarische bestemming van het achterliggend gebied, werden reeds eerder ingediende vergunningsaanvragen steeds geweigerd of beperkt.

De hoofdtoegang van de loods bevindt zich in de noordwestelijke gevel. De huidig vergunde verharding volstaat niet om met een voertuig tot aan deze poort te rijden.

Daarenboven is er nood aan bijkomende parkeerplaatsen voor de ambtenaren, werklieden en mandatarissen van de gemeente. Tijdens de openingsuren van het gemeentehuis zal de parking ook gebruikt kunnen worden door bezoekers van het gemeentehuis. Deze bijkomende parking zou tevens de parkeerdruk op het kerkplein verminderen.

Gezien de technische dienst momenteel, verspreid op het grondgebied van de gemeente, verschillende opslagplaatsen heeft en dit de werking van die dienst niet ten goed komt, zou men bijkomend een opslagzone in open lucht willen inrichten voor de stockage van allerhande materieel.

Visie

Zoals reeds hierboven gesteld zal het RUP voor het gemeentehuis enkel het toekennen van de geëigende bestemming beogen.

Voor het achterliggende deel van de site zal de mogelijkheid geboden worden om bijkomende verharding te realiseren in functie van parking en openlucht stockage en een beperkte uitbreiding te realiseren aan de loods. Ten aanzien van de omgeving zal een bufferstrook voorzien worden om de visuele hinder van de stockage en de geparkeerde voertuigen tot een minimum te herleiden.

6.2. VERTALING NAAR GRAFISCH PLAN

zie grafisch plan

Bestaand concept wordt vertaald naar een verordend plan. Binnen het grafisch plan worden drie bestemmingszones voorzien.

Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, zijnde het gemeentehuis met bijhorende parking en de gemeenteloods. Het grootste deel van deze zone heeft op het gewestplan de bestemming 'agraris gebied'. Het overige deel heeft de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. Beide bestemmingszones krijgen via dit RUP dus een nieuwe bestemming en worden mee opgenomen in de zone voor openbaar nut. Via de voorschriften zullen beperkingen opgelegd worden inzake bebouwbare oppervlakte, bouwhoogte, verhardingen,.....

Zone voor parking en toegang

Deze zone is uitsluitend bestemd voor parking. De zone is gelegen in agrarisch gebied. Door dit RUP wordt de bestemming van deze zone dus gewijzigd.

Via de voorschriften zullen voorwaarden opgelegd worden inzake type verharding en groenvoorzieningen. Bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag zal een beplantingsplan moeten toegevoegd worden.

Zone voor groenbuffer

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van een groenbuffer. Via de voorschriften zullen de nodige voorwaarden opgelegd worden.

7. WATERTOETS

7.1. SITUERING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het Boven-Scheldebekken. De watertoetskaarten geven volgende aspecten van het plangebied weer:

- het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
- het plangebied is erosiegevoelig
- het plangebied is niet-infiltratiegevoelig
- het plangebied is matig grondwaterstromingsgevoelig (type 2).
- de helling van het plangebied varieert sterk. Gaande van 0.5 tot 10%
- Het plangebied behoort volgens de zoneringskaarten van de VMM deels tot 'collectief te optimaliseren buitengebied.' Dit wil zeggen dat dit nog niet is aangesloten op een waterzuiveringsstation.

Het plangebied kent in de bestaande toestand geen effectieve waterproblemen.



AFB. 6: KAART MET OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: WWW.GISOOST.BE)



- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

AFB. 7: KAART MET EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: WWW.GISOOST.BE)



- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

AFB. 8: KAART MET GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: WWW.GISOOST.BE)



- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

AFB. 9: KAART MET INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: WWW.GISOOST.BE)



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

AFB. 10: HELLINGENKAART (BRON: WWW.GISOOST.BE)



- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied

AFB. 11: ZONERINGSKAART (BRON: WWW.VMM.BE)

7.2. BEOORDELING VAN DE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

Wijziging van het overstromingsregime?

Het RUP maakt het bouwen van nieuwe constructies en verhardingen mogelijk. Deze ingrepen kunnen overstroombare ruimte innemen waardoor het overstromingsregime van een gebied kan wijzigen. Aangezien het plangebied niet gelegen is in een effectief of mogelijks overstromingsgevoelige zone, wordt aangenomen dat er zich geen significante wijziging zal voordoen in het overstromingsregime van het gebied.

Wijziging van de infiltratie- en afstromingshoeveelheid?

Het plangebied is gelegen in een zone die niet-infiltratiegevoelig is. Dit houdt in dat er omzichtig moet omgesprongen worden met het toepassen van verhardingen en dat, indien noodzakelijk, de nodige maatregelen dienen genomen te worden om het regenwater tijdelijk te bergen zodat het vertraagd kan afgevoerd worden.

Het RUP maakt het realiseren van bebouwing en verharding mogelijk binnen het plangebied. De verharde en/of bebouwde oppervlakte zal na realisatie van het RUP toenemen. De zones die voorzien worden voor de aanleg van een parking en openlucht stockage zijn momenteel braakliggend.

In het RUP zullen voldoende voorwaarden ingeschreven worden zodat de nieuw in te richten zones voldoen aan een efficiënt waterbeheer.

Bovendien worden ook volgende maatregelen genomen:

- de stedenbouwkundige aanvragen die volgen op het RUP dienen minstens te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 1/10/2004 inzake hemelwaterputten e.a. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- het gebruik van waterdoorlatende materialen aanmoedigen;

Wijziging van het erosiegedrag?

Heel het plangebied staat aangeduid als erosiegevoelig. Het deel achter de gemeenteloods helt noordoostwaarts af. Doordat een groot deel van het terrein lager gelegen is, kunnen er mogelijks problemen ontstaan van afstomend regenwater waardoor het terrein schade zou kunnen oplopen. De helling wordt momenteel gebruikt als grasland. In het verleden werden echter nooit problemen van dergelijke aard geïnventariseerd.

Wijziging op de grondwaterstroming?

Het plangebied is gelegen in een zone matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Voor type 2 geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte van 100m kan aanleiding geven tot nadelige schadelijke effecten.

Dit wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Wijziging in de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit?

Wat de wijziging van de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit betreft, is enerzijds de opvang van afvalwater en anderzijds de bestemming van het plangebied van belang. Het plangebied behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied binnen het zoneringsplan. Dit betekent dat de aanwezige afvalwaterriolering niet is aangesloten op een operationele WZI. De bestemming van de activiteiten op de site en de mogelijkheden die voorzien worden in het RUP zullen geen significante invloed hebben op de kwaliteit van het watersysteem.

7.3. CONCLUSIE

Voorliggend plan is, mits het nemen van enkele milderende maatregelen verenigbaar met de principes van het Decreet Integraal Waterbeleid.

8. IMPACT OP DE MOBILITEIT

Voorliggend RUP beoogt geen echte schaalvergroting van de aanwezige activiteiten en infrastructuur. Het RUP speelt enkel in op de behoeftes tot een verdere optimalisatie van de activiteiten. De werking van de technische dienst zal d.m.v. het planinitiatief geoptimaliseerd worden. De activiteiten en materialen zullen gecentraliseerd worden in het plangebied. Gezien de loods momenteel enkel dienst doet als stockage en men naar de toekomst enkel een realisatie van een open lucht stockageplaats beoogt, kan er gesteld worden dat de toename inzake verkeersbewegingen beperkt zal blijven. Er zal enkel 's morgens en 's avonds een piekmoment zijn van vertrekkende en aankomende arbeiders. De technische dienst stelt vandaag 2 arbeiders te werk. De verkeersbewegingen die hiervan voorvloeien kunnen bezwaarlijk als hinderlijk genoemd worden.

De huidige parking biedt vandaag plaats voor maximaal 5 wagens en wordt enkel gebruikt door gemeentepersoneel en bezoekers van het gemeentehuis. De uitbreiding van de bestaande parking beoogt voornamelijk een ontlasting van de bestaande parkeerdruk die er nu heerst op het kerkplein. De parking zal geen publiek karakter hebben. Enkel werknemers van de gemeente en bezoekers van het gemeentehuis zullen van de parking kunnen gebruik maken. Concluderend kan gesteld worden dat de doelstellingen die het RUP beoogt geen significante wijzigingen zullen teweeg brengen in het huidig mobiliteitsprofiel van de site.

9. PLAN - MER BEOORDELING

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht. Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I of II, van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, opgesomde projecten en is derhalve screeningsgerechtigd. Het voorliggend RUP is mogelijk wel kadervormend voor vergunningsplichtige projecten horende bij rubriek 10b van de bijlage III:

10 Infrastructuurprojecten – b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)

Indien projecten en plannen niet van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing, wat betekent dat moet worden aangetoond dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten inhoudt. Indien kan onderbouwd worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten dienen verwacht te worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht.

	Mens-gezondheid en veiligheid	Ruimtelijke ordening	Energie- en grondstofvoorraden	Bodem	Water	Atmosfeer	Geluid en trillingen/licht	Stoffelijke goederen	Landschap	Biodiversiteit/fauna en flora	Mobiliteit
Beoordeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Uit het onderzoek tot m.e.r. kan geconcludeerd worden dat de milieueffecten op dit plan beperkt blijven. Gezien dit plan hoofdzakelijk een bestemming betreft van een bestaande en de uitbreidingsmogelijkheden eerder beperkt zijn of indien meer mogelijkheden zijn toegelaten, deze volledig zijn afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied, zijn de milieueffecten als niet significant te beschouwen. **Bijgevolg concludeerde het departement LNE van de Vlaamse overheid op 10 januari 2014 dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is voor het voorliggend RUP.** De screeningsnota en de beslissing van het Departement LNE zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd.

10. VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Het voorontwerp RUP zal voorgelegd worden aan de instantie bevoegd voor veiligheidsrapportage, met name het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE). Deze dienst zal beslissen of een ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

11. (GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

zie plan register planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade

In artikel 2.2.2., §1, 1^e lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt, die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade, op te nemen in een register binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

- **Planschade**

De percelen opgenomen binnen het plangebied van voorliggend RUP kunnen in aanmerking komen voor planschadevergoeding:

- Volgens Artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

OMZETTING
Wonen naar openbaar nut
Wonen naar groen

- **Planbaten:**

Binnen het plangebied bevindt zich geen perceel dat in aanmerking komt voor planbatenheffing.

- **Kapitaalschade/Gebruikersschade**

De percelen opgenomen binnen het plangebied kunnen in aanmerking komen voor gebruikers- of kapitaalschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2)

OMZETTING
Landbouw naar groen

Het plan planbaten/ planschade is toegevoegd aan de plannen van dit RUP.

12. ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

Bouwprojecten met ingreep in de bodem worden voor een archeologisch advies voorgelegd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Cel Onroerend Erfgoed. Dit advies bepaalt of er al dan niet een archeologisch vooronderzoek en desgevallend opgravingen noodzakelijk zijn.

13. LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Het plangebied is opgenomen in het gewestplan. De volgende voorschriften worden opgeheven:

Verordenend plan	Voorschrift
Gewestplan Oudenaarde (24/02/1977)	Zone voor wonen met landelijk karakter
	Zone voor agrarisch gebied

Door middel van dit RUP worden onderstaande bestemmingen gecreëerd:

14. RUIMTEBALANS

Gewestplan		RUP	
Bestemming	Benaderde oppervlakte	bestemming	Benaderde oppervlakte
Wonen met landelijk karakter	700.8m ²	GEBIEDSCATEGORIE: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
		Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	361.4 m ²
		Zone voor parking	246.8 m ²
		Zone voor groenbuffer	92.6 m ²
Agrarisch gebied	2408.9m ²	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	1163.9 m ²
		Zone voor parking	771.2 m ²
		Zone voor groenbuffer	473.8 m ²
TOTAAL	3109.7 m²	TOTAAL	3109.7 m²

15. BIJLAGE: SCREENINGSNOTA + BESLISSING LNE