

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

‘Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen’

Scopingnota

25 april 2023

provincie Oost-Vlaanderen

Contact

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

Directie Ruimte - Dienst Ruimtelijke Planning
Secretariaat: 09/ 267 75 61

Plan_ID

RUP_40000_213_00137_00001

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Melissa Heyerick

Dossierverloop

Beslissing deputatie opstart planningsproces	19 januari 2017
FASE 1 sectorale studies	afgerond
FASE 2 ruimtelijke visie	lopende
FASE 3 PRUP	lopende
Goedkeuring start- en procesnota	25 maart 2021
1e raadpleging (startnota)	3 mei tot en met 1 juli 2021
Goedkeuring tweede start- en procesnota	8 september 2022
2de raadpleging (startnota)	10 oktober tot en met 8 december
Beslissing team MER inzake scoping	24 april 2023
Goedkeuring scopingnota	11 mei 2023
Plenaire vergadering	nog niet van toepassing
Voorlopige vaststelling door de provincieraad	nog niet van toepassing
Openbaar onderzoek	nog niet van toepassing
Advies PROCORO	nog niet van toepassing
Definitieve vaststelling door provincieraad	nog niet van toepassing

De normatieve delen van dit PRUP zijn:

Het grafisch plan
De stedenbouwkundige voorschriften
Beide delen zijn nog niet opgemaakt

Leeswijzer

In voorliggende scopingnota staat alle inhoudelijke informatie voor het te voeren planningsproces. Toegegeven, voor wie niet met deze materie vertrouwd is, kan de nota overweldigend overkomen. Vandaar een klein woordje uitleg.

Deze scopingnota werkt verder op de startnota. De scopingnota omschrijft alle aspecten en effecten die onderzocht zullen worden in het verdere planproces. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van het RUP.

De scopingnota is opgedeeld in 18 hoofdstukken:

- In het inleidend deel (hoofdstuk 1 en 2) geven we meer uitleg over een scopingnota, een afbakeningsproces en een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) en wat dat precies is. Je komt te weten waarom en hoe we dit planningsproces voeren, welke voorbereidende stappen we genomen hebben en wat onze ambities zijn.
- In de hoofdstukken 3 t.e.m. 8 komen een aantal verplichte onderdelen aan bod zoals de omschrijving van de bestaande ruimtelijke en juridische context, de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en andere beleidsplannen. Ook studies en andere planningsinitiatieven die relevant zijn voor dit proces lichten we kort toe. De grensstellende elementen bepalend voor de begrenzing van de afbakeningslijn leggen we daar ook uit.
- Het belangrijkste en wellicht voor de Geraardsbergenaars meest interessante deel bestaat uit de hoofdstukken 9 t.e.m. 11. In die hoofdstukken kom je meer te weten over het ontwerp van visie voor Geraardsbergen en hoe we dit vertalen in plangebieden.
- In hoofdstuk 12 sommen we de inrichtingsalternatieven of bijkomende voorstellen van de afbakeningslijn op die we n.a.v. de eerste raadpleging van de adviesinstanties en reactie indieners hebben ontvangen. De alternatieven worden beschreven en op hun haalbaarheid onderzocht. Indien relevant worden ze meegenomen in het verdere planningsproces en op hun milieueffecten beoordeeld.
- Hoofdstuk 13 heeft het over het detailleringsniveau van het plan. Ook de reikwijdte (voorlopige afbakening) van de plangebieden komt in dit hoofdstuk aan bod.
- In hoofdstuk 14 sommen we kort de verschillen op met het vorige afbakeningsproces.
- Het laatste deel (hoofdstukken 15 en 17) gaat o.a. over de mogelijke milieueffecten van het plan op de omgeving, het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) en over de instrumenten die we inzetten bij de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP).
- Achteraan de scopingnota vind je nog een lijst terug met de verklaring van veelvoorkomende afkortingen.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 7

1 WAT IS EEN SCOPINGNOTA? 7

2 VERDUIDELIJKING VAN EEN AFBAKENINGSPROCES 8

2.1 BETEKENIS VAN EEN AFBAKENINGSLIJN 8
2.2 WAAROM MOET HET STEDELIJK GEBIED AFGEBAKEND WORDEN? 8
2.3 RELATIE MET HET RUIMTELIJK BELEID – GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) 9
2.4 OPMAAK PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP) 9

3 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN VOORLIGGEND PLAN 10

3.1 AANLEIDING 10
3.2 STAPPENPLAN AFBAKENING KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN 10
3.3 TRAJECT 11
3.4 PLANDOELSTELLINGEN (AMBITIES) 12

BESTAANDE CONTEXT 14

4 RUIMTELIJKE CONTEXT 14

4.1 GERAARDSBERGEN ALGEMEEN 14
4.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 14
4.2.1 DE OPEN RUIMTE STRUCTUUR 14
4.2.2 MOBILITEIT 15
4.3 WOONSTRUCTUUR 16
4.4 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR 16
4.5 STEDELIJKE VOORZIENINGEN EN DETAILHANDEL 17
4.6 GROEN- EN RECREATIEVOORZIENINGEN 17

5 BELEIDSCONTEXT 18

5.1 DE AFBAKENING VAN KLEINSTEDELIJKE GEBIEDEN BINNEN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN. 18
5.2 HET RSV: "VLAANDEREN OPEN EN STEDELIJK" 18
5.3 HET STEDELIJK GEBIED: PROVINCIALE VISIE OP DE AFBAKENING 19
5.4 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (2004, 2011) 21
5.5 STRATEGISCHE VISIE VAN HET BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (2018) 24
5.6 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (2004, 2012) 24
5.7 MAAK RUIMTE VOOR OOST-VLAANDEREN 2050 27
5.8 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GERAARDSBERGEN (2012) 28
5.8.1 BASISDOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE VISIE 28
5.8.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE DEELRUIMTEN OP MESOSCHAAL 32
5.8.3 DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL 36
5.8.4 COMMUNICATIE EN OVERLEG 40

6 JURIDISCHE CONTEXT 40

7 RELEVANTE STUDIES, PLANNINGSPROCESSEN EN BESLISSINGEN 42

7.1 RUIMTELIJK ECONOMISCHE STUDIE 42
7.2 DETAILHANDELSSTUDIE 45
7.3 WOONSTUDIE 50
7.4 STUDIE 'HOGER BOUWEN EN VERDICHTING IN GERAARDSBERGEN' 61
7.5 STRATEGISCH PROJECT DENDERLAND 62
7.5.1 BELEEFBARE DENDERVALLEI 62
7.5.2 VEERKRACHTIG DENDERLAND 63
7.5.3 ENERGIEK DENDERLAND 63
7.6 T.OP DENDER 63
7.6.1 WERF 1: STRATEGISCH PLAN RUIMTE VOOR WATER DENDERVALLEI 63
7.6.2 WERF 2: GROENBLAUWE DENDERFLANKEN 64
7.7 HET STREEFBEELD VAN DE N42 WETTEREN- GERAARDSBERGEN 65
7.8 ONTWERP VAN DE HERAANLEG VAN DE N42 ASTRIDLAAN 65
7.9 HET STREEFBEELD VAN DE OVERWEGEN 67
7.10 MOBILITEITSPLAN STAD GERAARDSBERGEN 68
7.11 REGIONAAL MOBILITEITSPLAN 68
7.12 FIETSNETWERK 68
7.13 ONTWIKKELING KMO-ZONE NEDERBOELARE 68
7.14 SIGNAALGEBIEDEN 69
7.15 GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VLAAMSE LEEMSTREEK - DEELPLAN KAKELENBERG ZUID 70
7.16 SELECTIE BOVENLOKALE WEGEN 70
7.17 BESLISSING VLAAMSE REGERING INZAKE DE RESERVATIESTROKEN 71
7.18 KWARTIER VAN DE TOEKOMST 71
7.19 PROVINCIAAL BELEIDSKADER VOOR WATERADVIEZEN 71

8 GRENSSTELLENDE ELEMENTEN VAN HET BUITENGEBIED 72

8.1 GRENSSTELLENDE ELEMENTEN OP VLAAMS EN PROVINCIAAL NIVEAU 72
8.2 THEMATISCHE ANALYSE VAN DE GRENSSTELLENDE ELEMENTEN 74
8.3 SYNTHESE GRENSSTELLENDE ELEMENTEN 81

HET KLEINSTEDELIJK GEBIED GERAARDSBERGEN 83

9 RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET KLEINSTEDELIJK GEBIED GERAARDSBERGEN 83

9.1 UITGANGSPUNTEN EN CONCEPTEN 83
9.2 KWANTITATIEVE OEFENING BEDRIJVIGHEID 95

10 BEPALEN VAN DE GRENSLIJN STEDELIJK GEBIED/BUITENGEBIED 97

10.1 VOORSTEL VAN AFBAKENING 97
10.2 VERSCHILLENDE SCENARIO'S VAN GRENSLIJN 99
10.3 SELECTIE VAN DE PLANGEBIEDEN 100
10.4 ACTIEPROGRAMMA 101

11 PLANGEBIEDEN 102

11.1 PLANGEBIED UNAL-SITE 102
11.1.1 BESTAANDE TOESTAND 102
11.1.2 JURIDISCHE TOESTAND 104
11.1.3 VISIE 105
11.2 OMGEVING SCHENDELBEKE 107
11.2.1 BESTAANDE TOESTAND 107
11.2.2 JURIDISCHE TOESTAND 111
11.2.3 VISIE 115
11.3 WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN 119
11.3.1 BESTAANDE TOESTAND 119
11.3.2 JURIDISCHE TOESTAND 121
11.3.3 VISIE 122
11.4 PLANGEBIED DENDERLANDSHOPPING 123
11.4.1 BESTAANDE TOESTAND 123
11.4.2 JURIDISCHE TOESTAND 125
11.4.3 VISIE 127
11.5 PLANGEBIED 'SINT-JOZEF' 128
11.5.1 BESTAANDE TOESTAND 128
11.5.2 JURIDISCHE TOESTAND 130
11.5.3 VISIE 131
11.6 PLANGEBIED 'ASTRIDLAAN' 133
11.6.1 BESTAANDE TOESTAND 133
11.6.2 JURIDISCHE TOESTAND 135
11.6.3 VISIE 138

12 ALTERNATIEVEN 145

12.1 AFBAKENINGSLIJN 145
12.2 PLANGEBIEDEN 145
12.2.1 NULALTERNATIEF 145
12.2.2 LOCATIEALTERNATIEVEN 145
12.2.3 INRICHTINGSALTERNATIEVEN 147

13 DETAILLERINGSNIVEAU EN REIKWIJDTE 149

13.1 DETAILLERINGSNIVEAU 149
13.2 REIKWIJDTE 149

14 VERSCHILLEN VORIG AFBAKENINGSPROCES 149

14.1 AFBAKENINGSLIJN 149
14.2 PLANGEBIEDEN 149

PLAN-MER, RVR EN IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN 151

15 SCOPING EN METHODOLOGIE PLAN-MER 151

15.1 PLAN-M.E.R.-PLICHT 151
15.2 INGREEP-EFFECT-SCHEMA 152
15.3 ALGEMENE METHODOLOGIE 153

15.3.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 153
15.3.2 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE 153
15.3.3 ONTWIKKELINGSSCENARIO'S 153
15.3.4 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN 154
15.3.5 SYNTHESE VAN DE MILIEUEFFECTEN 155
15.3.6 MILDERENDE MAATREGELEN 155
15.3.7 LEEMTEN IN DE KENNIS 155
15.3.8 MONITORING EN EVALUATIE 155
15.3.9 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN 155
15.3.10 NIET TECHNISCHE SAMENVATTING 156
15.4 ALTERNATIEVEN 156
15.4.1 NULALTERNATIEF 156
15.4.2 UITVOERINGS- OF INRICHTINGSALTERNATIEF 156
15.5 DISCIPLINE MOBILITEIT 156
15.5.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 156
15.5.2 REFERENTIESITUATIE 157
15.5.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 158
15.6 DISCIPLINE LUCHT 161
15.6.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 161
15.6.2 METHODIEK BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE 162
15.6.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 162
15.7 DISCIPLINE GELUID 164
15.7.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 164
15.7.2 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT 164
15.7.3 REFERENTIESITUATIE1: ACTUELE SITUATIE 168
15.7.4 REFERENTIESITUATIE2: HUIDIGE PLANOLOGISCHE BESTEMMING 172
15.7.5 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 172
15.7.6 MILDERENDE MAATREGELEN 175
15.8 DISCIPLINE MENS - GEZONDHEID 175
15.8.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 175
15.8.2 METHODIEK BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE EN EFFECTBEOORDELING 175
15.9 DISCIPLINE WATER 177
15.9.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 177
15.9.2 METHODIEK BESCHRIJVING REFERENTIE SITUATIE 180
15.9.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 180
15.10 DISCIPLINE BODEM 183
15.10.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 183
15.10.2 METHODIEK BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE 183
15.10.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 184
15.11 DISCIPLINE BIODIVERSITEIT 186
15.11.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 186
15.11.2 METHODIEK BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE 187
15.11.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 188
15.12 DISCIPLINE LANDSCHAP, ONROEREND ERFGOED EN ARCHEOLOGIE 192
15.12.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 192
15.12.2 FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE 192
15.12.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 195
15.13 DISCIPLINE MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN 198
15.13.1 AFBAKENING STUDIEGEBIED 198
15.13.2 FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE 199
15.13.3 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 199
15.14 KLIMAAT 199
15.14.1 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 200

15.14.2 METHODIEK EFFECTBEOORDELING 200

16 RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT (RVR) 201

16.1 VEILIGHEIDSRAPPORTERING 204
16.2 TE BEOORDELEN 'EFFECTEN' 205
16.3 METHODIEK 205

17 IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN 209

18 LIJST MET VEEL VOORKOMENDE AFKORTINGEN 209

Inleiding

1 Wat is een scopingnota?

Voorliggend document is de scopingnota in functie van de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan.

Bij de opmaak van een scopingnota wordt rekening gehouden met de adviezen en reacties over de startnota en het resultaat van de participatie in het kader van de raadpleging over de startnota. De scopingnota is pas definitief bij de voorlopige vaststelling van het PRUP en kan dus bij nieuwe of gewijzigde inzichten in de loop van het planningsproces nog aangepast worden. De scopingnota beschrijft onder andere het planvoornemen, het plangebied en de planopties. De scopingnota bevat geen verordenend bestemmingsplan met verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Concreet bevat de scopingnota op dit moment:

1. Een bespreking van de adviezen en de reacties van de raadpleging over de startnota[1].
2. Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan.
3. Een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft.
4. Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de Provincie heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven.
5. Een beschrijving van de reikwijdte en het detailniveau van het voorgenomen Ruimtelijk UitvoeringsPlan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend.
6. De relatie met de ruimtelijk structuurplannen[2] en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen.
7. De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan.
8. Relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen.
9. De impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.
10. Een overzicht van instrumenten die samen met het Ruimtelijk UitvoeringsPlan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Deze scopingnota lees je best samen met de procesnota (apart document)**.** De procesnota toont de procesaanpak in elke fase en beschrijft hoe het proces zal gevoerd worden, wie betrokken wordt op welke wijze, timing, … De procesnota evolueert mee met het proces en actualiseren we voor elke fase.

---

[1] Omwille van de omvang, werd voor de behandeling van de adviezen en reacties een apart document opgemaakt. Het document: "Verwerking van de adviezen en de reacties (datum X)" is raadpleegbaar op de provinciale website.

[2] Een ruimtelijk structuurplan legt de grote lijnen vast. Die plannen doen geen uitspraken over concrete percelen of vergunningen. Het zijn plannen met een zeker abstractieniveau die antwoord geven op uiteenlopende, ingewikkelde vragen. Hoeveel woningen moeten er over 5 jaar zijn? Op welke locaties gaan we die bouwen? Hoeveel ruimte creëren we voor bedrijven? Hoeveel groen-, bos-, landbouwgrond? Ruimtelijke structuurplannen worden opgemaakt voor het grondgebied van Vlaanderen en ook voor elke provincie en voor elke gemeente.

2 Verduidelijking van een afbakeningsproces

Het afbakeningsproces zal resulteren in een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) dat bestaat uit:

- Een grafisch plan waar een afbakeningslijn en verschillende plangebieden worden aangeduid.
  De afbakeningslijn zelf bevat geen planopties. Het is een afbakening van een gebied waarbinnen een typisch stedelijk ruimtelijk beleid gevoerd zal worden (zowel door de Provincie als door de stad).
  De planopties van de plangebieden worden hieronder omschreven. Het zijn plangebieden waarvoor een bestemmingswijziging nodig is. Deze plannen geven een eerste aanzet tot een stedelijk gebiedbeleid.
- Een bundel met stedenbouwkundige voorschriften die meegeeft wat er in de deelplannen mogelijk is (bijvoorbeeld hoe mag je bouwen, welke activiteiten er mogen plaatsvinden, …).
- Een toelichtingsnota met de nodige motivatie van dit plan.
- Een actieplan dat weergeeft wie in de toekomst welke taken zal opnemen.

Vooraleer in te gaan op het specifieke planningsproces van Geraardsbergen, geven we eerst uitleg over een afbakeningsproces algemeen.

2.1 Betekenis van een afbakeningslijn

De afbakeningslijn vormt de grens tussen het stedelijk gebied, waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt, en het buitengebied, waar de bebouwingsvormen, de natuur, de landbouw en de bosgebieden een ander groeiritme hebben. De grens van het stedelijk gebied heeft een beleidsmatige betekenis. Binnen de afbakeningslijn kunnen er deelplannen opgemaakt worden waaraan stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld zijn. Daarnaast is het nodig om een actieprogramma op te maken. De betrokken bestuursniveaus en overheidssectoren engageren zich om het ruimtelijk beleid en actieprogramma uit te voeren.

2.2 Waarom moet het stedelijk gebied afgebakend worden?

Het doel van de afbakening is aan te geven waar groei, concentratie en verdichting gewenst is (stedelijk gebied) en welke gebieden gevrijwaard moeten blijven van verdere stedelijke ontwikkelingen (buitengebied). Het eindresultaat van het afbakeningsproces is het vastleggen van een afbakeningslijn voor het stedelijk gebied in een afbakeningsplan en het opstellen van een actieprogramma om het stedelijk gebiedbeleid te realiseren.

Een ander doel van de afbakeningslijn is het vrijwaren van waardevolle open gebieden voor verdere bebouwing en zo vermijden dat het stedelijk gebied (verder) uitbreidt. Dat houdt in dat we naast het stedelijk patroon ook de waardevolle agrarische, natuurlijke en landschappelijke elementen aangeven die best behouden blijven en versterkt worden.

De afbakeningslijn wordt onderbouwd door een actieprogramma. De acties zijn noodzakelijk om het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Mogelijke acties om het stedelijk beleid op het terrein waar te maken zijn bv. herbestemming van gebieden om woonzones, bedrijventerreinen of groengebieden te realiseren. Het actieprogramma is het ruimtelijk kader waarop andere beleidsdomeinen hun beleid kunnen afstemmen. Het actieprogramma geeft o.a. de projecten van de Provincie aan. Het is daarbij de bedoeling dat ook de inspanningen van de andere overheden (andere beleidsdomeinen en bestuursniveaus) zich richten op een actief stedelijk beleid. Dit betekent bv. prioriteit bij de versterking van het openbaar vervoer.

Bovendien is er ook binnen het stedelijk gebied ruimte voor variatie. Het is geen zwart-witbenadering. Verschillende delen en kernen binnen éénzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen in een stedelijk gebied moeten bv. hun eigen identiteit behouden. Dit betekent onder meer dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal aangehouden worden en er onderscheid gemaakt wordt tussen de meer centrale delen en de randstedelijke gebieden.

2.3 Relatie met het ruimtelijk beleid – Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

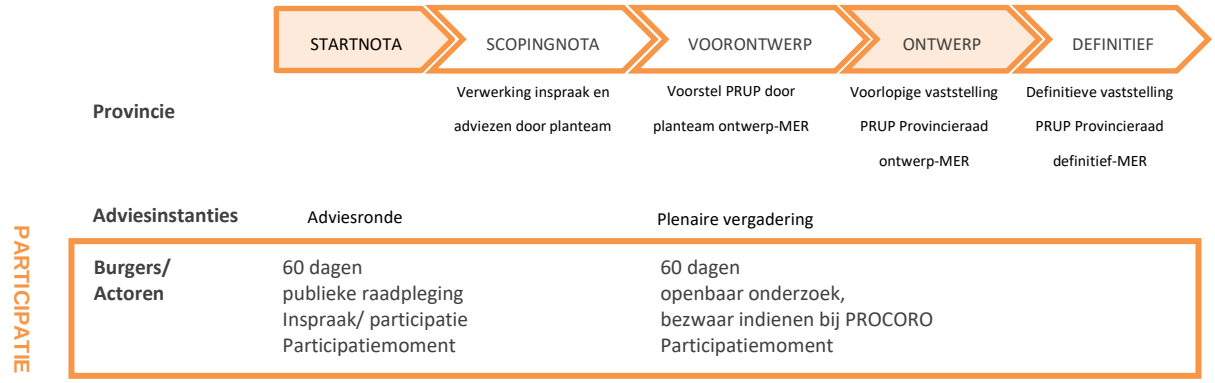
Opname in het stedelijk gebied betekent niet dat er geen lokaal ruimtelijk beleid meer kan gevoerd worden. Het afbakeningsproces doet alleen uitspraak over zaken van bovenlokaal belang, bv. regionale bedrijventerreinen. De lokale problematiek, bv. lokale bedrijventerreinen, zonevreemde bedrijven, verdichtingsmogelijkheden voor wonen, … blijft de verantwoordelijkheid van de stad. Natuurlijk zal er een wisselwerking zijn. Er kunnen, indien gewenst, ook lokale zaken opgenomen worden in een afbakeningsproces. Ook geeft het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (plan van de gemeente dat de grote lijnen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling vastlegt) elementen aan die invloed hebben op het afbakeningsproces.

2.4 Opmaak Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP)

De afbakening van een kleinstedelijk gebied gebeurt via een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP). Bij de opmaak van een PRUP bestuderen we ook de mogelijke milieueffecten (plan-MER of plan milieueffectenrapportage) en andere mogelijke effecten. Dat gebeurt allemaal via een geïntegreerde procedure.

Een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Ruimtelijke UitvoeringsPlannen of 'RUP's' vervangen de gewestplannen. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo heel duidelijk wat er kan en wat niet. Een RUP bestaat minstens uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch plan.
Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP, kunnen - eens het RUP is goedgekeurd - stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden. Een gemeente, de Vlaamse overheid of zoals hier het geval de Provincie, kan een Ruimtelijk UitvoeringsPlan maken.

De opmaak van een Ruimtelijk UitvoeringsPlan kent verschillende stappen[3]. Nu bevinden we ons in de fase van de scopingnota.



Overzicht van de stappen in de procedure van een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP)

[3] Meer uitleg over het proces van een Ruimtelijk UitvoeringsPlan is hier terug te vinden: https://www.milieuinfo.be/confluence/display/planmerrup/Stappenplan+opmaak+RUP

3 Beschrijving en verduidelijking van voorliggend plan

3.1 Aanleiding

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat de afbakening van de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau gebeurt door de provincies in nauw overleg met het Vlaams gewest en de betrokken gemeenten. Dit afbakeningsproject is een taak voor de provincies omdat de resultaten een grote impact hebben op de omliggende steden en gemeenten.

De afbakening voor het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen wordt opgemaakt door de Provincie Oost-Vlaanderen via een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Het planningsproces 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' werd in het verleden al gevoerd, maar het PRUP werd door de Raad van State op 2 december 2016 vernietigd. Naar aanleiding van die vernietiging heeft de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 19 januari 2017 beslist om het planningsproces opnieuw op te starten. Niet alleen omdat de Provincie conform het RSV die taak op zich moet nemen, maar ook omdat het provinciebestuur haar ambitie, om een sterk en innovatief kleinstedelijk ruimtelijk beleid te voeren, wil waarmaken. Aandachtspunten daarbij waren de opmaak van nieuwe studies en meer aandacht voor participatie.

Dit afbakeningsproject heeft als doel om een gebied aan te duiden waar stedelijk ruimtelijk beleid wenselijk is. Dat beleid kan werken aan een kwalitatieve woonomgeving, ruimte voor economische activiteiten en het versterken van stedelijke functies zoals diensten en voorzieningen. Samen met de burgers gaan we op zoek naar antwoorden op vragen zoals: tot waar reikt de stad en waar begint de open ruimte? Hoe zorgen we ervoor dat Geraardsbergen een stad is waar het goed is om te wonen, te werken en te ontspannen? Hoe maken we van Geraardsbergen een aangename winkelstad? Hoe ontwikkelen we het toerisme? Welke mobiliteit willen we? Hoe gaan we om met de horeca en de diensten?

3.2 Stappenplan afbakening kleinstedelijke gebieden

De afbakening van kleinstedelijke gebieden verloopt in een viertal processtappen.

In een eerste stap van het afbakeningsproces worden voor het kleinstedelijk gebied de structuurbepalende elementen van bovenlokaal belang en de positie in de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de provincie beschreven (hoofdstuk 5 en 7). Net zoals voor de tweede stap baseren we ons hier vooral op het PRS (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan).

In een tweede stap vertrekken we vanuit het denken op provinciaal schaalniveau om in te zoomen op:

- De grenzen die aan de stedelijke ontwikkeling worden gesteld vanuit de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de landschappelijke elementen van Vlaams belang, … (hoofdstuk 8).

- De kwantitatieve taakstellingen o.a. woningbouw en bedrijventerreinen die vanuit het provinciaal schaalniveau voor het betrokken stedelijk gebied worden opgelegd (zie hiervoor de economische en woonstudie)[4].

[4] In het hoofdstuk 'relevante studies en planningsprocessen' wordt een synthese van de economische studie en de woonstudie weergegeven. De volledige studies zijn raadpleegbaar op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen via www.oost-vlaanderen.be/geefkleuraanjestad.

In een derde stap vertrekken we vanuit het denken op schaalniveau van het stedelijk gebied en wordt een hypothese opgesteld met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied. Die hypothese wordt opgesteld op basis van een analyse van de bestaande toestand (ruimtelijke, juridische en economische structuur en de infrastructuur op het stedelijk en bovenstedelijk niveau), een analyse van sectorale aspecten op schaal van het stedelijk gebied en een analyse van de ruimtelijke kansen (hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

In de vierde stap – het voorstel van afbakening (zie hoofdstukken 9 t.e.m. 12) – wordt een vertaling gemaakt van de hypothese met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur naar concrete acties van het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied. Het bevat de engagementen van de betrokken bestuursniveaus en partners om de in het voorstel van afbakening opgenomen acties en programma uit te voeren, conform de hypothese voor de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied.

3.3 Traject

Aan dit planningsproces ging een volledig traject aan vooraf en werd projectmatig gewerkt met een participatieve aanpak[5].



Het traject is opgedeeld in drie fasen:

- **Fase 1: Sectorale studies**
  Het planningsproces is opgestart op basis van o.a. nieuw onderzoek binnen verschillende sectoren. Deze hebben betrekking op economie, detailhandel en wonen.

  Status: afgerond in de zomer 2018

- **Fase 2: Ruimtelijke visie**
  Er volgt een ruimtelijke vertaling van die studies via een ruimtelijke visie. De opmaak van de visie gebeurt binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). We houden rekening met de doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'. Die beleidsplannen leggen de grote lijnen vast en zijn plannen met een zeker abstractieniveau.

  Status: de opmaak van de ruimtelijke visie is nog lopende en zal een wisselwerking kennen met het op te maken Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP). Het voorstel van de visie vormt de basis voor het PRUP.

- **Fase 3: Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP)**
  Nu ligt een voorstel van ruimtelijke visie voor. Dit is maar een voorlopige versie. Om dit voorstel juridisch door te vertalen, is een geïntegreerd planningsproces met de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) noodzakelijk.

[5] Een gedetailleerde omschrijving van het afgelegde en af te leggen traject is terug te vinden in de procesnota (apart document).

Het PRUP wordt opgemaakt aan de hand van de wettelijke procedure.

Status: De opmaak van het PRUP is gestart in het najaar van 2019. Deze scopingnota en bijhorende procesnota zijn de tweede stap van de planningsprocedure.

3.4 Plandoelstellingen (ambities)

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) zijn stedelijke gebieden "gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, ontspannen, …), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren". Voor het afbakeningsproces van Geraardsbergen streven we de volgende ambities na:

Groei concentreren in steden
Geraardsbergen heeft, net als andere kleine steden, nood aan een specifiek kleinstedelijk ruimtelijk beleid om haar knooppuntrol in het Oost-Vlaamse gebied waar te kunnen maken. Dit planningsproces heeft een dubbele rol: enerzijds de stedelijke organisatie (wonen, werken, …) optimaal afstemmen op de huidige en toekomstige noden van de stad zelf. Anderzijds wil het ook de Oost-Vlaamse ruimte buiten de kleinstedelijke gebieden ondersteunen door de knooppuntfunctie uit te werken. Die knooppuntfunctie moet aangepast zijn aan de authenticiteit en specificiteit van Geraardsbergen.

Gezonde en leefbare kleine stad
Kleine steden zoals Geraardsbergen moeten aantrekkelijke, sterk uitgeruste woonplekken aanbieden met een aangename en intelligent uitgeruste woonomgeving. Dat zijn kleine woonlabo's die een innovatieve en dynamische rol spelen in de ontwikkeling van nieuwe woonvormen en -omgevingen, aangepast aan de sociale realiteit van vandaag, maar met het oog op de toekomstige sociale noden. Geraardsbergen kan hierin een voorbeeldrol aannemen voor de ontwikkeling van de andere kleine steden in Oost-Vlaanderen.

- **Wonen**
  Wonen in Geraardsbergen moet aantrekkelijk zijn en er moet worden gestreefd naar een diverse samenstelling van de woningvoorraad. Bij grote woonontwikkelingen moet er voldoende aandacht zijn voor mobiliteit en voor de historische stadskern.

- **Detailhandel**
  De tendens van de baanwinkels moet gestructureerd worden en verdere uitbreidingen en herbestemmingen van detailhandel moeten goed overwogen worden.

- **Bedrijvenzones**
  Vraag en aanbod moeten op elkaar worden afgestemd en nieuwe locaties moeten weloverwogen gekozen worden. De inplanting van een randparking voor vrachtwagens moet onderzocht worden.

Slim ruimtegebruik
Het principe van duurzaam en meervoudig ruimtegebruik (optimaal gebruik van de beschikbare ruimte) zal bij de ontwikkeling van een aantal harde bestemmingen een belangrijk aandachtspunt zijn. Die principes gelden als uitgangspunt en moeten concreet gemaakt worden voor elk gebied op zich. Ruimtelijke projecten moeten streven naar een optimaal gebruik van de ruimte door verschillende zaken toe te passen: een combinatie van intensiever ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, multifunctioneel en tijdelijk ruimtegebruik. Denk maar aan verdichting, gegroepeerd parkeren in verschillende lagen, …

Klimaat
We streven naar een stedelijke ontwikkeling die klimaatneutraal is en die klimaatneutraliteit mogelijk maakt en stimuleert. Dat betekent dat de concrete projecten die in het kader van dit planningsproces ontwikkeld worden klimaatneutraal moeten zijn. En dat het stedelijk beleid voor de (middel)lange termijn de klimaatneutraliteit op stedelijk niveau moet helpen realiseren.
Bij de opmaak van de ruimtelijke visie gaan we na of er uit de klimaatactieplannen (van provinciaal en gemeentelijk niveau) acties over het kleinstedelijk gebied op vlak van wonen en mobiliteit kunnen opgenomen

worden. Bij grote bouwprojecten en bij de aansnijding van nieuwe gebieden moeten we onderzoeken op welke manier de opwekking van hernieuwbare energie in het planningsproces kan worden opgenomen.

(Dender) water en stad
De rol van de Dender kan het stedelijk gebied versterken. De aanwezigheid van water in een stad is een grote kwaliteit en moeten we maximaal benutten.

Ruimte voor water (zowel in geval van overstroming als bij droogte) speelt in Geraardsbergen een belangrijke rol. Door verdere verstedelijking en de invloed van klimaatverandering op het watersysteem wordt Geraardsbergen vaak met overstromingen geconfronteerd. Met het oog op een integrale aanpak van wateroverlast nemen we de algemene maatregelen (zoals het hemelwaterplan en *meerlaagse waterveiligheid**) en de lopende processen (zoals het OverstromingsRisicoBeheersPlan (ORBP) en *Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WORG)**) mee in de ruimtelijke visie.

**Meerlaagse waterveiligheid: een combinatie van maatregelen die de kritieke overstromingen beheersen (protectie), maatregelen die de schade door overstromingen voorkomen of verminderen (preventie) en maatregelen die ervoor zorgen dat we goed voorbereid zijn wanneer een overstroming zich toch voordoet (paraatheid).*

**WORG: Watergevoelige OpenRuimteGebieden: gebieden die nu watergevoelig zijn en een harde bestemming zoals bijvoorbeeld woongebied hebben. Door de aanduiding van een gebied als watergevoelig openruimtegebied kan de Vlaamse overheid decretaal bepaalde gebieden waar de bestemming in strijd is met de aanpak van wateroverlast, bouwvrij houden omdat daar dan -bij decreet vastgelegde- stedenbouwkundige voorschriften van toepassing worden en de voordien geldende bestemming wordt opgeheven.*

Rekening houden met en versterken van gelijklopende projecten
Zoals hierboven vermeld, zijn er in Geraardsbergen tal van visies over klimaat en waterpreventie in opmaak. Er zijn ook heel wat lopende projecten zoals het strategisch project Denderland en de gemeentelijke studie hoger bouwen. Hoewel die initiatieven geleid worden door onafhankelijke instanties met eigen doelstellingen, streven we naar een koppeling tussen de verschillende initiatieven. Permanente dialoog is hier essentieel.

Omgaan met de positie van Geraardsbergen

- **Omgaan met de nabijheid van Brussel, gebruik maken van dynamiek vanuit Brussel**
  Het Brussels stedelijk systeem breidt gestaag uit en voor een deel is Geraardsbergen nu al een onderdeel van dat grotere systeem. De rol die Geraardsbergen moet opnemen binnen dat systeem moeten we onderzoeken. In plaats van af te wachten, kunnen we de dynamiek binnen het stedelijk systeem net gebruiken om te bekijken hoe de stad zich hiermee kan profileren en hoe ze, gebruik makend van de stuwende kracht van dat stedelijk systeem, tot een realisatie kan komen van de eigen ontwikkelingswensen.

- **Geraardsbergen binnen een stedelijk netwerk**
  De link met Brussel en andere steden zorgt ervoor dat Geraardsbergen deel uitmaakt van een stedelijk netwerk. Binnen het grotere Brussels stedelijk systeem vormen de Dendersteden van Ath tot Dendermonde in toenemende mate een eigen stedelijk systeem met een aantal vergelijkbare ontwikkelingskansen: kleine en een middelgrote (Aalst) historische steden in een aantrekkelijke en gevarieerde open ruimte omgeving. Mede via het instrument van het strategisch project 'Denderland' wordt gekeken hoe er op regionaal vlak (Dendergebied) vorm kan gegeven worden aan die polynucleaire/meerkernige stad, vertrekkend vanuit de eigenheid van elke kleine stad.

De identiteit en authenticiteit van Geraardsbergen
Geraardsbergen heeft heel wat toeristische en culturele troeven. We moeten kijken naar hoe de stad in de toekomst kan evolueren en hoe we die troeven op ruimtelijk vlak verder kunnen uitbouwen, zonder dat de stad zijn identiteit en authenticiteit verliest. Daarvoor moeten we sterk inzetten op beeldkwaliteit en op een hecht en sterk kleinstedelijk functioneren.

De stad is van iedereen

We streven naar een stedelijk gebied waar alle sociale lagen kunnen bijdragen aan de (innovatieve) ontwikkeling van de maatschappij. Een stad is in die zin 'sociaal volledig' en is een inclusieve omgeving waar iedereen de kans krijgt om zijn bijdrage te leveren aan de samenleving.

Participatie en communicatie
Tijdens het planningsproces zullen we open en transparant communiceren met alle betrokkenen en de bevolking. Dat zal gebeuren onder het campagnebeeld "Geef kleur aan je stad".

Bestaande context

In dit deel wordt onder andere de bestaande ruimtelijke structuur en de beleidscontext beschreven. De bestaande ruimtelijke structuur beschrijft Geraardsbergen aan de hand van het ruimtelijk voorkomen. Bij de beleidscontext worden de belangrijkste elementen uit o.a. het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Geraardsbergen opgesomd. Vervolgens worden de studies en planningsprocessen die relevant zijn voor deze afbakening weergegeven. Tot slot worden de belangrijkste grensstellende elementen van het buitengebied beschreven.

4 Ruimtelijke context

4.1 Geraardsbergen algemeen

De stad Geraardsbergen is gesitueerd in het zuiden van de Provincie Oost-Vlaanderen en telt ruim 33.000 inwoners. De stad maakt deel uit van de Vlaamse Ardennen en de Dendervallei. Ze grenst aan het Pajottenland en ligt in de schaduw van Brussel.

Geraardsbergen bestaat uit 1 centrumgemeente en 15 deelgemeenten: Goeferdinge, Grimminge, Idegem, Moerbeke, Nederboelare, Nieuwenhove, Onkerzele, Ophasselt, Overboelare, Schendelbeke, Smeerebbe-Vloerzegem, Viane, Waarbeke, Zandbergen en Zarlardinge.

4.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Hieronder sommen we de elementen die op stedelijk niveau van Geraardsbergen structuurbepalend op.

4.2.1 De open ruimte structuur

Het fysisch systeem met het reliëf, het water en de bodem vormen de basis van de ruimtelijke structuur van de stad. Historisch was de aanwezigheid van water en goede grond bepalend voor het al dan niet ontstaan van dorpen en steden. Het fysisch systeem speelt bovendien een belangrijke rol in de identiteit van Geraardsbergen.

Het fysisch systeem van Geraardsbergen wordt gedomineerd door het reliëf. In het oosten wordt Geraardsbergen gekenmerkt door een heuvelrug met hoge steilrand (de Muur van Geraardsbergen) die evenwijdig loopt met de Dendervallei. De voornaamste toppen van die rug worden gevormd door de Hoge Buizemont, de Oudeberg en de Grote Molenberg. Die heuvelrug is beeldbepalend op heel wat plaatsen in Geraardsbergen. Evenwijdig met die heuvelrug, maar meer oostwaarts gelegen (tussen Moerbeke en Waarbeke), wordt het landschap gedomineerd door een tweede heuvelrug. In het overige en grootste deel van het gebied wordt het landschap gekenmerkt door een opeenvolging van heuvelruggen met open kouters, afgewisseld met diep ingesneden beekvalleien. Ten westen van de Dender kent het landschap overwegend zachte hellingen.

4.2.2 Mobiliteit

Het wegennet

Geraardsbergen situeert zich op het kruispunt van verschillende regionale wegen, met de N42 als ruggengraat. De N42 is de hoofdontsluiting naar het noorden (E40 ter hoogte van Wetteren), maar ook naar het zuiden (A8 ter hoogte van Lessines). In Henegouwen vormt Lessines een bovenlokale pool, in een landelijk gebied, met bedrijventerreinen, onder meer geënt op de A8 en de N42. De N42, die de ontsluiting (het toegankelijk maken) verzorgt naar het noorden, wordt geleidelijk uitgebouwd tot een weg die aangepast is aan zijn verbindende en verzamelende functie op Vlaams niveau. Nu zijn er inrichtingsplannen om de N42 aan te pakken (zie deel relevante studies en planningsprocessen).

Volgende regionale wegen sluiten aan op de N42: de N460 (richting Ninove), de N495 (richting Moerbeke) en de N493 (richting Brakel).

Het openbaar vervoer

Geraardsbergen bevat 5 treinstations (Geraardsbergen – Schendelbeke – Idegem – Zandbergen en Moerbeke). Het station Geraardsbergen is gelegen aan de rand van de historische binnenstad. Geraardsbergen heeft verbindingen met Gent, Brussel en Ath. Het station en de spoorlijn vormen een barrière in het stedelijk weefsel. Het westelijk stadsdeel wordt met de historische binnenstad verbonden op een beperkt aantal oversteekpunten. Het station van Geraardsbergen fungeert als knooppunt van openbaar vervoer voor de stad en de regio. De selectie van Geraardsbergen als GEN-knooppunt (Gewestelijk ExpressNet) versterkt deze rol en definieert mee de belangrijkheid en mogelijkheden van de stationsomgeving als strategisch knooppunt in het openbaar vervoersysteem.

Het busvervoer verbindt Geraardsbergen op regionaal (Aalst, Gent, Oudenaarde, Zottegem, …) en lokaal niveau (de omliggende dorpen). Het busnetwerk bestaat uit zo'n 13 buslijnen.

Het fietsnetwerk

De stad Geraardsbergen is een toeristische trekpleister voor menig wielertoeristen. Maar ook voor de recreatieve fietser zijn er in de omgeving tal van fietsroutes uitgewerkt.

Naast de recreatieve fietsroutes zijn er ook nog de functionele routes. In de stad Geraardsbergen werd het fietsroutenetwerk geactualiseerd. De stad heeft ervoor geopteerd om een selectie van lokale functionele fietsroutes (LFF) uit te kiezen waarbij de focus werd gelegd op maasverkleining van het bovenlokale fietsnetwerk. Die selectie is gericht op doelgerichte, lokale fietsverplaatsingen in functie van het werk, de school, de winkel, sportcentrum, openbaar vervoer, carpoolparking en vrije tijd in het algemeen.

De waterwegen

Dwars door Geraardsbergen stroomt de Dender. De Dender is een bevaarbare waterweg (tot 300 ton) die de stadskern doorsnijdt in zuid-noordrichting. De Dender is een (plaatselijke) drager van toeristische activiteiten en van een doorgaande recreatieve route. Ook in het omliggende landschap vinden we heel wat kleine waterlopen zoals de Molenbeek, de Broekbeek, de Dammersbeek, … die het landschap bepalen.

De Dender en de aansluitende beken zijn ook verantwoordelijk voor heel wat overstromingen. De omgeving van de Dender is op de meeste plaatsen *effectief overstromingsgevoelig** en ook het omliggende landschap bevat heel wat van nature overstroombare gebieden. In de laatste decennia kende de Dender en haar zijwaterlopen meerdere keren ernstige overstromingen.
Die overstromingen waren voornamelijk het gevolg van langdurige neerslag met grote neerslaghoeveelheden die zich vooral voordeden in de winter. De overstromingen deden zich vooral voor op de Dender en op de grotere waterlopen waaronder: Molenbeek-Zandbergen, Mark- en Molenbeek- Goeferdinge.
**Effectief overstromingsgevoelig: gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt*.

4.3 Woonstructuur

De historische kern van Geraardsbergen is gesitueerd in de vallei van de Dender en heeft zich in de loop der jaren langs invalswegen in verkavelingen over het landschap uitgebreid.

Nabij de stadskern van Geraardsbergen kunnen we volgende woonstructuren terugvinden:

- het stedelijk kerngebied
- de stedelijke woonomgevingen
- de woonlinten

Stedelijk kerngebied

De stedelijke kern is een ruimtelijk samenhangend geheel bestaande uit de historische binnenstad en het morfologisch aansluitend dichtbebouwde weefsel. De kern wordt afgebakend door de N42 in het westen, de N495 in het noorden, de Oudenberg in het oosten en de Dender in het zuiden.

Morfo-typologisch is het een dichtbebouwd gebied met voornamelijk en vaak verouderde rijwoningen en meergezinswoningen, gekenmerkt door een vrij hoge woondichtheid. Het stedelijk kerngebied is een gemengd gebied waar wonen verweven is met andere stedelijke voorzieningen, handelsfuncties, horeca, …

Stedelijke woonomgevingen

De stedelijke woonomgevingen situeren zich aan de rand van het stedelijk kerngebied en zijn vrij verscheiden. Het is een mix van sociale woonwijken, residentiële verkavelingen en lintbebouwing langs invalswegen. De dichtheid van de bebouwing is beduidend lager dan in het stedelijk kerngebied. Opvallend is dat de ontwikkeling zich vooral in westelijke richting voordeed: in de 19^{e} eeuw richting het station en na de tweede wereldoorlog voorbij de Astridlaan.

De woonlinten

Geraardsbergen wordt gekenmerkt door talrijke woonlinten. Die woonlinten verbinden de verschillende kernen onderling en de kernen met het stedelijk gebied:

- In het westen van de N42 kan je de kernen Goeferdinge en Zarlardinge terugvinden.
- In het noorden zijn er tussen Geraardsbergen en Onkerzele concentraties aan woonlinten op de oostflank van de Oudenberg.
- In het noorden is Schendelbeke gelegen.
- In het zuiden ligt Overboelare en Moerbeke.

4.4 Ruimtelijk-economische structuur

De bedrijvenconcentraties in het verstedelijkt gebied

Geraardsbergen beschikt in en nabij de stadskern over twee bedrijventerreinen: het bedrijventerrein Schendelbeke en de Unal-site.

Het bedrijventerrein Schendelbeke is gelegen ten noorden van de stadskern tussen de N460 en de spoorlijn naar Brussel. Het bedrijventerrein met een omvang van grofweg 50 ha is een gemengd bedrijventerrein met zowel lokale als regionale ondernemingen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via zowel de N42 als de N460. Het bedrijventerrein wordt beheerd door de intercommunale Solva.

De Unal-site is een geprivatiseerd bedrijventerrein gelegen ten zuiden van het stedelijk kerngebied, tussen de Dender en de Oudenberg. Het bedrijventerrein is ongeveer 24 ha. De bereikbaarheid van de site is weinig optimaal, namelijk via de N496 die langs de Oudenberg en door woonlinten slingert.

De bedrijvenconcentraties langs de infrastructurenbundel N8/N42

Aan het verkeerspunt van de N8 met de N42 bevindt zich het bedrijventerrein Ophasselt, ook gekend als het bedrijventerrein 'De nieuwe Kat'. Het regionale bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ongeveer 5,5 ha en telt 18 bedrijven. Het bedrijventerrein Ophasselt valt onder het beheer van Solva.

Ontginningsgebied

In de omgeving van het bedrijventerrein Schendelbeke is er een gebied dat in aanmerking komt voor leemontginning (zie 7.11). Het gebied bevindt zich op de Kakelenberg. Het betreft het agrarisch gebied tussen de N460 Aalstsesteenweg en de Gentsesteenweg N42.

4.5 Stedelijke voorzieningen en detailhandel

Stedelijke voorzieningen

Het stadscentrum is de belangrijkste concentratie van voorzieningen op kleinstedelijk niveau met diverse diensten (scholen, cultuur, zorg), een concentratie van detailhandel, horeca en diverse historische panden.

In en rond het stedelijk kerngebied komen een aantal 'grootschalige' stedelijke voorzieningen voor. Het zijn voorzieningen die qua schaal verschillen van de omliggende stedelijke woonomgeving. Dit zijn onder meer: de gemeentelijke begraafplaats in Goeferdinge, het A.S.Z. Ziekenhuis en de Abdijsite met een cluster van stedelijke activiteiten (recreatie en cultuur) in het stedelijk kerngebied.

Detailhandel

Geraardsbergen is een belangrijk kleinstedelijk winkel- en dienstencentrum in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen. Het kernwinkelgebied bestaat in hoofdzaak uit de omgeving van het Stationsplein, de Oudenaardestraat, de Grotestraat, de Brugstraat en de Markt. Het kernwinkelgebied is drager van een concentratie aan handels- en horecafuncties.

Buiten het kernwinkelgebied zijn kleinhandelsfuncties met een grotere oppervlakte voornamelijk geconcentreerd langs de N42/Astridlaan en ter hoogte van het winkelcentrum 'Denderland', gelegen aan de Zonnebloemstraat.

4.6 Groen- en recreatievoorzieningen

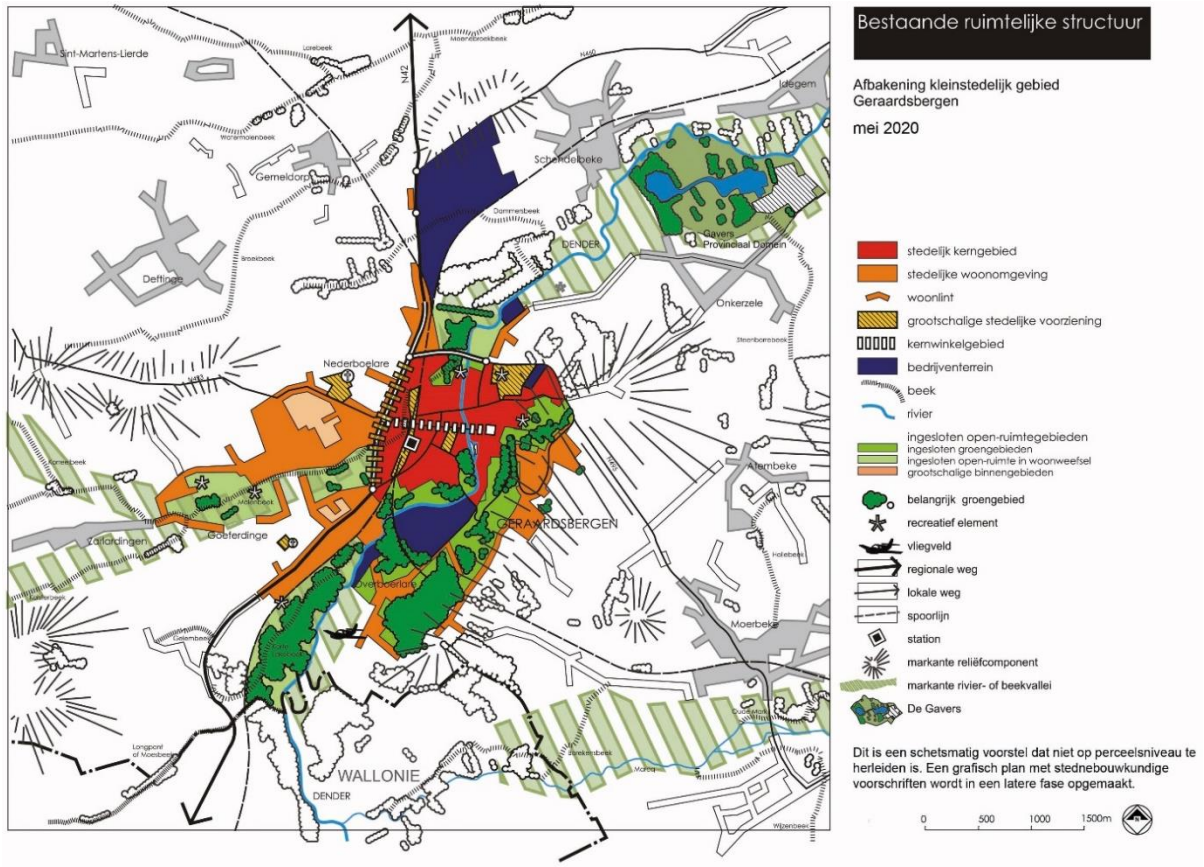
Stedelijke groen- en valleigebieden

De stad beschikt over een gevarieerd aanbod van stedelijke groengebieden, sommige met een bovenlokale uitstraling en toeristische betekenis, zoals de Oudenberg en de omgeving van de Muur en het provinciaal recreatiedomein De Gavers, dat gelegen is nabij de stadskern. Andere groengebieden zijn dan eerder op maat van de stad, zoals het Abdijpark.

De Dendervallei is een landschappelijk en ecologisch waardevol geheel met een concentratie groengebieden (boscomplexen), graslanden en kleine landschapselementen. In het verstedelijkt gebied lopen verschillende beekvalleien.

Recreatieve voorzieningen

De recreatieve elementen zijn in Geraardsbergen verspreid. De voornaamste zijn: de sportcluster van Nederboelare, het provinciaal domein de Gavers, de Muur en de Abdijsite. Ten zuiden van de stedelijke kern is een vliegveld gesitueerd. Het vliegveld wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden.



Schematische weergave van de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Geraardsbergen

5 Beleidscontext

Op alle beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden in ruimtelijke structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering.
Hieronder geven we een overzicht van de elementen uit die structuurplannen die betrekking hebben op het PRUP.

5.1 De afbakening van kleinstedelijke gebieden binnen de Provincie Oost-Vlaanderen.

Vooraleer over te gaan naar de eigenlijke planningscontext, wordt in dit deel de algemene filosofie weergegeven hoe de Provincie Oost-Vlaanderen omgaat met het afbakenen van kleinstedelijke gebieden in verleden, heden en toekomst.

5.2 Het RSV: "Vlaanderen open en stedelijk"

Vlaanderen raakt alsmaar verder verstedelijkt. De duidelijke dualiteit tussen de traditionele stad en het platteland vervaagt steeds meer. Open ruimte wordt schaars en komt altijd meer onder druk te staan. In het RSV worden ontwikkelingsperspectieven voor beide gebieden geformuleerd. Om de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen te synthetiseren hanteert het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de metafoor "Vlaanderen open en stedelijk". Vanuit die visie wordt een stedelijk gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid vooropgesteld. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen een buitengebied en een stedelijk gebied. De stedelijke gebieden zijn bindend geselecteerd.

Dit zijn gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, …), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te concentreren. Het beleid is erop gericht de toekomstige groei van die maatschappelijke activiteiten prioritair in die gebieden op te vangen. Door de afbakening ervan wordt geografisch een ruimte aangeduid waarop het stedelijk gebiedbeleid van toepassing is. Het stedelijk gebied krijgt zo een beleidsmatige betekenis. Bij een stedelijk gebiedbeleid zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten, maar altijd met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, …) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Geraardsbergen is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het behoort tot de taak van de Provincie om het stedelijk gebied af te bakenen.

Complementair aan die afbakeningslijn van het stedelijk gebied wordt in principe mee de beleidslijn voor het buitengebied bepaald. Het stedelijk gebiedbeleid heeft dan ook de bedoeling om een eventuele druk die in het buitengebied zou kunnen ontstaan te kanaliseren naar de stedelijke gebieden. In het stedelijk gebied wordt een actief aanbodbeleid gevoerd, in tegenstelling tot het buitengebied. Het specifiek beleid voor het buitengebied is gericht op het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied en het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw.

5.3 Het stedelijk gebied: provinciale visie op de afbakening

Afbakenen op basis van een koepelbegrip

Ruimtelijke ontwikkeling is een langzaam proces. Vanuit de traditionele stad is, mee door de maatschappelijke socio-economische ontwikkelingen, de huidige "uiteengelegde" stad ontstaan. In het bijzonder wonen, werken en winkelen raakten verspreid rondom de kernstad. De traditionele stad is deels "uiteengelegd" in deelgebieden, vaak met eigen, eerder monofunctionele kenmerken. Die suburbanisatie is een basisgegeven en een vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Door "geografisch" te sturen in die ruimtelijke ontwikkelingen kan het streven naar een "open en stedelijk Vlaanderen" ingevuld worden. Dat sturen zal ook pas op middellange tot lange termijn vruchten afwerpen. Dit gegeven van de huidige ontwikkelingen moet bij de afbakening van een stedelijk gebied in rekening gebracht worden. Bij de afbakening van de stedelijke gebieden moet dan ook die ruimte aangeduid worden waar een stedelijk gebiedbeleid opportuun geacht wordt. Deze afbakening moet bijgevolg gebeuren met het oog op de toekomst.

In haar ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden gaat het provinciebestuur Oost-Vlaanderen uit van een versterkend en actief aanbodbeleid. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden is dan ook gebaseerd op het voeren van dat specifiek beleid, namelijk een stedelijk gebiedbeleid. Dat stedelijk gebiedbeleid wordt aanzien als een koepelbegrip, waaronder in principe heel wat beleidsmaatregelen en acties kunnen en zouden moeten ondergebracht worden. De expliciete, kwantitatieve opties rond wonen en werken van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn daar een deel van, maar ook heel wat andere maatregelen worden onder deze noemer gerekend: maatregelen op vlak van recreatie, mobiliteit, flankerende maatregelen om het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gestalte te geven (grondbeleid met fiscale elementen). Vanuit die invulling van het stedelijk gebiedbeleid wordt de beleidslijn tussen stedelijk gebied en buitengebied bepaald.

Geografische aanduiding van een beleidsruimte

Door de maatschappelijke socio-economische ontwikkelingen sinds medio 20ste eeuw heeft suburbanisatie het expliciete ruimtelijk onderscheid tussen stad en platteland vertroebeld. De kernstad kan vaak nog zeer duidelijk waargenomen worden, maar in de randstedelijke gebieden is het functioneel onderscheid tussen stad en platteland niet altijd even evident. Bij het geografisch bepalen van de beleidslijn in de afbakening tussen stedelijk gebied en het buitengebied dienen dan ook vanuit de invulling van een stedelijk gebiedbeleid keuzes gemaakt te worden. Met andere woorden: waar is welk beleid opportuun?

Kwantitatieve opties als vertrekpunt en leidraad; functionele elementen om verder te stappen
De kwantitatieve opties wonen en bedrijventerreinen zijn duidelijk kwantitatieve elementen die maar tot 2007 (planningshorizon van het RSV) kunnen aangeven wat zeker als stedelijk gebied moet beschouwd worden en waar de 61% van de bijkomende wooneenheden en de 77% van de bijkomende bedrijventerreinen moeten gesitueerd worden. Het louter "ruimtelijk" afbakenen van deze kwantitatieve opties is – ons inziens – niet voldoende als invulling van een stedelijk gebiedbeleid. Hiervoor dient een "functioneel" stedelijk gebied in beschouwing genomen te worden. Er dient dus nagegaan te worden welke gebieden met bestaande ontwikkelingen mee functioneren met het stedelijk gebied en welke gebieden niet-ingevulde kansen hebben om een stedelijk gebiedbeleid en een actief aanbodbeleid te voeren. De visie op de ruimtelijke invulling en ontwikkeling van het stedelijk gebied en de afbakening ervan kunnen hierbij abstractie maken van enige planningshorizon, gelet op de kwalitatieve elementen van een stedelijk gebiedbeleid en de beperkte kwantitatieve leidraad.

Vanuit een visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied en de versterking ervan dient, voor wat de kwantitatieve aspecten betreft, vanuit het gegeven van de kwantitatieve opties en de planningshorizon 2007 een duidelijke fasering opgesteld te worden. Hierbij kunnen in de stedenbouwkundige voorschriften garanties ingebouwd worden ten aanzien van de ontwikkeling van meer perifeer gelegen gebieden.
Bij de analyse van de verstedelijkte ruimte met telkens de selectie van de kleinstedelijke gebieden als uitgangspunt, kan in functie van het stedelijk gebiedbeleid een onderscheid gemaakt worden tussen duidelijk morfologische elementen, functionele elementen, kansen, knelpunten en kwantitatieve opties.

Kwantitatieve opties
Zoals eerder aangegeven vormen de kwantitatieve opties wonen en werken een kwantitatieve vertrekbasis voor de geografische afbakening van het gebied waar een stedelijk gebiedbeleid moet gevoerd worden. Dit aanbod moet met andere woorden zeker in de af te bakenen zone gerealiseerd kunnen worden tot de planningshorizon.

Naast wonen en werken moeten ook andere niet kwantitatief bepaalde behoeften in de toekomst een plaats krijgen in de stedelijke gebieden. Dit betekent dat er ruimte moet voorhanden zijn om een aanbodbeleid te voeren voor (hoogdynamische) stedelijke ontwikkelingen (recreatie, handel, economische functies buiten bedrijventerreinen, dienstverlening, …) van welke aard ook.

Morfologische en functionele elementen
De morfologische opbouw van een stedelijk geheel bepaalt mee de afbakening van een kleinstedelijk gebied. Door vanuit het buitengebied te kijken naar de stedelijke ontwikkelingen kunnen grenzen opgelegd worden, maar ook door het stedelijk geheel morfologisch te analyseren, kunnen bepaalde plekken tot het stedelijk gebied dan wel tot het buitengebied gerekend worden. Hierbij is de invulling van een stedelijk gebiedbeleid mee bepalend. Een randstedelijk woongebied dat in principe niet meer kan bijdragen tot de kwantitatieve optie wonen, wordt wel meegenomen in de afbakening van het stedelijk gebied. Enerzijds omdat het gebied morfologisch aansluit bij het evidente stedelijk geheel, maar ook omdat het functioneel niet losgekoppeld kan worden van het stedelijk gebied. Met het oog op het "opladen" van het begrip stedelijk gebiedbeleid mag een dergelijk randstedelijk woongebied bijvoorbeeld vanuit het oogpunt mobiliteit niet uitgesloten worden, anderzijds geeft zo'n gebied mee voeding en gewicht aan het stedelijk gebied.

Kansen en knelpunten
De kleinstedelijke gebieden spelen een rol binnen hun eigen regio. Die regio heeft bepaalde eigenheden en kenmerken die zich ook doorvertaald hebben in de ontwikkeling van het stedelijk gebied. Ook het desbetreffende kleinstedelijk gebied heeft daardoor een eigen karakter gekregen. Bij de afbakening moet ook met die ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden. Maatschappelijke fenomenen kunnen niet bruusk afgeremd worden, zonder elders effect te laten gelden. Met een stedelijk gebiedbeleid kan wel gepoogd worden om trends die zich nu – ongewenst – in het buitengebied manifesteren, ruimtelijk te sturen naar een zone in het stedelijk gebied die daarvoor geschikt geacht wordt.

Omgaan met de randen

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden manifesteren discussie en beleidskeuzes zich, voorgaande elementen in acht genomen, voornamelijk in de randen. De ruimtelijke afbakening van de stedelijke kwantitatieve opties wonen en werken leidt zelden tot discussies. Het zoeken en aanduiden van de randgebieden waarvoor een stedelijk gebiedbeleid opportuun geacht wordt, geeft – door de invulling van het begrip stedelijk gebiedbeleid – aanleiding tot verschillende standpunten.

Vanuit de invulling van het begrip stedelijk gebiedbeleid en de doelstelling om het buitengebied te vrijwaren van ongewenste (stedelijke) ontwikkelingen worden volgende uitgangspunten bij de afbakening meegenomen:

- De kernstad vormt het vertrekpunt voor een morfologische afbakening.
- Randstedelijke woongebieden die morfologisch-functioneel aansluiten bij de kernstad worden meegenomen in de afbakening.
- Evidente "uitlopers" of linten vanuit de stad worden mee afgebakend. De grenslijn wordt bepaald aan de hand van de aard van de bebouwing, een markante overgang of breuklijn in die bebouwing.
- Kernen die morfologisch en meestal ook functioneel vergroeid zijn met het stedelijk geheel worden mee opgenomen in de afbakening.
- Vanuit de eigenheid en met het oog op het afremmen van ontwikkelingen in het buitengebied, worden plekken met specifieke stedelijke kansen mee afgebakend. Bij ruimtelijke en/of infrastructurele acties kan met deze kans rekening gehouden worden. Op die manier kan er op bepaalde ontwikkelingen geanticipeerd worden in plaats van de feiten achterna te hollen.
- Bovenlokale elementen of functies in het randstedelijk gebied die morfologisch niet onmiddellijk aansluiten bij het stedelijk geheel en ook "los" van het stedelijk gebied functioneren, worden niet opgenomen.

'Behoren tot het stedelijk gebied' kan volgende perspectieven bieden:

- Stimulansen om bv. via strategische projecten onderbenutte en verwaarloosde plekken (spoorwegterreinen, leegstaande bedrijfscomplexen, …) opnieuw te gebruiken voor stedelijke ontwikkeling.
- Er wordt een samenhangend beleidskader ontwikkeld voor het gehele gebied met duidelijke afspraken en taken.
- De uitbouw van een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer. Naast prioriteit bij de uitbouw is bv. uitbreiding van het stadstarief tot het hele stedelijk gebied mogelijk.
- Een stedelijk gebied kan een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aanbieden.
- De realisatie, bv. via het uitwerken van projecten, van verschillende vernieuwende types van woningen gericht op de wijzigende gezinstypes. Aandachtspunten daarbij zijn het verhogen van de woonkwaliteit en het versterken van het woonweefsel.
- Aan wonen in het stedelijk gebied kunnen financiële stimuli gekoppeld worden, bv. premies, subsidies, fiscale voordelen. Stedelijk wonen betekent in elk geval beperkte kosten voor verplaatsingen door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen (sport, openbaar vervoer, vorming, cultuur).
- Aandacht voor en ondersteuning bij het vrijwaren en uitbouwen van groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuurreservaat, …).

5.4 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2004, 2011)[6]

De Vlaamse Regering stelde het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vast op 23 december 1997. Nadien heeft de Vlaamse Regering het RSV voor een eerste maal herzien en definitief vastgesteld op 12 december 2003. Er volgde nog een tweede herziening die de Vlaamse Regering definitief vaststelde op 17

[6] Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is raadpleegbaar op volgende website: https://rsv.ruimtevlaanderen.be/

december 2010. Dat ging hoofdzakelijk over een actualisering van de termijn waarop het plan betrekking heeft.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: de stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren (verkeersinfrastructuur). Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling vormt het uitgangspunt.

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk', wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren in de ruimtelijke ontwikkeling (zie 5.1.1). Die trendbreuk heeft als doel om de open ruimte te beschermen, de versnippering tegen te gaan en de open ruimte en de stedelijke gebieden beter te scheiden. Daarom streeft het RSV het principe na van de gedeconcentreerde bundeling: een selectieve concentratie van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de steden, maar ook in de kernen van het buitengebied.

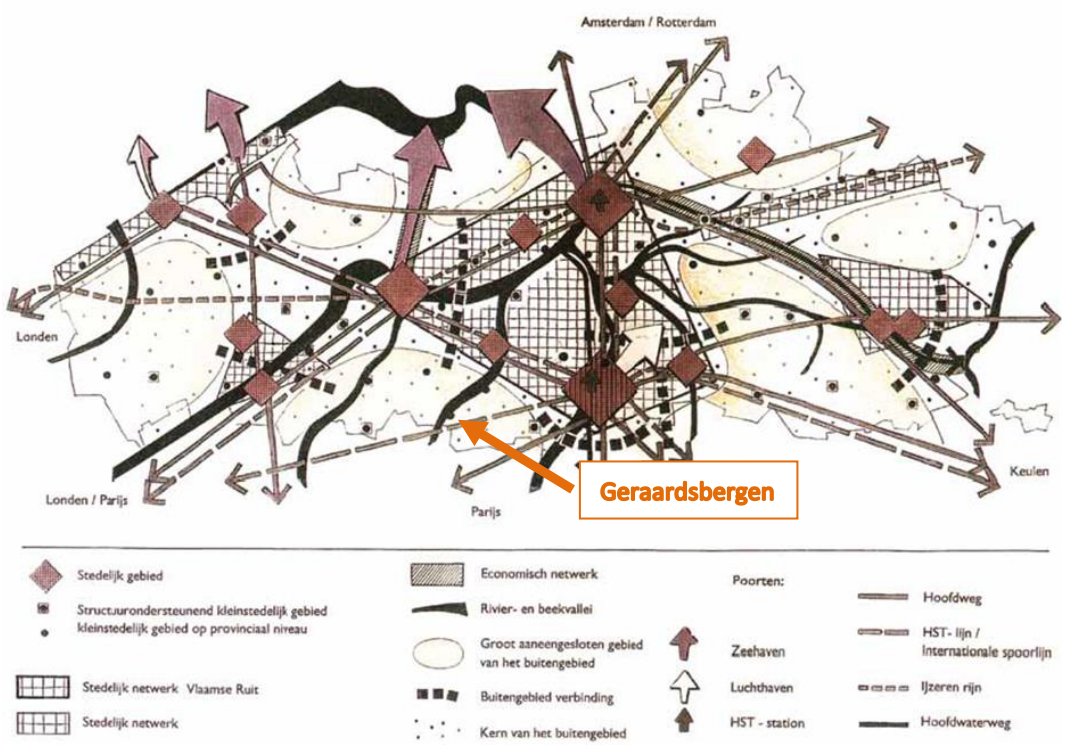
Geraardsbergen is een stedelijk gebied. Dat is een gebied waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, ontspannen, enz.), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Het RSV selecteert de stedelijke gebieden. Van die selectie kan niet worden afgeweken. Het RSV deelt de stedelijke gebieden op in vier klassen. Die indeling is onder andere gebaseerd op de rol van het stedelijk gebied, het 'buitengebied, de morfologische structuur, de aanwezige stedelijke dynamiek, de trends in stedelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kansen. In Oost-Vlaanderen werd Geraardsbergen geselecteerd als kleinstedelijke gebied op provinciaal niveau.

De afbakening van stedelijke gebieden gebeurt via ruimtelijke uitvoeringsplannen. De provincie coördineert de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden.

In het afbakeningsproces zijn voor het Vlaams en provinciaal niveau volgende elementen van belang:

- de rol van het stedelijk gebied in de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen en de Provincie;
- aspecten uit de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur op Vlaams en provinciaal niveau die een grens kunnen stellen aan het stedelijk gebied;
- de taakstellingen over wonen, bedrijvigheid,…. die vanuit Vlaams en provinciaal niveau aan het stedelijke gebied worden opgelegd.



Schematische weergave van de ruimtelijke visie in Vlaanderen

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop:

- realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden
- streven naar minimale woningdichtheden
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad
- versterken van de multifunctionaliteit
- concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,…)
- inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied
- bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones
- optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen
- verzorgen van collectieve en openbare ruimten
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw
- behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen
- stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid

Het plangebied is gelegen in de stad Geraardsbergen. Geraardsbergen behoort samen met Dendermonde en Ninove tot de kleinstedelijke gebieden van de Dendersteden. De Dendersteden moeten zich, elk op hun eigen niveau, opnieuw profileren als centrale plaatsen t.o.v. hun eigen ommeland en dit zowel op het vlak van wonen en woonondersteunende voorzieningen als van werken.

Het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen vormt eveneens een verzamelpunt van pendelaars naar Brussel. De invloedssfeer van Geraardsbergen omvat de nabijgelegen landelijke dorpen in het Zuidelijk Openruimtegebied, Vlaams-Brabant en Henegouwen. De centrale rol t.o.v. het omgevend openruimtegebied moet opnieuw ontwikkeld worden. Het stedelijk gebied wordt versterkt als woongebied en centrum van voorzieningen. Voor Geraardsbergen is ook een belangrijke rol weggelegd als toeristisch-recreatief knooppunt in het Zuidelijk Openruimtegebied.

Belangrijke aandachtspunten voor het afbakeningsproces zijn: de dubbele spoorweginfrastructuur (Gent/Edingen en Aalst/Ath), de N42 en N8, het reliëf, de Dender en de Dendervallei en de omgevende landschappelijk waardevolle openruimtegehelen.

Wat betreft de wegeninfrastructuur werden door het RSV enkele knelpunten gedetecteerd rond de uitvoering van het RSV over grensoverschrijdende infrastructuren. Het gaat o.a. om de N42 van Geraardsbergen tot de A8 waarbij nu onvoldoende onderzoeksresultaten beschikbaar zijn om de grensoverschrijdende impact kwalitatief en kwantitatief te kunnen inschatten. Het voorstel is enkel verenigbaar met de algemene principes van de wegencategorisering indien de nodige maatregelen worden getroffen om een maasdoorsnijding te vermijden en de nodige afspraken met het Waals gewest worden gemaakt rond de inrichting van de N42 op Waals grondgebied. Hiervoor dient nog gericht onderzoek en overleg gepleegd te worden. Opname in de herziening van het RSV werd, omwille van voorbarigheid, niet gedaan. [7]

In het RSV wordt vermeld dat in het vorige afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen deze problematiek niet ten gronde werd onderzocht. Er wordt enkel aangegeven dat de ontsluiting van het stedelijk gebied zowel naar het noorden (E40 ter hoogte van Wetteren), als naar het zuiden (A8 ter hoogte van Lessines) gebeurt. Daarbij wordt gesteld dat Lessines een bovenlokale pool is in een landelijk gebied met bedrijventerreinen, onder meer geënt op de A8 en de N42.

In het Schéma de développement de l'espace régional (SDER) werden geen expliciete beleidsuitspraken gedaan over Lessines of de N42 tot aan de A8. Een zuidelijke selectie van de N42 als primaire weg II zonder meer geeft aanleiding tot een bijkomende maasdoorsnijding in het hoofdwegennet. Omdat de consequenties van een primaire zuidelijke aansluiting van Geraardsbergen naar de A8 op de verdeling van de verkeersstromen op het ruimer wegennetwerk en op het functioneren van de betreffende maas tot op heden niet zijn bestudeerd, werd een opname van dit selectievoorstel in de herziening op korte termijn omwille van voorbarigheid niet mee opgenomen.

In het RSV werden ook de ontwikkelingsperspectieven voor toeristische en recreatieve infrastructuur in stedelijke gebieden en stedelijke netwerken onderzocht. Er wordt gesteld dat in Vlaamse context de promotie van 'minder bezochte' stedelijke gebieden opgedreven wordt. Op basis van het historisch karakter, cultureel erfgoed en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden kan dit onder andere in Geraardsbergen gebeuren.

5.5 Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)[8]

De Vlaamse regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Bedoeling is om de ruimte te transformeren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. De Vlaamse regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

5.6 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (2004, 2012)[9]

Bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) van Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Het PRS bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de

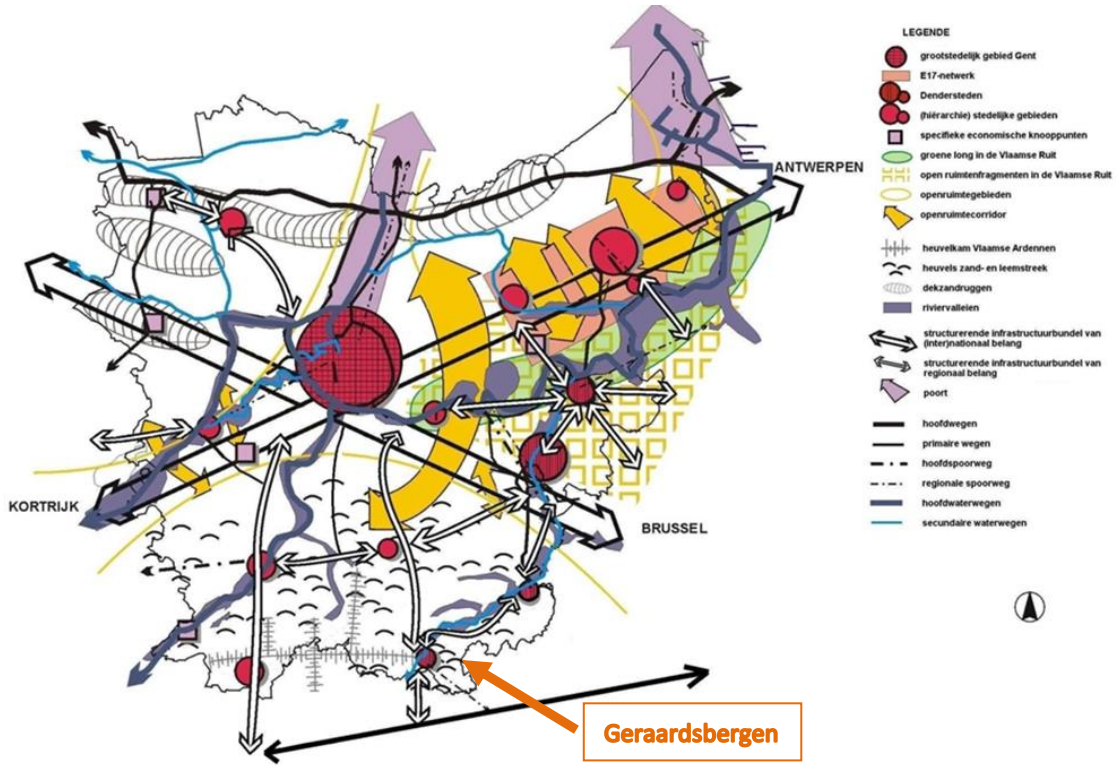
[7] • Wat betreft de toekomstige wegenselectie wordt verwezen naar het decreet basisbereikbaarheid. De wegenselectie in het RSV en het PRS kan in de nabije toekomst wijzigen.

[8] De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is raadpleegbaar op volgende website: https://www.ruimtevlaanderen.be/BRV

[9] Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en haar herziening is raadpleegbaar op de volgende website: https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/Provinciaal%20Ruimtelijke%20Structuurplanning/Provinciaal%20Ruimtelijk%20Structuurplan.html

taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS werd een eerste maal gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Het aangepaste beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009.

Op 18 juli 2012 keurde de minister een tweede herziening van het PRS goed. De tweede herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid waarbij wordt gekeken naar een termijn richting 2020.



Globale ontwikkelingsvisie Provincie Oost-Vlaanderen

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie werd de provincie Oost-Vlaanderen opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Geraardsbergen maakt o.a. deel uit van 'De Dendersteden' en 'Het Zuidelijk Openruimtegebied'.

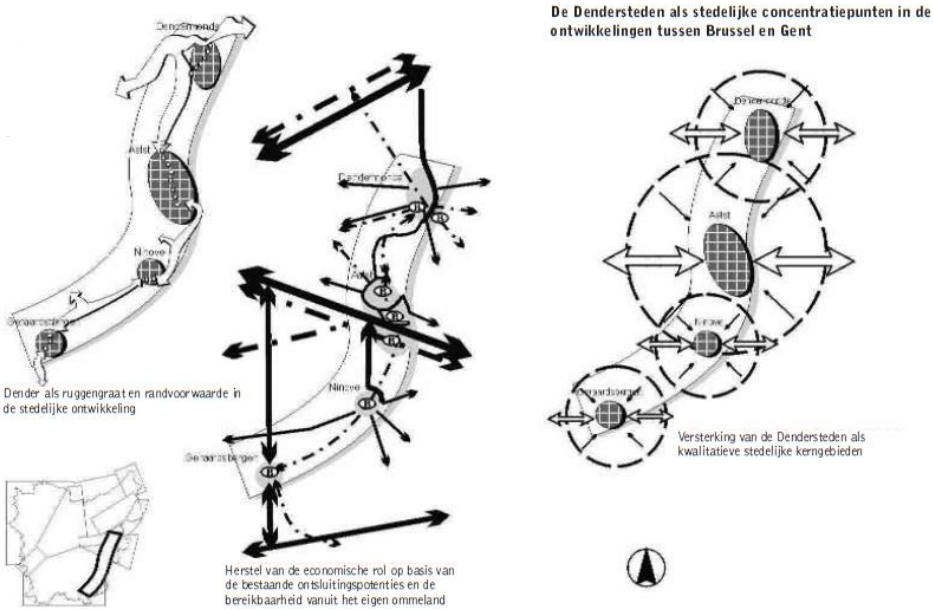
<u>De deelruimte 'De Dendersteden'</u>

De Dendersteden hebben, als stedelijk gebied tussen Gent en Brussel, aanzienlijke mogelijkheden. Hun centrale functie wordt versterkt zodat zij, elk op hun niveau, hun belang als centrum kunnen terugwinnen (wonen en woonondersteunende voorzieningen, economische functies,…).

Het ruimtelijk beleid voor de Dendersteden is gericht op:

- het voeren van een kwantitatief en kwalitatief aanbodbeleid voor wonen en bedrijvigheid;
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en het verzekeren van de bereikbaarheid van de stedelijke gebieden, met aandacht voor het openbaar vervoer;
- het bieden van werkgelegenheid om de verdere groei van de pendel vanuit de regio naar Brussel en Antwerpen tegen te gaan en congestie rond Brussel en Antwerpen te matigen;
- het optimaal benutten van de bestaande mogelijkheden en de ligging om nieuwe economische stimulansen te creëren;
- het versterken van de toeristisch-recreatieve kansen in relatie met de Dendervallei en het ommeland; aanknopingspunten zijn: de stedelijke structuur, het historisch patrimonium, de culturele

voorzieningen, de ligging t.o.v. toeristisch-recreatieve openruimtegebieden en de Dendervallei met haar landschappelijke en toeristisch recreatieve waarde;
- het behouden van de openruimtekwaliteiten van de Dendervallei;
- het ondersteunen van een economisch verantwoorde land- en tuinbouw in zijn rol als landschapsbeheerder en participant in recreatief medegebruik.



Ruimtelijke visie voor de Dendersteden

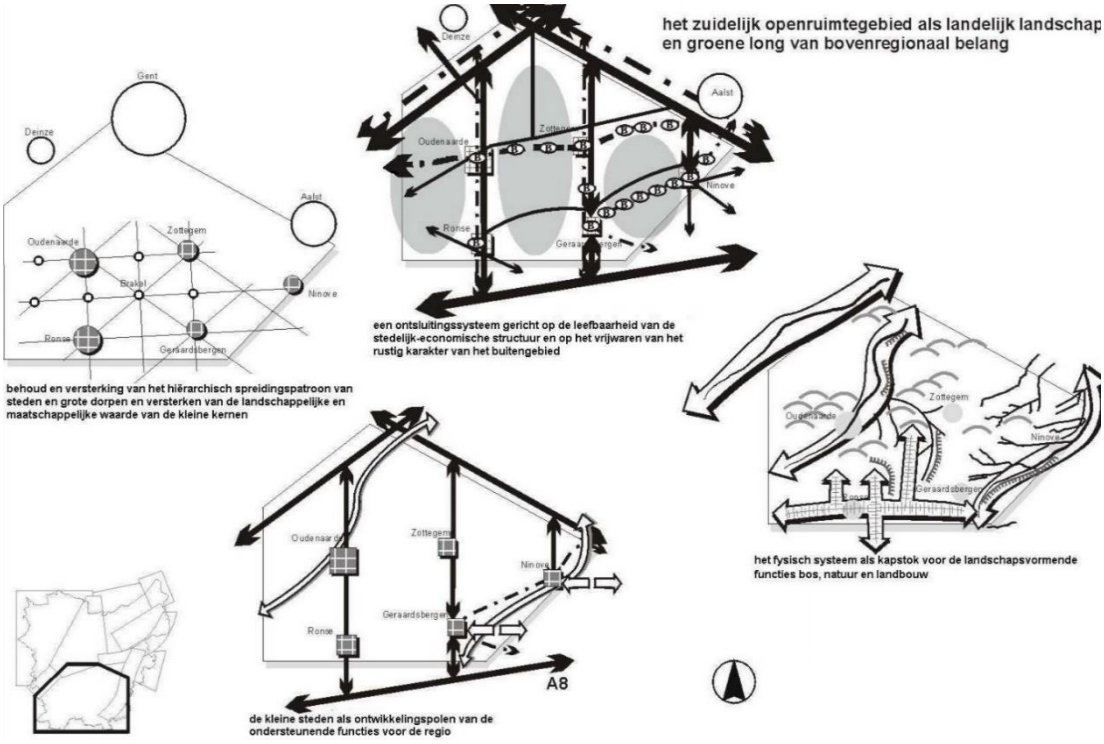
<u>De deelruimte 'Het Zuidelijk Openruimtegebied'</u>

In het Zuidelijk Openruimtegebied liggen de kleinstedelijke gebieden van Oudenaarde, Ronse, Zottegem, Ninove en Geraardsbergen gelijkmatig verspreid. Ze hebben elk hun eigen ommeland van eerder kleine landelijke dorpen. Brakel vult als goed uitgeruste kern dit net van steden aan. Deinze vervult een kleinstedelijke rol in het westelijke deel van dit openruimtegebied.

De eigen rol van elk van de stedelijke gebieden in het hiërarchisch net wordt geconsolideerd. Bijkomende woongelegenheid en bovenlokale economische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in de stedelijke gebieden geconcentreerd, waarbij een compacte stadsvorm wordt nagestreefd.

Het beleid binnen deze deelruimte is gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en verdere verstedelijking te voorkomen. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

De volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:
- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustige karakter van het buitengebied



Ruimtelijke visie voor het Zuidelijk Openruimtegebied

5.7 Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050[10]

De Provincie maakt werk van een nieuw Ruimtelijk Beleidsplan met daarin de langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen richting 2050. Het nieuw Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan moet het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan vervangen. De indeling van onze ruimte vandaag heeft gevolgen op lange termijn, dus laten we goed nadenken en de toekomst van onze kinderen en kleinkinderen altijd voor ogen houden.

De provincieraad keurde de kernnota “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” goed op 14 december 2016. Die nota vormde de basis voor het toekomstig grondgebonden beleid op lange termijn voor de provincie Oost-Vlaanderen.

Gebaseerd op de kernnota heeft de Provincie een conceptnota opgemaakt waarin staat welk ruimtelijk beleid de Provincie wil vastleggen. De deputatie keurde die conceptnota goed op 6 juni 2019. De conceptnota bestaat uit de strategische visie (grotendeels overeenkomend met de kernnota) en drie beleidskaders.

Om het ruimtelijk beleid te realiseren, stelt de strategische visie vier principes als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1) Nabijheid en bereikbaarheid:
   - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die bereikbaar zijn op verschillende manieren.
   - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur zorgt ervoor dat de bereikbaarheid van knooppuntlocaties versterkt wordt.

[10] De volledige conceptnota (strategische visie en beleidskaders) is raadpleegbaar via https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050/conceptnota.html

2) Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
   - De beste ruimtelijke oplossing is deze die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte. Nieuwe projecten die de ruimtevraag van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk.
   - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

3) Ecosysteemdiensten versterken:
   - Elke ruimtelijke ontwikkeling moet rekening houden met de ecosysteemdiensten* die de omgeving levert.
   - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen die ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
     *Ecosysteemdiensten: al de goederen en diensten die ecosystemen aan de samenleving 'leveren' zoals bv. natuurlijke bescherming tegen overstroming, bestuiving door wilde insecten, natuurlijke waterzuivering en klimaatregulering.

4) Maatschappelijke betaalbaarheid
   - Ontwikkelingen moeten een goed evenwicht hebben tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en lange termijn.
   - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en de lasten die ze met zich meebrengen en verdelen die rechtvaardig.

De drie beleidskaders zijn de volgende:
- transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- transitie naar een aangename (be)leefomgeving
- transitie naar een circulaire samenleving

Op 22 maart 2022 werd het voorontwerp beleidsplan door de provincieraad goedgekeurd. Het volledige voorontwerp vind je terug op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen : https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050/wat-is-het-plan-.html

5.8 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geraardsbergen (2012)[11]

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Geraardsbergen is definitief vastgesteld in 2012. Het planvormingsproces van het GRS nam verscheidene jaren in beslag, net als het eerste afbakeningsproces. Doordat beide planprocessen ongeveer in dezelfde periode liepen, werd toen beslist om beide processen op elkaar af te stemmen om zo een grotere overeenstemming tussen beide plannen te krijgen. In het GRS staan verwijzingen naar het afbakeningsplan en worden suggesties voor de afbakening gedaan. Maar zoals hoger vermeld heeft de Raad Van State het afbakeningsplan vernietigd. Het GRS is een basis om het verdere ruimtelijk beleid aan vast te hangen, maar het is al acht jaar oud waardoor er gewijzigde opties kunnen ontstaan door nieuwe inzichten. Bovendien is het afbakeningsPRUP niet gebonden aan de uitspraken van een GRS. Het GRS doet suggesties naar de hogere overheid. Indien bepaalde suggesties uit het GRS niet worden gevolgd, zal dit gemotiveerd worden.

5.8.1 Basisdoelstellingen en ruimtelijke visie

De visie van het GRS is om kwaliteitsvol om te gaan met de bestaande ruimtelijke structuur. Daarbij zijn volgende beleidsdoelstellingen belangrijk:

- Het versterken en karakteriseren van de woonkernen;
- Het zoeken naar locaties voor woonontwikkeling (i.s.m. de Provincie Oost-Vlaanderen);
- Het beheersen van de woonlinten en woonkernen;

[11] Enkel de tekst die relevant is voor het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' wordt hier geciteerd. Het volledige GRS Geraardsbergen is raadpleegbaar op de website van de stad Geraardsbergen: https://www.geraardsbergen.be/product/925/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan

- Het uitwerken van de problematiek rond zonevreemde woningen;
- Het bufferen en optimaliseren van de industriegebieden, het zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden (i.s.m. de Provincie Oost-Vlaanderen);
- De beekvalleien als dragers van de ecologische, natuurlijke structuur;
- Het herwaarderen van de Dender en de Oudenberg als twee parallelle slagaderen doorheen de stadskern;
- Het uitwerken van een samenspel tussen de agrarische structuur en de natuurlijke structuur met wederzijds respect;
- Het uitzoeken van een traject voor de zuidelijke ontsluiting van de stad.

Ruimtelijke concepten

De ruimtelijke vertaling van de initiële visie en de basisdoelstellingen resulteert in een aantal ruimtelijke concepten of principes. Het gericht bundelen van deze concepten zal enerzijds elementen aanreiken om de diverse onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur van Geraardsbergen op macro-, meso- en microniveau aan te reiken en anderzijds als basis dienen voor de latere concrete uitwerking van plannen en projecten op het terrein.

Concept 1: N42 als activiteiten-as doorheen Geraardsbergen

De N42 die doorheen de fusiegemeente Geraardsbergen loopt, vormt de voornaamste activiteiten-as van de stad. De N42 is een belangrijke verbindingsweg die ontsluit naar de verschillende regionale wegen (E40 en A8) in de omgeving. Als verdichtingspunten langsheen de N42 worden in eerste instantie het stedelijk gebied Geraardsbergen aangeduid. Daarnaast vormt het kruispunt van de N42 met de N460 een tweede verdichtingspunt, met het daarbij horende bedrijventerrein nabij Schendelbeke. Ook de bedrijvenzone nabij Ophasselt kan als een derde verdichtingspunt langsheen de N42 gezien worden. De ligging op de kruising van de N8 en de N42 zorgen voor een ideale bereikbaarheid.

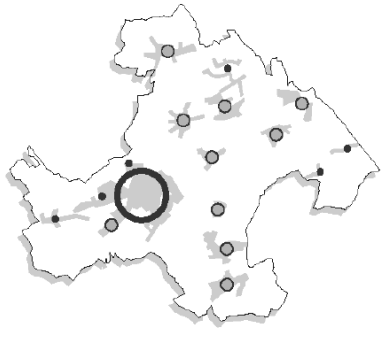


Er wordt dan ook geopteerd om de bijkomende regionale en lokale bedrijvigheid in hoofdzaak te realiseren langsheen de N42, aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen.
Het stedelijk gebied van Geraardsbergen blijft het voornaamste ontwikkelingsgebied van de stad; voor het opvangen van de behoeften (wonen en andere functies op gemeentelijk niveau) moet dus - in eerste instantie - in en nabij de verstedelijkte kern worden gezocht.

De N42 als activiteiten-as heeft een aangepaste inrichting nodig, zodat het een aangename en veilige doortocht is voor elke weggebruiker.

Concept 2: Kwaliteitsvolle en leefbare dorpskernen

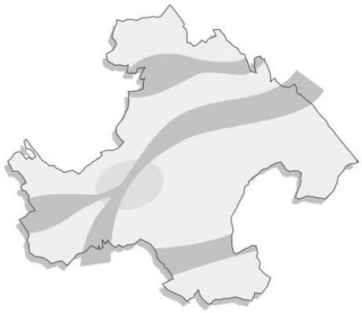
Geraardsbergen kent één centrumgemeente en 16 kleinere dorpskernen. Daarnaast zijn er verschillende types van bebouwing buiten die dorpskernen. De kernen kennen een verscheidenheid en een zekere hiërarchie in hun voorkomen. Bij de ontwikkeling van de kleinere dorpskernen staan wooninbreiding, woonverbetering en het optimaliseren van de woon- en leefkwaliteit centraal. Kleinschalige projecten worden aangemoedigd.



Extra aandacht moet gaan naar het verzorgen van publieke ruimten en de aanwezigheid van structurerend groen in de kernen en versterking door binding van deze elementen. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit

en de omgeving bij inrichting van het publiek domein en bouwprojecten is een vast agendapunt. De bestaande woonlinten in de stad moeten beheerst worden en verdere uitbreiding ervan dient ontmoedigd te worden om een verdere aantasting en versnippering van de open ruimte te voorkomen. Doorgaand verkeer moet uit de (dorps)kernen geweerd worden.

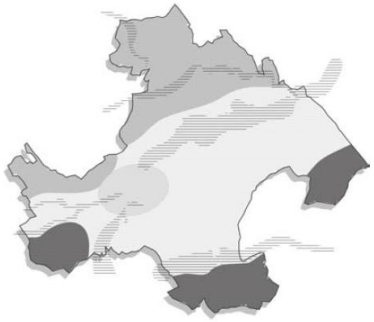
Concept 3: Rivier- en beekvalleien als groene kettingen in het landschap



De beek- en riviervalleien zijn zeer kenmerkend voor Geraardsbergen én van ecologisch belang. Door de druk van de bebouwde ruimte en de intensieve landbouw gaat de ecologisch kwaliteit van de beekvalleien achteruit. Het is belangrijk deze beekvalleien te vrijwaren van bebouwing en hun landschappelijke structuur te bewaren
en te versterken.
De Dendervallei is uiteraard zeer bepalend voor de structuur van Geraardsbergen.
De andere structurerende beekvalleien zijn:

- De Markvallei en zijbeken
- De Molenbeek – Ophasseltbeek-Moenebroekbeek (in noorden)
- De Molenbeek – Kalsterbeek (in westen)

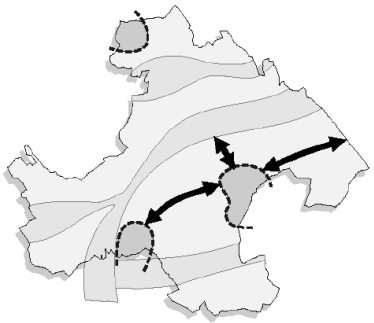
Concept 4: Afbakenen en differentiëren van de agrarische ruimte



De agrarische structuur wordt nu gekenmerkt door een versnipperd patroon van landbouwbedrijven en aan landbouw verwante bedrijven. In de valleigebieden komen voornamelijk gras- en weilanden voor. Ten noorden van de Dender treffen we een opeenvolging van open kouters aan (waardevol landbouwgebied, geschikt als akkerland). De gronden ten zuiden van de Dendervallei vertonen grote verschillen qua textuur en natuurlijke drainering; eveneens is het reliëf hier plaatselijk sterk golvend. Bijgevolg is het bodemgebruik sterk verschillend en variërend tussen akker- en weilanden. Het landbouwgebied is meer versnipperd, hetzij door bebouwing, hetzij door houtkanten.

Het doel van dit concept is het maximaal behoud van de openruimtegebieden en een maximale ontplooiing van de agrarische sector, rekening houdend met de karakteristieken van de streek. Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt op basis van de deelruimten. De grotere openruimtegebieden moeten worden behouden door het afbakenen van een aantal bouwvrije zones. Voor de zonevreemde functies in het openruimtegebied dient waar mogelijk een oplossing gecreëerd te worden.

Concept 5: Schakelvorming en versterking van de bosgebieden

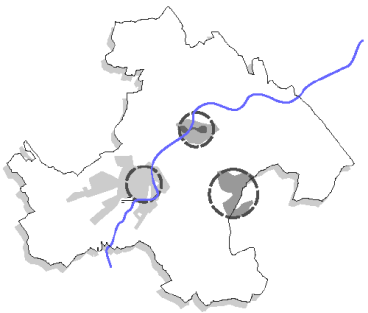


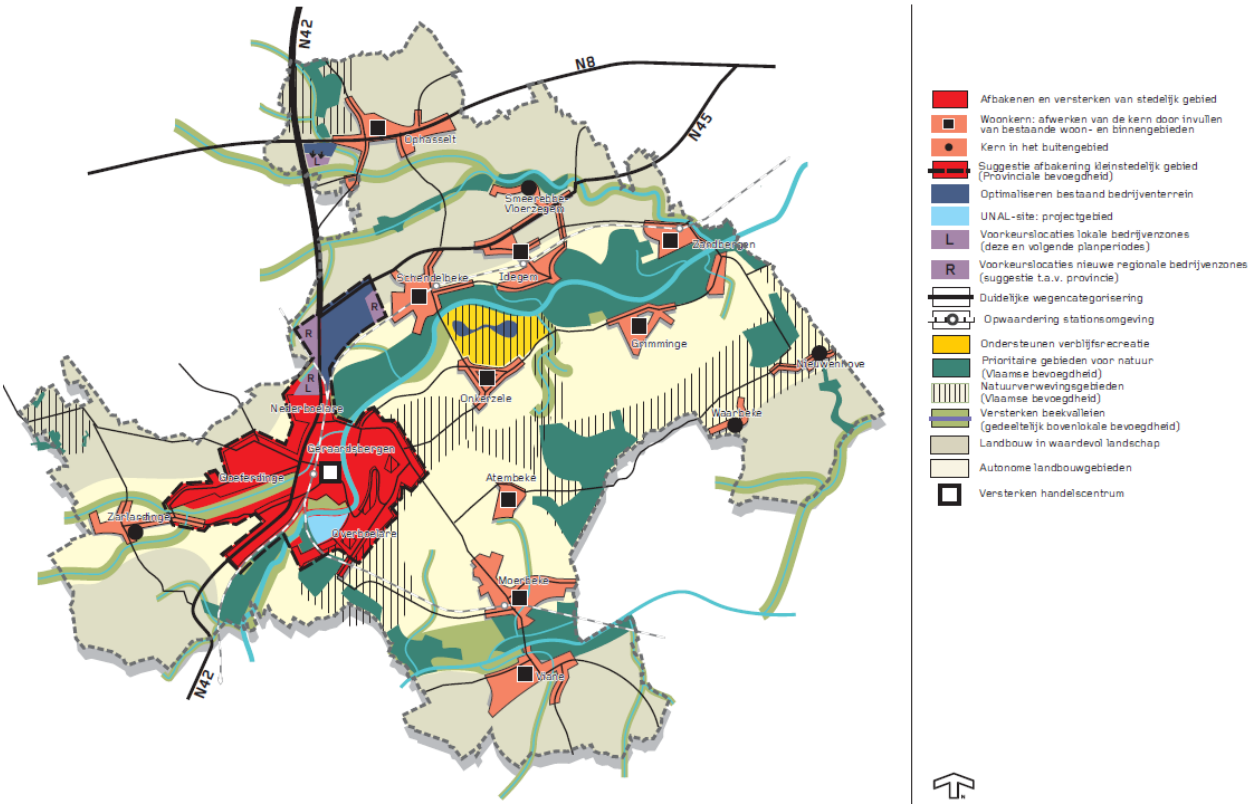
De stad Geraardsbergen is een relatief groene stad. Het aaneenschakelen van deze groene vlekken versterkt de natuurlijke functies en is van essentieel belang voor de continuïteit van de open ruimte binnen Geraardsbergen. Deze schakelvorming vormt de groene drager van de stad. Het is van belang in deze gebieden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te behouden en ze duidelijk te specifiëren in het ruimtelijk structuurplan. De voornaamste dragers van de natuurlijke structuur van Geraardsbergen zijn - naast de Dender- en beekvalleien - de bestaande park- en bosgebieden. De bossen te Geraardsbergen situeren zich vooral ten zuiden van de Dender in een heuvelachtig landschap (uitloper van de Vlaamse Ardennen). Die bestaande bosgebieden krijgen een verdere uitbouw en

binding, ook met waardevolle gebieden buiten de stad. Schakels tussen deze bossen zorgen voor een ecologische versterking.

Concept 6: Geraardsbergen: toeristische parel van Zuid-Oost-Vlaanderen

Geraardsbergen heeft heel wat mogelijkheden op het vlak van toerisme. Er is in eerste instantie de historische kern van Geraardsbergen. Een tweede belangrijke pool wordt gevormd door het Provinciaal recreatiedomein “De Gavers” waar ook overnachtingsmogelijkheid is. De Dender vormt dan weer de schakel tussen de stad en het aantrekkelijk buitengebied rondom het provinciaal domein (netwerkvorming en watertoerisme). Tot slot vormt het boscomplex in het oosten van de stad een belangrijke troef voor de zachte recreatie (wandelen en fietsen). De muur van Geraardsbergen en de Bosberg lokken dan weer heel wat wielertoeristen. Ook deze mogelijkheden moeten ten volle uitgespeeld worden.





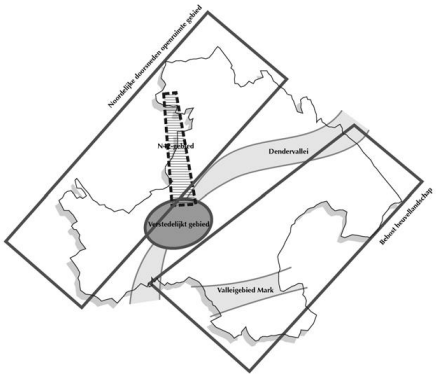
Gewenste ruimtelijke visie voor Geraardsbergen (bron: GRS Geraardsbergen)

5.8.2 Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten op mesoschaal

Zoals in het hoofdstuk “visie” besproken en rekening houdend met bovenstaande concepten, moet er een juiste balans gevonden worden tussen de verschillende elementen. Om die balans te vinden, niet overwegend sectoraal te denken en overzicht te houden over de enorme oppervlakte van het volledige grondgebied Geraardsbergen wordt de methodologie van de “deelruimten” gehanteerd.

Voor Geraardsbergen worden volgende deelruimten voorgesteld:

- Verstedelijkt gebied van Geraardsbergen
- N42-gebied
- Valleigebieden van de Dender en de Mark
- Het beboste heuvellandschap in het oosten van de stad
- Het noordelijk doorsneden openruimtegebied



Voor de opmaak van dit PRUP wordt specifiek stilgestaan bij de deelruimte van het verstedelijkt gebied en de N42 van Geraardsbergen.

Verstedelijkt gebied

Deze deelzone omvat de kern van de stad Geraardsbergen met daar rond het aaneengesloten gebied van bebouwing (Overboelare, Nederboelare en Goeferdinge).

Door de selectie van Geraardsbergen als kleinstedelijk gebied heeft deze een belangrijke rol te vervullen op vlak van wonen en voorzieningen. Om deze taak waar te maken, moet de stad de nederzettingsstructuur ten volle kunnen uitbouwen.

Kleinstedelijke gebieden vervullen ook een belangrijke rol op het vlak van economische activiteiten. Om de bijkomende economische behoefte op te vangen, worden in deze en volgende planperiodes nieuwe terreinen ontwikkeld voor lokale en regionale bedrijvigheid. Op de bestaande en de nieuwe bedrijventerreinen wordt het spaarzaam omspringen met ruimtegebruik sterk gestimuleerd. Bij het aansnijden van nieuwe gronden wordt koppelbouw van bedrijfsgebouwen gestimuleerd.

Er wordt gestreefd naar een bundeling van de baanwinkels langsheen de Astridlaan. De kasteelsites dienen binnen de private sfeer voldoende mogelijkheden te krijgen om de site verder te ontwikkelen met als onderliggende reden het behoud van de site.

N42-Gebied

De stedelijke activiteit kent een vernauwing naar het noorden, langsheen de N42, met de industrieterreinen van Schendelbeke en Ophasselt.

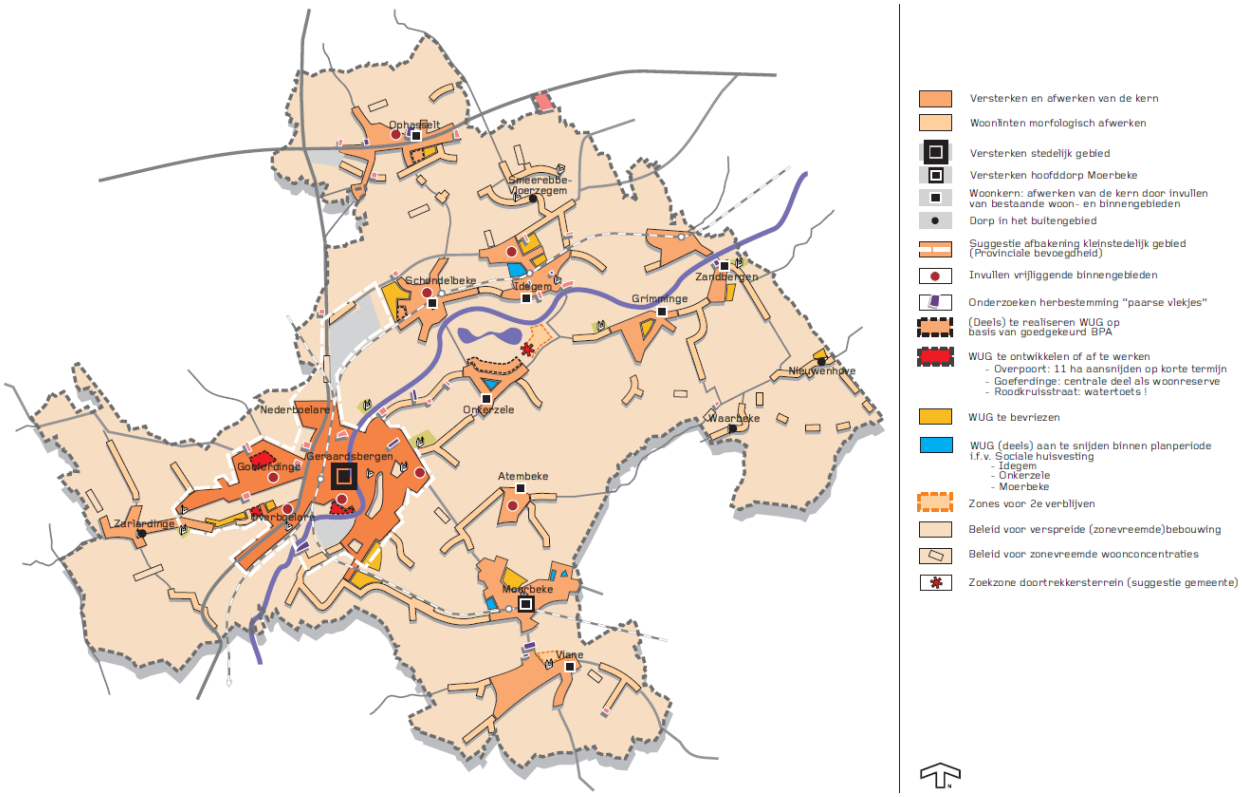
Langs de N42 vinden we een grote differentiatie aan functies: naast wonen en bedrijvigheid vinden we er ook heel wat landbouw. De N42 kruist ook een aantal waardevolle groengebieden (beekvalleien).

De bestaande versnippering mag niet worden versterkt. De bijkomende mogelijkheden op vlak van wonen en in het bijzonder op economisch vlak moeten worden geconcentreerd nabij de bestaande polen te Schendelbeke en Ophasselt. De mogelijkheden van de waardevolle landbouwgebieden moeten optimaal benut worden, onder andere door behoud en versterken van kleine landschapselementen (KLE’s),… Langsheen de N42 zijn nog een aantal landschappelijk waardevolle gebieden; deze dienen zoveel mogelijk gevrijwaard en beschermd te worden.

a) De gewenste nederzettingsstructuur op mesoniveau

<u>In het kernstedelijk gebied</u>

In het GRS worden enkele zaken vermeld die relevant zijn voor de deelgebieden van voorliggend planinitiatief. Zo wordt meegegeven dat men naast het shoppingcenter Denderland een complex voor bejaardenhuisvesting (serviceflats) wil voorzien. Gelet op de aard van de huisvesting en de ligging in het stedelijk gebied wordt een typologie met een hogere dichtheid voorgesteld, weliswaar met een groene dooradering vanuit het aangrenzend Abdijpark. Een richtdichtheid van ongeveer 40 woningen per hectare wordt hiervoor gehanteerd. In totaal wordt hier een gebied van 1 ha herbestemd (ingesloten gebied ten zuiden van de N495/Zonnebloemstraat). Dit betekent dat er hier ongeveer 40 bijkomende woongelegenheden kunnen worden gerealiseerd.
Ten zuiden van de Oudenberg, in Goeferdinge, situeert zich verder nog een drieledig woonuitbreidingsgebied. Dit is gelegen in een mooi openruimtegebied, waardoor het ontwikkelen van dit gebied op grote schaal zeker niet aangewezen is. Bovendien zijn grote delen niet geschikt voor wonen door de waterhuishouding. Er wordt geopteerd om deze woonuitbreidingsgebieden gedeeltelijk te herbestemmen naar een openruimtefunctie. Enkel het centrale deel (Duitsenbroekstraat) wordt behouden als woonreserve voor de volgende planperiodes.



Gewenste nederzettingsstructuur (bron: GRS Geraardsbergen)

b) De gewenste economische structuur

De volgende doelstellingen over het ruimtelijk-economisch beleid worden in het GRS geformuleerd:

- het behoud en verder stimuleren van verwevenheid wonen-werken binnen het woongebied
- optimaliseren van de bestaande bedrijvenzones
- aanreiken van locaties voor nieuwe bedrijvigheid en te herlokaliseren bedrijven
- creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk verspreide bedrijvigheid
- het herontwikkelen van de Unal-site
- het structureren van bedrijvigheid en handelszaken langsheen invalswegen

De doelstellingen die relevant zijn binnen dit planningsproces worden hieronder concreter geformuleerd:

Eén van de onderdelen is het versterken van het stedelijk gebied i.f.v. kleinhandel en diensten, met name het versterken van het handelsapparaat.

Geraardsbergen heeft een beperkt ommeland dat de deelkernen van de eigen fusiegemeente omvat en zich ook ruimer uitstrekt richting Brakel, Lierde, Bever (Vlaams-Brabant) en ook Deux-Acren en Lessines. Anderzijds zijn de deelgemeenten Zandbergen, Ophasselt en Nieuwenhove deels op Ninove georiënteerd. Ophasselt is ook voor een deel op Zottegem gericht. Het winkelapparaat in het centrum van Geraardsbergen entte zich in oost-west richting vanaf het stationsplein (vooral horeca), de Lessensestraat, via de Grotestraat en Brugstraat (winkels) naar de Markt (horeca).

Wil men de draagkracht van het centrum verder versterken, dan is concentratie en differentiatie van het handelsaanbod in het centrum van Geraardsbergen het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en andere centrumfuncties verder worden gestimuleerd. Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid (o.m. inrichten van toegangspoorten) en het herinrichten van het openbaar domein op maat van de voetganger zijn essentiële maatregelen die de aantrekkingskracht van het winkelcentrum ten goede komen. In functie hiervan werden de afgelopen jaren diverse inspanningen gedaan. Zo werden de winkelstraten heringericht en uitgerust met ruime voetpaden en een aantrekkelijker bestratingsmateriaal. De verdere uitbouw van een aantrekkelijk winkel-wandelcircuit tussen het station, de Denderkaaien, de Markt en verder een link naar het shoppingcenter vormt nu de prioriteit. Speerpunten zijn:

- herinrichting stationsomgeving (dit masterplan werd inmiddels opgemaakt)
- herinrichting Denderkaaien (deels gerealiseerd)
- herinrichting Markt (dit werd inmiddels gerealiseerd)
- herinrichting Vesten (dit werd inmiddels gerealiseerd)

Op termijn moet daarbij gedacht worden aan het verder autoluwer maken van de binnenstad door invoering van een lussenmodel. Nauw gelieerd aan een reorganisatie van de verkeerscirculatie in de binnenstad is een evenwichtig parkeerbeleid en faciliteiten voor fietsverkeer en openbaar vervoer.

Een ander onderdeel gaat over het structureren van bedrijvigheid en handelszaken langsheen invalswegen.

Ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met een negatieve impact op de ruimte, met ongestructureerde verkeersstromen en het aantasten van de woonkwaliteit van de omgeving. T.a.v. deze kleinhandelsconcentraties zal door de negatieve mobiliteitseffecten en de ruimtelijke verlinting een restrictief beleid gevoerd worden. Er worden in functie van kleinhandel geen bijkomende uitbreidingen en herbestemmingen voorzien.

*restrictief beleid: Onder restrictief beleid verstaan we een beleid van de overheid dat gericht is op het afremmen van bepaalde activiteiten.

De Provincie selecteerde op basis van een aantal criteria volgende perifere kleinhandelsconcentraties van regionaal belang te Geraardsbergen:

- N42 Astridlaan Noord
- N42 Astridlaan Zuid

Het gaat hier over concentraties van handelszaken die voornamelijk gericht zijn op autobereikbaarheid. De stad Geraardsbergen suggereert om deze handelszaken (nu woongebied, ambachtelijke zone en een beperkt deel natuurgebied) mee te nemen binnen een globaal Provinciaal RUP waar ook de stedelijke sportcampus wordt uitgewerkt. In dit RUP moet een halt worden toegeroepen aan de tendens tot verdringing van de woonfunctie door baanwinkels.

De stad Geraardsbergen wenst ook het bedrijventerrein ten noordoosten van de stadskern (shoppingcentrum “Denderland”) - waar nu al handel aanwezig is - in zijn functie te versterken en de handel hier maximaal te

centraliseren, eventueel in combinatie met andere sociale en culturele functies (door reorganisatie binnen de bestaande oppervlakte). Een opmaak van een RUP is gewenst, evenals voor het aangrenzende gedeelte ten zuiden van de site, met betrekking tot de mogelijke ontwikkelingsperspectieven. Volgende prioriteiten stellen zich:

- de configuratie van de aansluiting met de Zonnebloemstraat moet herdacht in functie van de verkeersveiligheid
- een aantrekkelijke voetgangersrelatie met het stadshart moet de link leggen tussen het stedelijke winkelapparaat en het shoppingcentrum met haar parkeerfaciliteiten. Vanaf de Markt verloopt deze route via de Vredestraat – Bokerstraat – Abdijstraat (veilige oversteekvoorziening) en Lorreinstraat.

Verder stelt het GRS dat het optimaal ontwikkelen en inrichten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een belangrijke actie is. Bij de toepassing van dit conceptelement dient een onderscheid gemaakt te worden tussen bedrijventerreinen die al ingericht zijn en de nog in te richten bedrijventerreinen. Zowel bij de ontwikkeling en inrichting van de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen dient minimaal rekening te worden gehouden met de volgende zaken:

- De ligging van het bedrijf ten opzichte van de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur: de groene aders in het landschap moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden.
- Bij de invulling van nieuwe bedrijvenzones en bij de afwerking van bestaande bedrijvenzones dienen de bedrijven landschappelijk geïntegreerd te worden met de omgeving (zowel de woonomgeving als het open ruimtegebied).
- Bij de invulling en uitbreiding van de bestaande bedrijvenlocaties dient verder aandacht besteed te worden aan de eenheid in aanleg, de algemene esthetiek en vormgeving.
- Er dient gezocht te worden naar ruimtelijke principes in functie van een beperkt ruimtegebruik, zowel bij het optimaliseren van de bestaande terreinen als bij de aanleg van nieuwe terreinen. Het gaat om:
    - Het herdenken van gabarietbepalingen in functie van een beperkt ruimtegebruik, te nuanceren naar de ligging ten opzichte van de woonomgeving (bijvoorbeeld ondergrondse constructies, parkeren op het dak, ...)
    - De integratie van bedrijfsgebouwen
    - De conciërgewoning en het bedrijfsgebouw moeten architecturaal een éénheid vormen
    - Gemeenschappelijke voorzieningen (buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones,…)
    - Het beperken van reservegebieden in eigendom van bedrijven. De reserve dient beter afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.
    - Belangrijk bij de inrichting van een bedrijvenlocatie is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen, maar ook het aanleggen van vb. waterbekkens en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

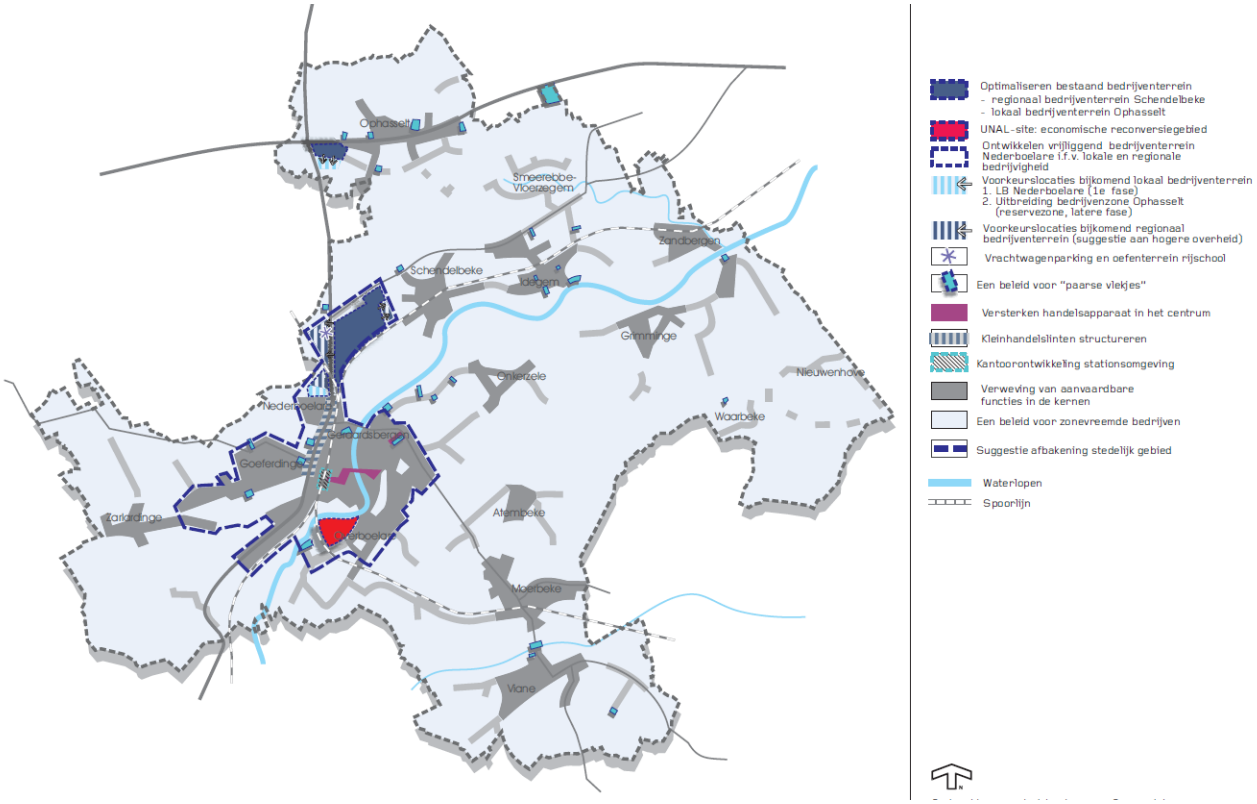
Een ander aspect in het GRS is het gefaseerd ontwikkelen van de Unal-site met respect voor de bestaande bedrijvigheid.

De site heeft een ideale ligging ten aanzien van de stadskern en in het bijzonder het station. Er dient gestreefd te worden naar het opstellen van een milieuzoneringsplan voor de industriële bedrijvigheid op de site. Er dienen ruimtelijke maatregelen voorgesteld te worden om het intussen heterogeen voorkomen ruimtelijk op te lossen. Door middel van een ontwikkelingsplan kan sturing worden gegeven aan de renovatie, reconversie en herwaardering van de site.

De bestaande activiteit mag daarbij niet in zijn ontwikkeling geremd worden. Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze site moet ook aandacht besteed worden aan de mogelijkheden van de bestaande en eventueel nog te verbeteren spoor- en waterwegontsluiting.

Op pagina 42 van het GRS wordt verwezen naar de toenmalige afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen waarbij verschillende ontwikkelingsscenario’s voor de Unal-site werden onderzocht.

Toen werd geopteerd om voor een gedifferentieerde economische reconversie op maat van de site te kiezen. In dit scenario werd bedrijvigheid behouden, maar beter verweven met de stedelijke kern.



Gewenste economische structuur (bron: GRS Geraardsbergen)

5.8.3 De gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

Op microniveau worden de verschillende kernen en dorpen van Geraardsbergen benaderd en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de verschillende thema's zoals de nederzettingsstructuur, de open ruimte, de lijninfrastructuren, de gebieden voor economische activiteiten en dergelijke meer in detail bekeken.
In het kader van de opmaak van dit PRUP wordt de gewenste ruimtelijke structuur van wat in het GRS als stedelijk gebied wordt beschouwd en ook de woonkern Schendelbeke hieronder omschreven.

<u>Stedelijk gebied Geraardsbergen</u>
De gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied van Geraardsbergen richt zich op een rustige, maar dynamisch stad. Dit betekent dat wonen hand in hand gaat met werken, winkelen, handel, horeca, cultuur en dienstverlening. Om deze diversiteit en verwevenheid van functies verder uit te bouwen moeten ruimtelijke opties genomen worden. Daarbij moeten de ruimtelijke kwaliteiten van de stadskern ten volle worden benut. Er zal moeten gezocht worden naar nieuwe woontypologieën die inspelen op de noden van de huidige maatschappij. Het stimuleren van de dynamiek van de stad geeft impulsen aan de lokale economie.
Sterk bepalend voor de ruimtelijke structuur van het stedelijke gebied van Geraardsbergen zijn:

- de unieke ligging van de stad langsheen de Dender aan de flank van de Oudenberg
- de kernstad met zijn historisch karakter
- de stationsomgeving
- verzorgend karakter van het centrum (scholen en ziekenhuizen)

Bovenvermelde kansen kunnen, mits een doordachte aanpak, bijdragen tot een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de stad.

Ruimtelijke afbakening van de kern

De afbakening van het stedelijk gebied Geraardsbergen behoort tot de bevoegdheid van de Provincie. Het vorige afbakeningsproces dat vernietigd werd door de Raad van State liep parallel met de opmaak van het gemeentelijk structuurplan. Voor Geraardsbergen werd toen gekozen om het huidige aaneen gesmolten stadsmodel verder te versterken. Bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden zal hetzij inbreidingsgericht gewerkt worden, hetzij door het afwerken van de stadsranden. Bij het verder ontwikkelen van de stad zal de aangrenzende open ruimte niet verder worden aangesneden.

Ruimtelijke differentiatie binnen het stedelijk gebied

Binnen de afbakening van het stedelijk gebied kan niet overal eenzelfde ontwikkelingsgedachte worden gehanteerd. Zoals aangegeven in de gewenste nederzettingsstructuur wordt er een differentiatie van leefgebieden nagestreefd. Zo onderscheiden we volgende ontwikkelingsrichting binnen de deelgebieden:

- Kernstadsgebied Geraardsbergen

Dit gebied omvat het eigenlijke hart van de stad Geraardsbergen, met twee uiterst gelegen polen: de omgeving van het station en de omgeving van de markt. Deze twee polen zijn verbonden door een winkel-horeca-as. De bestaande dynamiek van dit gebied moet in de toekomst zeker bewaard blijven met de nodige differentiatie in het aanbod. Ook de rest van dit weefsel, waar wonen een belangrijke rol speelt, kan versterkt worden door een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod op het vlak van wonen-werken-verzorging- ontspanning.

Een echte verdichting van dit gebied is niet echt aan de orde, nu bedraagt het maximum aantal bouwlagen 3 met een dakverdiep. Deze bouwhoogte wenst men te behouden, zodat het typisch aspect van het provinciestadje bewaard blijft. Ruimtelijk toelaatbare gebouwen met meerdere verdiepingen (meer dan 3) die niet in schril contrast staan en vorm-typologisch met de omgeving overeenstemmen, moeten mogelijkheden krijgen om binnen het gabariet van de aanpalende woningen opgericht te worden. Het beleid zal in de eerste plaats gericht zijn op een kwalitatieve verbetering van het stedelijk functioneren met de historische panden en historische schaal als beeldbepalend gegeven.

- Verruimd stadsgebied

Dit gebied omvat het stadsweefsel dat aansluit op het voornoemde binnen het aaneengesloten stedelijk gebied. Het ruimtelijk beleid in deze gebieden zal erop gericht zijn een meer open bebouwing na te streven (beperkte stapelbouw), waarbij het groen meer verspreid zit tussen de bebouwing. Binnen het gebied situeren zich enkele (economische) polen die in de toekomst mee de dynamiek van de stad moeten bepalen:

- (Groot)winkelbedrijven langsheen de Astridlaan vanaf de spoorwegovergang tot aan de rotonde Hogeweg kunnen in de toekomst verder ontwikkelen. Dit is met inbegrip van het terrein tussen de N42 en de spoorweg die vandaag op het gewestplan is ingekleurd als bufferzone. Bij uitbreiding of bij de ontwikkeling van nieuwe handelszaken dient men altijd de schaal van de omgeving en het mobiliteitsaspect in acht te nemen. Waar mogelijk dient men met aandacht voor de achterliggende ruimten een kleine buffer te creëren. De bestaande buffering moet herbekeken worden en waar nodig versterkt.
- Denderland-shopping is een bestaande concentratie van grootschalige kleinhandel ten noordoosten van de kern, waar groeikansen eventueel in combinatie met andere stedelijk functies (residentieel, sociaal of cultureel) mogelijk kunnen gemaakt worden. De stad denkt hierbij aan bejaardenhuisvesting op het ingesloten perceel aan de Zonnebloemstraat (huidige bestemming op het gewestplan: natuurgebied). Het aanpalend groen van het Abdijpark kan hierbij worden doorgetrokken.
- Het huidig bedrijvenpark moet verder gestructureerd ontwikkeld worden (aan de hand van een milieuzoneringsplan). De kansen van spoor en water moeten ten volle worden benut. De vrijliggende juridische bedrijvenzone nabij Nederboelare wordt ontwikkeld in functie van lokale (zuidelijk deel) en regionale (noordelijk deel) bedrijvigheid.

Fasegewijs aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden

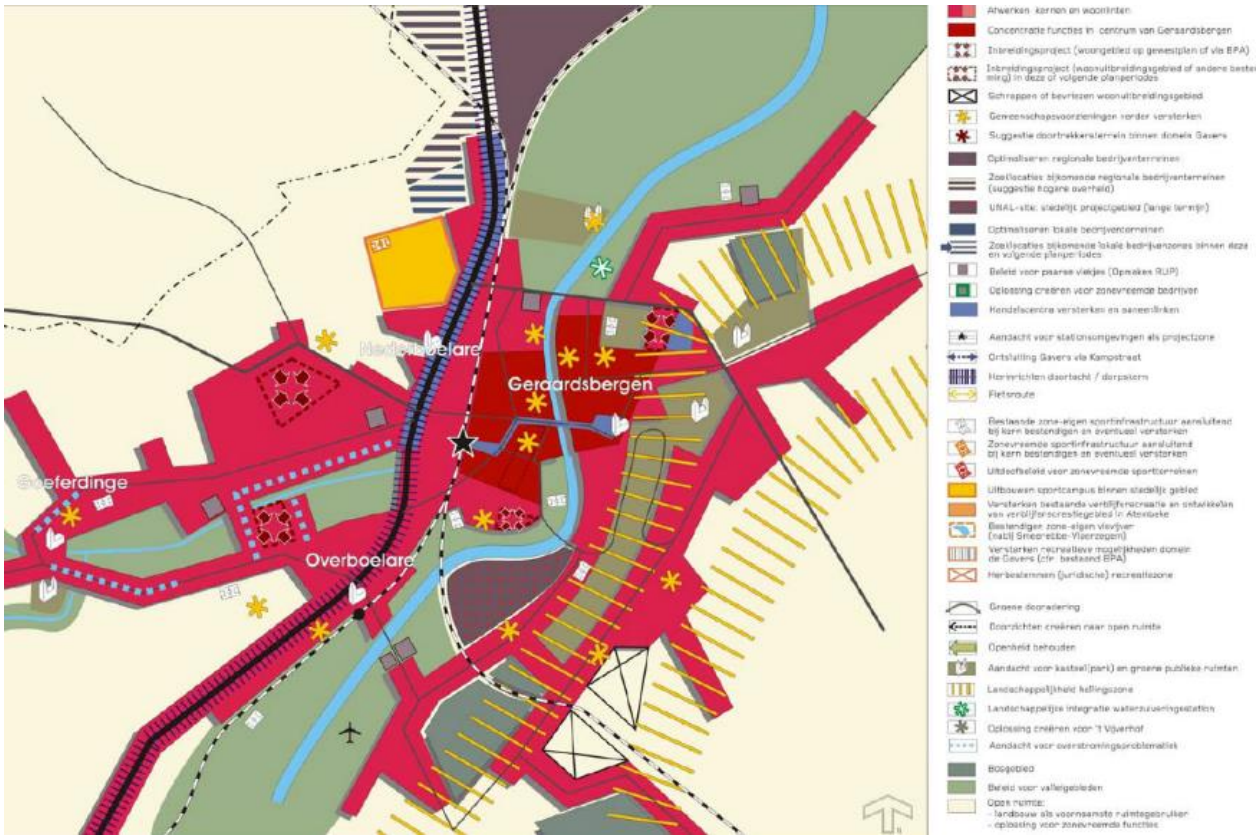
Het enige woonuitbreidingsgebied waarover de stad Geraardsbergen beschikt ligt in een overstromingsgebied van de Dender en is dus niet geschikt voor woningbouw. Nederboelare beschikt over geen enkel

woonuitbreidingsgebied. Aan de rand van het stedelijk gebied bevinden zich nog enkele woonuitbreidingsgebieden die (gedeeltelijk) voor ontwikkeling in aanmerking komen:

- Het woonuitbreidingsgebied Overpoort (Goeferdinge) waarvan nu ongeveer 5 ha is ingenomen en de wegen grotendeels aangelegd, is het meest aangewezen gebied voor woonontwikkeling. Bovendien gaat het om wooninbreiding daar het gebied volledig door bewoning is ingesloten. Er dient ook aandacht besteed te worden aan het mobiliteitsaspect en de schaal van de omgeving waarbij voldoende en essentiële ademruimte voor de bebouwing voorzien moet worden.
- Langsheen de Molenbeek-Kalsterbeek situeren zich een drietal woonuitbreidingsgebieden. Deze gebieden palen ook aan een mooie open ruimte waardoor met uitbreiding voorzichtig moet worden omgesprongen. De ontwikkeling van het centrale deel van dit gebied kan op langere termijn overwogen worden op voorwaarde dat een onderzoek gevoerd wordt naar de waterhuishouding, ontsluiting en de aanwezige natuurwaarden.

Aanpakken van de doortocht van de N42 binnen het stedelijk gebied

De N42 werd binnen het stedelijk gebied door de provincie geselecteerd als secundaire weg. Hiervoor werd voor het gedeelte tussen Schendelbeke en de rotonde Hogeweg een streefbeeld door het Vlaams gewest opgesteld (onderdeel van streefbeeld voor de N42 vanaf Wetteren). Een herinrichting die rekening houdt met de ruimtelijke context, onder andere de aanwezigheid van baanwinkels in het gedeelte tussen de N493 en de rotonde Hogeweg en uitgaat van veilige fietspaden en oversteekvoorzieningen, dringt zich acuut op.



Gewenste structuur stedelijk gebied Geraardsbergen (bron: GRS Geraardsbergen)

<u>Woonkernen Schendelbeke (langsheen N42)</u>[12]

Visie

De toekomstige ontwikkeling van Schendelbeke richt zich in de eerste plaats op wonen in combinatie met kleinschalige activiteiten. Een verweving van wonen en werken wordt verder gestimuleerd. De bestaande

[12] In het GRS Geraardsbergen wordt ook Ophasselt besproken, maar we richten ons specifiek op Schendelbeke.

bedrijventerreinen in Schendelbeke en Ophasselt moeten in de toekomst ruimte krijgen om verder te kunnen ontwikkelen en dit zowel op regionaal als op lokaal vlak.

Gewenste ruimtelijke structuur

Kernversterking
De kern van Schendelbeke kan verder worden afgewerkt. Het afwerken van de bebouwingsranden en het vervolledigen van bestaande bouwblokken moet de structuur van de dorpskern versterken. Naast wonen moeten ook diensten, sociale en culturele functies verder gestimuleerd worden op schaal van de kern.

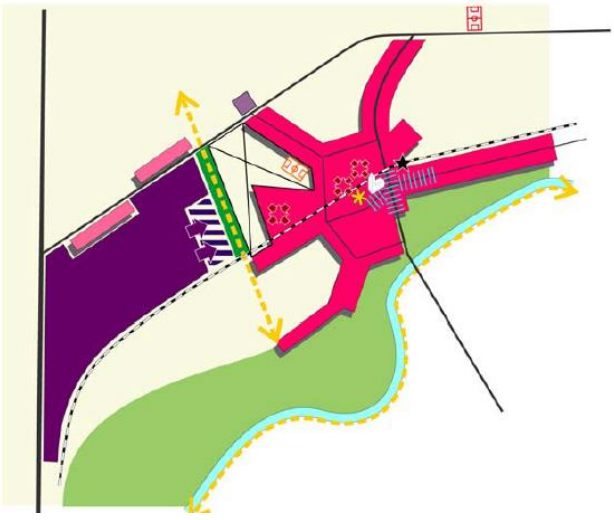
Gefaseerd versterken van de kern in functie van wonen
Ten westen van de kern van Schendelbeke situeert zich een woonuitbreidingsgebied van ongeveer 18 ha. Slechts 4 ha is hiervan ontwikkeld. Een deel ervan werd herbestemd naar woongebied binnen het goedgekeurde Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Ijsbroek. De realisatie van deze zone kan op korte termijn worden aangepast. De rest van het gebied kan gebruikt worden voor het bestaande voetbalveld en kan ingericht worden als buffergebied ten aanzien van het bedrijventerrein.

Uitbreiden en optimaliseren van het bedrijventerrein
Het huidig bedrijventerrein van Schendelbeke is van economisch belang voor de omgeving van Geraardsbergen. Naast het optimaliseren van het huidig bedrijventerrein is een groei onontbeerlijk voor de economische dynamiek van Geraardsbergen. Op korte termijn wordt een beperkte uitbreiding in oostelijke richting (7 ha) voorgesteld in functie van regionale bedrijvigheid. De nodige aandacht voor buffering ten opzichte van de woonkern van Schendelbeke is belangrijk. Het bestaande woonuitbreidingsgebied dient hier ook onderzocht te worden op zijn haalbaarheid
en mogelijke inpassing als buffergebied of inplanting van een voetbalterrein.

Het huidig bedrijventerrein van Ophasselt wordt op korte termijn geoptimaliseerd. Gezien de goede ligging van het bedrijventerrein, aan een infrastructureel knooppunt (N42-N460) is een uitbreiding op deze locatie te verantwoorden. Uitbreiding is ruimtelijk gezien mogelijk in zuidelijke richting.

De zuidelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein te Ophasselt wordt als reservezone aangeduid in functie van lokale bedrijvigheid.

Binnen het bedrijventerrein moet er naar een opvulscenario gestreefd worden waarbij binnen het huidig juridisch kader de vrijliggende en niet bebouwde percelen op een vorm-typologische en op korte termijn worden ingevuld. Er moet met andere woorden zorgzaam omgesprongen worden met de restruimten en een optimale invulling van het bestaande industrieterrein dringt zich op. Het tuincentrum ten noorden van het bestaande bedrijventerrein wordt bestendigd door zijn goede bereikbaarheid aan het kruispunt van de N42 met de N8. Het vormt ruimtelijk één geheel met de bedrijvenzone.



Gewenste structuur Schendelbeke (Bron: GRS Geraardsbergen)

5.8.4 Communicatie en overleg

Het is belangrijk dat de stad Geraardsbergen inbreng heeft in bovenlokale beslissingen op haar grondgebied. De gemeente wenst dan ook de bovenlokale elementen binnen de gemeente op te volgen. Het gaat over volgende punten:

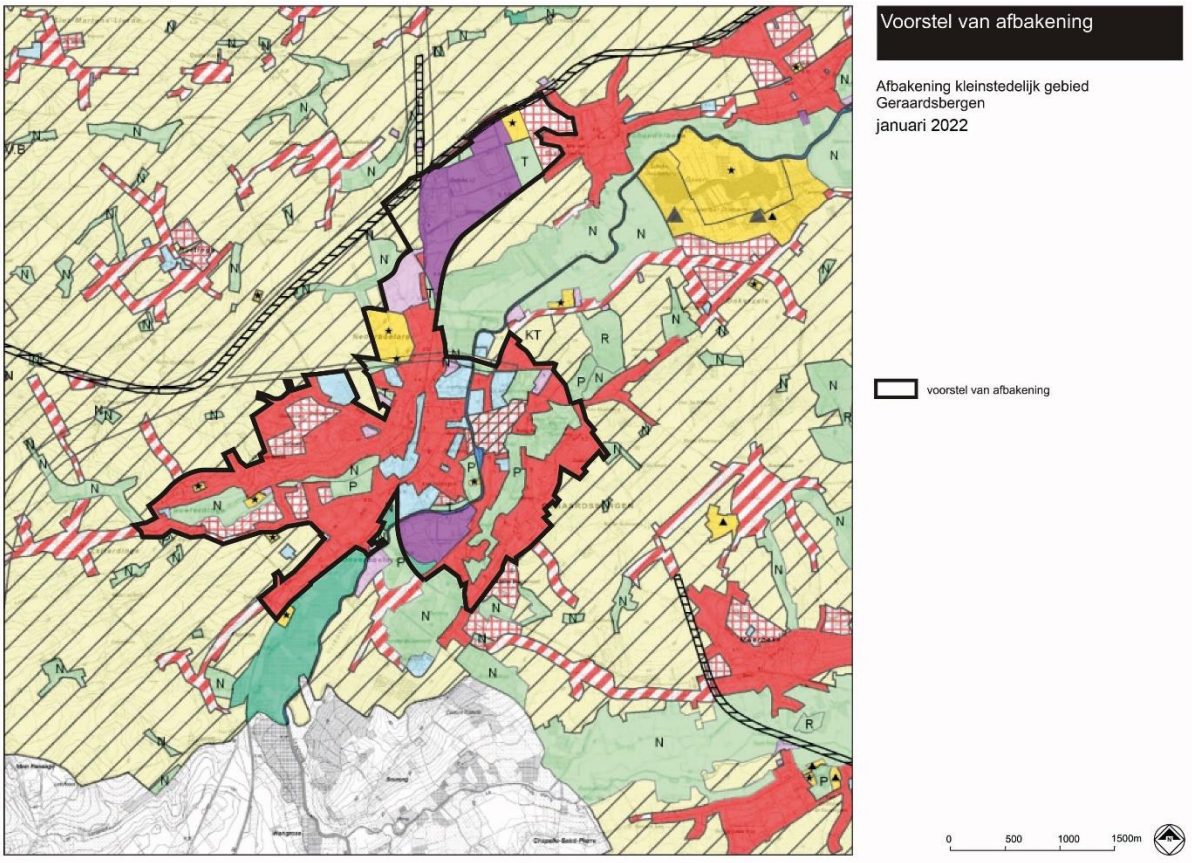
- Het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied en de hierin te onderzoeken taakstelling wonen en de nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen. In het kader van het afbakeningsproces wordt een aantal projectgebieden uitgewerkt door de Provincie. De stad Geraardsbergen wenst hierin ook inspraak over:
    - Binnen het afbakeningsproces wordt de toekomst van de Unal-site bepaald.
    - Voor de stedelijke sportcampus wordt een Provinciaal RUP opgemaakt; de stad suggereert om het handelslint langs de N42 ook binnen dit RUP op te lossen.
- De twee voornaamste bedrijventerreinen van Geraardsbergen (Ophasselt en Schendelbeke) zijn goed ontsloten en hebben nog groeipotentieel. De stad Geraardsbergen suggereert de hogere overheden om volgende zones te ontwikkelen in functie van bijkomende regionale bedrijvigheid:
    - Zone ten oosten van het huidig bedrijventerrein van Schendelbeke (7 ha)
      Gedeeltelijk invullen van de vrijliggende ambachtelijke zone nabij Nederboelare in functie van regionale bedrijvigheid (7 ha)
      Op lange termijn: nabestemming nieuw ontginningsgebied in de zone ten noorden van huidig bedrijventerrein Schendelbeke.
- Bij het uitbreiden van de bestaande bos- en natuurgebieden wordt gevraagd rekening te houden met de voorgestelde locaties. Een eenzijdig geconcentreerde bos- en natuuruitbreiding zou de activiteiten van de landbouw te veel hypothekeren. Bovendien kunnen vele maar kleine bosuitbreidingen groenverbindingsgebieden helpen creëren en zo het ecologisch netwerk ten goede komen.

6 Juridische context

Hieronder wordt de juridische context voor het verstedelijkt gebied algemeen kort toegelicht. De juridische context per plangebied wordt toegelicht in hoofdstuk 11.

<u>Gewestplan</u>

Het grootste gedeelte van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen bestaat volgens het gewestplan uit woongebied, afgewisseld met diverse woonuitbreidingsgebieden, KMO (Kleine of Middelgrote Onderneming) en industriezones (Unal-site, Bedrijventerrein Schendelbeke, zone van Denderlandshopping en het door de stad nieuw aan te leggen KMO terrein) en een aantal park- en natuurgebieden (de Abdijsite, de omgeving van de Muur en de Molenbeekvallei) om de grootste te vermelden. Daarnaast zijn er nog enkele recreatiezones in Geraardsbergen. Opvallend is de grote recreatiezone ten westen van de Astridlaan. Tenslotte vallen nog een viertal zones voor gemeenschapsvoorzieningen op zijnde de begraafplaats in het westen, de woonzorgcentra, het ziekenhuis, de stationsbuurt en de scholen.



Gewestplan met voorstel van afbakeningslijn (maximaal scenario[13]) weergegeven.

BPA's

Daarnaast heeft de stad Geraardsbergen de afgelopen jaren heel wat BPA's en RUP's opgesteld welke relevant zijn voor het stedelijk gebied, waardoor delen van het gewestplan binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen herbestemd zijn of een verfijnde bestemming gekregen hebben[14].
Hierbij wordt een overzicht gegeven van de BPA's die relevant zijn voor de afbakening van het stedelijk gebied of zich binnen het voorstel van maximaal scenario van afbakening bevinden.

Locatie	Bijzonder plan van aanleg	Ministerieel Besluit
Stadskern Geraardsbergen	BPA Rood-Kruisstraat	
Stadskern Geraardsbergen	BPA Zakkaai – Sint-Annastraat - Weverijstraat – Denderstraat (+ herziening):	23/02/2005
Stadskern Geraardsbergen	BPA Den Bleek	17/03/2005
Schendelbeke	BPA Vissenholstraat-Hielaartstraat	

RUP's

Sinds de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in 2012 werden ook een aantal RUP's goedgekeurd. Hierbij een overzicht van de gemeentelijke RUP's relevant voor het stedelijk gebied.

Locatie	Gemeentelijk RUP	Definitieve vaststelling
Stadskern Geraardsbergen	RUP Reepstraat[15]	19/12/2017
Stadskern Geraardsbergen	OCMW/ AC-site	8/10/2019
Stadskern Geraardsbergen	RUP Zonevreemde bedrijven[16]	5/09/2017

[13] Er zijn verschillende scenario's voor de afbakeningslijn mogelijk. Deze worden verder toegelicht in hoofdstuk 11.
[14] De BPA's en RUP's zijn raadpleegbaar op de website van de stad. https://www.geraardsbergen.be/ruimtelijke-planning
[15] Het RUP Reepstraat werd bij arrest van 16 maart 2021 door de Raad van State vernietigd.
[16] Het RUP Zonevreemde bedrijven werd bij arrest van 1 juni 2021 van de Raad van State gedeeltelijk vernietigd. De deelplannen 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 9 zijn vernietigd.

Beschermde monumenten en landschappen[17]
Voor een oplijsting van de beschermde monumenten en landschappen wordt verwezen naar de bespreking van de plangebieden in hoofdstuk 11 en de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie hoofdstuk 15.12.

Specifieke beschermingszones: Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied en VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk)
Voor een oplijsting van de specifieke beschermingszones wordt verwezen naar de bespreking van de plangebieden in hoofdstuk 11 en de discipline biodiversiteit 15.11.

7 Relevante studies, planningsprocessen en beslissingen

7.1 Ruimtelijk economische studie[18]

Voor de opmaak van voorliggende ruimtelijke uitvoeringsplannen werden in het voortraject verschillende studies opgemaakt. Eén daarvan gaat over de opmaak van een economische visie. Hieronder worden kort de conclusies van deze studie meegegeven.

Met het oog op een hogere tewerkstelling voor inwoners van Geraardsbergen en de omliggende gemeenten dient men de huidige bedrijvigheid te bewaren en nieuwe bedrijven aan te trekken. Nu ontbreekt het Geraardsbergen aan actief aanbod om tegemoet te komen aan haar twee belangrijkste doelgroepen: enerzijds de al aanwezige ondernemers, anderzijds nieuwe ondernemers die zich wensen te hervestigen of starten in Geraardsbergen. Hiervoor dient Geraardsbergen een aanbodbeleid te voeren om te voldoen aan de vraag naar bedrijfspercelen, zowel voor lokale bedrijven die uitbreiden (en op eigen terrein niet (voldoende) kunnen groeien) als voor potentiële nieuwkomers. Geraardsbergen dient, bij het aantrekken van nieuwe ondernemers, zich niet specifiek te focussen op een bepaalde sector omdat er nu geen clustervorming gaande is van bepaalde sectoren en dit moeilijk in te plannen valt. Pure logistiek via weg of water kan voorlopig wel uitgesloten worden, omdat de ligging en bereikbaarheid van Geraardsbergen zich hier niet toe lenen.

Enkele belangrijke randvoorwaarden om deze visie om te zetten naar de werkelijkheid zijn:

- Op het vlak van aanbod:
    - effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen zodat ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden aangeboden kunnen worden;
    - creëren van moderne bedrijventerreinen met parkmanagement, met het oog op duurzaamheid op het bedrijventerrein en in Geraardsbergen (bv. via gedeelde groene energie, groene ruimte);
    - flexibel inrichten van bedrijventerreinen op basis van de gevraagde oppervlaktes van de bedrijven en hun wens tot uitbreiding op (lange) termijn;
    - ruimte voor parkeren, laden en lossen voor vrachtwagens op de bedrijventerreinen (niet langs de weg) om zo de verkeersveiligheid te garanderen, eventueel door de aanleg van een extra wachtparking voor vrachtwagens met alle nodige faciliteiten;
    - bestaande terreinen optimaliseren naar onder meer ruimtegebruik en signalisatie;
    - zekerheid (continuïteit) van de aangeboden bedrijfspercelen garanderen.

- Op het vlak van bereikbaarheid:
    - verbetering van de N42 en de ontsluiting richting Gent;

[17] Bron: www.inventarisonroerenderfgoed.be
[18] De volledige ruimtelijk economische studie, de detailhandelsstudie en de woonstudie zijn raadpleegbaar op de website van de Provincie via https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/projecten/prup---afbakening-kleinstedelijk-gebied-geraardsbergen.html

    - tegengaan van verhoogd vrachtverkeer via de N42 en N460 niet bestemd voor of afkomstig van de bedrijventerreinen in Geraardsbergen;
    - aanleg van een tunnel (of brug) op de N42 om zo de spooroverweg weg te werken;
    - veilige fietsverbindingen, op en naar de huidige en toekomstige bedrijventerreinen;
    - bedrijventerreinen bereikbaar houden en maken via het openbaar vervoer of met behulp van (private) pendelbussen;
    - locatie van nieuwe bedrijventerreinen langs de N42 omdat ontsluiting via een (primaire* of) secundaire* weg moet verlopen.
      *Primaire of secundaire weg: is een specifieke categorie van de weg.

- Op het vlak van beleid en dienstverlening:
    - Stad Geraardsbergen dient zich pro-ondernemers te profileren. Hiervoor is een duidelijke visie nodig en een consequent economisch beleid. De afbakening van het kleinstedelijke gebied Geraardsbergen is hierin een eerste stap. Ook de ondersteuning en oprichting van initiatieven om ondernemerschap verder te steunen, stimuleren van ondernemerszin bij jongeren en jongeren in contact te brengen met bedrijven (via onder meer duaal leren en maatwerk);
    - ondersteunen van bedrijvenvereniging BergOp en duurzaam en evenwichtig parkmanagement;
    - up-to-date houden van het aanbod aan en de vraag naar bedrijfsruimte, zodat gemakkelijk kan geantwoord worden op vragen van geïnteresseerde bedrijven. Een handige tool hierbij is de Bizlocator van CIB Vlaanderen, ontwikkeld met de steun van Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO);
    - bewaken van een evenwichtige invulling van de bedrijventerreinen en logische spreiding van de tewerkstelling via het uitgiftebeleid* op ieder (nieuw) bedrijventerrein.
      Uitgiftebeleid: Het aanbieden van bijvoorbeeld een perceel gelegen in een bedrijventerrein onder specifieke voorwaarden.

- Op het vlak van marketing en promotie:
    - Geraardsbergen promoten als potentiële vestigingsplaats, bijvoorbeeld aan de hand van getuigenissen van bestaande bedrijven en het bijwonen van seminaries, congressen en beurzen;
    - Groeiende bedrijven aantrekken die voor een hogere toegevoegde waarde zorgen en een hogere tewerkstelling per hectare hebben, afgestemd op de beschikbare werkkrachten in de streek.

Geraardsbergen heeft bedrijventerreinen die van bovenlokaal belang zijn en hoeft niet te streven naar bedrijventerreinen die op regionaal niveau van groot belang zijn. Het valt eerder aan te raden de bestaande bedrijvigheid te bestendigen en ruimte voor uitbreiding te laten aansluiten bij de bestaande bedrijventerreinen (en zo te verweven met het stedelijke weefsel). Bedrijventerreinen waar uitbreiding wenselijk is, zijn (in volgorde van prioriteit):

- zone rond bedrijventerrein Schendelbeke, met uitbreidingsmogelijkheden op en rond:
    - kmo-zone Nederboelare (15,0 ha),
    - Geraardsbergen Noord (12,6 ha),
    - Schendelbeke Oost (8,9 ha reservegrond bedrijf),
    - Schendelbeke (0,8 ha);
- zone rond bedrijventerrein De Nieuwe Kat - Ophasselt:
    - reservegronden aan de zuidzijde ontwikkelen (2 x 5,0 ha volgens het GRS20),
    - verdere uitbreiding rond het kruispunt van de N8 met de N42;
- Unal-site:
    - Deze bestemde zone behouden als industrie- en bedrijventerrein en zo de huidige bedrijven ondersteunen, zo min mogelijk mobiliteit genereren, maar altijd met het oog op een goede beeldkwaliteit en milieubescherming. Over onder meer de milieuvergunningen moet

duidelijkheid én zekerheid komen door een constructieve en heldere dialoog te voeren met alle betrokken partijen. Indien een milieuvergunning niet toegekend kan worden, blijft uitbreiding op de Unal-site onrealistisch en is er sprake van een schijnaanbod. Extra terreinen dienen dan op andere locaties gecreëerd te worden om zo alle ondernemers de nodige ontwikkelingskansen te gunnen.

In totaal wordt ingeschat dat er tegen 2028 een bijkomende nood van 43,7 ha aan bedrijventerreinen zal zijn. Nu is er maar 1,9 ha beschikbaar op de hoofdterreinen (Unal-site, Schendelbeke, Ophasselt), wat betekent dat er 41,8 ha elders gecreëerd moet worden. In eerste instantie kan de ontwikkeling van de kmo-zone te Nederboelare soelaas bieden, bovendien zijn enkele bedrijven bereid onbenutte oppervlakte te vermarkten. Alles samen goed voor 20,1 ha. Men moet dan nog op zoek naar 23,6 ha (tegen 2028) en deze oppervlakte kan op diverse wijzen gerealiseerd worden. Indien de zone Geraardsbergen Noord erkend zou worden als bedrijventerrein, kan hier 12,6 ha gerealiseerd worden. Nabij De Nieuwe Kat te Ophasselt zou er nog eens 10 ha gerealiseerd kunnen worden. Dergelijke uitbreiding is net op die locatie zeker gewenst (gezien de goede ontsluiting en de snelle en volledige invulling van het bestaande terrein), maar door het openruimtegebied lijkt een grotere uitbreiding hier onwaarschijnlijk.

Een alternatieve of bijkomende oplossing is het activeren van de reservegronden van bedrijven. Dit zou een additionele 6,7 ha kunnen opleveren en indien Schendelbeke Oost bestemd wordt als bedrijventerrein, loopt dit in totaal op tot 15,6 ha. Hier dient over onderhandeld te worden met de eigenaars zodat de stad zeker kan zijn dat deze ruimte vermarkt zal worden binnen een bepaalde termijn en beschikbaar komt als aanbod voor nieuwe of groeiende bedrijven.

Het is aanneembaar dat bedrijven steeds efficiënter zullen omspringen met de ruimte, waardoor op termijn ruimte kan vrijkomen (maar niet noodzakelijk vermarkt zal worden) en/of waardoor bedrijven hun groei op hun eigen terrein zullen kunnen bestendigen. Het is onmogelijk in te schatten wat de grootteorde van dit toenemend efficiënt ruimtegebruik zal zijn en een nauwgezette opvolging van de vraag (en het aanbod) naar bedrijventerreinen dringt zich op. Op deze wijze kan de ruimtebalans aangepast worden en kan er voorkomen worden dat er ofwel te veel terreinen omgezet worden naar bedrijventerreinen ofwel dat er te veel verwacht wordt van de mogelijkheden om de ruimte intensiever te gebruiken.

Bovendien zijn er nu diverse ruimtebehoevende bedrijven in Geraardsbergen gevestigd. Ruimtebehoevende bedrijven zijn niet ideaal voor Geraardsbergen omdat er weinig ruimte voor bedrijventerreinen is, maar wel een hoge nood aan tewerkstelling. Wij raden aan de huidige ruimtebehoevende bedrijven te ondersteunen, maar geen nieuwe dergelijke bedrijven aan te trekken. De huidige ruimtebehoevende bedrijven hebben nood aan ruimte waar zij kunnen uitbreiden, waar geen strenge normen zijn over het aantal werknemers per hectare. Nieuwe bedrijven zouden zich daar wel naar moeten schikken.

Regionale afstemming is nodig om te vermijden dat er concurrentie tussen steden optreedt en bedrijven wegtrekken uit de ene stad om zich te vestigen in een buurgemeente. Door bovengemeentelijk een afgestemd beleid te voeren, kunnen ondernemers van buitenaf gemotiveerd worden zich in de streek te vestigen, of kunnen jonge ondernemers gestimuleerd worden hun bedrijf in eigen streek op te richten. Een regionaal samenwerkingsverband loopt het liefst samen met bestaande structuren en zou onder andere steden en gemeenten als Ninove, Brakel, Lierde, Herzele of Zottegem kunnen bevatten. Geraardsbergen kan dan bij voorkeur onderhandelen voor bedrijven met een relatief hoge tewerkstellingsgraad voor laaggeschoolden per hectare, andere steden kunnen bijvoorbeeld de voorkeur krijgen voor bedrijven die nood hebben aan een goede bereikbaarheid. Veneco en Interwaas bouwen nu mee in hun streek aan een gemeenschappelijke visie over de economische ontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen. Ook de POM Oost-Vlaanderen is een belangrijke partner voor de verder economische ontwikkeling van Geraardsbergen.

Tot slot is het van groot belang een goede relatie te onderhouden tussen ondernemers en beleid waarbij er voor de ondernemers duidelijkheid bestaat over de planningscontext, vergunningen en het beschikbare aanbod. Indien een correcte en vlotte informatiestroom gebeurt van de overheid naar ondernemers toe, zullen

zij een groter gevoel van zekerheid ervaren en sneller beslissingen kunnen maken. Aan de andere kant zorgt een goede relatie voor een vlotte informatiestroom van ondernemers naar het lokale beleid. Op die manier is het mogelijk in te pikken op de laatste trends, maar ook de wensen en noden van de ondernemers te kennen, om zo te identificeren wat de stad zou ontbreken om nieuwe ondernemers aan te trekken. Bovendien staat het de stad toe meer en correctere informatie te verzamelen en deze te gebruiken als aanvulling bij alle bestaande informatiebronnen, om zo een gecentraliseerd en up-to-date informatiepunt te creëren.

Om de vele - vaak jonge en laaggeschoolde - werklozen een kans te geven op de lokale arbeidsmarkt, dient er ingezet te worden op opleidingen die aansluiten op die arbeidsmarkt, op het aantrekken van nieuwe bedrijven en stimuleren van groei van bestaande bedrijven, zodat er meer jobs gecreëerd worden, onder meer op bedrijventerreinen. Dit betekent concreet dat een extra aanbod aan bedrijfspercelen beschikbaar gesteld moet worden voor bedrijven die wensen te groeien en voor nieuwe bedrijven die zich in Geraardsbergen willen vestigen. Dit aanbod aan terreinen moet goed opgevolgd worden, best door de Stad zelf, om zo een duidelijk zicht te hebben op de ruimtebalans (vraag/aanbod), aan te zetten tot samenwerking tussen bedrijven, een efficiënt ruimtegebruik te stimuleren en om erover te waken dat de bedrijven die zich er vestigen voldoende extra werkplaatsen genereren voor de lokale bevolking en bijdragen aan een duurzame samenleving.

Deze visie werd net zoals de visie van de detailhandelsstudie en de woonstudie (zie verder) niet afgetoetst met elkaar. Het is een puur sectorale visie met sectorale aanbevelingen. De studies worden verwerkt bij de opmaak van de ruimtelijke visie (zie hoofdstuk 8).

7.2 Detailhandelsstudie

Naast een economische studie werd in het voortraject ook een detailhandelsstudie opgemaakt, waar volgende aanbevelingen werden meegegeven:

Om de economische detailhandelsactiviteit in Geraardsbergen minimaal op hetzelfde peil te houden, wordt ingezet op een tweepolige detailhandelsstructuur. Door detailhandel in Geraardsbergen te clusteren rond twee polen die maximaal beantwoorden aan deze behoeften kan de stad haar eigen inwoners en de consumenten uit de onmiddellijke regio rond Geraardsbergen, sterker binden aan de stad.

- Het centrum van Geraardsbergen legt de nadruk op combinatiebezoeken met een hogere verblijfskwaliteit.
- De Astridlaan is gericht op functioneel winkelen.

Dankzij de eigenheid en de specifieke profilering van beide locaties, werken zij onderling versterkend. Er ontstaat een kruisbestuiving tussen de winkels per cluster onderling en een kruisbestuiving tussen de clusters zelf.

Om beide clusters optimaal te laten ontwikkelen en functioneren, wordt de ontwikkeling van bijkomende detailhandelsclusters niet gestimuleerd of zelfs beperkt. Dit creëert opportuniteiten tot optimalisatie en nieuwe ondernemingsinitiatieven op beide locaties. Men wil hierbij wel benadrukken dat het beperken van clusters niet wil zeggen dat er geen ruimte is voor detailhandel op andere locaties in Geraardsbergen. De inplanting van een handelszaak in een deelgemeente met een lokaal verzorgende functie, behoort nog steeds tot de mogelijkheid.

In wat volgt wordt de visie op beide polen meer in detail toegelicht en de randvoorwaarden waaraan deze moeten voldoen.

<u>Het centrum</u>
Het centrum van Geraardsbergen profileert zich als winkelstad waar het aangenaam winkelen is met een variëteit aan zowel ketens als boetieks. Naast de detailhandel kan men in het centrum ook terecht om een terrasje te doen of gewoon gezellig te vertoeven. Door de toenemende concurrentie tussen steden moet het

centrum van Geraardsbergen aan een aantal randvoorwaarden voldoen om aantrekkelijk te zijn en te blijven voor de consument om zo een toekomst als dynamisch centrum te garanderen:

- Een compact gebied dat eenvoudig 'leesbaar' is voor de consument.
- Multimodale bereikbaarheid met parkeergelegenheid op strategische punten in het centrum.
- Hogere verblijfskwaliteit voor de bezoeker.
- Stimuleren van combinatiebezoeken waardoor het aantal bezoekmotieven voor het centrum verhoogt.
- Een onderscheiden aanbod aan winkels, horeca en vrije tijd.

Astridlaan

Naast de primaire pool in het historische centrum van de stad, wordt ook een detailhandelspool langs de Astridlaan opgenomen in de detailhandelsstudie.

Uit de consumentenbevraging blijkt duidelijk dat de locaties langs de Astridlaan het best beantwoorden aan de wensen van de Geraardsbergse consument, zeker wanneer functioneel winkelen primeert. Omdat retailers in de regel de consument volgen, merken we ook bij hen een voorkeur voor locaties langs de Astridlaan. De keuze voor de Astridlaan is vooral duidelijk bij retailconcepten die mikken op functioneel winkelen.

Ook nu dienen enkele randvoorwaarden gesteld te worden aan de ontwikkeling van detailhandel langs de Astridlaan:

- Ruimtelijke concentratie van de detailhandel
  Het is aangewezen dat de ontwikkelingen langs de Astridlaan zo veel mogelijk ruimtelijk geconcentreerd worden en dat verdere versnippering van het detailhandelsaanbod tegengegaan wordt. De wens tot clustering vinden we zowel bij de consument als bij de retailer terug. Voor de consument is het aangenaam om maar éénmaal te moeten parkeren en om verschillende winkelbestemmingen op één locatie terug te vinden. De retailers genieten op hun beurt van een verhoogde passage (kruisbestuiving tussen handelszaken) en een gedeelde kost voor faciliteiten.

  Vandaag zijn er langs de Astridlaan al verschillende enkele of kleinschalige clusters van handelszaken terug te vinden. Een verdere versnippering ondermijnt de kracht van de Astridlaan. Daarom wordt er gestreefd naar een verdichting van de detailhandelsactiviteiten in de zone langs de Astridlaan tussen de Zonnebloemstraat en de Groteweg. Waar mogelijk wordt er ingezet op het bundelen van faciliteiten zoals een gedeelde parking of gezamenlijke op- en afritten.

  Enkel als er geen extra ruimte voor detailhandel meer gecreëerd kan worden én de retailconcepten zich ook niet lenen tot een locatie in het centrum, kan overwogen worden om de zone uit te breiden. In dit geval is het aangewezen om de ontwikkeling op zijn minst te laten aansluiten op de bestaande concentratie. Zo wordt verdere versnippering tot een minimum beperkt.

- Geoptimaliseerde mobiliteit langs de Astridlaan
  De Astridlaan wordt in zijn huidige vorm geconfronteerd met mobiliteitsproblemen zoals verkeersopstoppingen, gevaarlijke kruispunten en een groot aantal op- en afritten. Voor een optimalisatie van de detailhandel langs de Astridlaan is het van groot belang dat de mobiliteit langs de Astridlaan geoptimaliseerd wordt en dit voor elke weggebruiker. Eventuele extra ruimte voor detailhandel langs de Astridlaan is geen optie zolang de bestaande mobiliteitsknelpunten niet worden weggewerkt.

  Een verbeterde mobiliteit langs de Astridlaan komt ook het centrum ten goede. De Astridlaan is namelijk ook een belangrijke as voor bezoekers van het centrum. Een vlottere mobiliteit op de Astridlaan zorgt dus voor een betere bereikbaarheid van het centrum. Een vlottere bereikbaarheid van het centrum biedt dan weer kansen voor de aanwezige detailhandel en voor andere functies in het centrum.

- Een detailhandelsaanbod in evenwicht met het centrum
  Het is niet de bedoeling om langs de Astridlaan een detailhandelscluster te creëren die de competitie aangaat met de detailhandel in het historische centrum van Geraardsbergen. Beide detailhandelspolen zullen optimaal functioneren wanneer ze zo complementair mogelijk worden ingevuld.
  Om een juist evenwicht te bewaren tussen de detailhandel in het centrum van Geraardsbergen en de detailhandel langs de Astridlaan is het belangrijk om (aan de hand van planologische instrumenten) te sturen bij de invulling van de ruimte. Zo is het aangewezen om beperkingen naar zowel productcategorie als naar oppervlakte te koppelen aan het verlenen van vergunningen voor detailhandelsactiviteiten langs de Astridlaan. Op die manier biedt de Astridlaan ruimte aan specifieke handelszaken die door hun grootte of het type van goederen niet in het centrum gehuisvest kunnen worden.

  In lijn met het decreet 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' stellen we voor om handelszaken onder een bepaalde drempelgrootte die behoren tot categorie B (verkoop van goederen voor persoonsuitrusting) te weren van de Astridlaan. Eventueel kan ook onderzocht worden in welke mate er beperkingen moeten komen voor de categorie D (verkoop van andere producten).

  Tot slot lijkt het ons ook aangewezen om de horeca zo veel mogelijk te weren van de Astridlaan. Horeca verhoogt de verblijfswaarde van een locatie en zien we daarom liever in het centrum. Ook vanuit het standpunt van ruimte als schaars goed, is het belangrijk om beschikbare ruimte in te vullen met detailhandel en niet met andere functies zoals horeca en recreatie. Deze functies kunnen wel een goed alternatief vormen om bestaande (leegstaande) handelszaken buiten de focuszones in te vullen wanneer de locatie zich hiertoe leent (oppervlakte van de ruimte, mobiliteit, milieu, …).

Locaties voor aanbod dagelijkse goederen

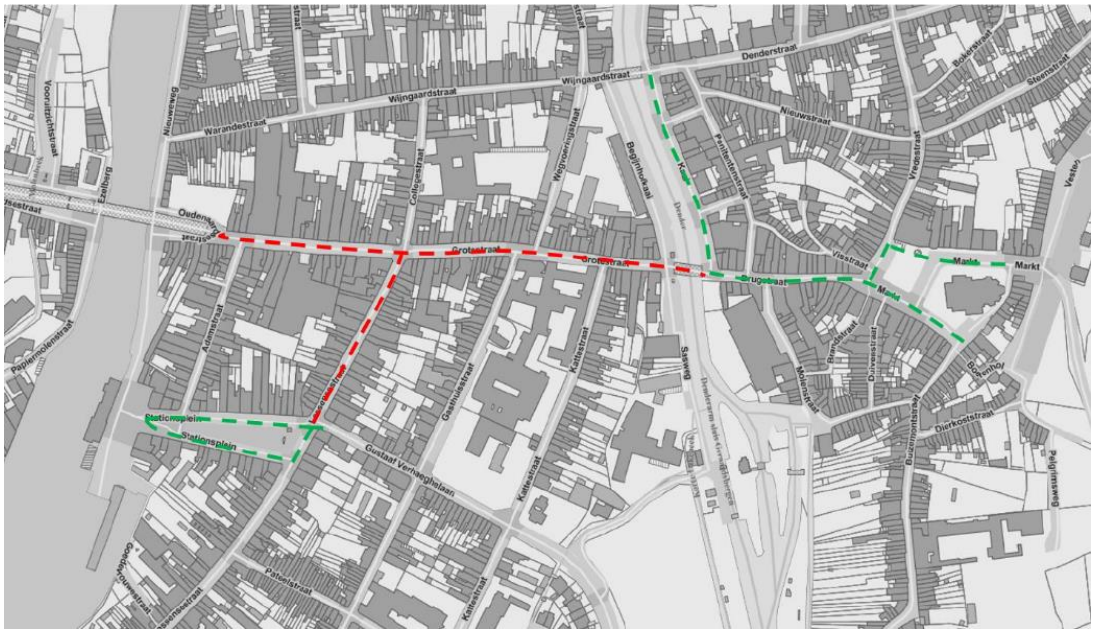
De twee detailhandelspolen (Astridlaan en Centrum) zijn de belangrijkste polen in Geraardsbergen. In de deelgemeenten van Geraardsbergen kunnen vandaag geen duidelijke clusters onderscheiden worden. Een toename van aanbod dagelijkse goederen en de kernen van de deelgemeenten wordt natuurlijk aangemoedigd, ook in Denderland shopping. Het is niet aangewezen noch haalbaar in een deelkern om een bijkomend detailhandelscentrum te ontwikkelen. We wijzen er ook nogmaals op dat het af te raden is een volwaardige derde detailhandelscluster uit te bouwen op het grondgebied van Geraardsbergen. Dit wil niet zeggen dat er buiten deze detailhandelspolen geen ruimte is voor detailhandel. Wat wel kan zijn locaties voor de verkoop van voeding (Categorie A uit het decreet 'Integraal Handelsvestigingsbeleid') en voor grondgebonden activiteiten uit Categorie C (verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw).

Op die manier blijft er ruimte voor een basisaanbod in de deelgemeenten en deelkernen van Geraardsbergen en ondergraaft de detailhandelsvisie de leefbaarheid van deze kleinere kernen niet.

Ruimtelijke neerslag van de detailhandelspolen

Met het oog op het verdere planologische proces in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen is het aangewezen dat beide detailhandelspolen een planologische verankering krijgen. Het studiebureau IDEA Consult doet een voorstel van ruimtelijke afbakening voor beide zones.

- Geraardsbergen Centrum
  Onderstaande figuur geeft de voorgestelde detailhandelszone weer voor het centrum van Geraardsbergen. De T-zone werd rood gearceerd. Daar blijft de focus in de eerste plaats op detailhandel liggen, ze vormt als het ware het detailhandelshart van de stad. De groene zones langs de Dender, de Markt en het station hebben een eerder gemengde invulling. In die zones is er naast detailhandel ook plaats voor horeca en ondersteunende diensten. Op die manier zijn deze zones een gezonde aanvulling op de detailhandel in de T-zone. Idealiter worden parkeerplaatsen voorzien op de drie uiteinden van de T-zone.



Voorstel van detailhandelszone Geraardsbergen Centrum (bron: studie detailhandelszone IDEA Consult)

- Astridlaan
  Voor de Astridlaan stellen wij als primaire zone voor om in te zetten op de zone tussen het kruispunt met de Zonnebloemstraat in het noorden en het rond punt aan de Groteweg in het zuiden. Binnen deze zone wordt de detailhandel zo optimaal mogelijk geconcentreerd en gebundeld. Er zijn verschillende redenen voor deze afbakening:
  - De detailhandel langs de Astridlaan is in deze zone het sterkst geconcentreerd en biedt hier dus mogelijkheden voor een verdere verdichting en clustering.
  - Deze zone van de Astridlaan is voor vele consumenten ook de belangrijkste invalsweg naar het centrum. Dit vergemakkelijkt combinatiebezoeken wat zowel de consument als de handelaar ten goede komt.
  - Op basis van de gesprekken met retailers weten we dat de voorkeurslocatie van de retailers quasi unaniem dit deel van de Astridlaan betreft. Ook zij wijzen hiervoor op de aanwezigheid van andere spelers (en dus de mogelijkheid tot clustering) en op de nabijheid tot het centrum.
  - Een compacte detailhandelszone is in lijn met de heersende beleidskaders op hoger niveau en is ook aangewezen in het kader van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid dat op 1 augustus 2018 in werking trad. Vergunningen voor handelszaken boven de 400m² worden afgetoetst aan de doelstellingen van het decreet en de visie op alle detailhandel dient ook in lijn te zijn met deze doelstellingen.

- We benadrukken wel de nood om structurele aanpassingen/verbeteringen te doen aan de bestaande (verkeers)situatie op de Astridlaan vooraleer verder te verdichten. Het gaat hier over een lange termijn visie wat impliceert dat acties ondernomen moeten worden om ruimte voor detailhandel te voorzien in de zone.



Voorstel van detailhandelszone Astridlaan (bron: studie detailhandelszone IDEA Consult)

Relatie tot het integraal handelsvestigingsbeleid

Het decreet integraal handelsvestigingsbeleid vernauwt de link tussen het economisch en het ruimtelijk beleid. De basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid vormen het kader voor beleidsvisies. In wat volgt worden de voorgestelde aanbevelingen tegen de basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid afgewogen.

Detailhandel ontwikkelt zich op maat van de verzorgende functie van de stad, rekening houdend met de basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid:

- Het waarborgen en versterken van het stedelijk milieu

  Stedelijk milieu verwijst naar een woonkern die een ruimtelijk samenhangend geheel vormt van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen die samen een kernfunctie vervullen. Een breed en gevarieerd winkelaanbod verhoogt de aantrekkingskracht en versterkt andere kernfuncties zoals dienstverlening, recreatie en tewerkstelling. Kleinhandel draagt zo bij tot het functioneren van de kernen in Vlaanderen.

  Kernversterking staat centraal binnen het integraal handelsvestigingsbeleid omdat een aanbod van vestigingsmogelijkheden in de kern ook de andere doelstellingen versterkt. In kernen worden kleinhandelsactiviteiten geconcentreerd op een ruimtelijk duurzame manier, handel in de kern is ook altijd toegankelijk voor consumenten en is bereikbaar via verschillende vervoersmodi wat duurzame mobiliteit stimuleert.

  Door een evenwichtige ontwikkeling van de twee polen in Geraardsbergen, enerzijds het stadscentrum van Geraardsbergen en anderzijds de Astridlaan, kunnen beiden optimaal functioneren. Er ontstaat een complementariteit in aanbod en volume tussen beide zones.

- Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel
  Hier wordt een ruimtelijk duurzaam aanbod van locaties waar handelsvestigingen kunnen worden ontwikkeld beoogd. Deze ontwikkelingen beantwoorden aan de noden van de consumenten, de winkeluitbaters en de ontwikkelaars. Om een kwalitatief gebruik van bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte na te streven, wordt er gestreefd naar een maximale concentratie van activiteiten, maximaal hergebruik van ruimte (vermijden van ingebruikname van greenfields*), het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten en het vermijden van detailhandel op ruimte die specifiek bedoeld is voor economische activiteiten.
  *Greenfield: grond die nu niet aangesneden is voor een harde bestemming zoals bedrijvigheid of wonen.

  Opnieuw door het evenwicht en de ruimtelijke verhouding tussen de twee polen van het centrum en de Astridlaan wordt er maximaal ingezet op een concentratie van activiteiten. Bij de Astridlaan gaat extra aandacht naar de optimalisatie van het huidig ruimtegebruik binnen het bestaande handelslint. De verdere verlinting wordt hierdoor vermeden en het hergebruik van ruimte gemaximaliseerd.

- Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
  Alle burgers moeten toegang hebben tot voldoende aanbod om te voorzien in hun behoeften. De noden van de consument staan hier centraal. De nabijheid en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijvigheid tot bevolkingsconcentraties vermindert de noodzaak tot verplaatsingen per auto zodat iedereen in zijn basisaanbod goederen, in het bijzonder voeding, kan voorzien en beperkt de druk op open ruimte.

  Enerzijds verhoogt de concentratie van kleinhandel in de kern de bereikbaarheid voor de consument. De handelszone op de Astridlaan is zo gepositioneerd dat de toegankelijkheid van de stedelijke woonkernen gemaximaliseerd wordt. De ruimtelijke optimalisatie van de Astridlaan moet zorgen voor een verbeterde toegankelijkheid van het aanbod daar. Tot slot wordt een aanbod dagelijkse goederen in de deelkernen gefaciliteerd.

- Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit
  Een visie, plan of project mag geen significant negatieve impact hebben op de bestaande mobiliteitssituatie. De mobiliteitsproblemen mogen niet van het ene gebied naar het andere verschoven worden. Er wordt altijd rekening gehouden met de bereikbaarheid van het openbaar vervoer en individuele transportmiddelen, de bijkomende verkeerstromen zijn kleiner dan de beschikbare wegencapaciteit (restcapaciteit) en er is een minimale toename van de parkeerdruk.

  Door de concentratie van kleinhandel in twee polen wordt het aantal verkeersbewegingen beperkt en wordt er maximaal ingezet op combinatiebezoeken tussen handelszaken binnen een pool. Verder wordt er gestreefd naar een multimodale bereikbaarheid en verkeersveiligheid van beide polen.

7.3 Woonstudie

Naast de opmaak van een economische – en detailhandelsstudie werd in het voortraject ook een woonstudie opgemaakt.

Tijdens de studie werd de vraag en het aanbod van de woningen in Geraardsbergen bestudeerd. Men heeft daarbij verschillende scenario's toegepast:

Trendscenario

Uitgangspunten trendscenario

Onder het trendscenario verstaan we dat huidige trends zich op dezelfde manier zullen voortzetten in de toekomst. Het is in feite een 'business as usual' scenario, waarbij zonder specifieke interventies of het ingrijpen van bovenaf het huidige woonaanbod verder wordt ingevuld of aangesneden zoals dat vandaag al gebeurt. Huidige ruimtelijke planningsbeleidslijnen zetten zich door.

Het trendscenario gaat uit van een “business as usual” benadering voor zowel de vraag als het aanbod, en hoe deze zich ruimtelijk op elkaar afstemmen. Hiervoor zijn twee mogelijke insteken voor het inschatten van het toekomstig woonaanbod:

- De structuurplanningslogica kan worden gehanteerd met een eenvoudige verdeling van 25 we/ha (wooneenheden per hectare) binnen het kleinstedelijk gebied en 15 we/ha in het buitengebied.
- Of er kan worden uitgegaan van de huidige bouwdichtheden van recente realisaties. Uit eerder onderzoek uitgevoerd door het studiebureau (Atelier Romain) bleek dat in het stedelijk gebied de gemiddelde realisatiedichtheid van de laatste vijf jaar 35 we/ha bedroeg en in de kernen van het buitengebied 32 we/ha.

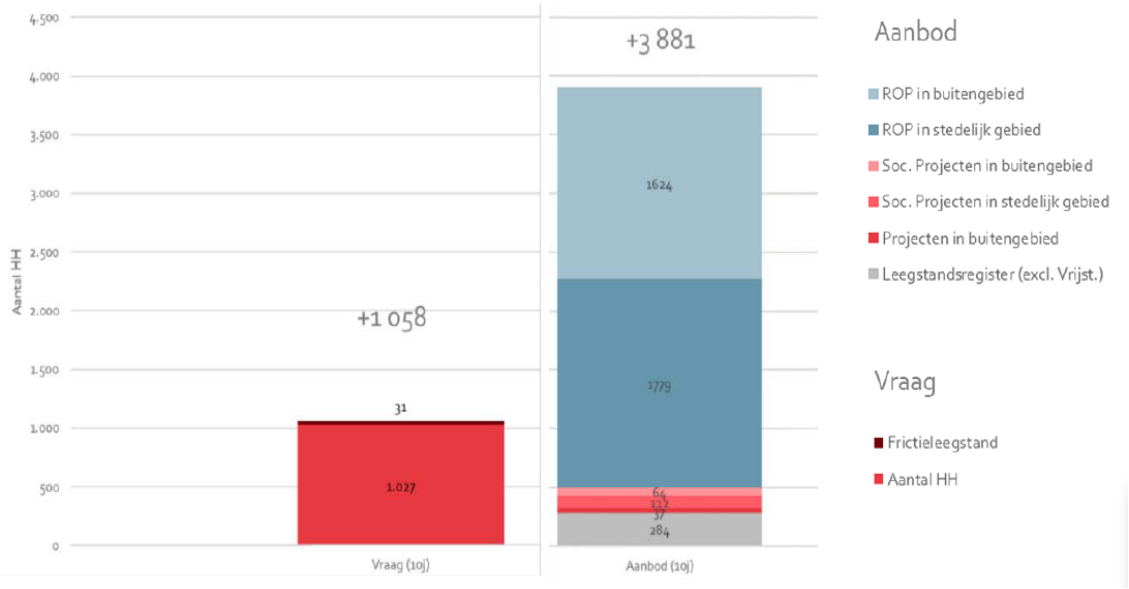
Bij het business as usual scenario wordt gewerkt met enkele parameters die, bij het traditioneel in beeld brengen van het woonaanbod, altijd als volgt werden meegerekend:

- Leegstand wordt meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 30% over 10 jaar.
- Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan de uitgeruste weg worden ook meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 30% over 10 jaar.
- Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen of in binnengebieden worden ook meegeteld als beschikbaar aanbod met een realisatiegraad van 80% over tien jaar.

Invulling trendscenario: confrontatie vraag en aanbod

De toekomstige woonbehoefte over 10 jaar (2028) werd berekend aan de hand van de huishoudensprognose vermeerdert met een frictieleegstand, die in het geval van Geraardsbergen op 3% genomen werd. Zo komt de woonbehoefte voor 2028 uit bij 1058 woongelegenheden.

Het toekomstig woonaanbod van Geraardsbergen bestaat uit de leegstaande woningen (zonder vrijstelling), de voorraad onbebouwde percelen (ROP) en de toekomstige woonprojecten. Voor het volledige aanbod zie de gedetailleerde woonstudie[19]. Als alle onderdelen van het woonaanbod maximaal zouden worden ontwikkeld, zonder verdere ingrepen, dan bekom je in onderstaande tabel het resultaat. Een groot overaanbod van 3881 bijkomende wooneenheden is zichtbaar t.o.v. een woonvraag van 1058 wooneenheden. De onbebouwde bouwgronden van het ROP spelen hierin de meest voorname rol.



[19] De woonstudie is raadpleegbaar op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen: https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/projecten/prup---afbakening-kleinstedelijk-gebied-geraardsbergen.html

Confrontatie van Vraag en Aanbod volgens trendscenario (bron: woonstudie Atelier Romain)

Shiftscenario's

Uitgangspunten trendscenario

Bij een shiftscenario worden de huidige woontrends en wooncultuur niet zomaar doorgetrokken naar de toekomst, maar wordt uitgegaan van een shift in de wooncultuur die doordacht verdichten, compactheid en collectiviteit (ingegeven door demografische evoluties en betaalbaarheid) als uitgangspunt neemt. In goed bereikbare kernen resulteert dit in een streven naar veel hogere dichtheden en woontypologieën die aangepast zijn aan de toekomstige demografische uitdagingen als gezinsverdunning en vergrijzing.
In dit shiftscenario wordt het aanbod wel ruimtelijk benaderd en kunnen een aantal bijkomende parameters de appreciatie of prioriteit van het woonaanbod verder differentiëren. Er wordt vertrokken vanuit parameters die een meerwaarde betekenen ten aanzien van o.a. de woonfunctie, openruimtefuncties, etc.. Er werd hiervoor enerzijds beroep gedaan op de studie 'Ontwikkelingskansen o.b.v. knooppuntwaarde en voorzieningen' van het VITO (Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek) in opdracht van Ruimte Vlaanderen (2016) en anderzijds ook de studie 'Visie hoger bouwen Geraardsbergen' door BUUR (2017) dat ook een interessant perspectief biedt.

Invulling shiftscenario's

De toekomstige vraag blijft uiteraard dezelfde als in het vorige scenario, nl. een woonbehoefte van 1058 bijkomende woningen tegen 2028 (gerekend met een frictieleegstand van 3%).

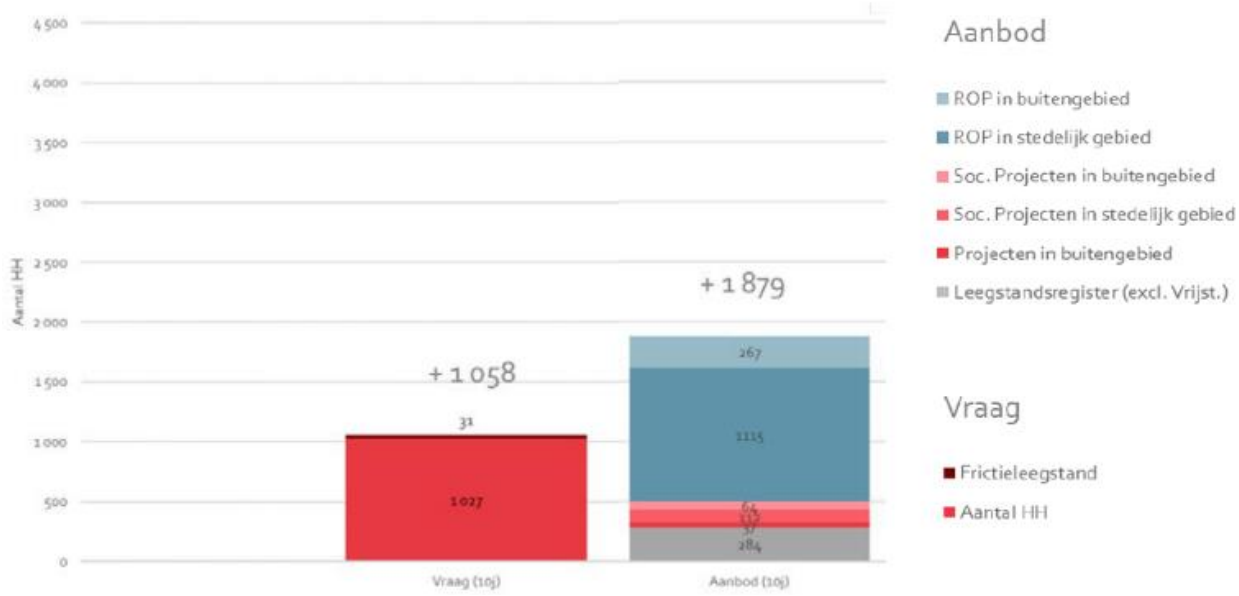
Het toekomstig woonaanbod van Geraardsbergen bestaat nog altijd uit dezelfde componenten: leegstaande woningen (zonder vrijstelling), de voorraad onbebouwde percelen (ROP) en de toekomstige woonprojecten. Alleen worden in het shiftscenario sterke keuzes gemaakt waar er nog verdicht of bijgebouwd wordt, door het aanbod meer ruimtelijk te gaan benaderen. Aan de hand van overstromingsgevoeligheid, knooppuntwaarde, of met het definiëren van groeicontouren en het aanduiden van strategische projectsites wordt in het shift scenario telkens het woonaanbod selectief ingevuld en ten opzichte van de vraag geplaatst.

De leegstandsmogelijkheden blijven in het shiftscenario dezelfde als in het trendscenario en ook de huidige projecten die nog gepland staan, verschillen niet met de cijfers in voorgaande scenario's. Aan de andere onderdelen van het aanbod, zoals de geplande en in ontwikkeling zijnde projecten, of het aansnijden van het ROP verandert er wel wat.

Shift scenario 1: groeien buiten overstromingsgevoelig gebied en op bereikbare plaatsen

In een eerste shiftscenario werden de onbebouwde percelen die in overstromingsgevoelig gebied liggen buiten beschouwing gelaten bij het bekijken van de bouwmogelijkheden. Bovendien werd voor het toekomstige woonaanbod enkel gekeken naar bereikbare locaties (o.b.v. knooppuntwaarde).

De leegstand en het aandeel van de projecten blijft hetzelfde als in het trendscenario, maar het aandeel van het ROP verkleint. Door te differentiëren naar overstromingsrisico en de effectief overstromingsgevoelige bouwgronden te elimineren in het toekomstig aanbod daalt de oppervlakte van het ROP van 265 ha naar 243 ha. Als we dan doorrekenen naar aantal bijkomende woningen met vooropgestelde dichtheden van 30 en 15 wooneenheden per ha (voor resp. binnen het kleinstedelijk gebied, resp. het buitengebied), dan komen we aan 2925 bijkomende wooneenheden die mogelijk zijn vanuit het ROP. Van dat aantal houden we enkel de goedgelegen onbebouwde bouwgronden over, d.w.z. met een knooppuntwaarde gelijk aan of hoger dan 9. Omgerekend met dichtheden en realisatiegraden komen we aan 1115 wooneenheden in het stedelijk gebied en 252 wooneenheden in het buitengebied. Het ROP is hiermee nog goed voor 1367 bijkomende wooneenheden. Het totale aanbod wordt daarmee bijgesteld naar 1879 bijkomende woningen tegen 2028 op niet overstromingsgevoelige en goed bereikbare locaties.



Confrontatie van vraag en aanbod in het eerste shift scenario (bron: woonstudie Atelier Romain)

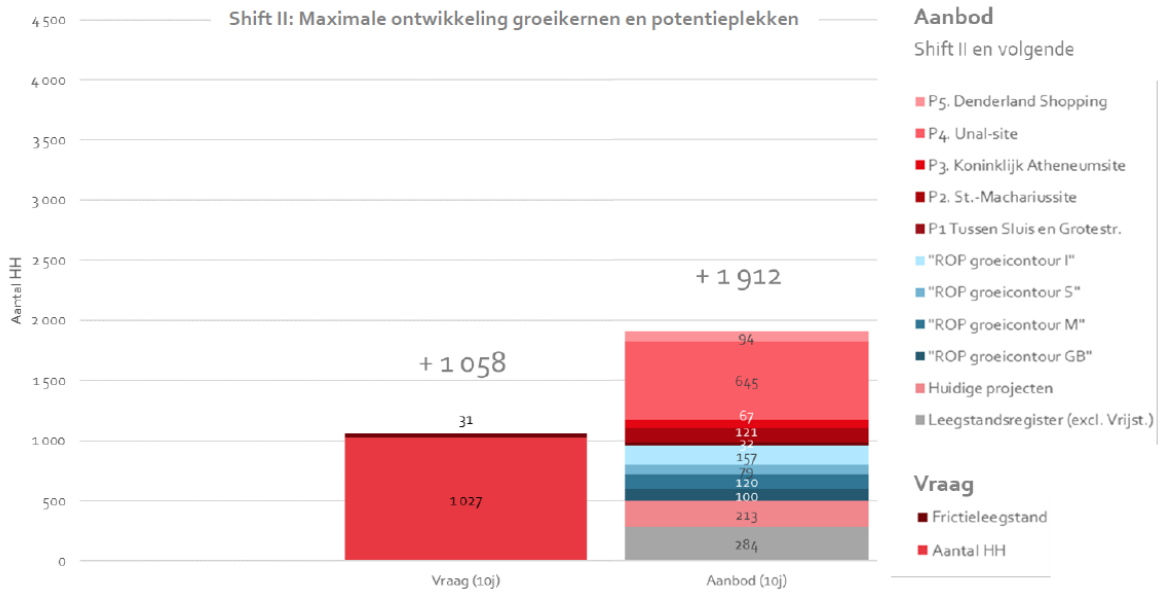
Zetten we nu de vraag tegen het aanbod uit, dan zien we dat het aandeel van het ROP nog goed is voor 1367 bijkomende wooneenheden. Het totale aanbod wordt daarmee bijgesteld naar 1879 bijkomende woningen tegen 2028.

*Shift scenario 2: Groeicontouren en potentieplekken**

*Potentieplek: plek met potentieel/kansen
In een tweede shiftscenario gaan we uit van de groeicontouren (cf. BUUR) en voor zowel het ROP als de te onderzoeken projecten tot vier potentiële verdichtingszones of groeicontouren voor Geraardsbergen, die gesitueerd zijn in of rond Geraardsbergen zelf, Moerbeke, Schendelbeke en Idegem. Hoewel Zandbergen ook een treinstation heeft en in de studie van BUUR nog van een groeicontour werd voorzien, wordt die kern uit het hier voorgestelde shiftscenario geëlimineerd op basis van zijn slechte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (zie Figuur 51 en Figuur 54 van de woonstudie).

De grootste verandering in dit scenario is dat de groeicontouren als relatief harde grenzen worden aangehouden bij het bekijken van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Het aandeel leegstaande woningen of de al geplande projecten veranderen hier niet, maar het ROP verandert drastisch t.a.v. de vorige scenario's en ook worden er nieuwe strategische projectlocaties aangeduid waar verdichten mogelijk is.

De vertaalslag van die strategische projecten naar aantal extra woongelegenheden en verdichtingsprogramma werden in de vorige sectie al overlopen. Voor de Denderland Shopping site en de Unal-site werden telkens verschillende scenario's doorgerekend (zie vorige sectie). Wij kozen ervoor om in de confrontatie van vraag en aanbod verder te werken met de scenario's die de hoogste woningdichtheid nastreven (in combinatie met wonen of park).

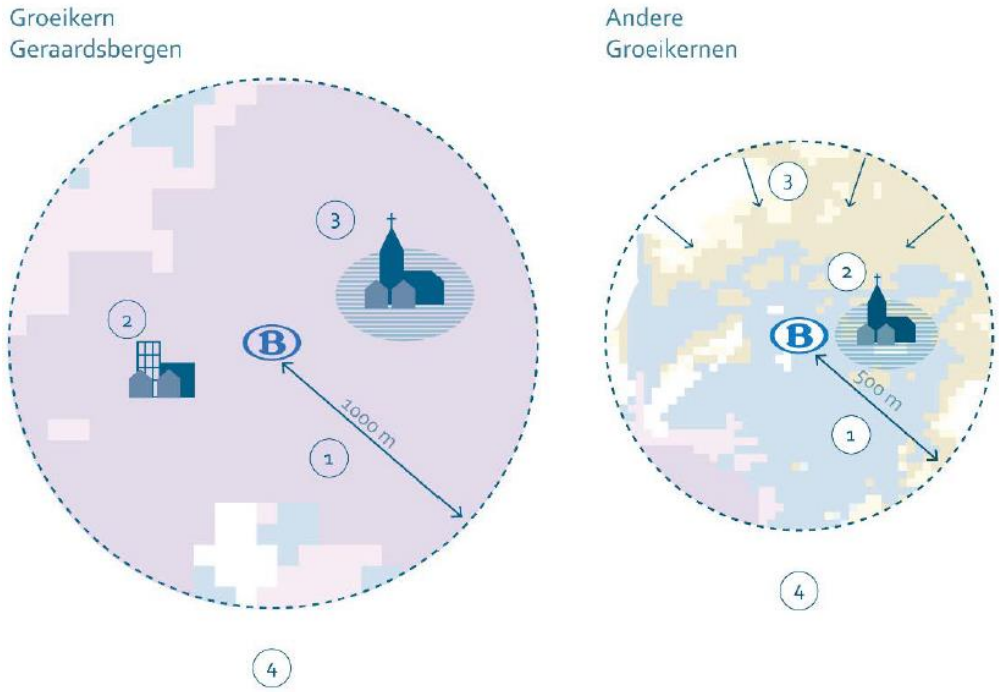


Confrontatie van vraag en aanbod in een tweede shift scenario waarbij voor verdichting binnen de groeikernen wordt gekozen en voor het maximaal ontwikkelen van potentiële projecten (bron: woonstudie Atelier Romain, Figuur 65)

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in Figuur 65 (van de woonstudie en zie ook hierboven) blijkt dat lang niet alle potentieplekken of strategische woonprojecten nodig zijn om de toekomstige woonvraag op te vangen. Hoewel ze geïdentificeerd werden als potentieplek voor woonprojecten die een hogere dichtheid nastreven, zijn ze niet allemaal even realiseerbaar als woonproject op de korte termijn.
Kijken we naar wat het ROP oplevert in dit scenario, dan valt op dat de groei vanuit het ROP sterk gecondenseerd wordt in de meest bereikbare plekken, maar dat de grootste groei vanuit het ROP zich niet situeert in de stad Geraardsbergen, maar in de deelkern Idegem. Hoewel de uitgangspunten van dit scenario zeker niet verkeerd zijn, en ook gesteund zijn op criteria van bereikbaarheid, leunt dit scenario helemaal niet in de richting van het vorige scenario en laat het de stad minder groeien en dus minder stad zijn. De vraag die we ons hierbij kunnen stellen, is waarom er niet nog meer genuanceerd wordt tussen de stedelijke groeikern en de meer landelijke groeikernen… Daarom proberen we in een volgend scenario die groeicontourenbenadering verder te verfijnen, zodat de nadruk van de toekomstige groei toch meer op de groeikern Geraardsbergen kan komen te liggen.

Shift scenario 3: Naar groeikernen die Geraardsbergen meer stad laten zijn

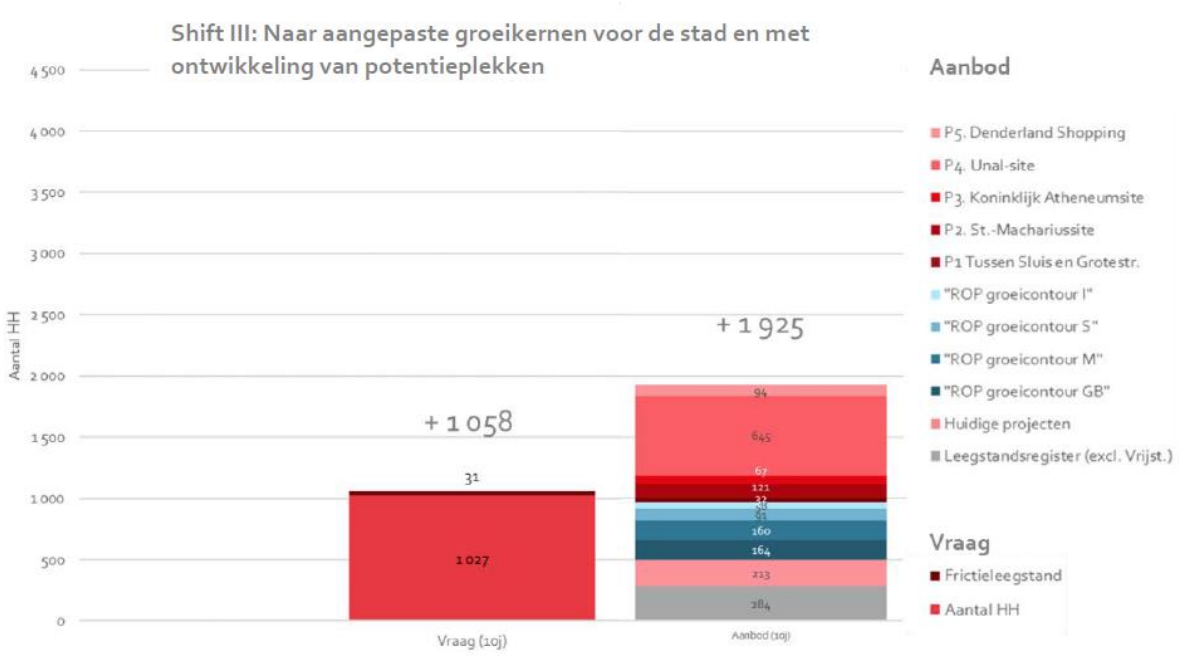
In een derde shiftscenario gaan we over tot het verfijnen van de groeicontouren uit het vorige scenario, zodat ze de kans geven aan de kern Geraardsbergen om meer stad te kunnen zijn, een bekommernis die ook in het participatietraject naar voor kwam. Geraardsbergen mag nog wat meer te bieden hebben, zowel wat wonen als voorzieningen betreft. We passen dezelfde principes toe alleen differentiëren we naar stadskern versus deelkernen. Voor de nieuwe afbakening bouwen we voort op de eerdere groeicontourbenadering (cf. BUUR, 2017) die we verfijnen volgens de principes die geïllustreerd worden in Figuur 66.



Principes verfijnde meer gedifferentieerde groeicontouren (bron: woonstudie Atelier Romain, figuur 66)

Daar waar de dichtheden wel al differentieerden naar stad en deelkern (50 versus 30 we/ha) in het vorige scenario met de groeicontouren, maken we de groeicontour van Geraardsbergen nu ook groter. Het verschil is dat de nieuwe groeicontour voor Geraardsbergen gebaseerd is op een straal van 1 km rond het station, i.p.v. 500m. Voor de andere groeikernen blijft de 500m straal wel als eerste afbakeningsprincipe. Als tweede aanvullende principe verfijnen we de groeikernen verder o.b.v. de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. Daar waar de groeicontour eerder nog plaatsen met een slechte tot matige knooppuntwaarde en voorzieningenniveau meenam, worden die geëlimineerd in de groeicontouren van het shift scenario 3. De nieuwe contouren worden in het donkerblauw weergegeven in Figuur 67. De rode contouren zijn de eerdere groeicontouren. Daar waar enkel de blauwe contouren zichtbaar zijn, overlappen beide contouren elkaar. De grootste veranderingen zijn te merken in de kern van Geraardsbergen en die van Idegem.

In het aanbod zal deze nieuwe benadering voornamelijk impact hebben op de ontwikkeling van onbebouwde bouwgronden. Alle andere elementen uit het aanbod blijven dezelfde als in het voorgaande scenario: we nemen de al geplande projecten, de leegstand en de potentieplekken (cf. BUUR, 2017) mee in het toekomstig aanbod.

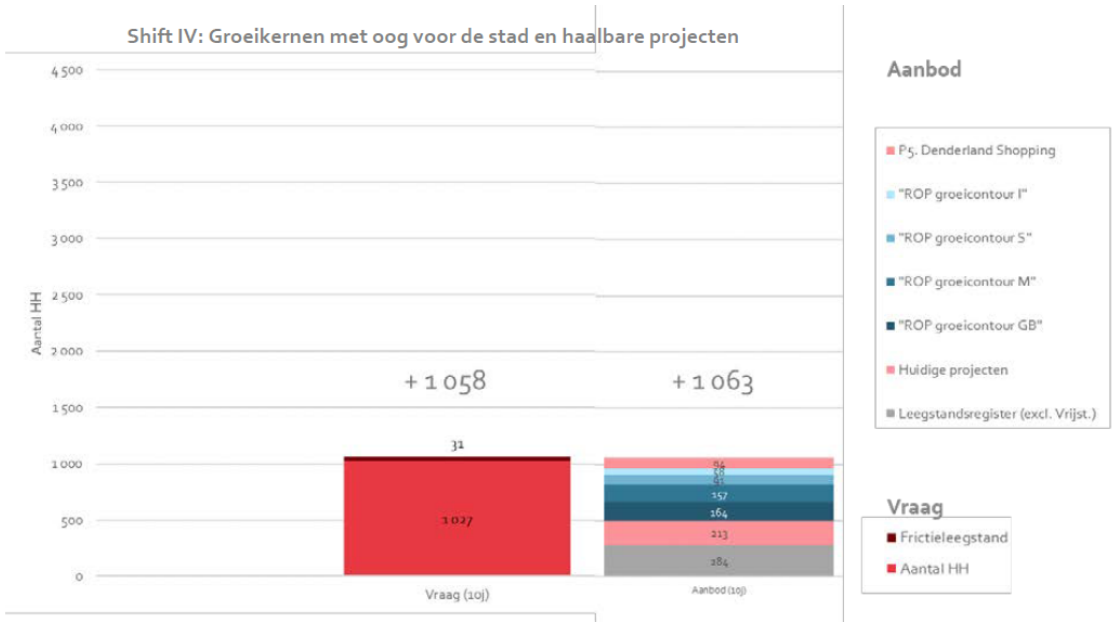


Shift scenario 3 waarbij selectief wordt ontwikkeld in aangepaste groeikernen die Geraardsbergen meer stad laten zijn en waarbij ten volle worden benut (bron: woonstudie Atelier Romain, figuur 67)

Figuur 67 illustreert de confrontatie van de toekomstige woonvraag met het aanbod van het derde shift scenario. Enkel de blauwe balkjes van het ROP zijn veranderd t.o.v. Figuur 65. In dit shift scenario is de groei uit het ROP het sterkst binnen de contour van de stad Geraardsbergen zelf, waarna Moerbeke, Schendelbeke en pas daarna Idegem volgen. Dit scenario leunt qua situering van de ontwikkelingskansen ook sterk aan bij het eerste shiftscenario waar de knooppuntwaarde primeert.

Shift scenario 4: Groeikernen met oog voor de stad en voor haalbare projecten

In een vierde shift scenario vertrekken we vanuit dezelfde redenering als bij het derde shift scenario, maar laten we de minst haalbare projecten op strategische locaties of potentieplekken weg. Enkel de Denderland Shopping site blijft op die manier over als potentieplek die realiseerbaar is voor het toekomstig woonaanbod tegen 2028. Kijken we naar de confrontatie van vraag en aanbod in Figuur 69, dan zien we dat zelfs binnen dit “minimale” shift scenario de toekomstige woonvraag beantwoord kan worden voor de komende tien jaar. Het is dus niet hoogstnoodzakelijk alle strategische locaties aan te snijden.



Shift scenario 4, gebaseerd op het shift scenario 3, maar waarbij enkel de meest haalbare projecten voor de korte termijn meegenomen worden in het toekomstig woonaanbod. (bron: woonstudie Atelier Romain, figuur 69)

Conclusie scenario's

Geraardsbergen heeft een toekomstige woonvraag van 1058 wooneenheden tegen 2028. Een stijgende bevolking leidt tot een stijgende vraag naar woningen. Er zal vooral behoefte zijn aan woningen in functie van kleine huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens). De vraag naar woningen in functie van driepersoonshuishoudens of meer stagneert. De vergrijzing en gezinsverdunning is, zoals in geheel Vlaanderen, ook duidelijk merkbaar in Geraardsbergen. Men is met andere woorden genoodzaakt om na te denken over de manier waarop het woonbeleid antwoorden kan bieden op de wijzigende woonvraag. Het zal noodzakelijk zijn om nieuwe woonvormen op de juiste plaats te bouwen. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

Leggen we de toekomstige woonbehoefte (uit de prognoses) en het toekomstige aanbod uit de leegstand, het ROP en de projecten naast elkaar, dan zien we dat in het business as usual scenario of het trendscenario het woonaanbod de vraag ver overstijgt. Bovendien versnippert de bebouwing verder (cf. Figuur 67), wordt de open ruimte verder aangesneden, en liggen lang niet al deze ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen (OV-bereikbaarheid voor duurzame ontwikkeling). Ruimtelijke keuzes lijken hier dus aangewezen om het aanbod selectief te ontwikkelen. Naast bereikbaarheid (vaak uitgedrukt in goede knooppuntwaarde), verdient ook de overstromingsgevoeligheid extra aandacht bij het ontwikkelen van het ROP.

Om een hoger ruimtelijk rendement na te streven en de nodige kritische massa op te bouwen in functie van collectief vervoer en voorzieningen werden er verschillende shiftscenario's naar voor geschoven. Hierbij is er telkens rekening gehouden met het ROP om zo een beeld te genereren van de ontwikkelingszones voor woningbouw. Het aanbod vanuit dit ROP wordt binnen deze shiftscenario's telkens gereduceerd met het oog op compactheid en verdichting in plaats van verdere versnippering.

Shiftscenario 1 neemt wat het ROP betreft enkel de niet-overstromingsgevoelige onbebouwde bouwgronden mee die door een goede knooppuntwaarde gekenmerkt worden. In shift scenario 2 kiezen we voor een radicalere shift waarbij we voor het ROP en voor mogelijke projecten vertrokken vanuit de groeicontouren en strategische zones of potentieplekken in de stad (Visie hoger bouwen Geraardsbergen, 2017). Daarbij namen we ook de 'Denderland shopping'-site en de Unal-site mee als potentieplekken. Opvallend genoeg wordt de grootste groei gesitueerd in de deelkernen, door het vele aantal onbebouwde gronden daar. Vooral Idegem springt er het meest uit. De groeikernen differentiëren niet echt naar stads- of deelkern. Ook situeren zich

binnen sommige groeikernen nog plaatsen die gekenmerkt werden door een laag tot matige knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Dit heeft ons ertoe geleid om de groeicontouren verder te verfijnen, in shiftscenario 3. Dit scenario zorgt ervoor dat de stad Geraardsbergen meer stad kan zijn en de grootste groei voor zijn rekening kan nemen, zodat het zich nog kan onderscheiden van andere groeikernen. Beide groeicontour scenario's (shiftscenario's 3 en 4) verschillen niet veel van elkaar wat het totale aanbod betreft en het aandeel dat het ROP erin heeft. Maar wanneer we kijken waar het ROP zal worden aangesneden in de toekomst kennen de twee scenario's wel sterke verschillen. Tot slot bekijken we in shiftscenario 4 wat er gebeurt als we van het laatstgenoemde scenario de ontwikkelingen op de potentieplekken laten vallen die het minst haalbaar zijn en we enkel nog ontwikkelen wat noodzakelijk is om de woonvraag te kunnen beantwoorden. In dit "minimum" scenario wordt van de potentieplekken enkel de Denderland Shopping site ontwikkeld.

Alle shiftscenario's beschikken over voldoende potentieel woonaanbod om aan de vraag tot 2028 te voldoen. Bij shiftscenario 4 voldoet het potentieel aanbod maar net aan de vraag. Maar omdat er geen rekening is gehouden met verdichting binnen het bestaand aanbod (autonome verdichting door vervangingsbouwprojecten) is shiftscenario 4 ook een plausibel scenario. Daarbij komt dat de potentieplekken in shiftscenario's 2 en 3 verre van bouwrijp zijn om er woningbouwprojecten te voorzien. Enkel bij de site 'Denderland shopping' kan er gesproken worden over concrete stappen richting een woonproject.
Wanneer we alle scenario's op een rijtje zetten en deze confronteren met de toekomstige woonvraag (zie Figuur 71 van de woonstudie) wordt duidelijk dat een verdere versnippering van de bewoning in een business as usual of trendscenario geen optie is. Zeker met het oog op een verduurzaming van de verplaatsingen (verminderen, verschuiven, verschonen) en met de toenemende vergrijzing indachtig, moet kernversterking en bereikbaarheid meer centraal op de agenda staan. Bovendien bieden alle shiftscenario's genoeg mogelijkheden om de woonvraag in te vullen op een meer ruimtelijk wenselijke manier. De uitdaging bij de shiftscenario's bestaat er dan in om de gemaakte keuzes hard te maken[20].

Shiftscenario 1 is gebaseerd op de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de kernen. In dit scenario komt het er op neer dat de toekomstige woonontwikkelingen gesitueerd zijn in Geraardsbergen zelf en de deelgemeenten in de rand van Geraardsbergen (Nederboelare, Goeferdinge en Overboelare), Moerbeke en Viane. Hierbij valt het op dat de grotere zones van potentieel woonaanbod vooral in de westelijke en oostelijke rand van de stad en in Moerbeke zijn gesitueerd.

Bij shiftscenario's 2 en 3 is er dan weer rekening gehouden met de groeicontouren, bepaald in het goedgekeurd beleidsdocument 'Visie hoger bouwen Geraardsbergen'. Bij shiftscenario 2 met potentieplekken in de stad, bovenop het potentiële aanbod vanuit het ROP. Bij shiftscenario 3 wordt er enkel rekening gehouden met het ROP. In beide scenario's komen de kernen Moerbeke, Schendelbeke en Idegem, naast Geraardsbergen zelf, in aanmerking om in het woonaanbod te voorzien. Hierbij wordt opgemerkt dat grote zones als potentieel te ontwikkelen woonaanbod zich vooral in Idegem situeren. Dit terwijl Idegem in shiftscenario 1 niet in aanmerking kwam om het woonaanbod uit te bouwen. Binnen deze context dient er ook worden opgemerkt dat de meeste projectsites niet meteen ontwikkelbaar zijn, waardoor het zwaartepunt wat betreft woonontwikkeling zowel volgens shiftscenario 2 als 3 in Idegem zou komen te liggen.

Zowel bij shiftscenario 1, gebaseerd op een data onderbouwd model over knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, als bij beide scenario's gebaseerd op de afgebakende groeicontouren, wordt het duidelijk dat de toekomstige afbakening van Geraardsbergen meerkernig zal zijn.

[20] Om deze scenario's echt vorm te geven, moeten de ontwikkelingen elders op minder goedgelegen bouwgronden enigszins worden afgeremd of zelfs tegengehouden. Omdat die gronden wel bebouwbaar zijn, zou men kunnen bekijken wat de mogelijkheden zijn van verhandelbare ontwikkelingsrechten of kan er gedacht worden aan een planologische ruil van deze gronden naar ruimtelijk beter gelegen gronden. In dat geval komen sites als Unal wel weer in zicht; vanuit zo'n perspectief is de stadsuitbreiding als receiving-site op de Unal site wel weer een optie. Anderzijds kan men ook in de stedenbouwkundige verordeningen een lagere ontwikkelingsdichtheid vooropstellen om de groei op minder gelegen plaatsen toch te kunnen temperen en om grotere bouwgronden die niet goedgelegen zijn door dit gereduceerde potentieel minder aantrekkelijk te maken.

Tot slot dient er te worden opgemerkt dat ook een combinatie van bovenstaande scenario's tot de mogelijkheden behoord. Zo zouden de groeicontouren gecombineerd kunnen worden met het data-onderbouwd model uit shiftscenario 1. Dit zou willen zeggen dat enkel binnen de groeicontour van Geraardsbergen en Moerbeke bijkomende woonontwikkelingen mogelijk zijn. Andere combinaties, die tot bepaalde scenario's leiden zijn ook denkbaar. Hoe dan ook is er nood aan een ruimtelijke selectiviteit inzake woonontwikkelingen. Enerzijds door ruimtelijke motieven, anderzijds door het overaanbod. Vanuit deze inzichten lijkt het verder aansnijden van zones die in overstromingsgevoelig gebied liggen, die niet over een goede knooppuntwaarde of voorzieningenniveau beschikken of niet tot de afgebakende groeicontouren behoren, niet wenselijk.

Rekening houdend met de diepgaande omgevingsanalyse en de confrontatie tussen vraag en potentieel aanbod van woningen, werden in de woonstudie volgende aandachtspunten naar voor geschoven. Het zijn aandachtspunten om het woonbeleid af te stemmen op de huidige en toekomstige uitdagingen en een duurzaam woonklimaat te ontwikkelen voor de stad Geraardsbergen en de omliggende kernen.

Naar een kernenbeleid

Door wonen te combineren met werken, dienstverlening, handel en ontspanning op goed bereikbare plaatsen, kan de verplaatsingsnood verkleind worden. Dit is de essentie van een kernversterkend beleid. Dit is niet in alle kernen mogelijk. In alle hierboven besproken scenario's (en ook in andere denkbare scenario's) zullen er kernen zijn waarbij het niet wenselijk is om bijkomende woningen te voorzien door middel van bouwprojecten op onbebouwde percelen (greenfield ontwikkeling). Er kan niet worden verwacht dat voor een kern, die niet over een goede knooppuntwaarde beschikt en een laag voorzieningsniveau heeft, een kernversterkingsmodel als reddingsmiddel zal werken.
Het is niet zo dat deze overige kernen dienen uit te doven. Het is niet omdat deze kernen minder bereikbaar zijn en/of in mindere mate over een voorzieningenapparaat beschikken, dat deze niet over een bepaalde woonkwaliteit zouden beschikken. Het is veelal de landelijke woonkwaliteit die bepalend is voor de identiteit van deze kernen. Een kernenbeleid in functie van deze kernen dient deze identiteit te bewaren en te versterken. Een selectieve verdichting binnen de dorpskern, rekening houdend met de bestaande beeldbepalende elementen, maakt deel uit van het kernenbeleid dat eerder gericht is op behoud.

Een ruimtelijk antwoord op vergrijzing

De stad Geraardsbergen wordt gekenmerkt door een sterke vergrijzing, meer dan een vierde van het aantal inwoners vandaag is ouder dan 60 jaar. Omdat bijna 30% van het aantal inwoners tussen de 40 en 60 jaar is, verbaast het niet dat, bij het bekijken van de levensloop van de bevolking en de bevolkingsprognoses (tot 2035), de categorie van de 65-plussers in de toekomst het sterkst stijgt. De vergrijzingstrend zet zich dus stevig voort en is nog sterker dan het Vlaams gemiddelde. Het groot aandeel ouderen wordt bepalend voor de woonvraag en dus moet het aanbod ook volgen. Een kwalitatief antwoord bieden op het vergrijzingsvraagstuk kan, maar vereist andere formules dan deze die we tot nu toe hebben toegepast. Daarom is het van belang om stil te staan bij het ruimtelijke aspect van de vergrijzing, en de verschillende zorgvoorzieningen en diensten die ermee gepaard gaan, mee te nemen bij het bepalen van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij het bekijken van de ruimtelijke spreiding per leeftijd, viel het op dat de ouderen erg verspreid wonen over de hele stad en zijn vele dorpen. Op het moment dat deze ouderen hulpbehoevend worden of zich willen beroepen op bijkomende ondersteuning, wordt het bedienen van die zorgvraag tijdrovend en ruimtelijk inefficiënt. Daarbij komt nog dat thuiszorg en thuisverpleging knelpuntenberoepen zijn en dit vermoedelijk ook zullen blijven. Van aangenaam en comfortabel ouder worden is weinig sprake wanneer de zorgbehoevendheid begint. Het traditionele zorgrecept is verouderd en met de toenemende vergrijzingsgolf onhaalbaar.

Omdat Geraardsbergen een kleine stad is die, naast het centrum, uit nog verschillende andere dorpen en kleinere kernen bestaat die niet allemaal een even uitgebouwde toekomstige zorg of voorzieningenniveau zullen genieten (zie eerdere aandachtspunt), biedt de studie naar de invloed van vergrijzing op het platteland enkele interessante inzichten. Het woonzorgnetwerk wordt als mogelijke oplossing naar voor geschoven.

Het woonzorgnetwerk is complementair met het kernenbeleid, het probeert een antwoord te bieden op het verdwijnen van voorzieningen en diensten uit sommige kernen en wenst de leemtes te vullen in het reguliere woonzorgaanbod. Werk maken van een woonzorgnetwerk op minder verstedelijkte plaatsen gaat niet in concurrentie met de bestaande welzijnsvoorzieningen en verenigingen, maar streeft naar een maximale synergie tussen beide.

De drie componenten van zo'n woonzorgnetwerk zijn:

- de ruimtelijke context: die bepaalt welk type infrastructuur er haalbaar is of niet. Spelende factoren hierbij zijn het aantal inwoners, de bereikbaarheid (openbaar vervoer, ligging t.o.v. een stedelijk gebied,...), het aantal en type voorzieningen.
- de infrastructuur van de woonzorg behelst alle type voorzieningen/infrastructuren van de reguliere zorg: ziekenhuis, woonzorgcentrum, woonvormen, dagverblijven,... Deze infrastructuren zijn al dan niet onderling gelinkt.
- de organisatie van de woonzorg is een voorstel van interacties tussen de zorgbehoevende en de zorgsector.

Naast het clusteren van voorzieningen en bijkomende woonontwikkelingen nabij die voorzieningen dienen ook ondersteunende woningconcepten in functie van vergrijzing te worden verankerd. De stad kan het huidige patrimonium aanpassen aan de noden van ouderen, het zorgontvankelijk wonen stimuleren en er zelfs op anticiperen door de zorgontvankelijke bouwprincipes voor het kwalitatief levenslang thuis wonen te verankeren in een stedenbouwkundige verordening. Van bij het begin voldoen aan de criteria vormt een minimale meerkost bij een nieuwbouwproject, die verbleekt bij de dure aangelegenheid die het wordt wanneer men moet renoveren om langer en aangepast in het eigen huis te blijven wonen.

<u>Kleine woningen</u>
Niet alleen de sterke vergrijzing, maar ook de armoedeproblematiek vormt voor de stad Geraardsbergen een grote uitdaging die op verschillende manieren in de hand wordt gewerkt door het huidige woonaanbod.

In de stadskern van Geraardsbergen bevinden zich veel kleine woningen, die veelal door investeerders werden opgekocht en opgeknapt voor verhuur. Enkele straten verdienen hier extra aandacht: de Verbrandhofstraat, de Bokerstraat, de Weverijstraat, de Duivenstraat en de Buizemontstraat. Vaak nemen lage inkomenshuishoudens er hun intrek in. Om huisjesmelkerij tegen te gaan, lanceerde de stad een conformiteitsattest*, maar meer inspanningen en interventies in de publieke ruimte zijn op sommige plaatsen nodig om het bestaande woningpatrimonium te upgraden. Bijvoorbeeld door een bouwblok in zijn totaliteit aan te pakken, zoals tussen de Weverijstraat, Sint-Annastraat, Zakkaai en Denderstraat. Om zo'n project tot een goed einde te brengen is er enerzijds nood aan ontwerpend onderzoek en anderzijds nood aan een duidelijk plan van aanpak, rekening houdend met de eigendomssituatie en de financiële gevolgen.
*Conformiteitsattest: een document dat aantoont dat die woning voldoet aan bepaalde kwaliteitsnormen.

<u>Sociaal woonaanbod verhogen</u>
Het sociale woonaanbod aanzienlijk verhogen kan vooral door in te zetten op grote projecten, waarvan een aandeel sociaal wordt. Wanneer dit niet via contractafspraken kan overeengekomen worden, kan het opmaken van een thematisch Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) sociaal wonen een juridische stok achter de deur bieden om toch een bepaald aandeel sociale wooneenheden af te dwingen.

Maar naast zo'n RUP zijn er nog verschillende andere mogelijkheden om het sociale aanbod te verhogen.

- Via voorkooprecht zou de stad de panden kunnen verwerven en er een hogere dichtheid realiseren dan voordien, waarvan een bepaald aandeel sociaal wordt. Of de stad kan bij dergelijke projecten, waarbij bijvoorbeeld oude woningen in de stadskern worden vervangen door appartementen, bij de aanvraag van de vergunning een sociale last opleggen.
- Ook binnen de projecten, zowel de projecten die nog in ontwikkeling zijn, als diegene in onderzoeksfase, kunnen zich mogelijkheden voordoen om het sociaal aanbod te verhogen.
- Met de opbrengsten van de leegstandsheffing kan men in de stad Geraardsbergen ook investeren in het verwerven van gronden voor sociaal wonen.

- Ook binnen het bestaande sociale woonpatrimonium kan men screenen naar mogelijkheden om de dichtheden te verhogen, bijvoorbeeld bij vervangingsbouw.

Meer mogelijkheden voor het hogere segment van de woningmarkt
Naast de inspanningen ter verhoging van de betaalbaarheid en het verruimen van de mogelijkheden binnen het lagere segment van de woonmarkt, ontbreekt het de stadskern van Geraardsbergen ook aan mogelijkheden in het hogere woonsegment. Via een meer projectmatige aanpak op strategische locaties kan de stad zowel verder verdichten en aan kritische massa winnen, als op deze specifieke vraag inspelen.

Naar een centrum dat zijn troeven uitspeelt
De stad Geraardsbergen beschikt over een sterke identiteit. Het is deze authenticiteit en identiteit die een rol kan spelen bij de verdere ontwikkeling van het centrum van Geraardsbergen als kwalitatieve woon- en verblijfsplek.

Een compacte centrumstad als Geraardsbergen beschikt over de mogelijkheid om in te zetten op een aangename verblijfsruimte dat de bevolking naar het centrum brengt en voor een woonkwaliteit zorgt in het centrum van de stad. Hierbij is het van belang dat het publiek domein in het kloppend hart van de stad kan worden ingenomen door de zwakke weggebruiker. De vaak steile hellingen en nauwe straten zijn hierbij een uitdaging. Voor het creëren van een aangename verblijfsruimte voor zowel de nog actieve 'ouderen' als de meer zorgbehoevende 'ouderen', is er ook nood aan een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte, zodat ontmoetingen kunnen plaatsvinden en het aangenaam toeven is in de stad.

7.4 Studie 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' [21]

De stad Geraardsbergen heeft een visie laten opmaken om projecten rond verdichting en schaalvergroting naar de juiste plekken te sturen. Deze visie vormt een leidraad voor de stad om projectaanvragen te kaderen binnen een groter geheel.

Voor het centrum wordt een onderscheid gemaakt in:
- 'strategische zones grote schaal': dit zijn strategische sites waar hoger bouwen op grote schaal wordt vooropgesteld in combinatie met de uitbouw van een blauwgroen netwerk.
- 'beeldbepalende zones': het beeldbepalend centrum wordt afgebakend als de zone waar de structuur van de middeleeuwse stad nog redelijk intact is, aangevuld met een aantal verbindingen naar het station, waar behoud van de nog aanwezige beeldwaarde belangrijk is. Hier moet voorzichtig met verdichting worden omgesprongen, om de beeldwaarde niet te schaden.
- 'groeicontouren': de zones waarbinnen groei in principe is toegestaan en soms expliciet wordt nagestreefd.

Er wordt ook een visie naar groei voorgesteld voor de stationsdorpen Schendelbeke, Idegem, Zandbergen en Moerbeke, met name een 'groei op maat'. Dit om een publiek te kunnen bedienen van ouderen en heel kleine gezinnen of alleenstaanden die in een 'dorpse' omgeving willen blijven wonen, maar behoefte hebben aan een ander, kleiner type woningen. Deze woonverdichting ondersteunt daarmee ook het geheel van lokale voorzieningen. Belangrijk daarbij is dat het 'dorpse' karakter, dat deze kernen voor sommigen net zo aantrekkelijk maakt, wordt bewaard bij een woonverdichting. Transformatie naar een 'stedelijke' schaal is hier niet gewenst. Ook in de stationsdorpen wordt schaalvergroting in de beeldbepalende historische zones niet toegestaan.

In het woongebied buiten de groeicontour (zie meer uitleg hierboven) wordt verdichting uitgesloten, zowel de functionele verdichting* als de volumetrische verdichting*. Hier willen we niet dat het aantal huishoudens groeit. Eengezinswoningen mogen daar niet door meergezinswoningen worden vervangen Ook het verkavelen in meerdere percelen met een dichtere bebouwing wordt niet toegestaan, tenzij conform de normale perceelgrootte in de omgeving.

[21] De volledige studie 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' is raadpleegbaar op de website van de stad Geraardsbergen.

Voor de stadskern en de stationsdorpen wordt al een eerste aanzet van contouren vastgelegd van 'historisch of beeldbepalend weefsel' en 'zones waar groei mogelijk is'. De stad zal verder werken aan de opmaak van een Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) om deze visie juridisch te verankeren.
*Functionele verdichting: betekent dat er meer programma - denk aan meer woonentiteiten - wordt gerealiseerd op een perceel, dan men in de omgeving gewoon is. Bijvoorbeeld een appartementsgebouw in een straat met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Dit gaat vaak, maar niet per se, met grotere schaal gepaard. Een opdeling van een rijhuis in drie studio's is ook functionele verdichting.
*Volumetrische verdichting: het realiseren van méér vloeroppervlakte op een perceel dan bij het realiseren van de 'normale' bouwwijzen van de omgeving.

7.5 Strategisch project Denderland[22]

De Dendervallei kent belangrijke uitdagingen op vlak van demografie, economie, mobiliteit, open ruimte en klimaat. Deze vergen een geïntegreerde aanpak en gebiedsgerichte samenwerking tussen Vlaamse, provinciale en lokale actoren. Om deze reden werd tussen 2015 en 2018 een strategisch project Denderland opgezet ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Denderland was een strategisch project ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het project startte op 1 oktober 2015 en liep tot 30 september 2018. Samen met de partners van het strategisch project Denderland wou men door overleg en samenwerking ruimtelijke uitdagingen in de Denderstreek aanpakken. Daarbij werd breed gekeken. Van Ath tot Dendermonde. Over de grenzen van gewesten, provincies en sectoren heen. Er werd ingezet op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de Dendervallei, de omschakeling naar hernieuwbare energie en de ontwikkeling van een veerkrachtige ruimte zodat we klaar zijn voor de klimaatveranderingen die op ons afkomen. Hieronder wordt kort een overzicht van de activiteiten en realisaties van het project weergegeven.

7.5.1 Beleefbare Dendervallei

Als een groen-blauw snoer verbindt de Dender haar steden met het omliggende landschap. Landbouw, parken, bos- en natuurgebieden kleuren de open ruimte. Toch blijft het toeristisch-recreatief potentieel van de Dendervallei onderbenut. Je vindt er "van alles een beetje", maar - op het eerste zicht - weinig identiteit. De streek ligt letterlijk en figuurlijk in de marge van een aantal grote toeristische regio's (Scheldeland, Pajottenland, Vlaamse Ardennen en Picardisch Wallonië) en verdwijnt daardoor al te vaak van de toeristisch-recreatieve radar.

De partners van het strategisch project Denderland wilden dit nadeel in een voordeel omzetten.
Ze willen de Dendervallei als een grensoverschrijdend gebied op de kaart zetten. Een scharnierregio die Vlaanderen en Wallonië verbindt, waar Scheldeland, Pajottenland, Vlaamse Ardennen en Picardisch Wallonië elkaar ontmoeten. Een ongeziene bestemming voor dagtoerisme en de ideale uitvalsbasis voor de verkenning van de naburige toeristische regio's. De troeven van het Denderland willen ze hierbij in de verf zetten: een unieke combinatie van grensoverschrijdende cultuur en natuur vlakbij de grote steden.

Er werden twee acties aan deze kernthema's gekoppeld:

1) Opmaak van een ontwikkelingsprogramma voor een beleefbare Dendervallei, met acties per strategische zone. De acties uit dit ontwikkelingsprogramma worden door de Dendergemeenten geleidelijk aan uitgevoerd.
2) Opstart van een samenwerkingsverband voor een beleefbare Dendervallei. Via deze samenwerking tussen de 4 toeristische regio's en 11 Dendergemeenten wordt de uitvoering van transversale acties voor de hele Dendervallei vormgegeven.

[22] Meer informatie kan je terugvinden op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen: https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/projecten/territoriaal-ontwikkelingsprogramma-dender.html

7.5.2 Veerkrachtig Denderland

Het strategisch project wilde ook bijdragen aan de ontwikkeling van een veerkrachtige Dendervallei: een vallei die kan omgaan met de grilligheden en extremen die de klimaatwijziging met zich meebrengt. De Vlaamse Waterweg, Departement Omgeving en de Provincie Oost-Vlaanderen beslisten hiertoe de krachten te bundelen en samen het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) voor de Dender op te maken (zie verder; 8.6.1). De Provincie Oost-Vlaanderen was in dit opzicht ook partner in de Interreg-projecten FRAMES en STAR2Cs die inzetten op verschillende aspecten van de meerlaagse waterveiligheid, ondermeer in de Dendervallei.

7.5.3 Energiek Denderland

Het Denderland kiest resoluut voor de overstap naar hernieuwbare energie. Via het strategisch project zette men in op:

1) het ontwikkelen van een gedragen ruimtelijke visie voor grootschalige hernieuwbare installaties in het Denderland;
2) het ondersteunen van lokale overheden en middenveldorganisaties bij proefprojecten rond groene warmte op basis van reststromen uit landschapsbeheer.

Intussen geeft de Provincie Oost-Vlaanderen samen met de Dendergemeenten gefaseerd uitvoering aan verschillende onderdelen van de visie Energielandschap Denderland. Ook de komende jaren worden heel wat acties ter realisatie opgezet.

7.6 T.OP Dender[23]

Via het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma (T.OP) Dender maken de Provincie en de Vlaamse Overheid sinds 2020 de verderzetting van de gebiedsgerichte samenwerking in de Dendervallei mogelijk. We faciliteren visievorming en stimuleren we de realisatie van projecten die in de Dendergemeenten bijdragen aan de bouwshift, de creatie van een productief landschap en een veerkrachtig groenblauw netwerk. Zo verbeteren we de omgevingskwaliteit in de Dendervallei, temperen we de effecten van klimaatverandering en creëren we economische groei.

Hoe gaat men te werk? Voor iedere uitdaging wordt een werf opgezet. Dat is een samenwerkingsverband waarin een bovenlokaal partnerschap samen met lokale actoren een gezamenlijke visie, aanpak en actieprogramma uitwerkt. Tegelijk wordt de realisatiekracht van de Dendergemeenten, verenigingen, burgers en bedrijven versterkt door binnen iedere werf de realisatie van hefboomprojecten te ondersteunen. Dat zijn lokale acties met een bovenlokale relevantie die de gezamenlijk visie en het actieprogramma voor de hele Dendervallei helpen uitvoeren.

7.6.1 Werf 1: Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei[24]

Het Denderbekken is van nature gevoelig voor overstromingen. Het sterke reliëf is daarbij een belangrijke reden. Een hevige regenbui kan zo zorgen voor hoge piekdebieten. Daarbij komt nog de invloed van ingrepen van de mens op het watersysteem (inname van valleigebieden door bebouwing, rechttrekken en indijking van waterlopen, toename van verharde oppervlakte, enzovoort). Dit alles leidt ertoe dat het Denderbekken bij periodes van hevige neerslag geregeld kampt met grote overstromingen, die op heel wat plaatsen ernstige problemen van wateroverlast veroorzaken.

[23] Voor meer info: https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/projecten/territoriaal-ontwikkelingsprogramma-dender.html
[24] Voor meer info: https://ruimtevoorwater.be/

Naar aanleiding van de overstromingen van november 2010 heeft de Vlaamse Regering op 25 mei 2012 een plan van aanpak voor de wateroverlast in het Denderbekken principieel goedgekeurd. Dit plan werd opgesteld in navolging van het GEOS-rapport (Globale Evaluatie Overstromingen 2010) en van de verdere uitwerking in het Interbestuurlijk Overleg (IBO) Dender. De aanpak van de wateroverlast in het Denderbekken kadert in het op bekken- en stroomgebiedsniveau geïntegreerd beleid gericht op ruimte voor water, waarbij water zo veel mogelijk ter plaatse wordt vastgehouden, hergebruikt en geïnfiltreerd voor het te bergen en af te voeren.

Gezien de ruimtelijke complexiteit van de overstromingsproblematiek in de Dendervallei beslisten drie partners – De Vlaamse Waterweg nv, het Departement Omgeving en de Provincie Oost-Vlaanderen – hun krachten en expertise in 2016 te verenigen om via een geïntegreerde aanpak twee evenwaardige doelstellingen te realiseren: (1) het overstromingsrisico in de Dendervallei moet omlaag, waarbij (2) via een optimale mix aan maatregelen tegelijk de Dendervallei versterkt wordt door het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde. We streven daarbij naar betaalbare en maatschappelijk haalbare maatregelen. De principes van meerlaagse waterveiligheid (protectie, preventie en paraatheid) zijn het uitgangspunt voor het uitwerken van de maatregelen. Waterloopbeheerders alleen kunnen de overstromingsproblematiek niet oplossen. Dat vereist betrokkenheid en actieve inbreng van tal van actoren (lokale besturen, middenveld, burgers, …).

In de periode van 2017-2019 maakten de drie partners een brede verkenning van de verschillende uitdagingen in de Dendervallei en werden mogelijke oplossingsrichtingen onderzocht. Vanuit een globale benadering van de Dendervallei zelf zetten we de stap naar verschillende deelgebieden met elk hun eigen uitdagingen. Via workshops, overleg met buurtbewoners, ontwerpend onderzoek en ondersteunende modelinstrumenten verkenden en bediscussieerden we – samen met tal van actoren – de uitdagingen, kansen en mogelijke bouwstenen voor een geïntegreerde aanpak. Een stuurgroep en klankbordgroep volgden dit traject op.

In 2020 beslisten de drie partners om hun gezamenlijke ambities te verankeren in een vervolgtraject, dat wordt ingepast in de bestaande aanpak en overlegstructuren van de CIW (Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid). Er werd gekozen om in kader van T.OP Dender en het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 het ORBP vorm te geven via de opmaak van een Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei. En dit vervolgtraject via het bestaande bekkenoverleg (bekkenbestuur, bekkenraad, …) te laten verlopen. In 2022 dienen nog verschillende stappen doorlopen worden: het opstellen van een “alternatievenonderzoeksnota”, een strategisch milieueffectenonderzoek van de alternatieven, het afwegen van de redelijke alternatieven en uiteindelijk het selecteren van het voorkeursalternatief. Dat voorkeursalternatief, het eigenlijke Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei, wordt in 2023 voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Om de afstemming met andere ruimtelijke processen in de Dendervallei te verzekeren, maakt het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei – met focus op waterveiligheid – onderdeel uit van de overkoepelende gebiedswerking in de Dendervallei: T.OP Dender. Dit maakt het mogelijk de samenwerking na goedkeuring van het Strategisch Plan door de Vlaamse Regering, verder te zetten en de realisatie van acties uit het Strategisch plan gefaseerd en gecoördineerd te faciliteren.

In het kader van het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei zullen nog over andere plekken in Geraardsbergen (zoals de Majoor van Lierdelaan) uitspraken worden gedaan. De Majoor van Lierdelaan maakt nu geen deel uit van het afbakeningsproces.

7.6.2 Werf 2: Groenblauwe Denderflanken

In 2021 werd de tweede Werf ‘Groenblauwe Denderflanken’ opgestart. Hiermee zetten Agentschap Natuur & Bos, Departement Omgeving en Provincie Oost-Vlaanderen de komende jaren samen met alle openruimte actoren in op de realisatie van een samenhangend en klimaatadapatief groenblauw netwerk op de Denderflanken.

7.7 Het streefbeeld van de N42 Wetteren- Geraardsbergen

Door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken werd begin 2004 de opdracht verleend om het streefbeeld op te maken voor de N42 vanaf het kruispunt met de N9 te Wetteren (Bourgondisch Kruis) tot aan de kruising met de Hogeweg, rotonde niet inbegrepen, te Geraardsbergen. Waar de N42 onderdeel vormt van een kleinstedelijk gebied, en met name te Wetteren, Zottegem en Geraardsbergen, wordt de weg geïntegreerd in de gewenste stedelijke ontwikkelingen en krijgen deze ontwikkelingen ook de gepaste ontsluitingen op de N42.

Wat specifiek het secundair deel betreft van de N42 (doortocht te Geraardsbergen) staat de verkeersleefbaarheid voorop: maximale aandacht moet gaan naar de zwakke weggebruikers en het verminderen van de conflicten met het autoverkeer. Dit deel moet tevens functioneren als een filter tussen het primair deel en het deel richting de A8 te Lessen.

In de openbaarvervoersstructuur van de regio Wetteren - Zottegem - Geraardsbergen vervult de N42 weinig of geen rol. Maatregelen ter bevordering van de doorstroming op de N42 zijn enkel nodig te Geraardsbergen tussen de Gentsesteenweg en het centrum van Geraardsbergen. Vooral op het secundair deel kan halte-accommodatie op de rijweg zelf de doorstroming ondersteunen. Daarnaast dient vooral aandacht geschonken aan het behoud en de afwikkeling van de dwarse openbaarvervoersrelaties op de gewestweg.

7.8 Ontwerp van de heraanleg van de N42 Astridlaan

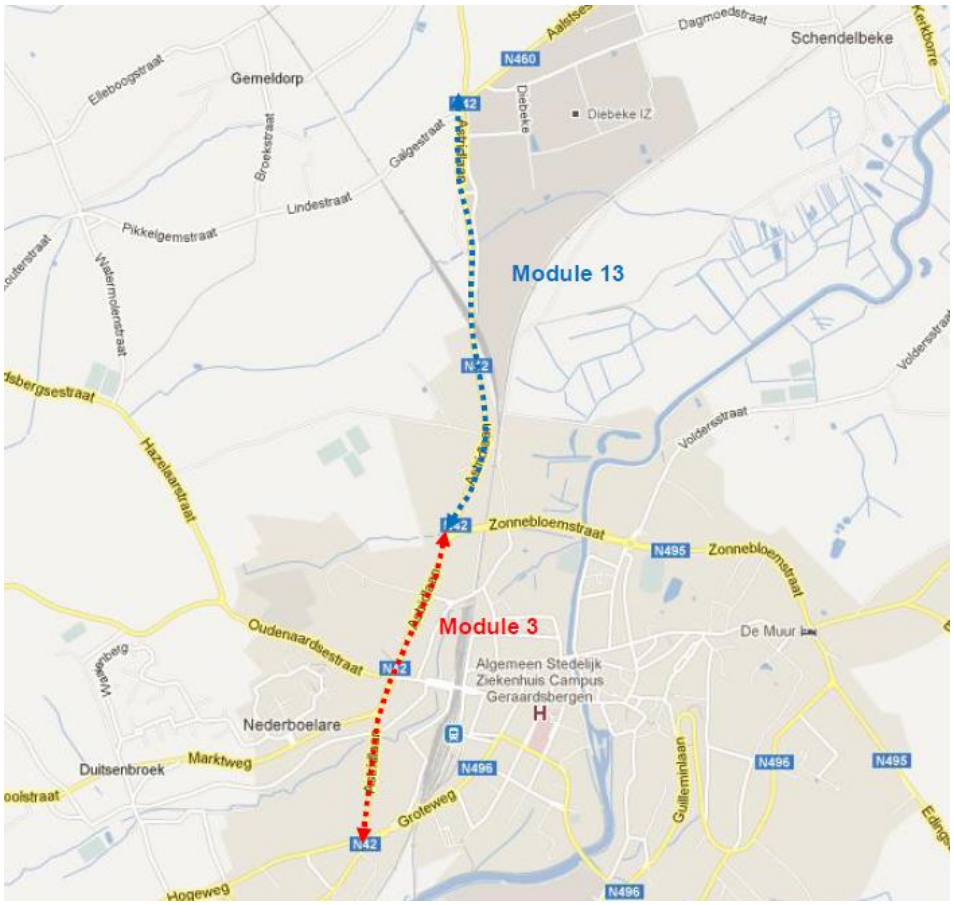
Op de Astridlaan (N42) bevinden zich nu beperkte fietsvoorzieningen, enkel afgebakend met markering. De straat is een onveilige weg voor menig trage weggebruiker. Met de herinrichting van de N42 wil men iets doen aan de onveilige situatie. De aanleg van enkelzijdige vrij liggende fietspaden en de herinrichting van de doortocht langs de N42 moet ervoor zorgen dat de veiligheid en het comfort van de weggebruikers verhoogd wordt. De verkeersfunctie van gewestwegen komt vaak in conflict met de verblijfsfunctie van de omgeving.

Een herinrichting van deze doortochten moet zorgen dat de verkeerstaak wordt beperkt tot een niveau dat overeenstemt met de draagkracht van de omgeving.

De projectnota (2014) geeft een gedetailleerde beschrijving van het gekozen concept voor de aan te leggen fietsvoorzieningen.

De heraanleg van de N42 Astridlaan s opgedeeld in twee delen:

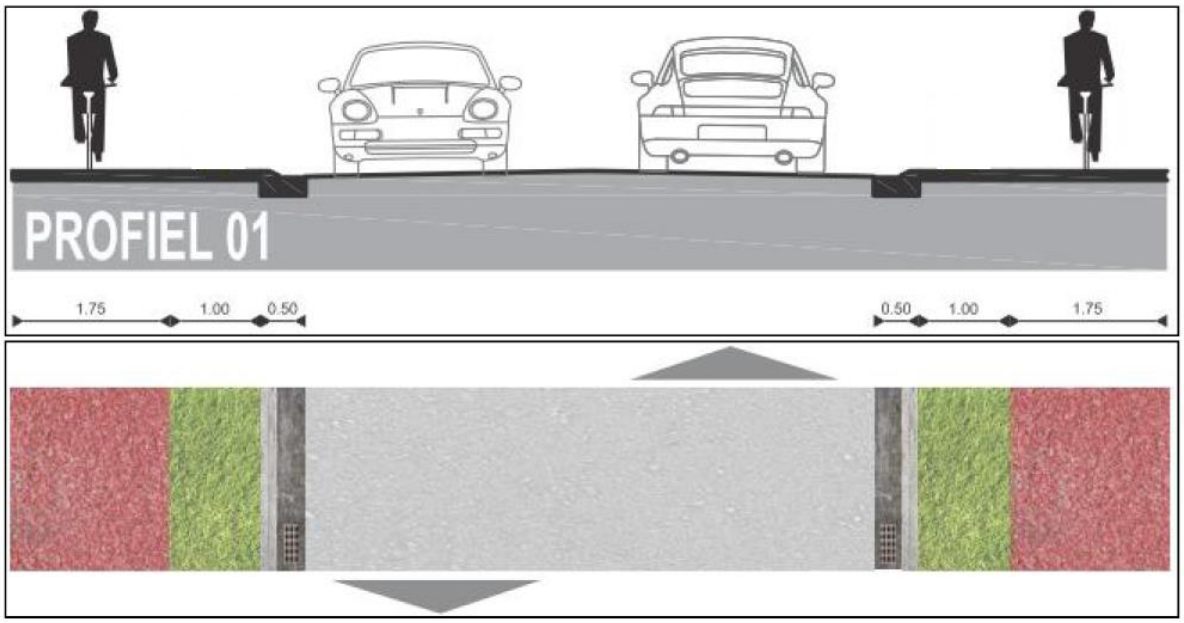
- Tussen rotonde ‘Geuzenhoek’ (kruising met de Groteweg en de Hogeweg) en het kruispunt met de N496-Zonnebloemstraat is er module 3. Dit omvat de herinrichting van de doortocht, de afkoppeling van de riolering van de beek ter hoogte van kruispunt N42-Astridlaan met N496-Zonnebloemstraat en de aansluiting op bestaande riolering richting Zonnebloemstraat.
- Het gedeelte van de N42 tussen het kruispunt met de N495 Zonnebloemstraat en de N460 Aalstsesteenweg omvat de aanleg van een enkelzijdig fietspad aan weerszijden van het studietracé (Module 13).



Situering van de twee delen (bron: projectnota Grontmij 2014)

Het gedeelte van de N42 tussen het kruispunt met de N495 Zonnebloemstraat en de N460 Aalstsesteenweg omvat de aanleg van een enkelzijdig fietspad aan weerszijden van het studietracé (Module 13). Over dit deelgebied (deelgebied A) wordt de snelheidslimiet van 70km/u behouden.

Tussen rotonde 'Geuzenhoek' (kruising met de Groteweg en de Hogeweg) en het kruispunt met de N496-Zonnebloemstraat bevat de opdracht een module 3. Dit omvat de herinrichting van de doortocht, de afkoppeling van de riolering van de beek ter hoogte van kruispunt N42-Astridlaan met N496-Zonnebloemstraat en de aansluiting op bestaande riolering richting Zonnebloemstraat. Over dit studiegedeelte (deelgebied B) wordt er geopteerd om een snelheidsregime van 50km/u te handhaven.



Typedwarsprofiel deelgebied A (bron: projectnota Grontmij 2014)



Typedwarsprofiel deelgebied B (bron: projectnota Grontmij 2014)

7.9 Het streefbeeld van de overwegen

Infrabel streeft een overwegvrij hoofdspoorwegennet na en tracht samen met de gemeenten te zoeken naar een alternatief voor de bestaande overwegen. Hierbij is het van belang dat de ruimte nodig voor de bouw van kunstwerken (bruggen, tunnels, …) wordt gevrijwaard. In de toekomst kan het zijn dat overwegen eventueel worden afgesloten en vervangen worden door een fietstunnel, tunnel of brug. Voor de stad Geraardsbergen zijn er nu nog geen concrete beslissingen rond de overwegen genomen. Desalniettemin moet er tijdens dit planningsproces rekening gehouden worden met de beslissingen rond de overwegen in Geraardsbergen, daar waar ze een impact hebben op dit planningsproces.

7.10 Mobiliteitsplan stad Geraardsbergen[25]

Het gemeentelijk mobiliteitsplan van Geraardsbergen werd conform verklaard op 16 juni 2003. Door de omzendbrief MOW/2007/3 werd het jaarlijks voortgangsverslag vervangen door de evaluatie (sneltoets) en bijsturing van het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Op 16 februari 2009 bracht de auditor 'Mobiliteitsplannen' een gunstig advies uit over de sneltoets. De keuze voor een spoor 2, met name verbreden/verdiepen werd als de juiste keuze beschouwd. De stad Geraardsbergen herbevestigt het stand-still principe/duurzaam parkeerbeleid en wenst dit op een creatieve manier verder in te voeren. Zo komen er geen bijkomende centrumparkings en worden er enkel nog randparkings voor bezoekers en pendelaars voorzien. De intentie om op termijn te streven naar een autoluw centrum met een vrij omvangrijke zone met betalend parkeren werd toen verder geconcretiseerd en onderzocht.

7.11 Regionaal Mobiliteitsplan

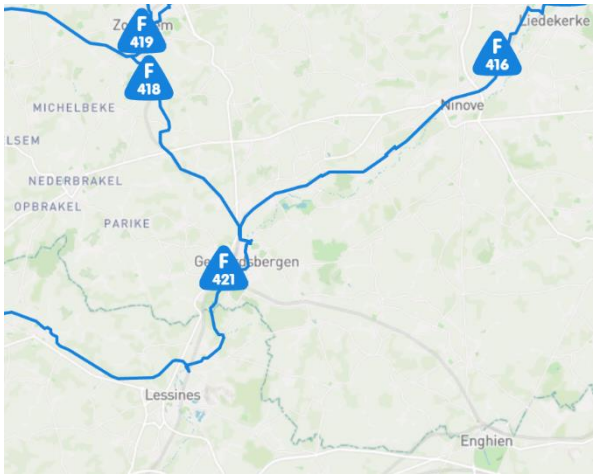
De Vlaamse overheid besliste in 2018 dat gemeentebesturen meer zelf kunnen beslissen hoe ze 'hun' mobiliteit organiseren. Om het intergemeentelijke verkeer te organiseren werd Vlaanderen in 15 vervoerregio's ingedeeld. In deze vervoerregio's (VVR's) werken verschillende gemeenten specifiek voor hun regio samen een regionaal mobiliteitsplan uit. Geraardsbergen maakt deel uit van de vervoerregio Vlaamse Ardennen. Het regionaal mobiliteitsplan is nog in opmaak.

7.12 Fietsnetwerk

<u>Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk</u>

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) is een gemeente overschrijdend fietsroutenetwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5 km. Het BFF focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen, …

Het netwerk is opgemaakt door de Provincies en het Vlaams gewest in samenspraak met de gemeenten. Nog niet alle routes zijn momenteel befietsbaar.



<u>Fietssnelwegen</u>

In Geraardsbergen zijn er 3 fietssnelwegen waarneembaar:

- De route Geraardsbergen – Avelgem (F421)
- De route Zottegem – Geraardsbergen (F418)
- De route Denderleeuw – Geraardsbergen (F416)

7.13 Ontwikkeling KMO-zone nederboelare

De stad heeft de ambitie om de volgens het gewestplan voorziene KMO-zone te ontwikkelen. Zij werkt hiervoor samen met intercommunale SOLVA.

Er werd recent een studiebureau aangesteld die volgende opdracht heeft om:

- het ontwerp van het bedrijventerrein op te maken;
- het mobiliteitseffectenrapport (MOBER) op te maken;

[25] Het mobiliteitsplan met bijhorende wijzigingen zijn raadpleegbaar op de website van de stad.

- een nota voor tijdelijke ontsluiting op de N42 en de startnota voor de 4de tak op kruispunt N42-N495 op te maken.

7.14 Signaalgebieden

In de elf bekkenbeheerplannen*, die de Vlaamse Regering van 30 januari 2009 bij besluit heeft vastgelegd, zijn verschillende gebieden die belangrijk zijn voor het watersysteem op kaart aangeduid. Die gebieden, beter gekend als signaalgebieden*, kunnen een functie vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. Als die gebieden in nog niet ontwikkelde, 'harde' gewestplanbestemmingen liggen, dan bestaat er een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de geldende ontwikkelingsperspectieven en de belangen van het watersysteem.

*Bekkenbeheerplannen: brengen alle aspecten en kenmerken van een bepaald stroomgebied samen en beschrijft de knelpunten en kansen die er zich voordoen.
*Signaalgebieden: nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (bv. industriegebied) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze door specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Geraardsbergen kent verschillende signaalgebieden. Binnen het weliswaar voorlopig voorstel van de afbakeningslijn zijn 2 signaalgebieden aanwezig nl. het signaalgebied van de Rood-Kruisstraat en het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut. Het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut is opgenomen als één van de deelplannen binnen voorliggend afbakeningsplan.

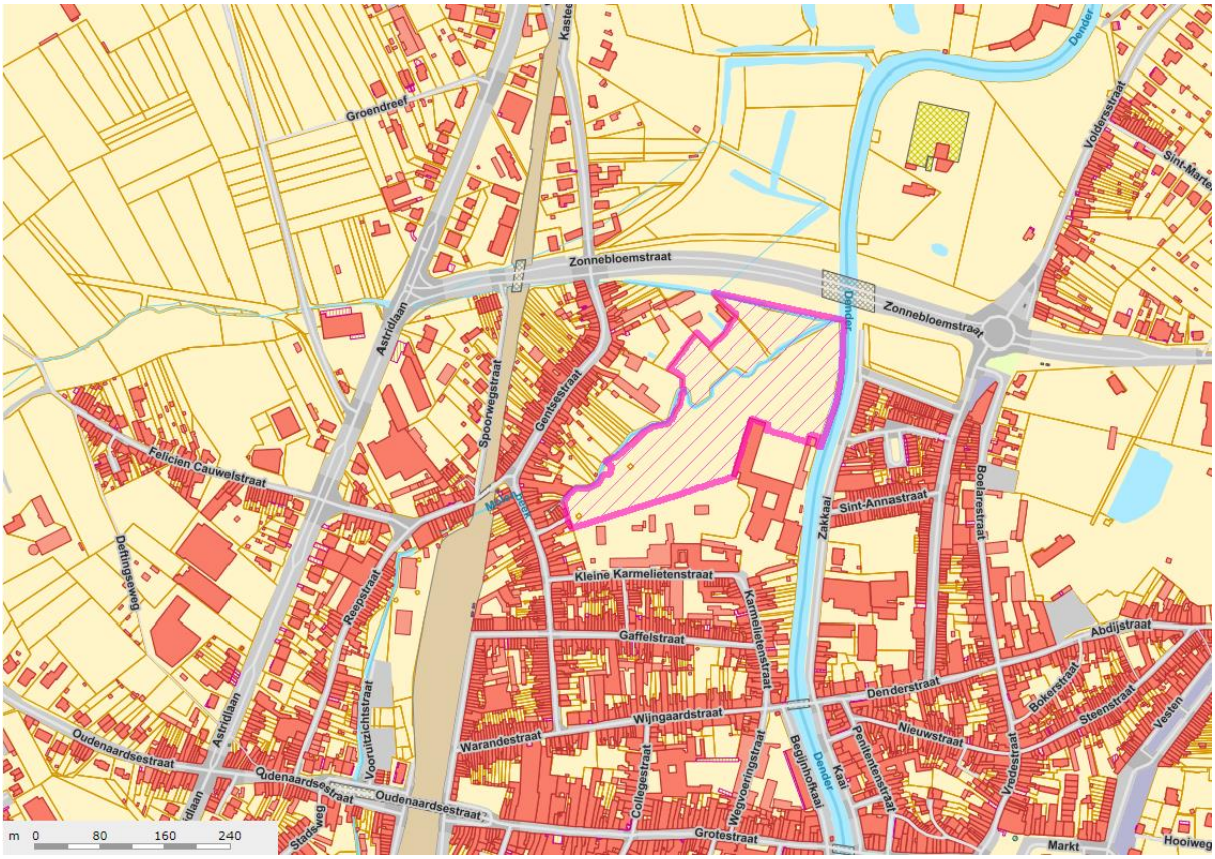
- Het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut

Het signaalgebied omvat de schoolterreinen van het Sint-Jozefsinstituut gelegen op de linkeroever van de Dender en oever van de Molenbeek, net opwaarts van de monding van de Molenbeek in de Dender. De oppervlakte van het signaalgebied bedraagt circa 4,26ha. Het gebied is volgens het gewestplan bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Op 31 maart 2017 besliste de Vlaamse Regering voor wat betreft het noordoostelijk deelgebied (bestemming zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en gelegen binnen de T10* overstromingscontour) een omvorming van de bestemming 'zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen' naar een zachte bestemming voorop te stellen. Voor de rest van het signaalgebied met bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut maakt de ruimtelijke visie naar toekomstige bebouwing samen met de beperkte kans op overstromen dat een herbestemming niet noodzakelijk is. Dit op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifieke randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden.

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender;
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing;
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m^3/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 l/s.ha verharde oppervlakte zijn;
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan;
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2;
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie)

*T10: is een regenbui die zich eens in de 10 jaar voordoet.



Situering signaalgebied Sint-Jozef

7.15 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vlaamse Leemstreek - deelplan Kakelenberg Zuid

De Vlaamse Regering stelde op 30 oktober 2015 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vlaamse Leemstreek' definitief vast. In dit GRUP werd de omgeving van de Kakelenberg, de open ruimte ten noorden van het bedrijventerrein Schendelbeke, mee opgenomen als ontginningsgebied.

De doelstelling van het Vlaamse Gewest is om het ruimtelijk uitvoeringsplan te hernemen van de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven voor dit ontginningsgebied voor de oppervlaktedelfstoffenzone 'Vlaamse Leemstreek', voor zover het betrekking heeft op het zuidelijk deel van het deelplan Kakelenberg Zuid in Geraardsbergen. Daarbij werd voorgesteld om het gebied na de ontginning te bebossen.

Het GRUP werd voor twee deelplannen, waaronder het deelplan Kakelenberg Zuid, betwist bij de Raad van State. De Raad van State vernietigde het besluit van de Vlaamse Regering bij arrest van 2 maart 2018 voor zover betrekking op het deelplan Volkegem en deelplan Kakelenberg Zuid. Op basis van deze beslissing werd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2018 het deelplan Kakelenberg Zuid opnieuw definitief vastgesteld met uitsluiting van het noordelijk deel. Ook dit besluit is intussen gesneuveld bij de Raad van State, door schorsing (arr.9 mei 2019) en later ook vernietigd (arr.8 april 2020).

De Vlaamse Regering heeft recent een nieuw planinitiatief opgestart voor het deelplan Kakelenberg Zuid.

7.16 Selectie bovenlokale wegen

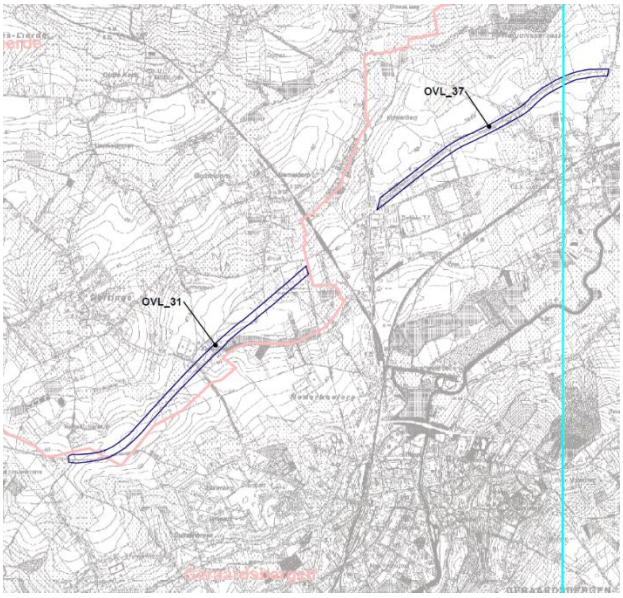
De Vlaamse Regering heeft de doelstelling om de bestaande wegencategorisering die voorheen was opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen te vervangen door een nieuw gelaagd netwerk. De

decretale basis hiertoe wordt ingevoerd in het decreet van 26 april 2019 betreffende de basisbereikbaarheid. De selectie is nog lopende. De N460 zal – met de nieuwe categorisering - in de toekomst mogelijks dezelfde categorie als N42 en N8 hebben).

7.17 Beslissing Vlaamse regering inzake de reservatiestroken

Op 14 december 2018 heeft de Vlaamse Regering beslist om 160 (delen van) reservatiestroken op te heffen. Door de opheffing krijgen deze percelen opnieuw de bestemming volgens de grondkleur van het gewestplan of APA (algemeen plan van aanleg). Dit besluit werd inmiddels gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28/06/2019[26].

Voor Geraardsbergen gaat het in het bijzonder over de plaatselijke opheffing van de N460 te Schendelbeke. (OVL37) en tussen N42 en N8 (OVL_31)



7.18 Kwartier van de toekomst

Op 3 september 2021 stelde de Minister van Defensie het project 'Kwartier van de toekomst' voor. Defensie wenst met dit project nieuwe legerkazernes te bouwen op plaatsen met weinig militaire aanwezigheid. Het gaat over één kwartier in Henegouwen (Charleroi) en een tweede in Oost-Vlaanderen. De exacte locatie in Oost-Vlaanderen was toen nog niet gekend. Naar aanleiding van dit project had stad Geraardsbergen haar kandidatuur ingediend om het 'Kwartier van de toekomst' te verwelkomen in haar stad. Op de ministerraad van 20 juli werd de kandidatuur van Geraardsbergen goedgekeurd als gaststad voor het Oost-Vlaamse Kwartier van de Toekomst.

Op heden is er nog niet veel over de kazerne geweten. De plaats, grootte of inhoud van de kazerne ligt nog niet vast. In deze fase kunnen we met de legerkazerne geen rekening houden. Mocht het proces van de legerkazerne op relatief korte termijn snel voortgang maken en bepaalde zaken zoals de locatie, grootte en inhoud vastliggen, nemen we de mogelijke cumulatieve effecten van de legerkazerne mee in het onderzoek van de plan-MER. Sowieso zal het aan een eventueel navolgend planningsproces voor de kazerne zijn om zich in te passen in de omgeving, rekening houdend met de op dat moment bestaande feitelijke en juridische context.

7.19 Provinciaal beleidskader voor wateradviezen

De provincie Oost-Vlaanderen wenst via haar adviesbevoegdheid op stedenbouwkundige vergunningen de impact van verharde oppervlakken en dakoppervlakken op het watersysteem zo beperkt mogelijk te houden, initiatiefnemers te behoeden voor waterschade en de nodige ruimte voor water zoveel mogelijk te vrijwaren. De provincie zal daarom het hergebruik van hemelwater stimuleren. Het water dat niet nuttig hergebruikt kan worden, wordt bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd op het perceel waar de neerslag valt. Enkel indien infiltratie niet mogelijk is omwille van de terreinkenmerken, stellen we de oplossing van het bufferen en vertraagd afvoeren van het hemelwater voorop. In gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen, toetst de

[26] De info over de opgeheven reservatiestroken is raadpleegbaar via volgende website: Gewestplan - Departement Omgeving (vlaanderen.be)

provincie de projecten ook aan de principes van het overstromingsvrij bouwen en gaat de provincie na of een project voldoende maatregelen omvat om nadelige effecten stroomafwaarts te vermijden. Daardoor speelt de provincie een belangrijke rol in het uitzetten van het preventief beleid om wateroverlast te beperken.

Dit beleid moet er toe leiden dat de voorraden drinkwater enkel gebruikt worden voor hoogwaardige toepassingen, dat de grondwatervoorraden aangevuld worden en dat waterschade door overstromingen zoveel als mogelijk wordt beperkt. Uiteraard blijft de provincie de nodige zorg besteden aan een degelijk waterlopenbeheer en zal ze zelf noodzakelijke protectiemaatregelen nemen zoals het uitvoeren van onderhoudswerken en het bouwen van waterbeheersingsinfrastructuur.

Enkel door een verstandige combinatie van een doordacht preventief beleid in het kader van de adviesverlening op vergunningen enerzijds en een efficiënt protectiebeleid als waterloopbeheerder anderzijds, zullen we onze provincie kunnen voorbereiden op de komende klimaatverandering. Burgers en overheid werken op deze manier samen aan de realisatie van een klimaatrobuuste provincie.

Het volledige beleidskader is raadpleegbaar op de website van de provincie:
Watertoets (oost-vlaanderen.be)

8 Grensstellende elementen van het buitengebied

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling. Deze elementen worden in dit hoofdstuk in beeld gebracht in twee stappen:

- stap 1: omvat een analyse van grensstellende elementen op Vlaams en provinciaal niveau;
- stap 2: omvat een analyse van het grensstellend karakter van elementen van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur op basis van thematische (waarderings)kaarten.

Tot slot gebeurt een ruimtelijke integratie van deze stappen en een evaluatie van het grensstellend karakter van open-ruimtegebieden rond de stadskern van Geraardsbergen door de opmaak van een synthesekaart, welke een belangrijke input zal leveren voor het verdere afbakeningsproces. Deze grensstellende elementen zullen samen met de elementen van de zoektocht naar ruimte voor bijkomende stedelijke functies worden afgewogen in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur.

8.1 Grensstellende elementen op Vlaams en provinciaal niveau

De structurerende elementen van bovenlokaal niveau bepalen mee waar de ruimtelijke ontwikkelingen in elk stedelijk gebied zullen worden opgevangen en op welke wijze de stedelijke ruimte zal gestructureerd worden. Deze structurerende elementen worden in kaart gebracht met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen als referentiekader. De structurerende elementen hebben betrekking op de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, natuurlijke structuur, agrarische structuur, bedrijvigheidsstructuur, structuur van kleinhandel, van toerisme en recreatie, van landschap en van verkeer en vervoer op Vlaams en provinciaal niveau.

Structurerende elementen op Vlaams niveau
Geraardsbergen is geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Als kleinstedelijk gebied vervult het een belangrijke rol op het vlak van wonen en voorzieningen. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van wonen en voorzieningen in stedelijke gebieden.

Kleinstedelijke gebieden vervullen ook een belangrijke rol op het vlak van economische activiteiten. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van economische activiteiten in stedelijke gebieden en economische knooppunten.

Het open-ruimtegebied rond het stedelijk gebied Geraardsbergen is geselecteerd als een aaneengesloten gebied van het buitengebied. Dit betekent dat het wenselijk is de groei van wonen en in het bijzonder stedelijke voorzieningen op te nemen in de best uitgeruste kern.

Ook de AGNAS Vlaamse Ardennen[27], dat een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Vlaamse Ardennen is, vormt op Vlaams niveau een grensstellend element.

Structurerende elementen op provinciaal niveau

Geraardsbergen is geselecteerd als kleinstedelijk gebied van de deelruimte Dendersteden. De Dendersteden moeten zich, elk op hun niveau, opnieuw profileren als centrale plaatsen ten opzichte van hun eigen ommeland en dit zowel op het vlak van wonen en woonondersteunende voorzieningen, als van werken.

Bijzondere aandachtspunten voor het afbakeningsproces zijn:

- de dubbele spoorinfrastructuur (Gent-Edingen en Aalst-Ath);
- de N42 en N8;
- het reliëf, o.a. de getuigenheuvels zoals de Oudenberg;
- de Dender en de Dendervallei;
- de omgevende waardevolle open-ruimtegehelen.

In de omgeving van Geraardsbergen zijn volgende elementen geselecteerd op provinciaal niveau:

- Gewenste nederzettingsstructuur
    - Moerbeke als hoofddorp;
    - Overboelare, Deftinge, Atembeke, Onkerzele, Schendelbeke, Idegem en Viane als woonkern;
    - Sint-Maria-Lierde als meerkernig hoofddorp.

- Gewenste natuurlijke structuur
    - Volgende gebieden worden aangeduid als natuuraandachtszones: Dendervallei-Gavers, Moerbekebos-Raspaillebos-Karkoolbos en Markvallei-Arduinbos-Hoge Buizemont. Het is de taak van het Vlaamse Gewest op deze gebieden af te bakenen.
    - In de omgeving van Geraardsbergen worden volgende elementen van de bovenlokale ecologische infrastructuur geselecteerd: de Dendervallei en het verbindingsgebied ‘Kleine Molenberg’ als natuurverbindingsgebieden en de Molenbeek als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
    - De Oudenberg met haar waardevolle flanken.

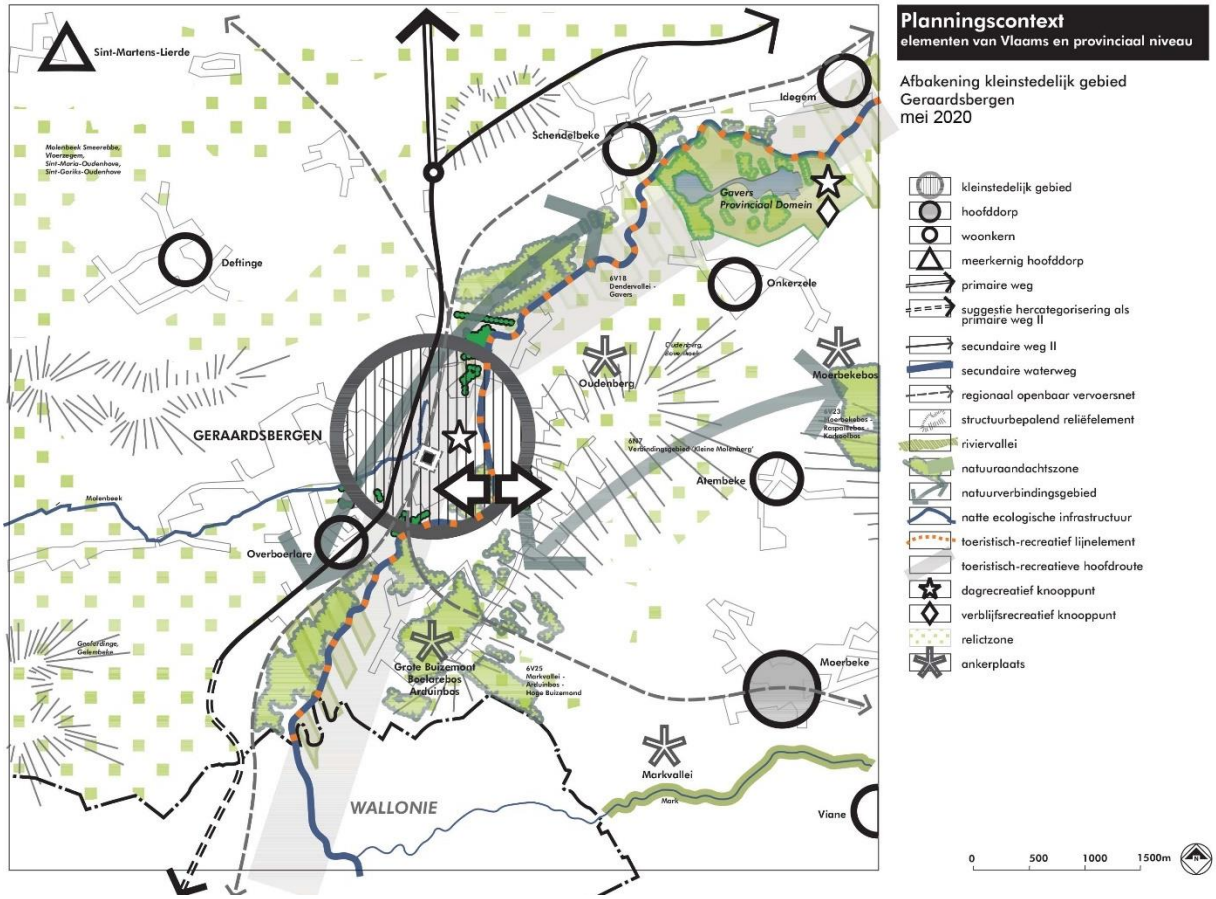
- Gewenste ruimtelijk-economische structuur
  De Denderstad Geraardsbergen als kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau.

- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur
    - kleinstedelijk gebied Geraardsbergen als gebied van primair toeristisch-recreatief belang;
    - de Dender als toeristisch-recreatieve hoofdroute;
    - de Dender in Geraardsbergen als jachthaven en aanlegplaats van provinciaal belang (specifiek dag-recreatief knooppunt);
    - provinciaal domein De Gavers als dag-recreatief knooppunt;
    - De Oudenberg met de Muur;
    - kampeerterrein De Gavers als verblijfsrecreatief knooppunt buiten de stedelijke gebieden.

- Gewenste verkeers- en vervoersstructuur
    - N42 (van aansluiting 17 A10 in Wetteren tot N460 in Schendelbeke) als primaire weg II;

[27] De AGNAS Vlaamse ardennen is raadpleegbaar via volgende website: https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Ruimtelijk-Structuurplan-Vlaanderen/Planningsprocessen/Landbouw-natuur-en-bos/Vlaamse-Ardennen

- N42 (van N460 in Schendelbeke tot de zuidelijke grens van het kleinstedelijk gebied) als secundaire weg II;
- N42 (van zuidelijke grens kleinstedelijk gebied tot provinciegrens) als secundaire weg I. De Provincie formuleert voor dit wegvak een hercategorisering als primaire weg II als suggestie naar het Vlaamse Gewest;
- De N460 zal – met de nieuwe categorisering - in de toekomst mogelijks dezelfde categorie als N42 en N8 hebben).



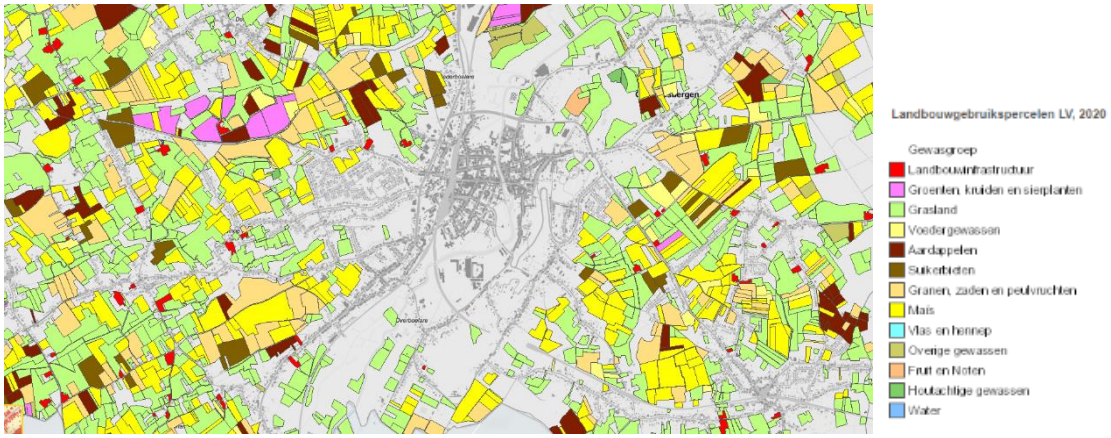
Elementen van Vlaams en provinciaal niveau.

8.2 Thematische analyse van de grensstellende elementen

Deze stap omvat een analyse van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur rond het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen op basis van thematische waarderingskaarten.

De agrarische structuur:

- De omgeving rond de kern van Geraardsbergen



Landbouwgebruikspercelen LV 2020 (bron: Geopunt)

Uit deze figuren kunnen we volgende zaken concluderen :

- Het bebouwde weefsel van Geraardsbergen en haar direct aangrenzende deelgemeenten is bijna volledig omgeven door landbouwpercelen.
- Verder zijn er binnen het bebouwd weefsel ook nog een aantal percelen in landbouwgebruik zoals de percelen in het woonuitbreidingsgebied in Goeferdinge gelegen langs de Hogeweg en de Zarlardingestraat alsook naast Denderlandshopping.

- <u>De landbouwimpactstudie</u>[28]
  De landbouwimpactstudie (LIS) is een geautomatiseerde gebiedsanalyse op basis van beschikbare gegevens. De studie geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen. Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit onderstaande figuren (landbouwimpact, landbouwstructuur, landbouwwaarde en landbouwkader).

  De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied en het geeft de betrokkenheid van de landbouw met het gebied weer. Als het studiegebied geen geplande project is, dan is de landbouwimpactstudie een informatieve studie. Ook dan is het een goed afwegingskader. In de milieueffectenrapportage zal een landbouwimpactstudie per deelgebied opgenomen en besproken worden (discipline mens – ruimtelijke aspecten).

- <u>Ruilverkavelingen</u>
  In Geraardsbergen zijn er geen ruilverkavelingen aanwezig.

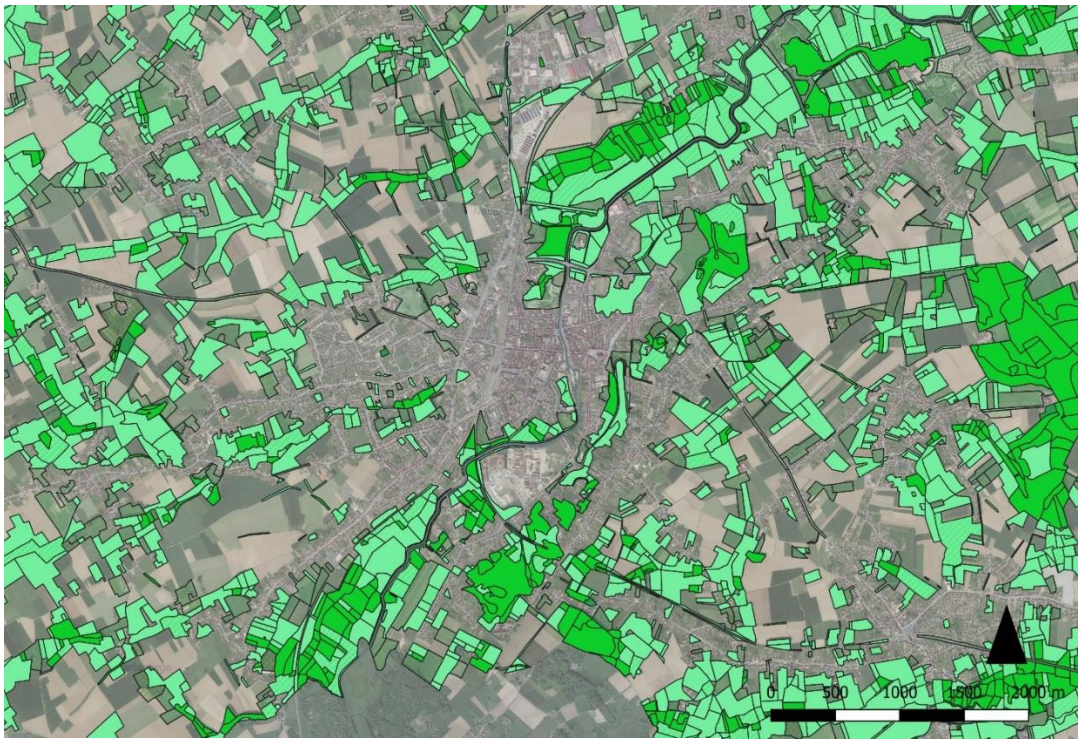
De natuurlijke structuur:

<u>De Biologische Waarderingskaart</u>
De biologische waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op vlak van hun ecologische waarde. Men maakt een onderscheid in drie grote groepen zijnde biologisch minder waardevolle gebieden (wit), biologisch waardevolle (groen) en biologisch zeer waardevolle gebieden (fel groen).

De belangrijkste natuurelementen (biologisch waardevol en biologisch zeer waardevol) in en nabij de stadskern zijn: de noordelijke oever van de Dender in het zuiden van de stadskern (ter hoogte van Klein Hunnegem), de vallei van de Dender (ten noorden en ten zuiden van de stadskern), delen van de vallei van de Molenbeek (ter hoogte van Goeferdinge), delen van de helling van de Oudenberg, het park van de voormalige Sint-Adriaansabdij, het Arduinbos en de bossen ter hoogte van Grote en Kleine Buizemont.

[28] Bron: Departement Landbouw en Visserij, 10.6.2021 – landbouwimpactstudie

Zeer waardevolle en waardevolle gebieden aan de rand van de stadskern worden als grensstellend beschouwd.



Legende

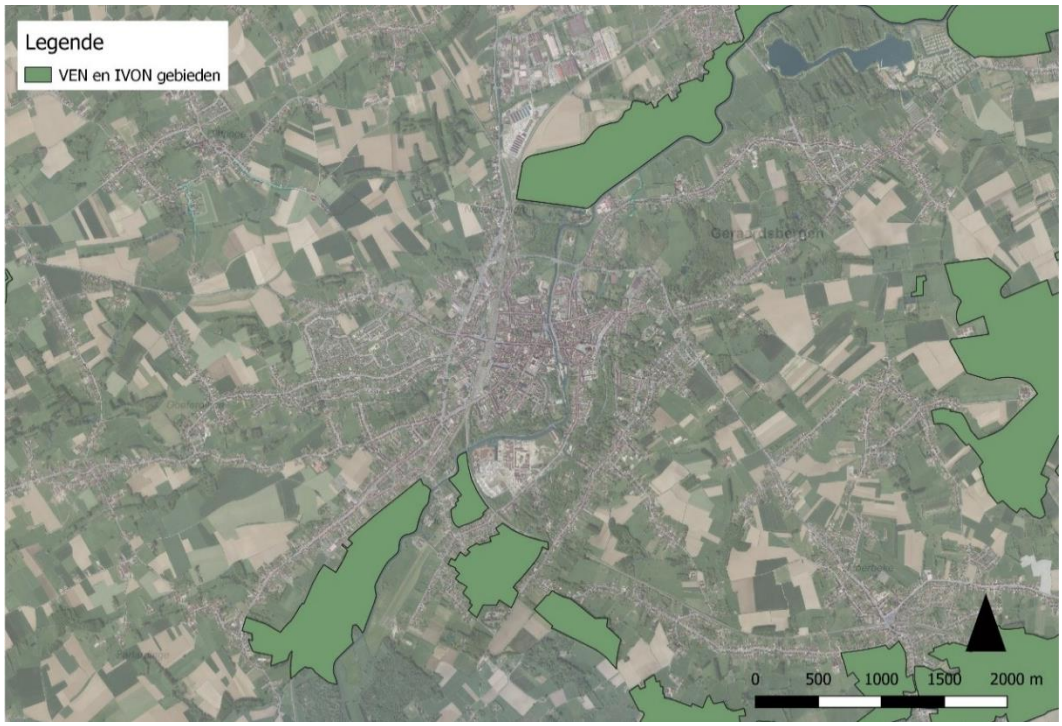
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologich zeer waardevol

Biologische Waarderingskaart versie 2 (Bron: eigen kaartmateriaal)

<u>VEN en IVON</u>

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. Initiatieven die genomen werden, zijn de afbakening van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en het IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk). Weliswaar enkel de eerste fase van de afbakening van het VEN is uitgevoerd. Daarnaast heb je nog de afbakening van de grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Rond de omgeving van de stadskern van Geraardsbergen zijn verschillende gebieden terug te vinden:

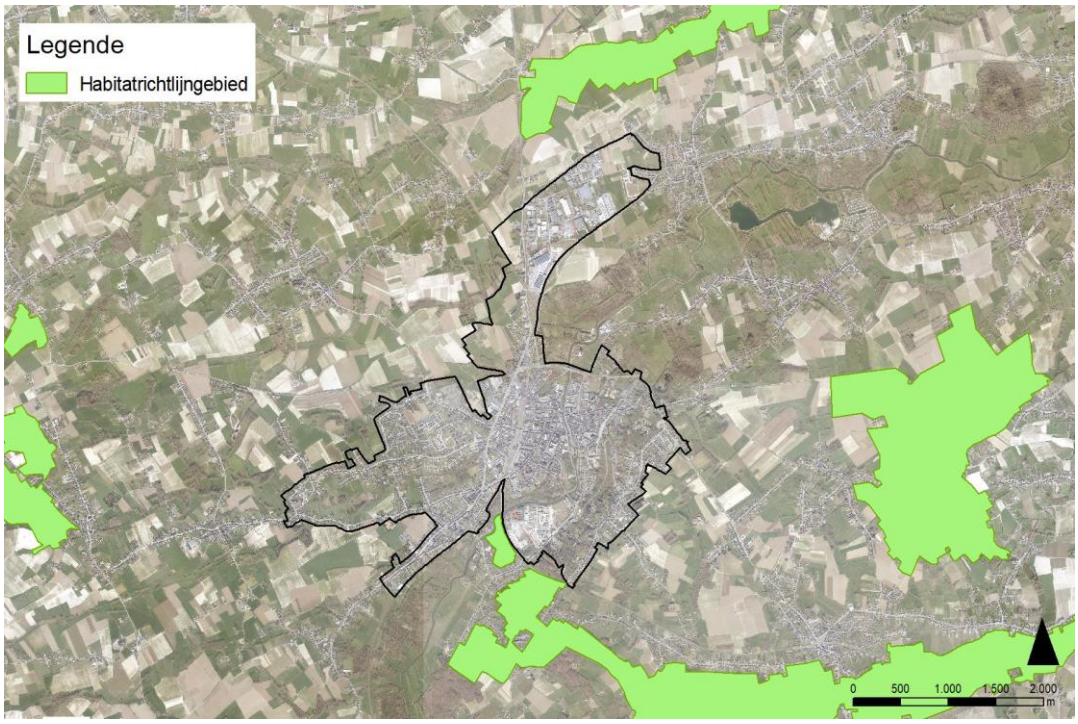
- Ten noorden, tussen de stadskern en het bedrijventerrein van Schendelbeke, is er de vallei van de Dender en de Mark;
- Ten oosten en verder van de stadskern nabij Atembeke ligt het Raspailleboscomplex en Geitebos;
- Ten zuiden van de stadskern ligt eveneens aan afgebakend deel van de vallei van de Dender en de Mark.



Kaart VEN EN IVON gebieden. (Bron: eigen kaartmateriaal)

Habitatrichtlijngebieden

Er bevindt zich een habitatrichtlijngebied “Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen” in de nabijheid van de deelgebieden Astridlaan, UNAL-site en Schendelbeke.



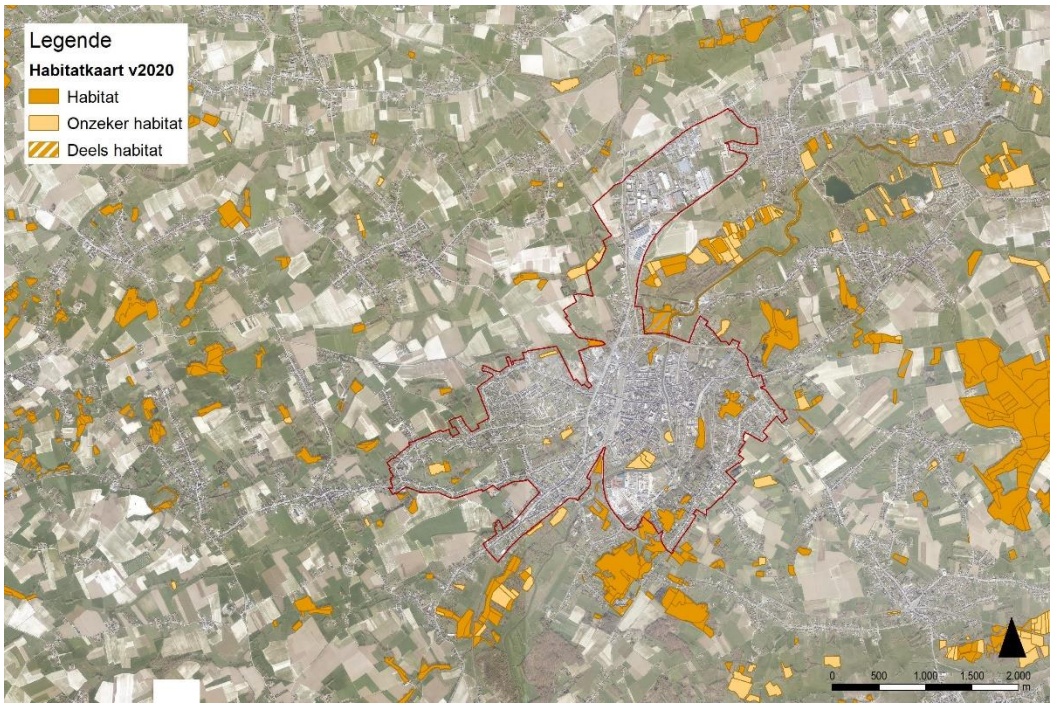
Kaart Habitatrichtlijngebieden. (Bron: eigen kaartmateriaal)

Vogelrichtlijngebieden

Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de nabijheid van en binnen de contour van het afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen.

Natura 2000 Habitatgebieden

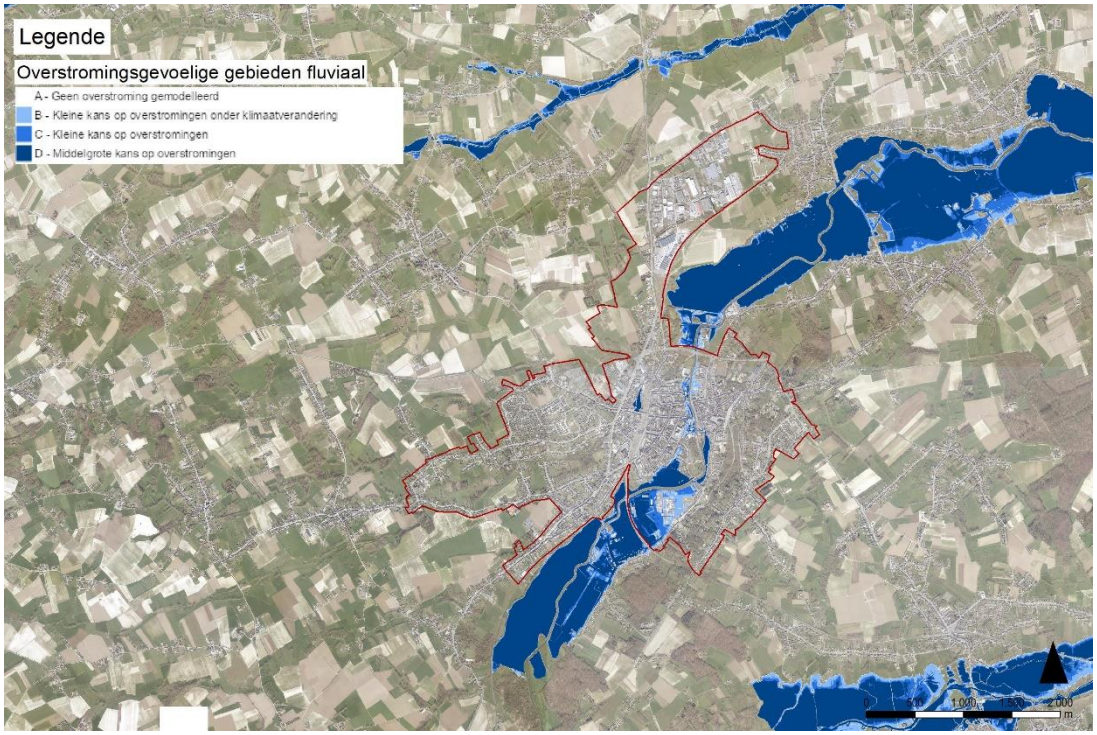
Binnen de plancontour bevinden zich verschillende percelen in Natura 2000 habitatgebied.



Kaart Natura 2000 habitatgebieden. (Bron: eigen kaartmateriaal)

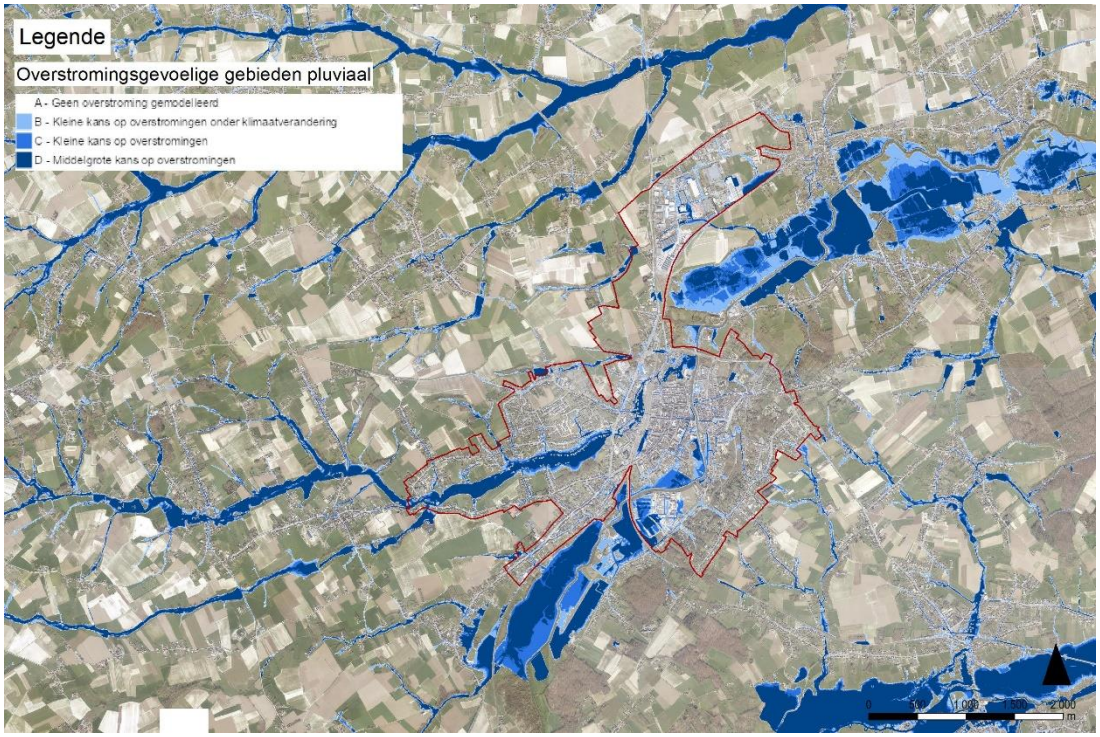
Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden fluviaal geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen. De vallei van De Dender heeft een middelgrote kans om te overstromen.



Kaart overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023 (bron: eigen kaartmateriaal opgemaakt)

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen. Naast de vallei van De Dender hebben ook alle andere secundaire waterlopen een middelmatige kans op overstromingen.

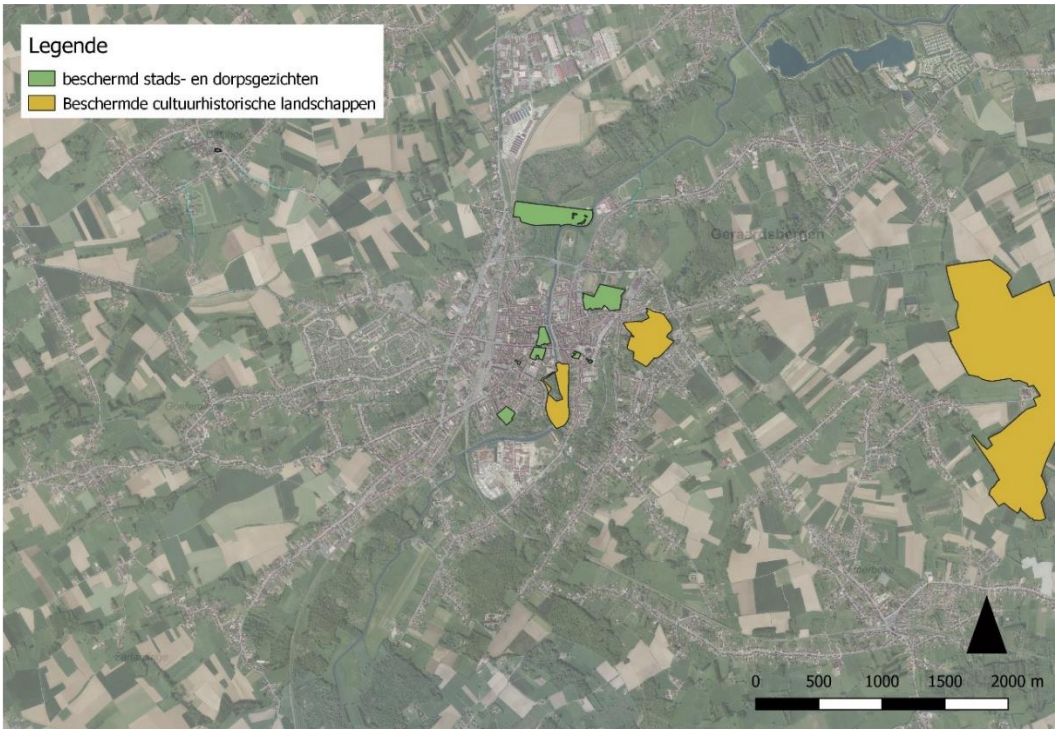


Kaart overstromingsgevoelige gebieden Pluviaal 2023 (bron: eigen kaartmateriaal opgemaakt)

De landschappelijke structuur:

De beschermde landschappen en dorpsgezichten

Beschermde landschappen en dorpsgezichten in de open ruimte worden beschouwd als grensstellende elementen voor de stedelijke ontwikkeling. In de omgeving van de stadskern is het kasteeldomein van Boelare, de Sint-Adriaansabdij, de Rijksmiddelbare school met omgeving, de Onze-Lieve-Vrouw hospitaal met omgeving, het Herenhuis Geeraard met tuin, de Priorij Hunnegem, de bebouwing deel Markt en Duivenstraat, de Brandstraat en de Boerenhol met Dierkosttoren zijn beschermd als dorpsgezicht, terwijl het gebied tussen Guilleminbrug en stuwsluis van de Dender (den Bleek), de omgeving van de Oudenberg, de kasseienwegen Muuren het Raspaillebos, Moerbekebos, Bosberg en Karkoolbos beschermd zijn als landschap.



Kaart beschermde cultuurhistorische landschappen en stads- en dorpsgezichten (bron: eigen kaartmateriaal)

Relictzones en ankerplaatsen uit de landschapsatlas

De Atlas van de relicten van de traditionele landschappen in Vlaanderen, de landschapsatlas, opgemaakt in de periode 1996-2000, geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. De waardering van de landschappen gebeurt vooral vanuit cultuurhistorisch oogpunt (erfgoedwaarde).

Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd werd door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle gebieden die bestaan uit een geheel van erfgoedelementen.

In de omgeving van de stadskern komen volgende relictzones voor:
- Goeferdinge, Gelembeke;
- Molenbeek-Smeerebbe, Vloerzegem, Sint-Maria-Oudenhove, Sint-Goriks-Oudenhove;
- Oudenberg, Bovenhoek;
- Markvallei.

In de omgeving van de stadskern komen volgende ankerplaatsen voor:
- Oudenberg;
- Moerbekebos, Raspaillebos en Karkoolbos;

- Grote Buizemont, Boelarebos en Arduinbos.

Relictzones en ankerplaatsen worden beschouwd als grensstellende elementen. Ze zijn grensstellend rondom de stadskern voor volgende entiteiten:

- ten westen, ter hoogte van de vallei van de Molenbeek;
- ten noorden, ter hoogte van de vallei van de Dender;
- ten oosten, ter hoogte van de Oudenberg;
- ten zuiden, ter hoogte van Grote Buizemont, Boelarebos en Arduinbos.

In Geraardsbergen bevindt er zich één landschapsatlasrelict dat op 5 mei 2020 werd vastgesteld. Het betreft de Dendervallei tussen Idegem en Ninove en het Geitebos[29].

8.3 Synthese grensstellende elementen

Als synthese worden alle grensstellende elementen van natuurlijke, water, agrarische, landschappelijke structuur samen bekeken en besproken. Voor deze geïntegreerde aanpak wordt gewerkt met deelgebieden. Per deelgebied wordt aangegeven welke elementen vanuit hun buitengebiedfunctie grensstellend zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen harde grenzen en zachte grenzen waarbij de zachte grenzen in se nog deel kunnen uitmaken van het stedelijk gebied, terwijl het niet wenselijk is dat de harde grenzen deel gaan uitmaken van het stedelijk gebied.

Op onderstaande figuur wordt zowel een voorstel aangegeven van de mogelijke deelgebieden als van de grenslijn. Van belang is aan te geven dat beiden zeker in het kader van het verdere planningsproces nog aangepast en gewijzigd kunnen worden naar aanleiding van verder onderzoek en inzichten. Deze voorstellen dienen om een richting aan te geven waar de grens van het stedelijk gebied zou kunnen liggen en wat min of meer de afbakening is van de deelgebieden.

Toelichting tabel
A : grensstellend vanuit agrarische structuur
N : grensstellend vanuit natuurlijke structuur
W : grensstellend vanuit water
LA : grensstellend vanuit landschap

Nr.		Grensstellende elementen
1	LA L (N)	**Omgeving Kakelenberg:** Landschappelijke waarde: Groot. Relictzone Molenbeek Smeerebbe en heuveltop van de Kakelenberg landbouwwaarde: hoge tot zeer hoge waardering natuurwaarde: wordt in het noorden begrensd door de vallei van de Moenebroekbeek, een biologisch waardevol gebied
2a.	I	**Landbouwgebied (tussen het bedrijventerrein en de kern Schendelbeke)** Landbouwwaarde: met een lage tot matige waardering
2b.	I N	**Landbouwgebied (ten oosten van de kern Schendelbeke)** natuurwaarde: biologisch waardevol en plaatselijk biologisch waardevolle entiteiten
3a.	N W	**Molenbeekvallei en provinciaal domein De Gavers** Natuurwaarde: heeft biologische waardevolle en zeer waardevolle entiteiten Water: gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, risicozone voor overstroming en recent overstroomd gebied (ROG)
3b.	I (N)	**Landbouwgebied ten zuiden van de spoorlijn** Landbouwwaarde: laag tot matig Natuurwaarde: Plaatselijk biologische waardevolle entiteiten
4	LA N W	**Omgeving baronie van Boelare en Dendervallei:** Landschappelijke waarde: is groot. Relictzone Oudenberg en beschermd dorpsgezicht “kasteel van Boelare met domein” Natuurwaarde: is groot. Biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol gebied

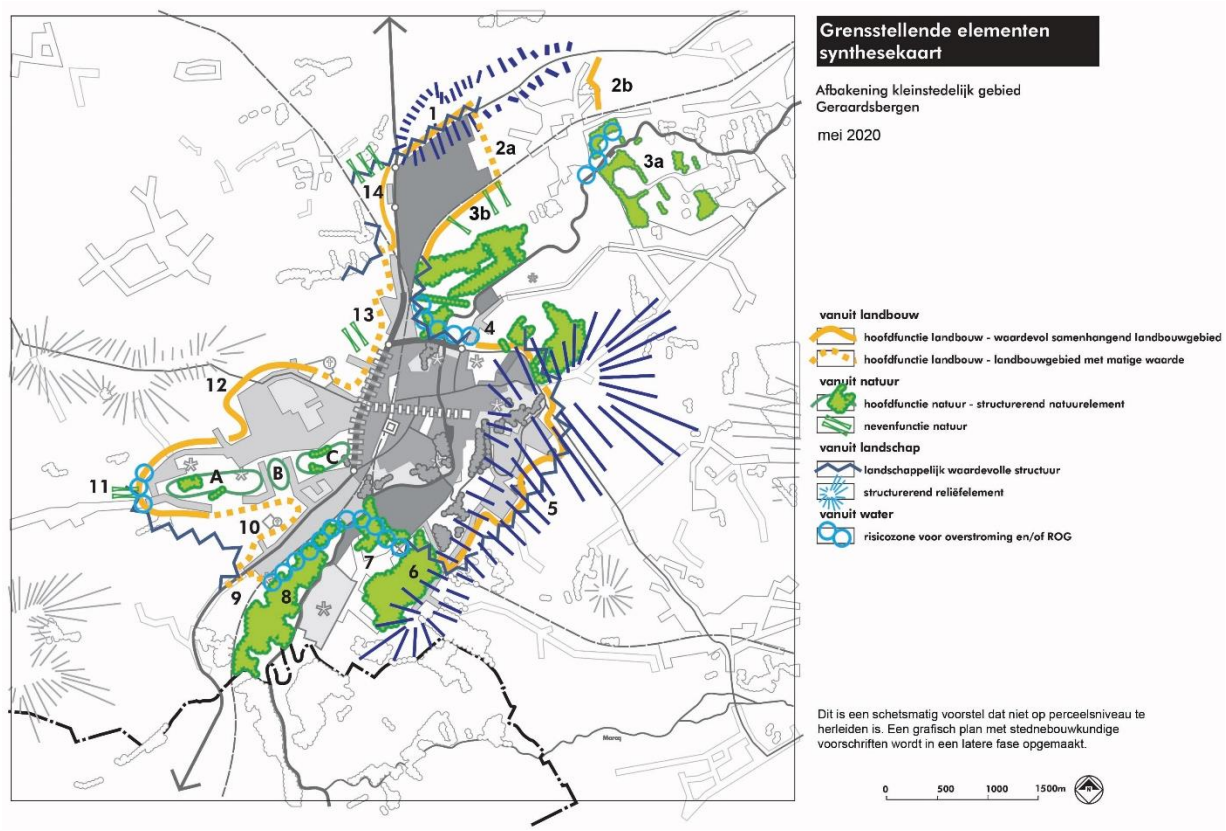
[29] Voor meer informatie zie: https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/113463

		Water: risicozone voor overstroming en recent overstroomd gebied (ROG)
5	LA L (N)	**Oudenberg:** Landschappelijke waarde: markant reliëfcomponent, relictzone en ankerplaats Oudenberg, beschermd landschap van de Oudenberg en zijn omgeving Landbouwwaarde: matige tot zeer hoge waardering Natuurwaarde: plaatselijk biologisch waardevolle entiteiten
6	LA N	**Grote Buizemont:** Grote landschappelijke waarde: markant reliëfcomponent, relictzone (Grote Buizemont, Boelarebos en Arduinbos) en ankerplaats (Markvallei). Natuurwaarde: biologisch zeer waardevol GEN en Habitatrichtlijngebied.
7	N W	**Dendervallei ter hoogte van de Unal-site en ter hoogte van het vliegveld:** Natuurwaarde: biologisch zeer waardevol GEN en Habitatrichtlijngebied Water: risicozone voor overstroming en recent overstroomd gebied (ROG)
8	N W	**Dendervallei langs de spoorlijn naar Edingen:** Landbouwwaarde: lage waardering Natuurwaarde: biologisch waardevol GEN Water: risicozone voor overstroming en recent overstroomd gebied (ROG)
9	I	**Ingesloten landbouwgebied tussen de N42 en de spoorlijn (Planken):** landbouwwaarde: matige waardering
10	(LA) (L)	**Landbouwgebied tussen Goeferdinge en Overboelare:** Landschappelijke waarde: grenst aan de relictzone Goeferdinge, Gelembeke Landbouwwaarde: matige tot zeer hoge waardering
11	L (N) (W)	**Westgrens Goeferdinge:** Landbouwwaarde: hoge tot zeer hoge waardering Natuurwaarde: biologische waardevolle entiteiten in de vallei van de Molenbeek Water: risicozone voor overstroming en ROG in de vallei van de Molenbeek
12	L	**Noordgrens Goeferdinge:** Landbouwwaarde: zeer waardevol landbouwgebied
13	I (N)	**Westgrens Nederboelare (met onder meer het gebied ingekleurd als KMO-zone):** Landbouwwaardering: lage tot matige waardering Natuurwaarde: plaatselijk biologisch waardevolle entiteit
14	(LA) L (N)	**Driehoek tussen spoorlijn en N42:** Landschappelijke waarde: in het noorden en in het zuiden begrensd door de relictzone Molenbeek Smeerebbe zeer waardevol landbouwgebied Natuurwaarde: plaatselijk biologisch waardevolle en zeer waardevolle entiteiten

Sterk grensstellend: L = landbouw, N= natuur, LA = landschap, W = water.
Matig grensstellend: l = landbouw.
() = plaatselijk grensstellend.

In Goeferdinge situeren zich nu enkele ingesloten landbouwgebieden (aangeduid op de kaart als A, B en C). Deze gebieden zijn op het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied, natuur- of parkgebied. Deze gebieden krijgen een lage waardering voor landbouw. Het zijn gebieden gelegen langs de Molenbeekvallei. Bepaalde delen van deze landbouwgebieden zijn gevoelig voor overstromingen. Plaatselijk komen biologisch waardevolle entiteiten voor.

Conclusie
De openruimte heeft een sterk grensstellend karakter. De stadskern van Geraardsbergen wordt quasi volledig omringd door open-ruimtegebieden. Uitzonderingen hierop zijn de landbouwstrook tussen het bedrijventerrein en de kern Schendelbeke (2), de landbouwstrook ter hoogte van Planken (9) en het landbouwgebied ten westen van Nederboelare (13). De driehoek tussen de N42, de Galgestraat en de spoorlijn (14) heeft sterk grensstellende elementen (landbouw en landschap), maar kan door de versnippering van de infrastructuur als een restruimte beschouwd worden.



Het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen

9 Ruimtelijke visie voor het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen

Naast de opmaak van verschillende sectorale studies, werd ook de opdracht voor het maken van een ruimtelijke visie voor Geraardsbergen aangevat. Om deze visie op te maken, werd de Provincie ondersteund door het studiebureau SWECO. De opmaak van de ruimtelijke visie loopt nog en kent een wisselwerking met het op te maken Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP). Het voorstel van de visie vormt de basis voor het PRUP.

De aanbevelingen van de sectorale studies en de input die tijdens de participatiemomenten werden verzameld, vormen mee het plan. De opmaak van deze visie gebeurt binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De doelstellingen en ontwikkelingsprincipes zoals geformuleerd in de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en in de kernnota van de Provincie Oost-Vlaanderen worden als leidraad meegenomen.

9.1 Uitgangspunten en concepten

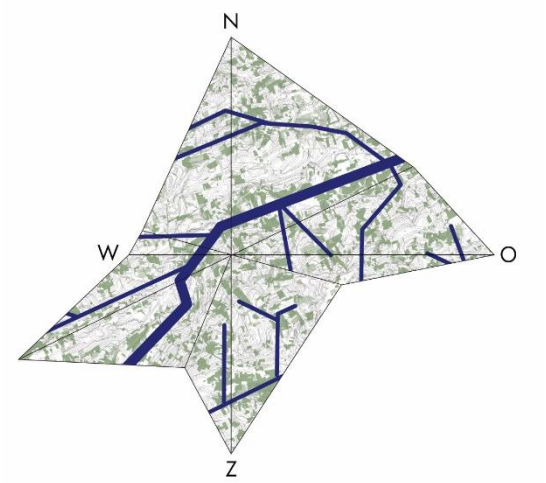
Op basis van een analyse van de bestaande situatie en de opsomming van de sterktes en zwaktes, bedreigingen en opportuniteiten formuleren we drie uitgangspunten die ons zullen sturen bij het maken van ruimtelijke keuzes en het uitwerken van een toekomstbestendige ruimtelijke visie voor Geraardsbergen.

Deze visie wordt vertaald in een aantal concepten die aan de basis zullen liggen voor het uitwerken van concrete projectgebieden. Bij het uitwerken van deze ruimtelijke visie hebben we een belangrijke plaats voorzien voor landbouw. Om het belang en de mogelijkheden van landbouw voor Geraardsbergen te onderbouwen werd het uitgangspunt ‘Geraardsbergen Agropolis’ uitgewerkt tot een effectief actieplan.

Uitgangspunt 1: Het fysisch systeem en het landschap zijn richtinggevend

Het fysisch systeem (het reliëf, de bodem, het water) is in Geraardsbergen dominant aanwezig. Het is bepalend voor de identiteit van de stad, maar brengt ook heel wat problemen met zich mee. De mens heeft altijd het landschap naar zijn hand proberen te zetten. Het landschap moet zich naar ons schikken: we ontpolderen, dijken in, hogen op, exploiteren, vervuilen,... de grond waarop we leven. Dit kwam met de komst van de industriële revolutie in een stroomversnelling en veranderde onze leefomgeving onherkenbaar. Zeker in Vlaanderen kent het landschap een lange voorgeschiedenis van menselijke ingrepen.

Vandaag staat ook dit typische cultuurlandschap onder druk. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor heel wat problemen. Deze problemen zijn zeer divers: door de vele verharding die we aanbrachten, bouwen op de verkeerde plaatsen, ... kan water niet langer in de bodem trekken en overstromen onze woongebieden. Ook het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen – dat vermoedelijk een deel van de oorzaak vormt van de bijensterfte - heeft gevolgen voor de bestuiving in landbouwgewassen. Door het wegnemen van allerlei vormen van vegetatie voor landbouw of bebouwing, verandert onze bodem bij hevige neerslag waardoor de vruchtbare laag die we nodig hebben voor het kweken van gewassen wegspoelt. Onze mentaliteit waarbij onze omgeving enkel ten dienste staat van economische doeleinden is niet langer houdbaar.



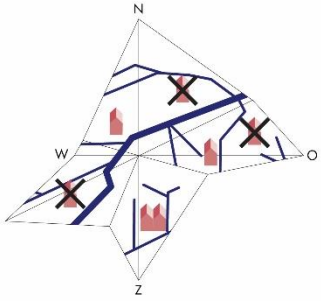
Het landschap dat zich vanuit de eigenheid van dit fysisch systeem heeft ontwikkeld is één van de grote kwaliteiten van Geraardsbergen. Het vormt een belangrijke aantrekkingsfactor voor zowel recreatie en toerisme als een element dat een rol speelt bij de woonkeuze van nieuwe inwoners van Geraardsbergen.

Dit landschap wordt door een aantal stedelijke ontwikkelingen bedreigd, zoals het uitwaaieren van baanwinkels en bijkomende verkavelingen en woonprojecten buiten het centrum. Het is belangrijk om binnen het ruimtelijk beleid een nieuwe ingesteldheid te hebben in verband met onze leefomgeving. Deze nieuwe mentaliteit legt een focus op de verhoging van de leefkwaliteit in Geraardsbergen door het fysisch systeem te zien als dragende structuur.

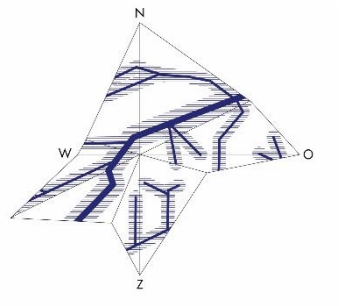
Het eerste uitgangspunt voor deze visie is daarom dat het fysisch systeem en het landschap richtinggevend moeten zijn voor het maken van ruimtelijke keuzes. Dat betekent dat de delen van de open ruimte met een hoge landschappelijke, natuurlijke en/of landbouwwaarde grensstellend zijn bij de verdere ontwikkeling van het stedelijk gebied.

Bij dit uitgangspunt horen volgende concepten:

- Concept 1: Het zichtbaar maken van valleigebieden
  Het landschap in Geraardsbergen wordt gekenmerkt door heel wat beekvalleien. Vanuit het AGNAS* wordt ruimte gevraagd voor de herwaardering van de verschillende beken, rivieren en hun valleien. In eerste instantie wordt gekeken naar de Dender ten noorden en ten zuiden van Geraardsbergen en een aantal beekvalleien buiten de kern van Geraardsbergen.
  *AGNAS: Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur



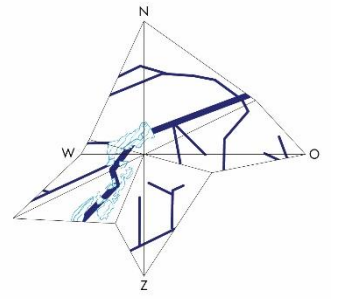
- Concept 2: Voldoende ruimte laten voor waterbuffering



Als het fysisch systeem richtinggevend is, betekent dit dat er ruimte voor water moet worden voorzien. Vanuit het hemelwaterplan* worden in de kern een aantal zones voorzien voor waterbuffering en/of infiltratie. Locaties voor waterbuffering zijn doorgaans groengebieden. Met de juiste inrichting kunnen ze een gezamenlijke groenzone worden voor ontwikkelingen waarbij wonen wordt gecombineerd met een grote, gezamenlijke al dan niet publieke buitenruimte.
*Hemelwaterplan: Is een plan dat de huidige situatie in kaart brengt. Er wordt gevisualiseerd waar er nu al een gescheiden rioleringsstelsel ligt. De zogenaamde regenwaterassen kunnen ondergronds (riolering waar enkel hemelwater is op aangesloten) of bovengronds liggen, bijvoorbeeld baangrachten. Daarnaast worden de plaatsen met wateroverlast geïnventariseerd. En tot slot wordt er een analyse gemaakt van de zones waar infiltratie mogelijk is.

Door deze gegevens bij elkaar te leggen, komen we tot zones met een hoge prioriteit. Dat is een zone waar overlast voorkomt en waar infiltratie moeilijk is of waar er geen regenwater-as is om het regenwater weg te voeren (via het rioleringssysteem, grachten of waterlopen).

- Concept 3: Beperken van nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelige of landschappelijk waardevolle gebieden buiten de kern

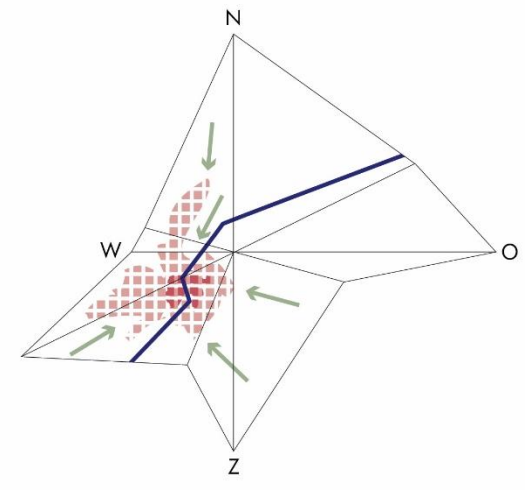


Door het fysisch systeem richtinggevend te maken voor keuzes in stedelijke ontwikkeling, is het logisch dat nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelige of landschappelijk waardevolle gebieden buiten de kern worden beperkt en zelfs vermeden. Enkel zo kan de landschappelijke kwaliteit van Geraardsbergen behouden blijven. Woonuitbreidingsgebied dat in dergelijke gebieden is gelegen, wordt niet aangesneden ten voordele van beter gelegen locaties nabij de kern van de stad of van de dorpen.

Uitgangspunt 2: De compacte stad

Eén van de belangrijkste kwaliteiten van Geraardsbergen is haar ligging te midden van een gevarieerde en natuurrijke open ruimte, die op sommige plaatsen tot in de stad doordringt. Deze kwaliteit wordt bedreigd door het uitwaaieren van baanwinkels en door mogelijke bijkomende verkavelingen en woonprojecten buiten de stad. Om de kwaliteit van de open ruimte te beschermen, willen we inzetten op de compacte stad. Dit bouwt voort op het uitgangspunt dat het fysisch systeem en het landschap richtinggevend zijn.

Zowel vanaf de Zonnebloemstraat in het noorden tot de Dender in het zuiden, als van de Vesten in het oosten tot de Astridlaan in het westen, meet Geraardsbergen in vogelvlucht nauwelijks 1,5 km. De kern van Geraardsbergen is dan ook gemakkelijk te voet of met de fiets te doorkruisen. In Geraardsbergen betekent een compacte stad dat we een relatief hoge woningdichtheid gaan combineren met functievermenging binnen de beperkte oppervlakte van de stadskern. Om een hoge dichtheid aantrekkelijk te maken, is het belangrijk om kwalitatieve woningen aan te bieden met voldoende gezamenlijk en/of publiek groen in de omgeving. Een goede en veilige bereikbaarheid van de belangrijkste voorzieningen en een goede inrichting van de openbare ruimte zal wandelen en fietsen aanmoedigen.

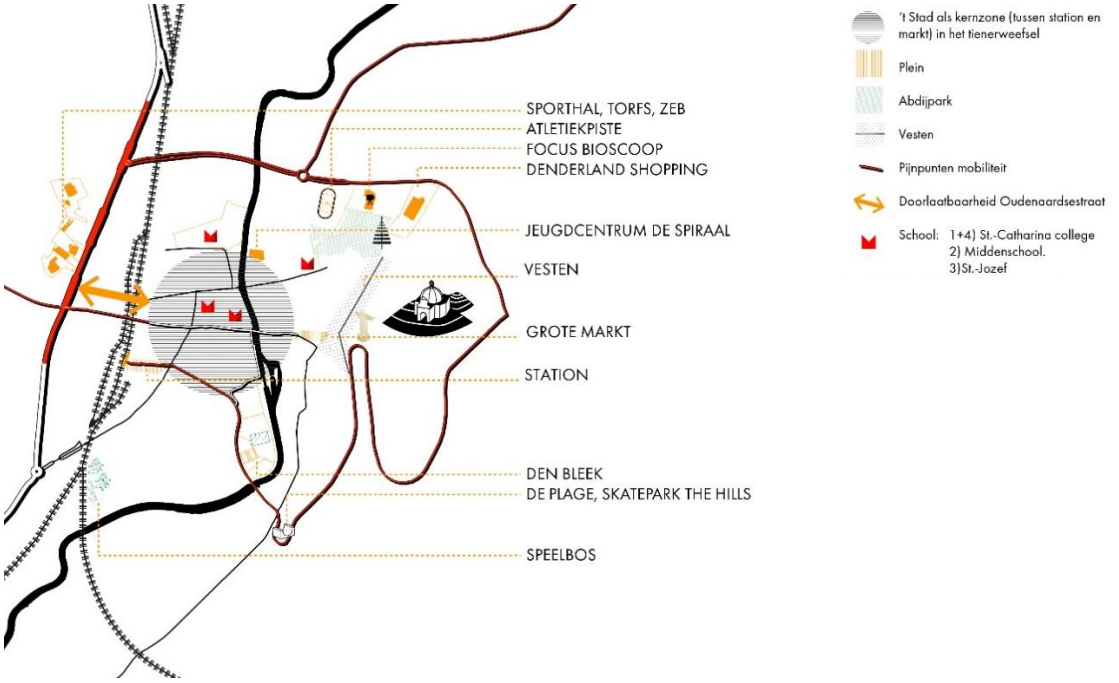


De aanwezigheid van verschillende functies en van meer fietsers en voetgangers leidt tot meer sociale interactie op straat en kan de sociale veiligheid verder verhogen. Een veilige, levendige binnenstad en een betaalbaar en kwalitatief, divers woningaanbod moet van Geraardsbergen een levendige, goed doorwaadbare stad maken waar het aangenaam vertoeven is.

Bij dit uitgangspunt bevinden zich enkele sub-uitgangspunten met hun bijhorende concepten:

<u>Het netwerk van de compacte stad</u>
In een compacte stad zijn wonen, handel, horeca en voorzieningen geconcentreerd op een beperkte oppervlakte die goed bereikbaar is voor trage weggebruikers. Om de grenzen van de compacte stad af te tasten werd gekeken naar de het verplaatsingsgebied van jongeren en ouderen.

In het kader van het participatietraject voor deze opdracht ging Kind en Samenleving op stap met 17 kinderen (5e leerjaar) en 7 tieners tussen 12 en 15 jaar. Doel hiervan was om het ruimtegebruik en de beleving van de jongeren in Geraardsbergen in kaart te brengen. Op basis daarvan werd een mentale kaart opgemaakt van plaatsen waar de jongeren vaak vertoeven. (zie onderstaande figuur)



Mentale map van de stad voor kinderen en jongeren. Bron: SWECO

Om een eerste aanduiding te kunnen maken van het netwerk van de compacte stad werden in een kaartoefening de routes voor zachte weggebruikers opgetekend vanaf het station en de scholen naar de door de jongeren aangeduide belangrijke punten zoals: de sporthal, de atletiekpiste, de bioscoop, het jeugdcentrum, Den Bleek, de plage met de skatehal en het speelbos en populaire winkels zoals Torfs, Zeb en Denderland Shopping. Al deze routes werden op elkaar gelegd. Op deze manier ontstond een netwerk van routes waarbij hoe donkerder rood de lijn, hoe vaker een route werd genomen.

Een soortgelijke oefening werd gedaan voor ouderen. Omdat hiervoor geen informatie over belangrijke punten bestond uit een bevraging, werden een aantal aannames gedaan. Als belangrijke punten voor de ouderen werden volgende locaties gedefinieerd: het woonzorgcentrum, het dagverzorgingscentrum, de bibliotheek, het wijkcentrum De Poort en het OCMW, het AZ Ziekenhuis, het cultureel centrum, het Abdijpark, de parochiezaal Het Groene Kruiske en het lokaal dienstencentrum De Maretak. Twee sterk vergrijzende wijken werden eveneens aangeduid. Vertrekpunten waren het station en het woonzorgcentrum. Opnieuw ontstond een netwerk van routes waarbij de schakering in paars aangaf hoe vaak een route gebruikt werd.



Netwerk jongeren. Bron: SWECO



Netwerk ouderen. Bron: SWECO

Door beide netwerken te combineren ontstond een kaart die veel genomen routes voor zwakke weggebruikers in beeld bracht. De kaart legt eveneens een aantal drempels bloot die een invloed hebben op enkele veelgebruikte routes binnen de stad.

- De sterk vergrijzende sectoren in het zuidwesten van de stad bevinden zich relatief veraf van voorzieningen. Om naar hun bestemming in de stad te gaan komen ze een aantal drempels tegen zoals de Astridlaan of moeten ze een omweg maken via het rondpunt aan de Hogeweg.

- Jongeren hebben ook bestemmingen bij de winkelketens aan de westzijde van de stad. Om daar te geraken moeten ze nu via de onveilige tunnel aan de Reepstraat en langs het kruispunt van de Astridlaan met de Felicien Cauwelstraat.

- De Abdijstraat is vaak de kortste route, maar de straat wordt gekenmerkt door een zeer groot niveauverschil. Dit is meteen ook een aandachtspunt voor de verbinding van Denderland Shoppingcenter met de binnenstad.

- Aan de Lessensestraat zou in de toekomst een conflict kunnen ontstaan tussen zacht verkeer en auto's die naar de stationsparking worden geleid, omdat veel meer auto's de straat zullen gebruiken die ook een belangrijke toegang voor zachte weggebruikers vormt.

- Ter hoogte van de plage en skatepark 'The Hills' vormt de Guilleminlaan een belangrijke barrière.

Tegelijk legt het maken van deze kaart ook een aantal kansen bloot:

- De centrale winkelstraat, de Grotestraat, is erg belangrijk voor zacht verkeer waardoor het een interessante locatie is om te investeren in het openbaar domein.

- De Wijngaardstraat blijkt een zeer vaak gebruikte route te zijn. Dit betekent dat ze een mogelijk alternatief kan bieden voor het doorgaand fietsverkeer, dat op die manier uit het winkelgebeuren van de Grotestraat kan worden weggenomen. Een bijkomende fietstunnel onder de spoorweg zou dit kunnen ondersteunen.

- De tunnel aan de Reepstraat vormt een belangrijke link tussen de verschillende belangrijke punten, maar wordt vandaag als zeer gevaarlijk ervaren. De Reepstraat knippen voor autoverkeer kan hiervan een veilige route maken voor jongeren.

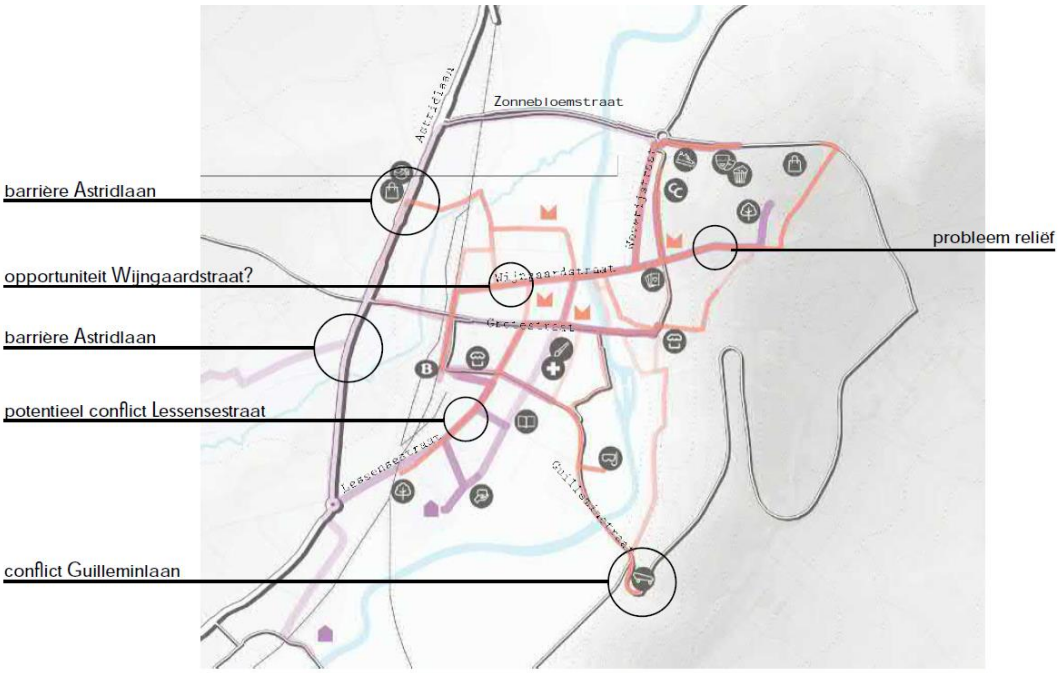
- Nu zijn er verschillende, onveilige oversteekplaatsen aan de Astridlaan. Vanuit het netwerk van de compacte stad komen een aantal locaties duidelijk naar voor als veel gebruikte oversteekplaatsen. Op deze plaatsen zou het oversteken kunnen worden gebundeld.

Ten slotte geeft de kaart eveneens een aanduiding van waar zich de grenzen van de stad situeren voor zwakke weggebruikers zoals jongeren en ouderen. In het noorden wordt de grens van de stad op deze manier gevormd door de Zonnebloemstraat. De steilrand van de Oudenberg vormt de grens in het oosten. In het zuiden vormt de Dender een duidelijke grens terwijl de Astridlaan, eerder dan de spoorweg, de grens vormt in het westen.

<u>Verkeer in de compacte stad</u>
In de compacte stad is de mobiliteit op zo'n manier georganiseerd dat de stad van buitenaf bereikbaar is voor wie er naartoe wil komen en dat ze veilig is voor wie er zich in wil verplaatsen.

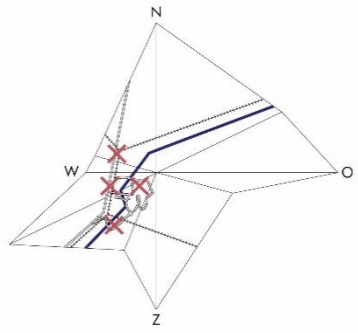
Het onderzoek rond verplaatsingen van jongeren en ouderen geeft aan dat er voor zwakke weggebruikers een aantal drempels moeten worden weggewerkt om een vlotte verplaatsing
van de ene naar de andere bestemming te garanderen. Daarnaast is er nood aan nieuwe routes waar trage weggebruikers zich op een veilige manier door het stedelijk weefsel kunnen verplaatsen. Binnenin de stadskern moeten alle functies vlot bereikbaar blijven voor de verschillende vervoersmogelijkheden en wordt ook geprobeerd om conflicten tussen de verschillende vervoersmogelijkheden op de belangrijkste verkeersknooppunten weg te werken.

De Astridlaan en de spoorweg vormen belangrijke drempels in oost-westelijke richting. Om de binnenstad toegankelijk te houden voor ouderen, wordt ingezet op meerdere randparkings aan de verschillende randen van Geraardsbergen. Zo kan iedereen van buitenaf vlot nabij zijn of haar bestemming in het centrum geraken zonder daarbij voor onveilige situaties of conflicten in het centrum te zorgen.

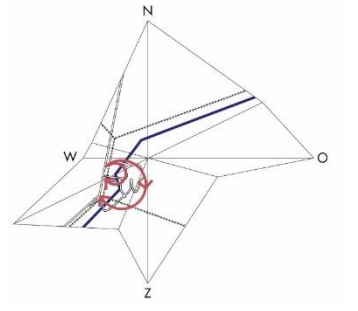


Ruimtelijke analyse netwerk jongeren en ouderen. Bron: SWECO

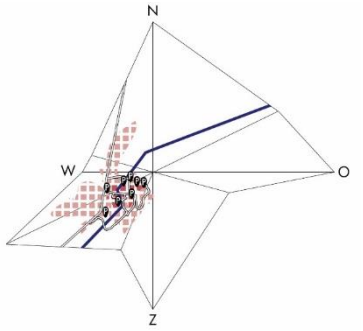
- Concept 4: Verbeteren van de oost-west verbindingen
  Op verschillende plaatsen in de stad bevinden zich drempels waardoor fietsers en voetgangers zich niet op een veilige manier kunnen verplaatsen. Deze drempels voor fietsers en voetgangers moeten worden weggewerkt.



- Concept 5: Slimme organisatie van gemotoriseerd verkeer in de stadskern
  Voor de verouderende bevolking is het belangrijk dat voorzieningen, diensten en ontspanningsmogelijkheden voldoende bereikbaar blijven. Volgens het principe van de compacte stad impliceert dit dat deze functies voor mensen die slecht te been zijn bij voorkeur op korte afstand van elkaar gehouden worden. Het mobiliteitsbeleid moet dus rekening houden met de mogelijkheid om toch nog met de wagen voldoende dicht bij de voorzieningen te kunnen stationeren, zonder het traag verkeer te hinderen. In overeenstemming met deze visie is het ook aangewezen om de routes van zacht verkeer voorrang op gemotoriseerd verkeer te geven zodat de trage routes voldoende veilig, kort en vlot zijn. Het openbaar domein tenslotte, wordt zo ingericht dat het optimaal afgestemd is op het zacht verkeer.



- Concept 6: Randparkings zorgen voor goede bereikbaarheid voor omliggende gemeenten en deelgemeenten
  De bestaande randparkings op verschillende plaatsen in de stadsrand zorgen ervoor dat men altijd kan parkeren op korte afstand van zijn bestemming in het stadscentrum. Zo blijft het stadscentrum goed bereikbaar voor iedereen, maar hoeft niet iedereen tot in de kern te rijden.

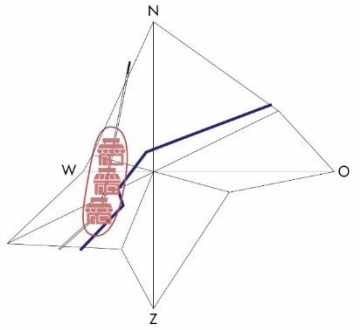


Handel en bedrijvigheid in de compacte stad

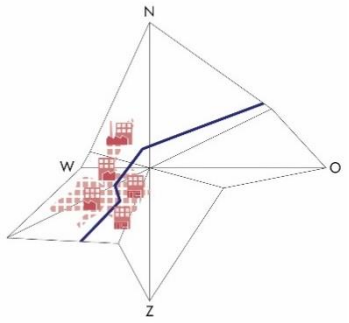
Een levendige handel kan worden behouden enerzijds door het versterken van de handelszaken in het centrum van de stad, anderzijds door het compact houden van de zone voor baanwinkels langs de Astridlaan. Dit betekent dat de conclusie uit de detailhandelsstudie rond de twee polen van detailhandel wordt meegenomen en uitgewerkt in de ruimtelijke visie.

Met betrekking tot bedrijvigheid, wordt voor de visie op het bedrijventerrein van Schendelbeke verwezen naar de concepten bij 'het netwerk van de compacte stad'. Omdat tewerkstelling niet enkel hoeft plaats te vinden op bedrijventerreinen, moet functievermenging in het stedelijk gebied alvast worden aangemoedigd en gefaciliteerd. Voor wat betreft de Unal-site, moeten scenario's worden onderzocht die tewerkstelling afwegen tegen ruimte voor water en mobiliteit.

- Concept 7: Beperken baanwinkels binnen bepaalde grenzen
  Baanwinkels langs de Astridlaan worden beperkt binnen bepaalde ruimtelijke grenzen. Zo worden conflicten tussen doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer op de Astridlaan beperkt en kan de compactheid van het winkelen in het centrum worden behouden.



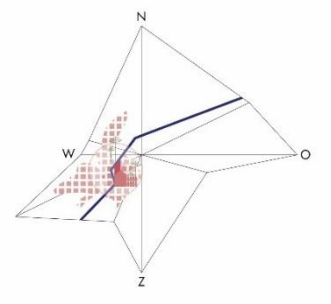
- Concept 8: Functievermenging in het stedelijk gebied aanmoedigen
  In nieuwe projectontwikkelingen komen wonen, werken, voorzieningen en (lokaal) winkelen zoveel mogelijk samen voor. Vanuit de economische studie wordt aangegeven dat Geraardsbergen nood heeft aan jobs. Het is belangrijk dat deze niet enkel worden gezocht op bedrijventerreinen. Niet-hinderlijke bedrijvigheid kan ook in de stad een plaats krijgen.



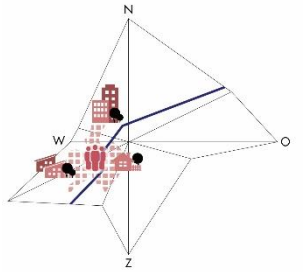
Wonen in de compacte stad

De manier waarop binnen een stad gewoond wordt, wordt gestuurd door het stedelijk woonbeleid. Om wonen in de compacte stad vorm te geven, moet de stad hierbij vertrekken van een stedelijk aanbod dat gericht is op het aantrekken van een diverse bevolking. Een aantal concepten vormen hierbij de leidraad. Binnen de groeicontour van Geraardsbergen centrum, worden in de woonstudie enkele mogelijke projectzones aangeduid. Het gaat hoofzakelijk om sites aan de rand van het centrum. Belangrijke bemerking bij dit voorstel is dat het geen antwoord biedt op de knelpunten die er vandaag zijn binnen het historische patrimonium. Bovendien zijn de sites allen in gebruik vandaag, waardoor er niet snel kan worden herontwikkeld. Ook houdt de groeicontour geen rekening met drempels. De spoorlijn zelf, maar ook de Astridlaan vormen een harde grens tussen het historische hart van de stad en de woonwijken van Nederboelare, Goeferdinge en Overboelare. Er zijn ook vragen bij de leefkwaliteit van de woningen ingesloten tussen de spoorlijn en de Astridlaan.

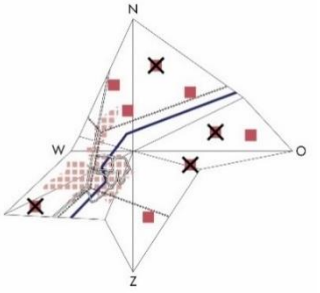
- Concept 9: Inzetten op woonontwikkelingen in de kern
  Om van Geraardsbergen een compacte stad te maken, moeten nieuwe woningen vooral in de stadskern voorzien worden. Op deze manier blijft het aantrekkelijke omliggende landschap met veel groen en landbouw zo veel mogelijk bewaard.



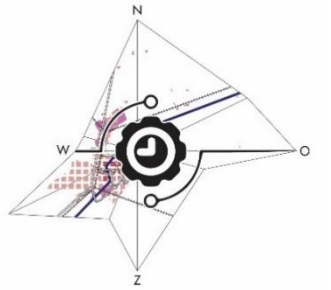
- Concept 10: Aanbieden van een gedifferentieerd woonaanbod
  Om een gevarieerd publiek aan te trekken, is het belangrijk om verschillende types woningen aan te bieden. Naast het aanbod van woningen in verschillende prijsklassen, willen we ook voorzien in verschillende grootte en types van woningen (appartementen, rijwoningen,…).



- Concept 11: Wonen buiten de kern enkel op goede locaties
  Uit de woonstudie blijkt dat er veel meer locaties zijn waar eventueel nog mag worden gebouwd, dan dat er nieuwe woningen nodig zijn tegen 2028. Dat biedt de luxe om zorgvuldig te bepalen waar er buiten de kern nieuwe woningen kunnen bijkomen. Op die manier kan het omliggende landschap met veel groen en landbouw zo veel mogelijk behouden blijven.



- Concept 12: Gefaseerde ontwikkeling grootschalige projecten in de rand
  Om de woningmarkt niet te verstoren en leegstand van oudere woningen te vermijden, kunnen nieuwe grootschalige woonprojecten maar gefaseerd op de markt worden aangeboden.

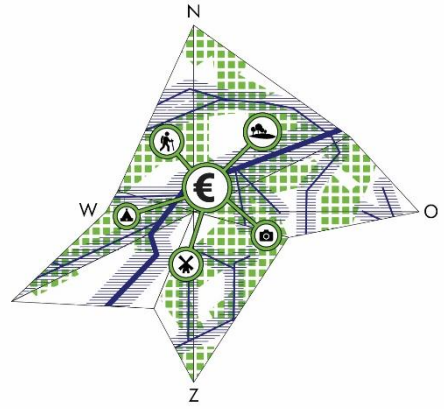


Toerisme en de compacte stad

Het historisch erfgoed en de verschillende horecazaken in de stad Geraardsbergen liggen op wandelafstand van elkaar. Door in te zetten op zacht verkeer in de binnenstad wordt het bezoek van deze plekken nog aangenamer. Een belangrijke toeristische troef is ook het aantrekkelijke landschap dat de stad omgeeft en in het geval van de Oudenberg zelfs letterlijk omarmt. Door de ontwikkeling van de stad zo compact mogelijk te houden wordt het landschap gevrijwaard. Op die manier kan Geraardsbergen haar landschappelijk-toeristische troef het best uitspelen.

De aanwezigheid van de Dender op haar beurt brengt het landschap binnen de stadsgrens en zorgt voor open ruimte in de stad. Het aangenaam inrichten van de publieke ruimte rond de Dender maakt het een aangename verblijfplaats zowel voor mensen die in de stad verblijven als voor mensen die, al dan niet per fiets, op doortocht zijn. Ontwikkelingen met hoge kwaliteitseisen op vlak van publieke ruimte ter hoogte van de jachthaven kunnen hierbij een rol spelen.

- Concept 13: Een aantrekkelijk toeristisch aanbod genereert inkomsten en tewerkstelling

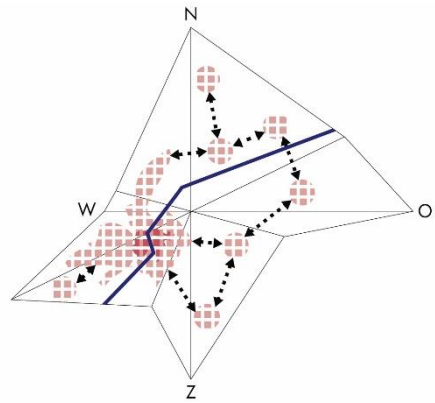


Een uitdaging voor Geraardsbergen bestaat erin om haar werkloze inwoners (waarvan vaak personen zonder een diploma middelbaar onderwijs) te begeleiden naar werk. Tegelijk heeft de stad het door haar slechte ligging ten opzichte van het hoger verkeersnet moeilijk om bloeiende bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. Twee belangrijke troeven zijn het aantrekkelijke, gaaf gebleven omliggende landschap en de aanwezigheid van heel wat historisch erfgoed. Uitwerken van een toeristisch aanbod dat rekening houdt met deze sterktes en inzet op de compacte stad en het behoud van de aaneengesloten open ruimte, biedt duurzame kansen voor tewerkstelling (denk aan tewerkstelling in de landbouw ondersteunende of toeristische sector). Daarnaast kan een aantrekkelijk toeristisch aanbod zorgen voor extra inkomsten voor de stad en haar bewoners.

Voorzieningen in de compacte stad

In de compacte stad worden stedelijke voorzieningen bij voorkeur geconcentreerd bij bestaande stedelijke voorzieningen of in gebieden met een concentratie aan voorzieningen. Randparkings, een slimme organisatie van gemotoriseerd verkeer in de stadskern, een inrichting van het publieke domein die ruimte biedt aan de zwakke weggebruiker en voldoende parkeergelegenheid voor minder mobiele mensen vlakbij voorzieningen, maken deze goed bereikbaar voor jong en oud, zowel van binnen als buiten de stad.

- Concept 14: Kwalitatieve stedelijke voorzieningen takken aan op het netwerk van de compacte stad

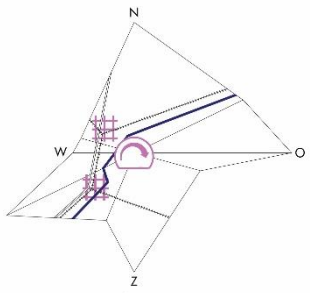


Geraardsbergen beschikt over een goed uitgebouwd netwerk van voorzieningen op korte afstand van elkaar. Deze bevinden zich grotendeels binnen het netwerk van de compacte stad of net aan de rand daarvan. Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur aangetakt aan dit netwerk of worden uitgebouwd in de rand van de compacte stad. Zo wordt de stad Geraardsbergen versterkt als verzorgend, recreatief centrum voor de regio.

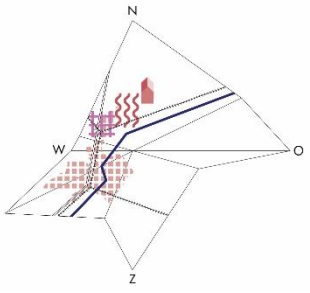
Rand(en) van de compacte stad

Toch moet de nuance gemaakt worden dat dit netwerk niet letterlijk de compacte stad afbakent. Locaties die vandaag nog niet aangesloten zijn op het netwerk (denk aan de Unal-site) kunnen net zo goed deel uitmaken van die compacte stad. Het ontwarren van het netwerk is dus een goede eerste -maar onvolledige- oefening. Schendelbeke (bedrijventerrein) is vandaag ruimtelijk niet verbonden met de compacte stad. Het gebied ligt ten noorden van de stadskern. Toch heeft het functioneel een belangrijke link met de kern. De bedrijvenzone biedt tewerkstelling voor de inwoners van de stad. Indien het bedrijventerrein Schendelbeke op lange termijn ook een rol als energiehub of EHUB (centrale plaats waar energie wordt opgewekt, opgeslaan en verspreid) zou opnemen, zal de plek ook op vlak van energie een belangrijke functionele verbinding aangaan met de stad.

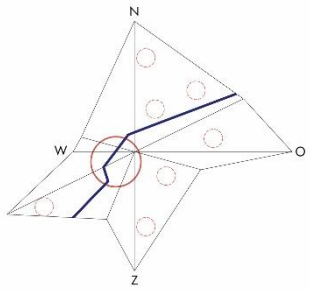
- Concept 15: Rendementsverhoging van goedgelegen bestaand bedrijventerrein
  Het bedrijventerrein van Schendelbeke is goed ontsloten via de N42 en ligt op korte afstand van het centrum. De grote uitdaging voor het bedrijventerrein is om binnen de bestaande zone meer tewerkstelling mogelijk te maken via een verhoging van het efficiënt ruimtegebruik: stapeling van functies, herstructureren van restruimtes, groeperen van bepaalde voorzieningen.

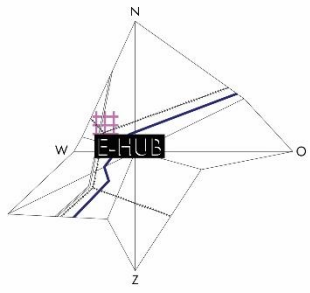


- Concept 16: Verwevingszone met gedeelde winsten
  De ruimte tussen het bedrijventerrein en het dorp van Schendelbeke wordt niet langer beschouwd als een restruimte die stilaan verdwijnt. De zone neemt een functie op als verwevingszone waarbinnen verweefbare bedrijvigheid, hedendaagse woonvormen en ruimte voor park en natuur worden gecombineerd.



- Concept 17: energiehub (EHUB) Schendelbeke
  (De omgeving van) het bedrijventerrein Schendelbeke neemt een rol op als energiehub (EHUB). Dit betekent dat hier ruimte wordt voorzien voor het verzamelen, opslaan en distribueren van hernieuwbare energie. Dit concept, dat zich eerder op de lange termijn richt, impliceert vooral dat er op korte termijn geen acties mogen gebeuren die dit lange termijnperspectief hypothekeren.





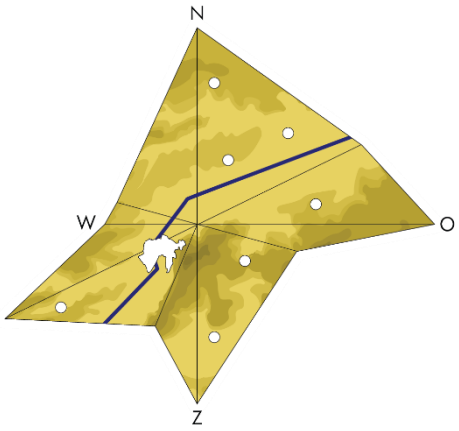
Uitgangspunt 3: Geraardsbergen agripolis

Een belangrijke kwaliteit van Geraardsbergen is haar ligging te midden van veel open ruimte en kleinschalige landschappen. De kwaliteit van deze open ruimte wordt gemaakt door het samenspel van landbouw en natuur. Landbouw speelt hierbij een belangrijke rol: 54% van het grondgebied in Geraardsbergen is in landbouwgebruik met voornamelijk rundveeteelt dat zich richt op het gebruik van grasland. Tot op vandaag wordt de lokale melk van Geraardsbergen gebruikt voor het maken van matten die noodzakelijk zijn voor de bekende Geraadsbergse mattentaarten. De graslanden die worden ingezet om het vee te laten grazen zijn, samen met de aanwezigheid van veel waardevolle kleine landschapselementen, bepalend voor de aantrekkelijkheid van het Geraardsbergse mozaïeklandschap.

In navolging van Sint-Truiden, dat zich op de toeristische kaart zette met haar fruitteelt en de daarbij horende bloesems, willen we de toeristische aantrekkingskracht van Geraardsbergen vergroten door haar als een ‘Agripolis’ te promoten.

De term Agripolis bestaat uit twee begrippen: ‘Agri’ is afkomstig uit het Latijn en betekent ‘veld’, wat een verwijzing is naar het open landschap van Geraardsbergen. ‘Polis’ is afkomstig uit het Grieks en staat voor een samenlevingsmodel uit de Oudheid waarin de typische kenmerken van een stad, gemeenschap en het fysisch systeem vervat zit. Een Polis bestaat uit een landbouwgebied met enkele dorpen en een stedelijke kern die fungeert als centrale ontmoetingsplaats waar inwoners van de Polis actief betrokken worden tot de visie van het beleid. Ook het landschap is actief aanwezig en vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en de identiteit van de inwoners. Een Polis kan dus gezien worden als een overkoepelende term voor de interactie tussen een stad, haar inwoners en het omliggende landschap. De meervoudige betekenis van Agripolis heeft veel raakvlakken met de conclusie van de ruimtelijke analyse in de ruimtelijke visie van Geraardsbergen.

De landbouw maakt vandaag een crisis door. Bij de klassieke methode wordt ingezet op schaalvergroting, maar door de beperkte ruimte in Vlaanderen is dit voor lokale landbouwers geen oplossing. Volgens een studie van de Boerenbond zal de gebruikelijke gang van zaken niet volstaan om aan de nieuwe uitdagingen een antwoord te bieden en zo de toekomst van de Vlaamse landbouw te verzekeren. Daarvoor zullen, naast het bijsturen van bestaande, ook nieuwe pistes ingeslagen moeten worden. Mogelijke pistes zijn het inzetten op kwaliteit in plaats van kwantiteit, korte keten-systemen, het kiezen voor diversiteit, zowel naar producten als naar activiteiten, het opzetten van samenwerkingen tussen plaatselijke landbouwers (bijvoorbeeld via coöperatieven), het wegnemen van bepaalde tussenschakels in de voedselketen door bijvoorbeeld de verwerking zelf in handen te nemen en in te zetten op circulaire landbouw.

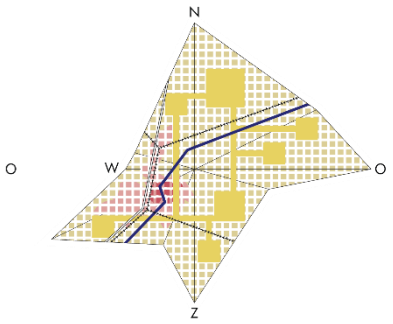


Terwijl de landbouw van vandaag altijd verder automatiseert en er weinig plaats is voor bijkomende tewerkstelling, bieden alternatieve landbouwbedrijfsmodellen wel tewerkstelling. Om de overschakeling naar of het opzetten van alternatieve landbouwbedrijfsmodellen mogelijk te maken moeten een aantal taken vervuld worden zoals transport, verwerking en verkoop. Dit zijn allemaal taken die ingevuld kunnen worden door laaggeschoolden. Inzetten op de ondersteuning van alternatieve landbouwbedrijfsmodellen in Geraardsbergen zorgt dan ook niet alleen voor een extra toeristische troef, maar creëert ook mogelijkheden voor sociale tewerkstelling.

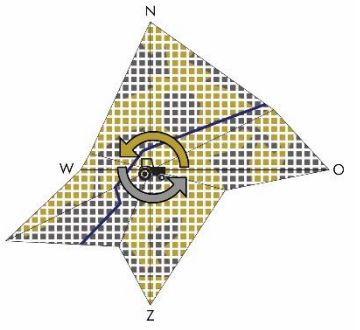
Met ‘Geraardsbergen Agripolis’ wordt de verbinding gemaakt tussen de open ruimte en de compacte stad. Landbouwproducten worden binnen de stad gebracht en zorgen in de stadskern voor tewerkstelling. Tegelijk brengen toeristen, die in de stad logeren of gaan eten na hun bezoek aan het omliggende land, extra leven in de compacte stad.

- Concept 19: Landbouw opwaarderen als vorm van bedrijvigheid die inspeelt op de kwaliteiten van Geraardsbergen

  Eén van de grote kwaliteiten van Geraardsbergen is haar aantrekkelijke omliggende landschap dat voor een groot deel bepaald wordt door de manier waarop aan landbouw wordt gedaan. Daarom is het zinvol om bij het ontwikkelen van bedrijvigheid na te gaan of landbouw hierbij een rol kan spelen. Terwijl de landbouw van vandaag altijd verder automatiseert en er weinig plaats is voor bijkomende tewerkstelling, bieden alternatieve landbouwbedrijfsmodellen wel tewerkstelling in de vorm van nood aan gezamenlijk transport, verwerking en verkoop. Daarmee doelen we niet op een toekomst richting grootschalige agro-industrie. De focus ligt op korte keten.



- Concept 20: Landbouw wordt actief ingezet als toeristische troef
  In navolging van Sint-Truiden, dat zich op de toeristische kaart zette met haar fruitteelt en de daarbij horende bloesems, willen we de toeristische aantrekkingskracht van Geraardsbergen vergroten door haar als pilootstad van alternatieve landbouwvormen te promoten. Nieuwe landbouwbedrijfsmodellen ondersteunen en uitspelen in de manier waarop Geraardsbergen vanuit de toeristische sector wordt aangeprezen, vormen een aanleiding om Geraardsbergen te komen verkennen. Mattentaarten en het belang van het overleven van de boeren hierbij kan in de toeristische promotie het landbouwverhaal versterken.



De concepten vormen de schakel tussen de uitgangspunten en de concrete deelonderzoeken die doorvertaald werden in de plangebieden (zie hoofdstuk 10). Een concept kan doorvertaling krijgen in geen, één of meerdere plangebieden. Een plangebied geeft meestal zo uitwerking aan meerdere concepten.

9.2 Kwantitatieve oefening bedrijvigheid

De ruimtelijk-economische studie geeft aan dat bijkomende ruimte voor bedrijvigheid nodig is om de verwachte groei voor de komende jaren op te vangen. Het idee leeft dat de landbouw -indien deze o.a. kan evolueren richting korte keten- een potentiële economische actor en sector kan zijn die ook meer tewerkstelling kan opleveren.

Het in de markt zetten van de landbouw als belangrijk element in het imago en het landschap van de stad, genereert kansen op vlak van toerisme, wat opnieuw tewerkstelling kan opleveren. Daarnaast liggen er ook heel wat kansen voor een verhoging van het ruimtelijk rendement ter hoogte van het bedrijventerrein van Schendelbeke. Een deel van de verwachte groei kan hier dus zeker worden opgevangen door het stimuleren van verdichtingsmaatregelen.

Enkele voorbeelden van slim verdichten zijn terug te vinden in de ruimtelijke strategieën van het onderzoeksrapport van het kenniscentrum voor Vlaamse steden:

- stapelen van gebouwen en/of ruimtelijke functies
- combineren van gelijktijdige en gezamenlijke ruimtegebruiken
- delen van de ruimte verspreid in de tijd
- hergebruik van bestaande terreinen/gebouwen
- tijdelijk gebruik in afwachting van een ander ruimtegebruik

Het is belangrijk om opnieuw na te denken over de ruimtelijke strategie waarbij oude verkavelingsplannen van bedrijvensites opnieuw bekeken kunnen worden met de visie van slim verdichten. Om tot een verdichting te komen, kan er gebruik gemaakt worden van diverse instrumenten: een RUP, een hoogbouwnota, gabarietenplan, ... De onderstaande figuur geeft de bestaande toestand weer. Vervolgens zijn twee mogelijke scenario's voor bedrijvigheid geschetst op hoofdlijnen. Door tewerkstellingskansen in de landbouw- en toeristische sector en omwille van het potentieel voor het verhogen van het ruimtelijk rendement op de zone Schendelbeke, wordt geopteerd om te streven naar een nuloperatie wat betreft de 'paarse' bestemming..

Ook vanuit landschappelijk oogpunt is inname van de waardevolle en identiteitsbepalende open ruimte voor bedrijfsgebouwdozen niet wenselijk. Daarom is het belangrijk om in te zetten op een evenwicht waarbij er geen bedrijventerreinen verdwijnen en dat er wordt ingezet op verdichting van bestaande terreinen en een ruil van gronden die niet goedgelegen zijn. Zoals bijvoorbeeld het overstromingsgebied in de Unal-site.

Bestaande toestand

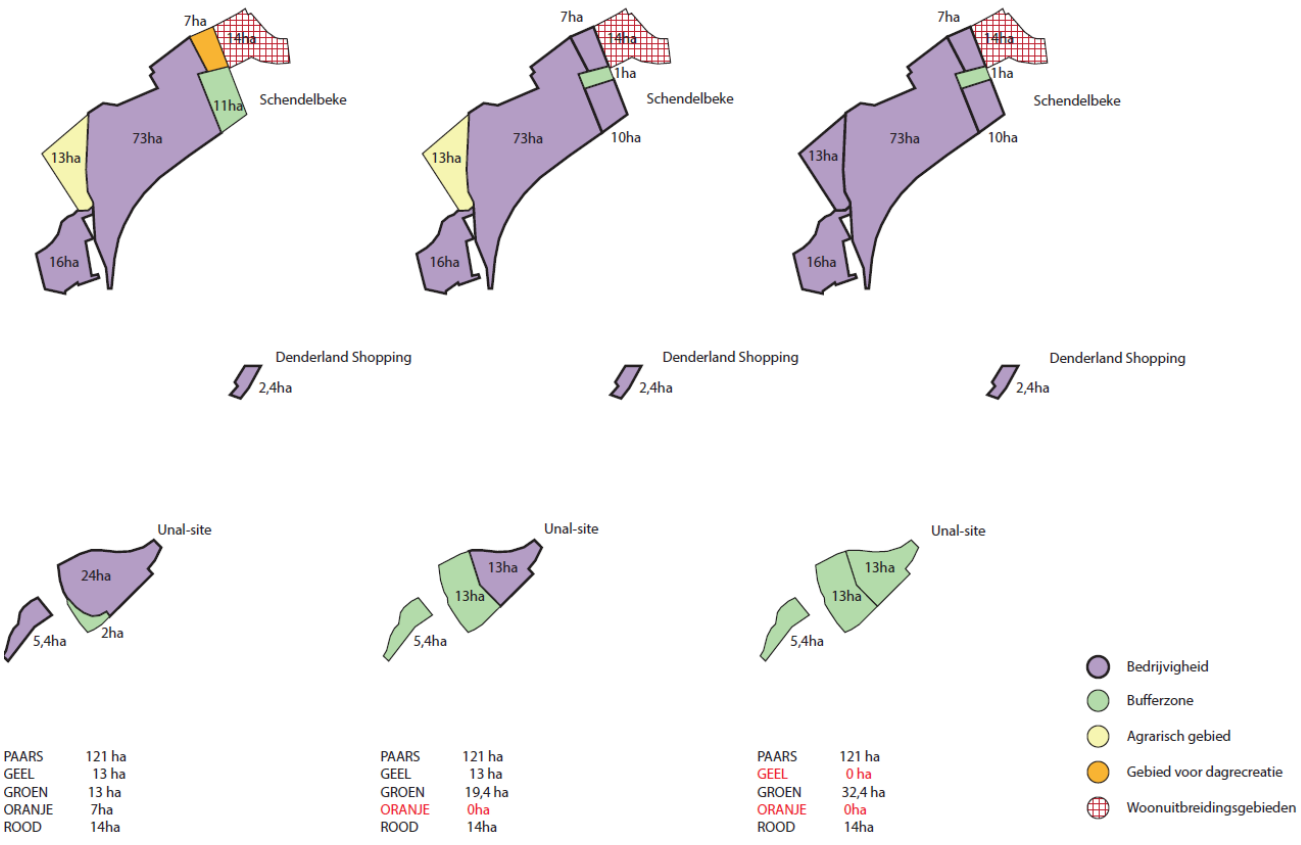
In de bestaande toestand zijn er nabij de stad drie grote zones bestemd voor bedrijvigheid: het bedrijventerrein van Schendelbeke, de Unal-site en de binnenkort in uitvoering gaande KMO-zone aan de Astridlaan. Er zijn een aantal snippers met een groene bestemming en in de driehoek tussen de Astridlaan , Galgestraat en de spoorweg bevindt zich een zone die bestemd is als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Scenario 1

In dit scenario wordt gekozen om de Unal-site en het restje paarse zone ten westen ervan deels terug te geven aan de Dender. Dan is het mogelijk om deze ha bedrijvigheid te compenseren in de zone Schendelbeke. Wel zou deze bedrijvigheid dan een status niet-hinderlijk moeten hebben, zodat deze verweefbaar kan zijn met het dorp van Schendelbeke. De driehoektussen de spoorlijn, Galgestraat en de Astridlaan behoudt haar landschappelijke waarde en ondersteunt zo het behoud van het waardevolle landschap en het inzetten op landbouw als alternatieve vorm van tewerkstelling.

Scenario 2

In een tweede scenario wordt gekozen om de Unal-site integraal terug te geven aan de Dender. Dan is het niet mogelijk de verloren ha bedrijvigheid integraal te compenseren ter hoogte van de verwevingszone tussen dorp en industrieterrein. In dit geval zou toch gezocht moeten worden naar een bijkomende locatie en kan de driehoek tussen spoorlijn, Galgestraat en Astridlaan eventueel worden omgezet naar zone voor bedrijvigheid.



Bestaande toestand (links), scenario 1 (midden) en scenario 2 (rechts)

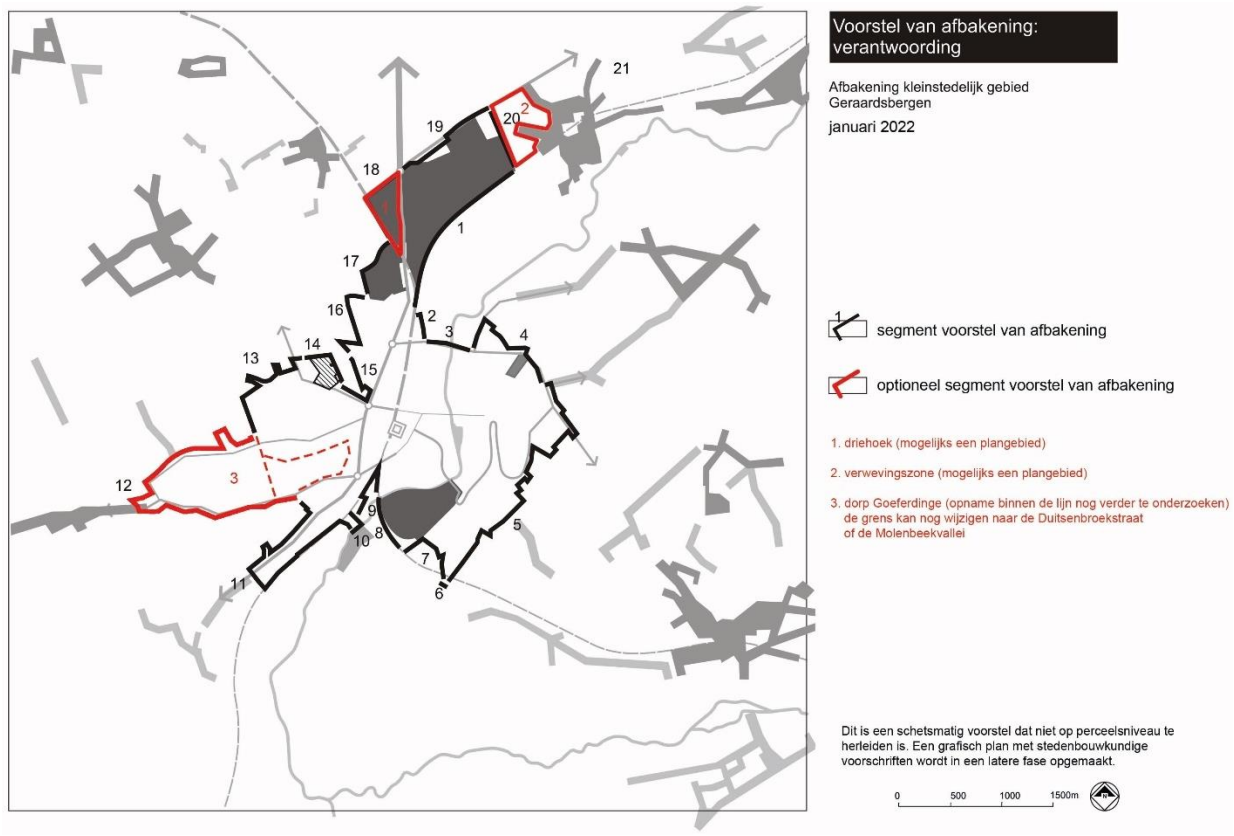
10 Bepalen van de grenslijn stedelijk gebied/buitengebied

10.1 Voorstel van afbakening

Het voorstel van afbakening gaat uit van volgende principes:

- bestaande elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- gewenste elementen met een stedelijke rol worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening;
- het voorstel van afbakening volgt zoveel mogelijk de bestaande grenzen van het gewestplan of infrastructuren. De grenslijn is wel vertaald naar het schaalniveau van het GRB (grootschalig referentiebestand).

Ten aanzien van woonlinten wordt voor de begrenzing van het stedelijk gebied gezocht naar een ruimtelijke scheiding in het lint: een beekvallei, de overgang van aaneengesloten (meer stedelijke) bebouwing naar open bebouwing, ... of de overgang van woongebied naar woongebied met landelijk karakter.



Nr.	Element van de bestaande of gewenste ruimtelijke structuur	Begrenzing volgens het gewestplan	aandachtspunt
1	De zuidgrens van het bedrijventerrein vormt de grens van het stedelijk gebied die samenvalt met de spoorlijn.		
2	De bestaande stedelijke woonomgeving (Nederboelare) vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
3	De bestaande stedelijke (woon)omgeving ten zuiden van de N495 vormt de grens van het stedelijk gebied. De afbakening valt samen met de N495.		
4	De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	

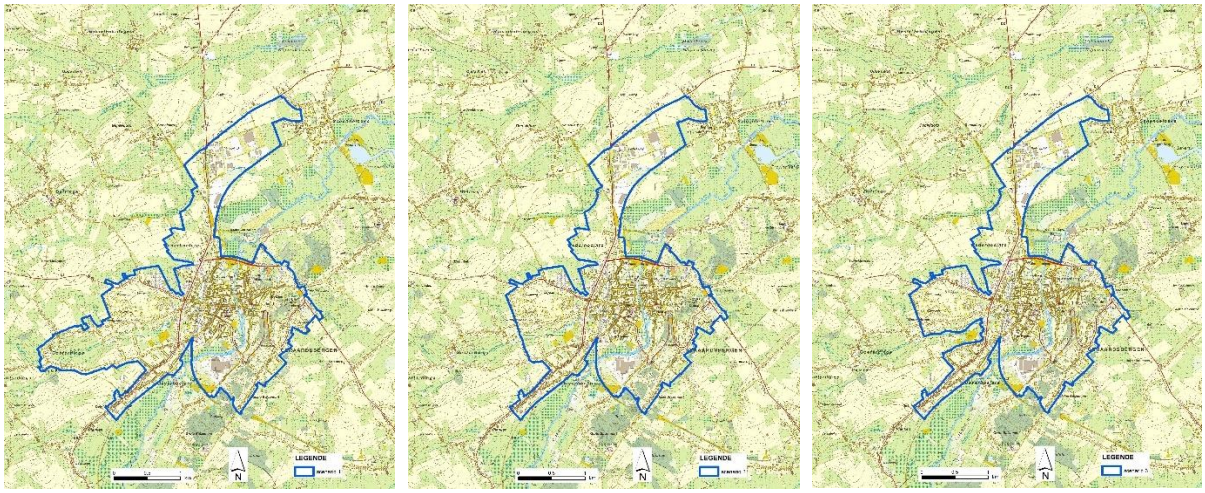
5	De bestaande stedelijke woonomgeving aan de oostzijde van de Oudenberg vormt de grens van het stedelijk gebied. Het woonlint langs de Onkerzelestraat wordt niet opgenomen in het voorstel van afbakening.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
6	De woonlinten ter hoogte van de Zavelstraat vervullen geen rol binnen het stedelijk gebied en worden niet opgenomen in het voorstel van afbakening.		
7	De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
8	De westgrens van het bedrijventerrein vormt de grens van het stedelijk gebied die samenvalt met de spoorlijn.		
9	De bestaande stedelijke woonomgeving van Overboelare vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
10	De bestaande stedelijke woonomgeving van Overboelare en de Dender vormt de grens van het stedelijk gebied.		
11	De bestaande stedelijke woonomgeving van Overboelare vormt de grens van het stedelijk gebied. In het zuiden vormt de spoorlijn de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
12	De bestaande stedelijke woonomgevingen van het westelijk deel van Goeferdinge kunnen deel uitmaken van het stedelijk gebied. Hoewel de woonomgevingen morfologisch vergroeid zijn met en functioneel gericht zijn op het stedelijk gebied, kan hetopenruimtegebieden (natuurgebied, parkgebied, woonuitbreidingsgebied) een grensstellend element zijn.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied en landelijk woongebied op het gewestplan.	De westelijke afbakening kan nog wijzigen. Dit wordt in het verder traject onderzocht.
3	De bestaande stedelijke woonomgeving (Goeferdinge) vormt de maximale grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied op het gewestplan.	
14	De gemeentelijke begraafplaats maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen op het gewestplan.	
15	Het bestaande stedelijke weefsel vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het woongebied, het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en de bufferzone.	
16	Het stedelijk sportpark maakt deel uit van het stedelijk gebied. Het gebied ligt binnen de afbakeningslijn.	Het voorstel van afbakening valt samen met de bestaande bestemmingen natuurgebied en gebied voor dagrecreatie.	
17	De nog te ontwikkelen KMO-zone maakt deel uit van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan.	
18	De restruimte (driehoek) tussen de spoorlijn en de N42 kan mogelijks ontwikkeld worden als bedrijventerrein en deel uitmaken van het stedelijk gebied. Het voorstel van afbakening valt dan samen met de spoorlijn in het westen en met de Galgestraat in het noorden.		Of deze ruimte binnen de afbakening zal vallen wordt in het verdere traject onderzocht.
19	Het bedrijventerrein van Schendelbeke maakt deel uit van het stedelijk gebied. Het bedrijventerrein en de bufferstrook worden mee opgenomen in het voorstel van afbakening.	Het voorstel van afbakening valt samen met het industriegebied en de bufferzone op het gewestplan.	
20	De (nieuw te bestemmen) uitbouw van een verwevingsgebied, waar gemengde functies (zowel wonen als bedrijven) een plaats vinden, maakt deel uit van het stedelijk gebied. Dit gebied vormt de grens van het stedelijk gebied.	Het voorstel van afbakening grenst aan het woongebied van Schendelbeke op het gewestplan.	Of deze ruimte binnen de afbakening zal vallen wordt in het verdere traject onderzocht.
21	Het dorp Schendelbeke kan gezien worden als een aparte entiteit los van het centrum. Het dorp valt buiten de afbakeningslijn.		Of deze ruimte binnen de afbakening zal vallen wordt in het verdere traject onderzocht.

10.2 Verschillende scenario's van grenslijn

In deze fase van het afbakeningsproces wordt een voorstel van afbakeningslijn meegegeven. De lijn ten noorden van het verstedelijkt gebied kan er, naar gelang welke plangebieden weerhouden worden, anders gaan uitzien.

Volgende gebieden zijn nog optioneel om binnen de grenslijn te vallen:

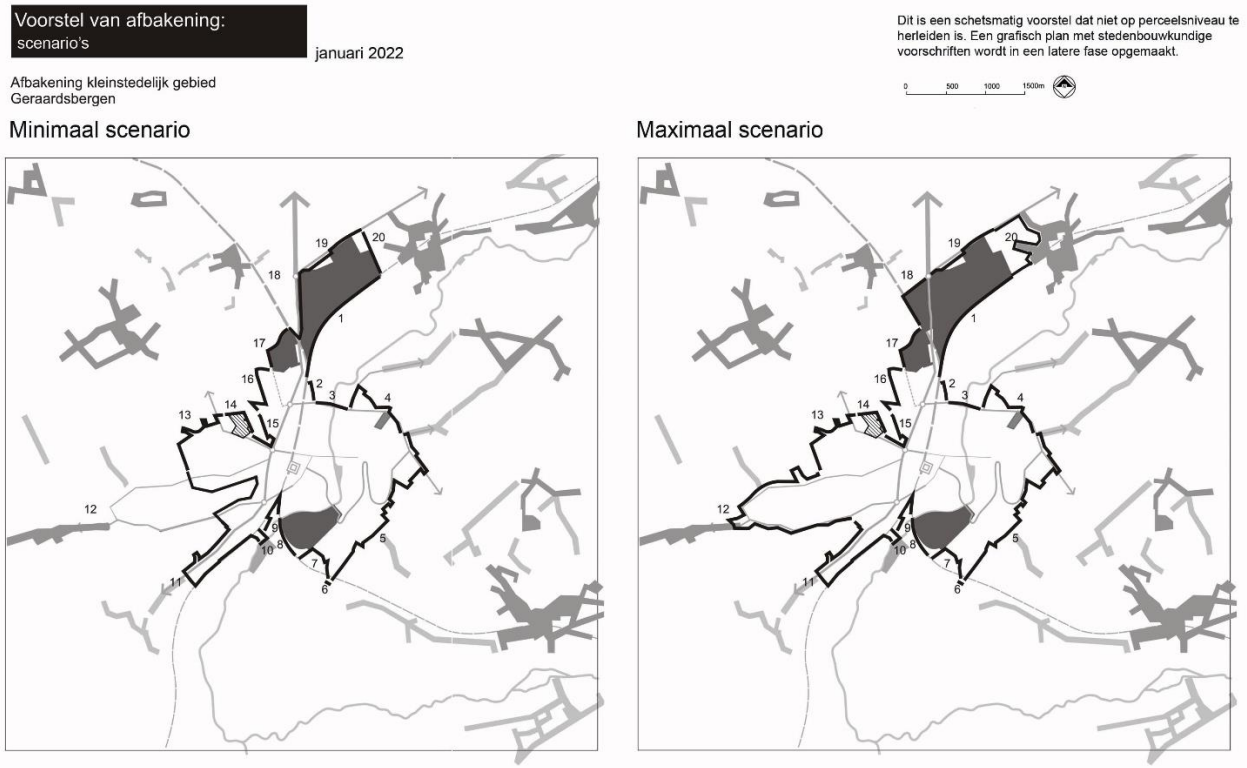
- De driehoek tussen de N42 en de spoorweg (= 'Schendelbeke' driekhoek)
- De ruimte tussen het bedrijventerrein van Schendelbeke en Schendelbeke dorp (= 'Schendelbeke' verwevingszone).
- De omgeving van Goeferdinge kan nog wijzigen. Volgende scenario's behoren nog tot de mogelijkheden:
    - *Een scenario (1) waarbij Goeferdinge volledig is opgenomen binnen de afbakeningslijn;*
    - *Een scenario (2) waarbij Goeferdinge niet is opgenomen binnen de afbakeningslijn. De afbakeningslijn loopt tot de Duitsenbroekstraat;*
    - *Een scenario (3) waarbij Goeferdinge niet is opgenomen binnen de afbakeningslijn. De Molenbeekvallei behoort tot het blauwgroennetwerk en is een grensstellend element. De Molenbeekvallei vormt de grens tot het kleinstedelijk gebied.*



Scenario 1 (links), scenario 2 (midden) en scenario 3 (rechts)

Welke plangebieden er in de definitieve afbakening worden opgenomen is enerzijds afhankelijk van het procesverloop (ontvangen adviezen en bezwaren, …) en anderzijds van de resultaten van het milieueffecten- en ruimtelijk onderzoek.

Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er gekozen wordt voor een maximale grenslijn, waarbij alle plangebieden en Goeferdinge binnen de grenslijn vallen (maximaal scenario) of een scenario waarbij het plangebied van de driehoek, het plangebied van de verwevingszone en Goeferdinge niet binnen de grenslijn valt (minimaal scenario) ... Daarnaast zijn ook verschillende scenario's tussenin mogelijk.



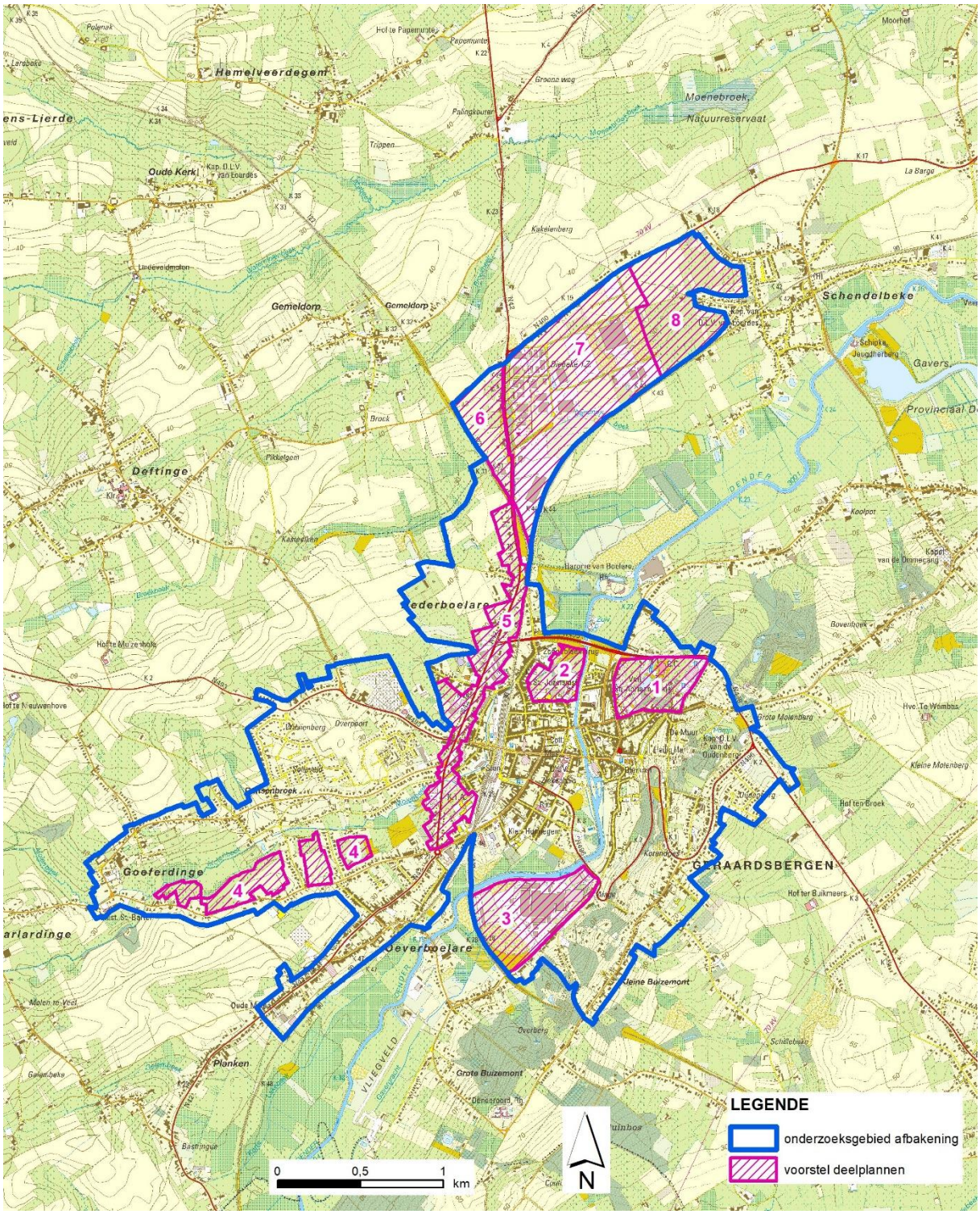
10.3 Selectie van de plangebieden

Het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen heeft, naast het opstellen van een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en de afbakeningslijn, ruimtelijke plangebieden. Zij worden in het volgende hoofdstuk inhoudelijk beschreven :

1. Plangebied 'Denderlandshopping'
2. Plangebied 'Signaalgebied Sint-Jozef'
3. Plangebied 'Unal-site'
4. Plangebied 'Woonuitbreidingsgebieden'
5. Plangebied 'Astridlaan'
6. Plangebied Schendelbeke bestaande uit 3 delen:
    a. Schendelbeke bestaande bedrijventerrein nr. 7 op de kaart
    b. Schendelbeke verwevingszone nr. 8 op de kaart
    c. Schendelbeke driehoek (grond gelegen tussen de N42, de Galgestraat en de spoorweg) nr. 6 op de kaart

In voorliggende scopingnota houden we verschillende scenario's van plangebieden en ook de exacte contour van de afbakeningslijn open. Bovenstaande plangebieden zijn de plangebieden zoals ze vandaag onderzocht worden. Het is een voorlopig voorstel. Deze kunnen nog wijzigen tijdens het planproces, ze kunnen zowel uitbreiden als inkrimpen of zelfs helemaal verdwijnen.

Maar vooraleer te komen tot deze plangebieden, diende er een stappenplan te worden afgelegd om te komen tot de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en bijhorende provinciale acties.
Naast deze 5 concrete acties kunnen in het verdere planningsproces nog acties opgenomen worden in het actieprogramma die dan eerder een apart traject volgen.



Afbakening van de plangebieden van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen'

10.4 Actieprogramma

Uitgaande van de aanzet tot hypothese gewenste ruimtelijke structuur voor heel het stedelijk gebied Geraardsbergen en het verdere planningsproces, zullen een aantal acties naar voor worden geschoven om het stedelijk gebiedenbeleid in uitvoering te laten gaan. Het overzicht wordt later in het planningsproces besproken en opgenomen. Het kan bestaan uit acties rond:

- Bedrijvigheid en kleinhandel
- Mobiliteit
- Wonen

- Stedelijk groen
- Stedelijke functies of geïntegreerde projecten
- Toerisme en recreatie
- Open ruimte
- ….

Deze acties hoeven niet alleen door de provincie of de stad uitgevoerd te worden. Diverse partners en actoren kunnen acties uitvoeren.

De opgesomde plangebieden en de bijhorende afbakeningslijn die hierboven vermeld zijn, zijn meteen van bij de start van dit planningsproces opgenomen. De plangebieden worden in het volgend hoofdstuk in detail besproken.

11 Plangebieden

Hier volgt een beschrijving van de bestaande en juridische toestand en de visie voor de plangebieden. Het gaat over een voorstel van plangebieden. De plangebieden kunnen nog wijzigen tijdens het planproces, ze kunnen zowel uitbreiden als inkrimpen of zelfs helemaal verdwijnen.

11.1 Plangebied Unal-site

11.1.1 Bestaande toestand

Net ten zuiden van het centrum van Geraardsbergen bevindt zich de Unal-site (24,5 ha). De Unal-site wordt begrensd door de Dender in het noorden, de spoorlijn naar Edingen in het westen, de Gaverstraat in het zuiden en de Guilleminlaan in het oosten. Op het terrein stond vroeger de Swedish Match fabriek of in de volksmond “stekskesfabriek”. Het bedrijf produceerde lucifers.

De oorspronkelijke watergebonden industrie is hier verdwenen. De verschillende bedrijfsgebouwen worden nu ingenomen door verschillende bedrijven, waaronder een vuurwerkmaker, een plastiekfabriek, een afvalverwerkingsbedrijf en diensten en voorzieningen. Deze huidige herbestemming gebeurt in functie van de beschikbare (ad hoc) mogelijkheden.



Orthofoto plangebied met situering afbeeldingen bestaande situatie



1: Ingang tot het bedrijventerrein



2: Zicht Gaverstraat

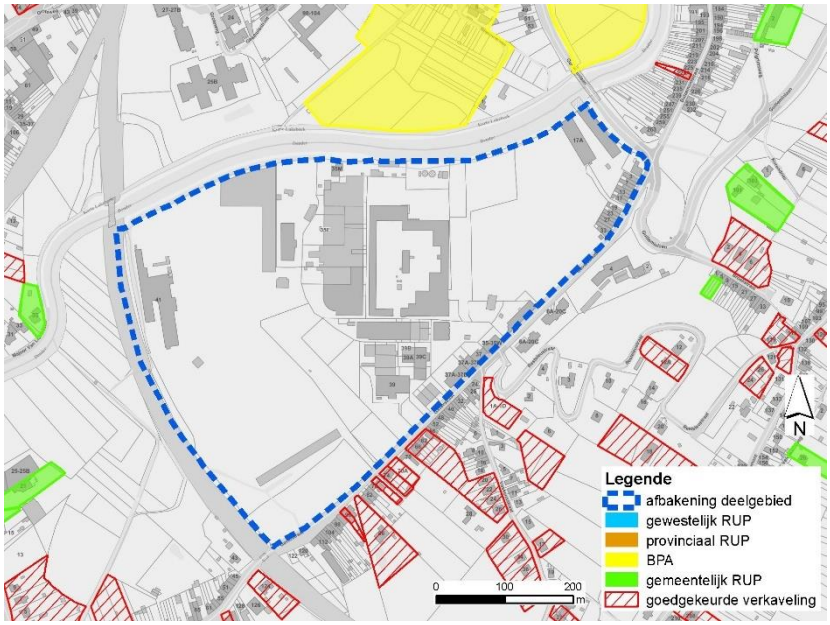


3: Zicht Gaverstraat

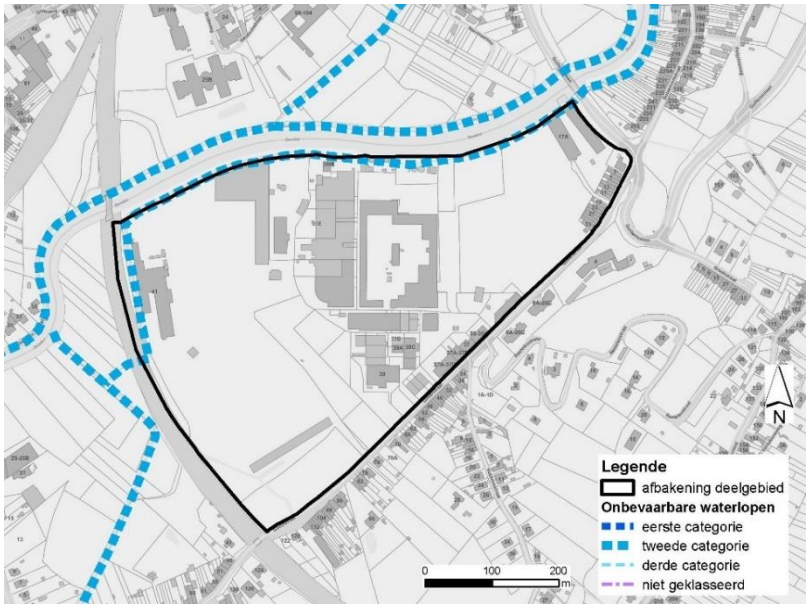


4: Inkom Van Israel

11.1.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, is het plangebied gelegen in een industriegebied, bosgebied en woongebied. 
Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied komen geen BPA's, RUP's en verkavelingen voor. 

Statuut van de waterlopen	Aan het plangebied grenst de Dender. Een bevaarbare waterloop. Net ten zuiden van De Dender ligt nog een onbevaarbare waterloop van tweede categorie (nr. O5202).



Binnen dit deelgebied zijn geen VEN- of Natura 2000-gebieden gelegen, noch Ramsargebied. Er komen evenmin beschermde stads- of dorpsgezichten of landschappen voor.

11.1.3 Visie

Historisch gezien was de keuze voor de site aan de Dender voor de oprichting van het bedrijf Unal logisch. Vandaag is deze locatie moeilijker te verantwoorden als zone voor bedrijvigheid door de overstromingsgevoeligheid en de slechte bereikbaarheid over de weg. Niettegenstaande biedt de unieke ligging nabij het stadscentrum wel mogelijkheden.



Scenario 1 *Scenario 2* *Scenario 3*

De scenario's zijn schetsen en zijn geen definitieve ontwerpen.

Binnen de opmaak van de visie werden 3 mogelijke scenario's voor de Unal-site opgemaakt:

- Een eerste scenario is om het gebied maximaal terug te geven aan de natuur, waarbij de gebouwen en bedrijvigheid volledig verdwijnen. Er wordt een nieuw stukje stadspark/bos gecreëerd, waar laagdynamische recreatieve activiteiten kunnen plaatsvinden. Er wordt een veilige toegang (brug) over de Dender voorzien, waardoor de stadsbewoners met de fiets of te voet makkelijk het gebied kunnen betreden.
- Een tweede scenario stelt een maximaal behoud voor van het bedrijventerrein, rekening houdend met de waterhuishouding, buffering, ...

- Het derde scenario stelt voor om enkel in het effectief overstromingsgevoelige gebied, nl. de westelijke zijde van het bedrijventerrein, de gebouwen te verwijderen en te ontharden. Langs de oostelijke zijde is er dan nog ruimte voor niet hinderlijke bedrijvigheid. Hierbij wordt de optie van watergebonden bedrijvigheid als een bijkomend scenario (scenario 3 bis) in de plan-MER mee opgenomen.

Naar aanleiding van de reacties van de raadpleging van de eerste startnota werd nog een vierde scenario toegevoegd. Het vierde scenario stelt voor om de westelijke zijde van het bedrijventerrein, de gebouwen te verwijderen en te ontharden. Het andere deel kan ingevuld worden door bedrijven, woningen en woonondersteunende functies.

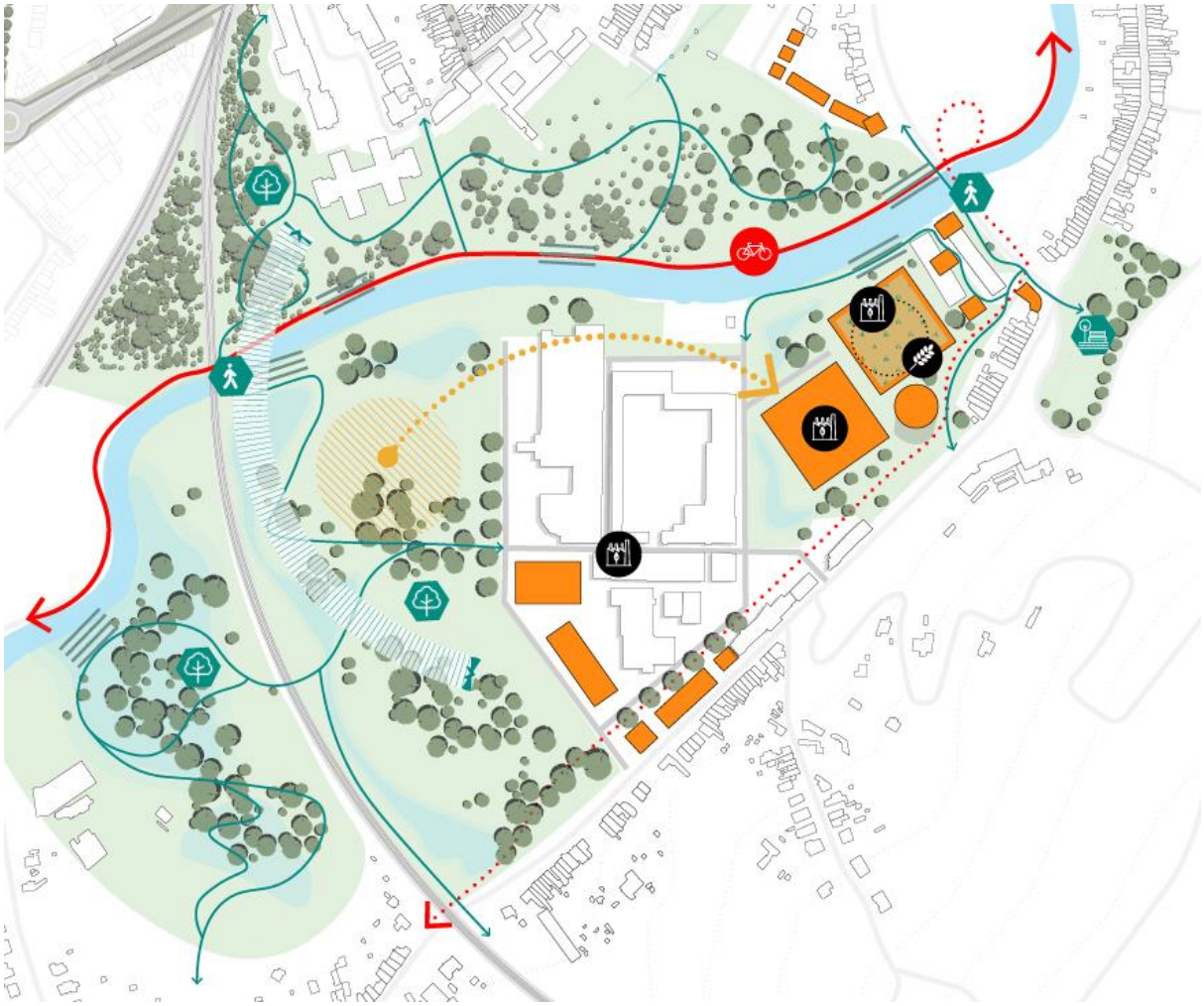


Scenario 4

Alle scenario's beogen een ontwikkeling waar meer ruimte is voor water. Een herontwikkelde Unal-site, met meer ruimte voor water, kan een aantrekkelijke plek worden waar inwoners van de stad komen ontspannen aan de Dender. De doorwaadbaarheid voor en naar de het stadscentrum is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het westelijke deel van de Unal-site kan als groenblauwe verbinding tussen de stad en het Boelarebos functioneren.

Ongeacht welk scenario er uiteindelijk gekozen wordt, het zal met onderstaande zaken rekening moeten houden:

- De aanwezige waterproblematiek en waterhuishouding.
- Een (eventueel) uitdoofscenario of reorganisatie van het bedrijventerrein is niet direct mogelijk. Het zal de nodige tijd en inspanningen vragen om bedrijven te herlocaliseren of tijdelijk ergens anders te huisvesten.
- Het al dan niet volledig wegnemen van het aanbod aan bedrijventerrein betekent dat deze oppervlakte aan industriezone, naast de bijkomende vraag naar bedrijventerreinen (zie studie bedrijvigheid hfdst.7.1. en kwantitatieve oefening hdfst. 9.2.), ergens anders gecompenseerd zou moeten worden. Gelet op de landschappelijke waarde van Geraardsbergen is het niet eenvoudig om een geschikte compensatielocatie te vinden. Het scenario dat hier gekozen wordt zal bepalend zijn voor de plangebieden nabij Schendelbeke.
- Voor alle scenario's geldt dat het nieuwe programma geen grote mobiliteit mag genereren. Wanneer er gekozen wordt voor de uitwerking van scenario 2 of 3 worden flankerende verkeersmaatregelen, zoals het verhogen van de verkeersveiligheid van de Guilleminbrug door bijvoorbeeld een knip voor zwaar vrachtverkeer, niet uitgesloten. Dit zal uit het milieueffectenonderzoek moeten blijken.
- De delen van de Unal-site die worden behouden voor bedrijvigheid, kunnen worden ingericht met een combinatie van kleinschalige ateliers, kantoren en een beperkt aandeel (bedrijfs)woningen. Eventueel kan de plek een rol opnemen in het verhaal van Geraardsbergen Agripolis. Er kan ook ruimte voorzien worden voor het verwerken en verdelen van lokale landbouwproducten. De Unal-site kan op die manier een rol opnemen als voedselhub. Grote passage zal hier nooit zijn, dus zijn de kansen voor verwerking van producten hier groter dan deze voor verdeling.



Voorstel scenario 3

11.2 Omgeving Schendelbeke

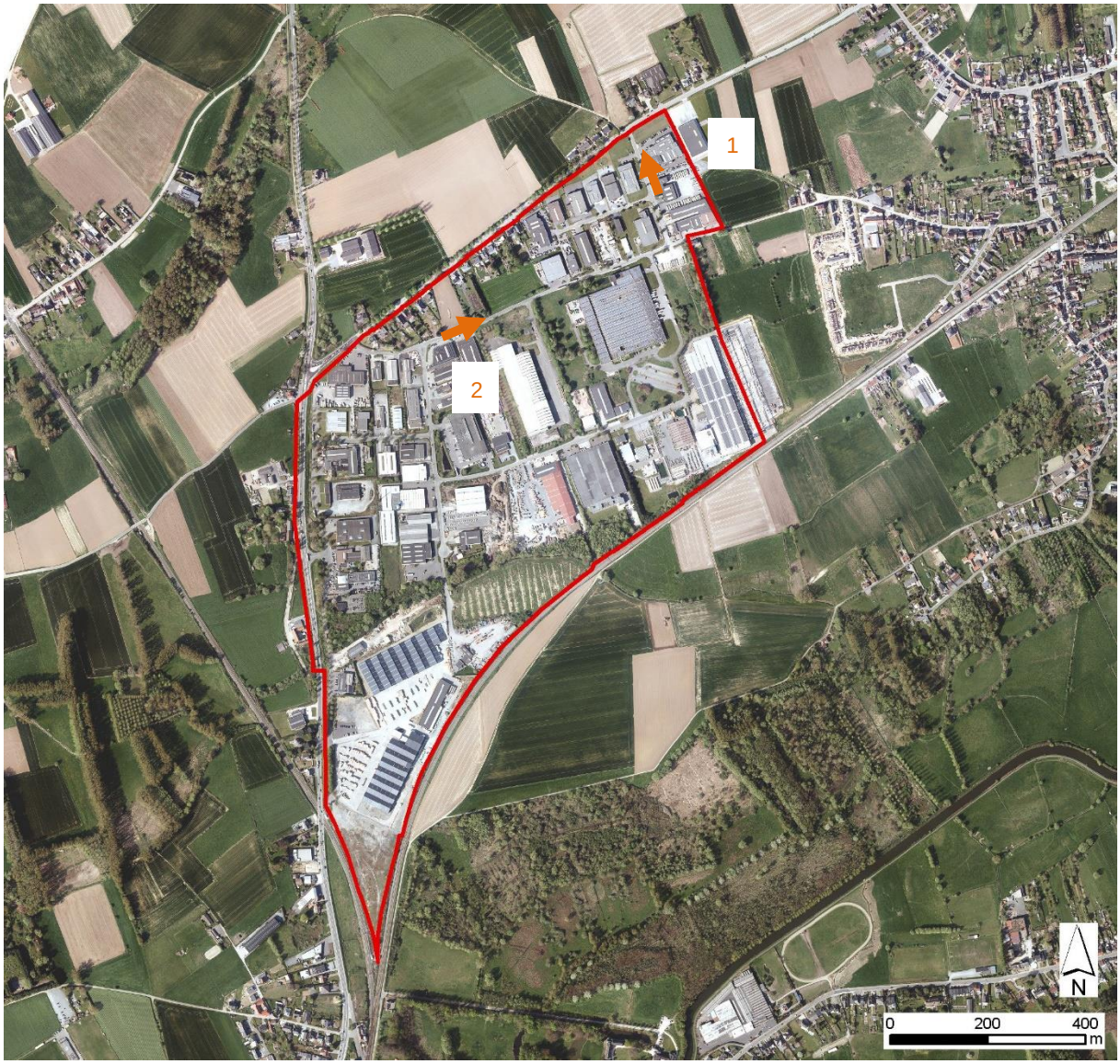
11.2.1 Bestaande toestand

In de omgeving rond het dorp Schendelbeke zijn er drie plangebieden opgenomen, nl. het bestaande bedrijventerrein, de ruimte tussen het dorp en het industrieterrein, beter gekend onder de term verwevingszone en de zogenaamde driehoek (grond gelegen tussen de N42, de Galgestraat en de spoorweg). Het dorp Schendelbeke wordt als een aparte entiteit beschouwd. Zij maakt geen onderdeel uit van het stedelijk gebied.

a) Het bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein Schendelbeke is gelegen tussen de N42 Geraardsbergen-Gent en de N45 Aalst-Brussel. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 45 ha. Het klassieke bedrijventerrein van Schendelbeke bevat een mix aan bedrijven die op heden goed functioneren. Klassiek, in de zin dat het een bedrijventerrein is waarbij ieder bedrijf over een eigen parking, een eigen cafetaria en eigen groenstrookje beschikt. De bedrijven opereren onafhankelijk en delen geen ruimte. Op het bedrijventerrein zijn er verschillende autohandelaars, transportbedrijven, interieurbedrijven en ook het containerpark van de stad is er gevestigd. Eén bedrijf (distributie gassen) valt onder de SEVESOIII-richtlijn*. Het bedrijventerrein valt onder het beheer van intercommunale Solva.

*SEVESO III-richtlijn: Europese richtlijn inzake de preventie van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, en de beperking van de gevolgen daarvan voor de menselijke gezondheid en het milieu



Orthofoto bestaande situatie industrieterrein Schendelbeke en driehoek Galgestraat, N42 en spoorweg



1: Toegang tot bedrijventerrein

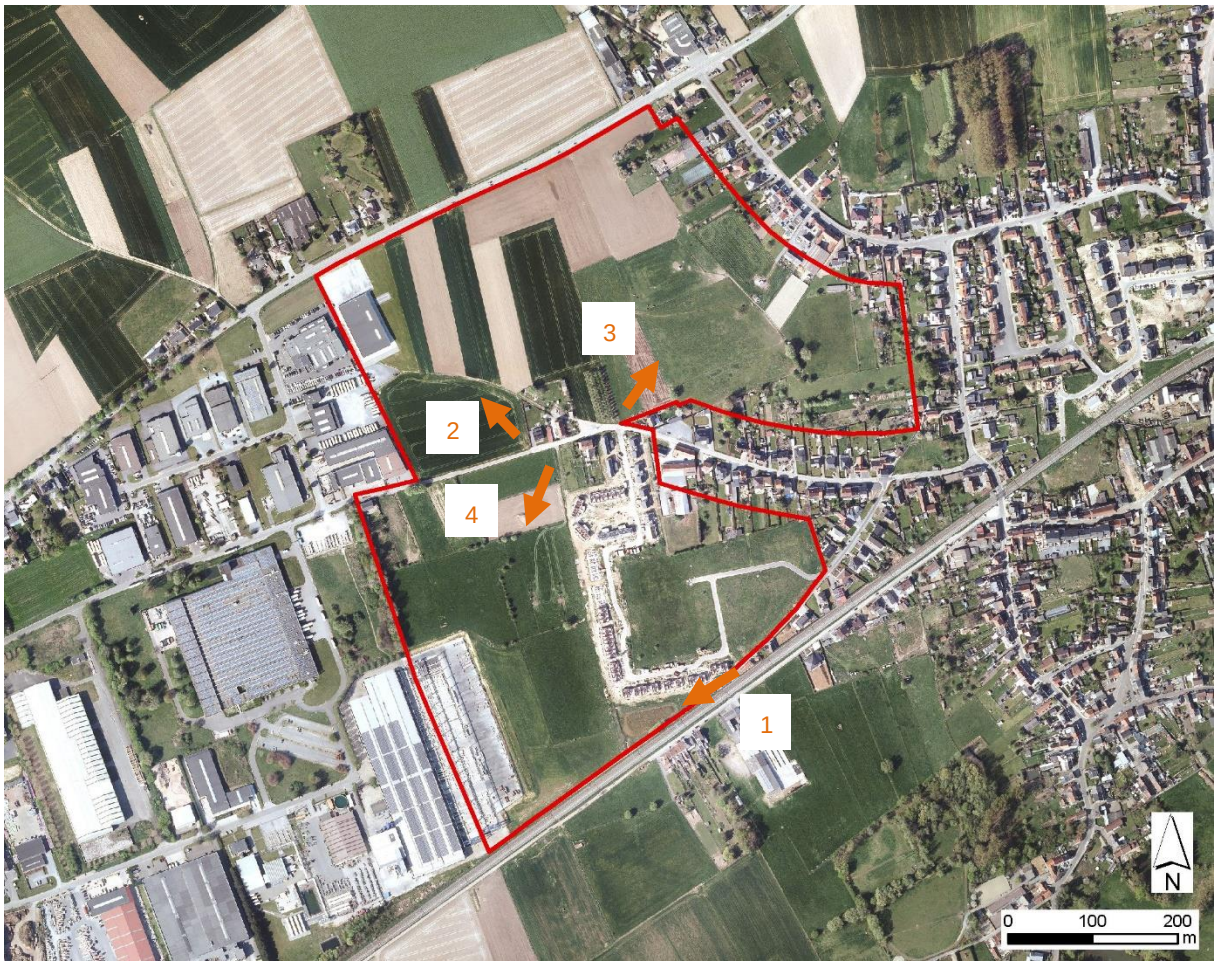


2: Bufferzone volgens het gewestplan

b) De ruimte tussen het dorp en het bedrijventerrein (verwevingszone)

Momenteel is er tussen het bedrijventerrein en het dorp Schendelbeke een groene ‘tussenruimte’ aanwezig. Deze ruimte scheidt het bedrijventerrein van het dorp. Zowel het dorp als de bedrijven hebben hun rug naar de

groene tussenruimte gekeerd. De ruimte wordt momenteel gebruikt voor kleinschalige akkerbouw en grasland. In deze ruimte werd recent een verkaveling gebouwd. Ten westen is er een gebouw voor recreatieve functies (o.a. een bowling) gerealiseerd.



Orthofoto bestaande situatie ruimte tussen het industrieterrein en het dorp Schendelbeke



1: zicht van bij de spoorweg



2: zicht op bedrijventerrein en recreatiegebied



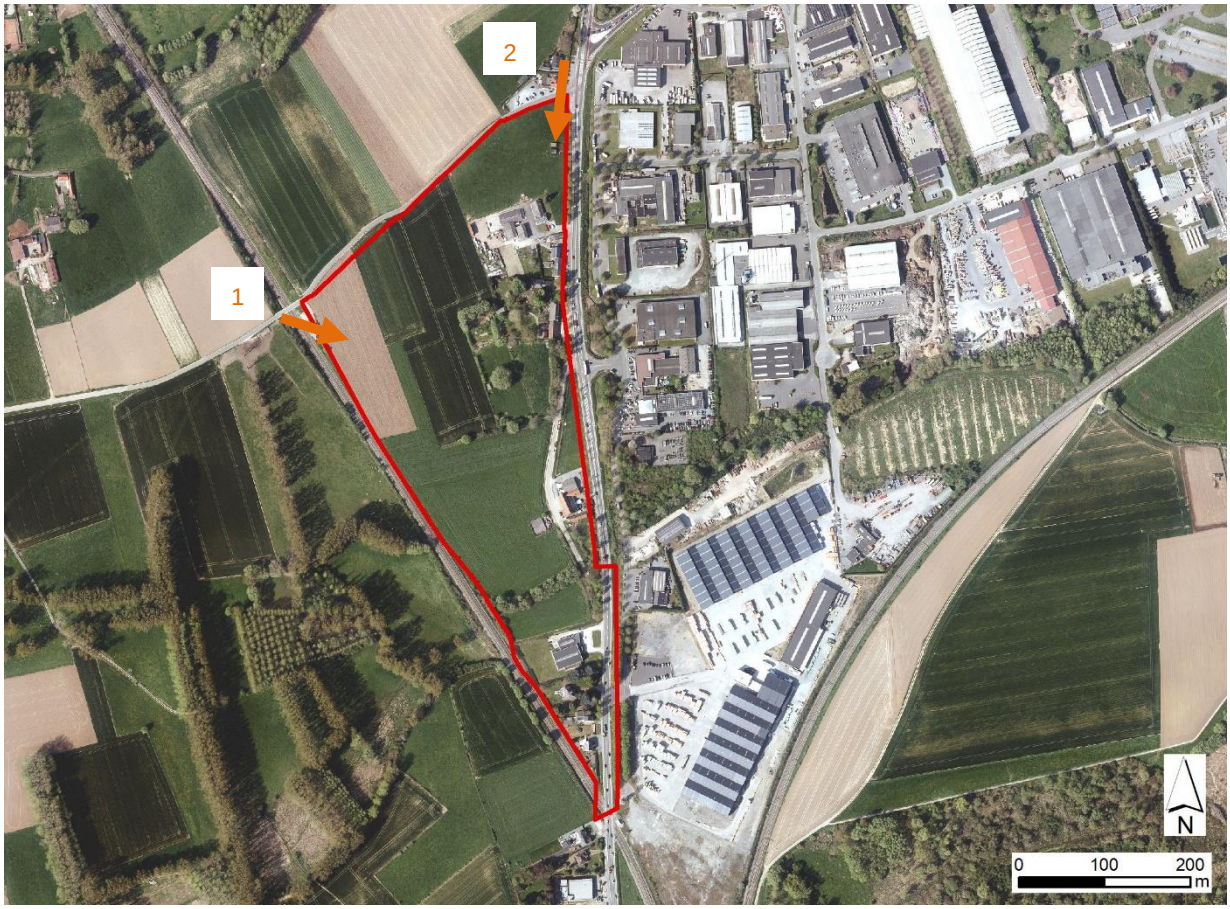
3: zicht woonuitbreidingsgebied



4: zicht op zone tussen woonontwikkeling en bedrijventerrein

c) De driehoek (ruimte tussen de spoorweg en de N42)

De gronden gelegen tussen de Galgenstraat, de spoorweg en de N42 worden voor het grootste deel als akkerbouw gebruikt. Binnen dit gebied bevinden zich enkele woningen alsook een frituur.



Orthofoto bestaande situatie driehoek Galgestraat, N42 en spoorweg



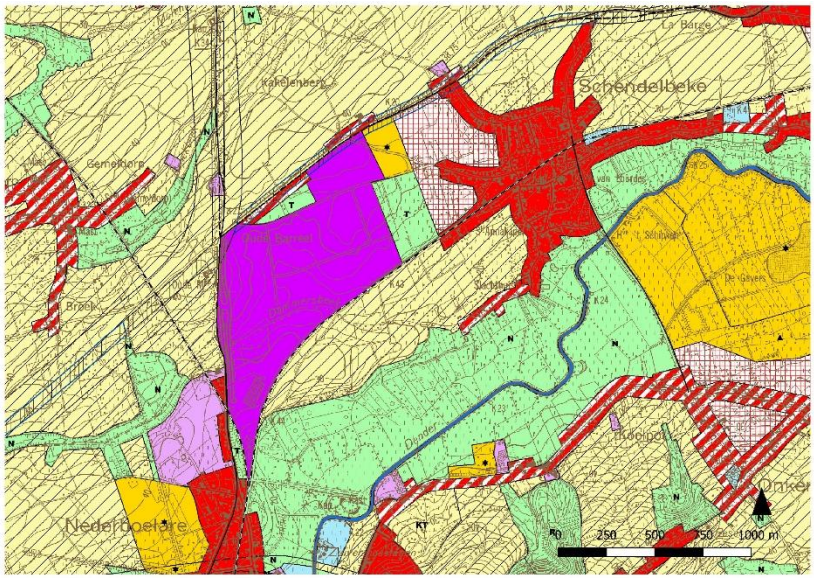
1: zicht van richting de spoorweg



2: zicht kruispunt Galgestraat, N42

11.2.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, zijn de plangebieden gelegen in verschillende zones: Plangebied: het bedrijventerrein - Bufferzone - Woongebied met landelijk karakter - industriegebied Plangebied: De ruimte tussen het dorp en het industrieterrein (verwevingszone) - Woonuitbreidingsgebied - Zone voor recreatie - Bufferzone Plangebied: De driehoek (ruimte tussen spoorweg en N42) - Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

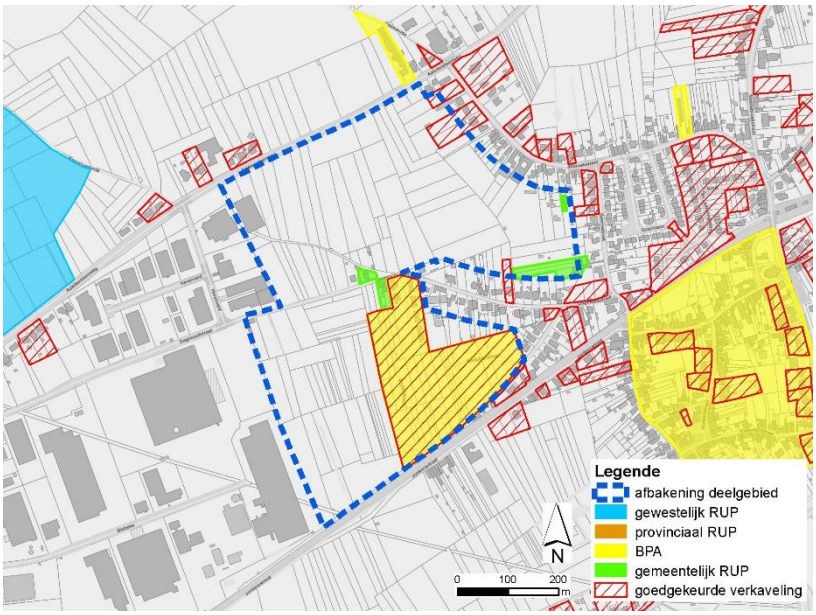


Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)

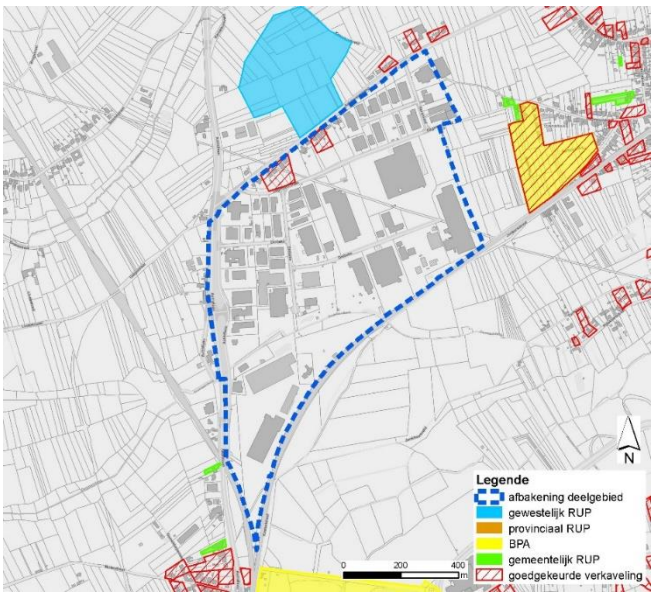
In het plangebied verwevingszone bevinden zich een BPA, verschillende verkavelingen en verschillende RUP's.

Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP)

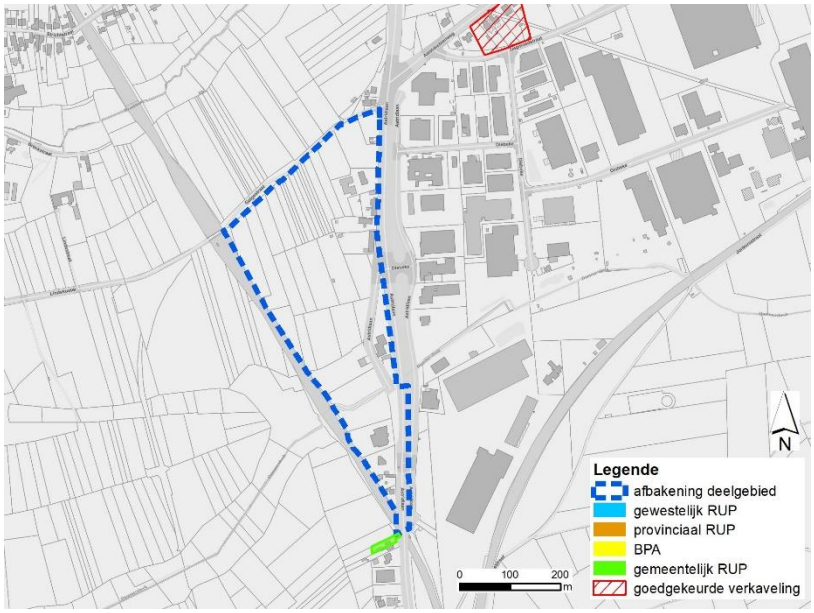
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen



In het plangebied bedrijvenzone bevinden zich enkele verkavelingen

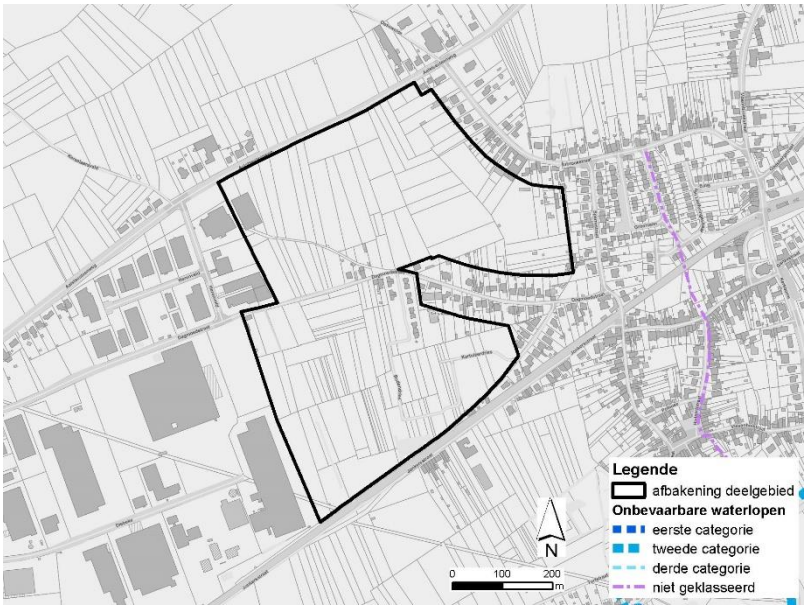


In de driehoek (Galgestraat, N42 en spoorweg) bevinden zich geen verkavelingen, RUP's of BPA's.

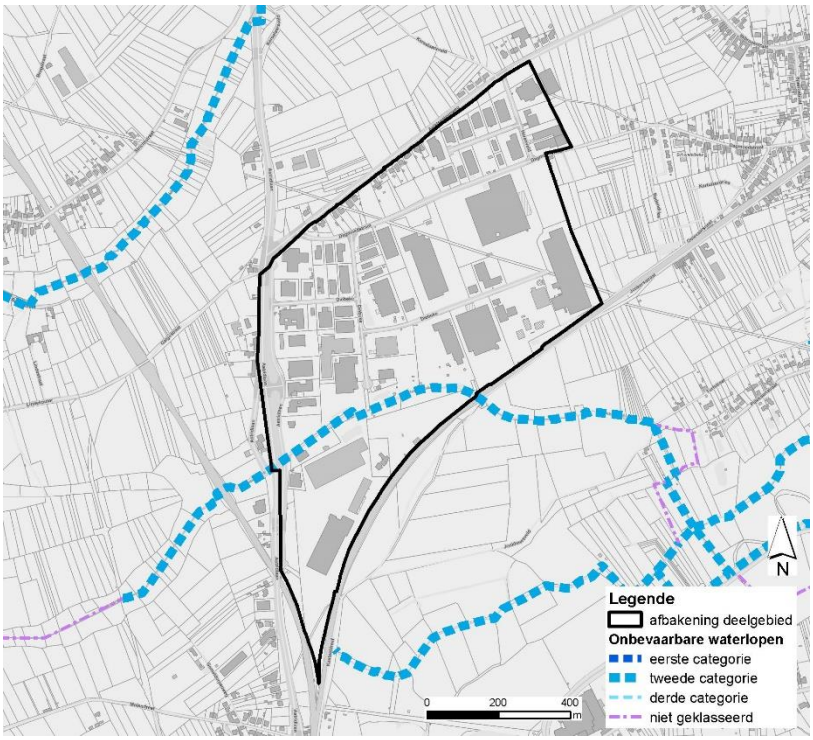


Statuut van de waterlopen

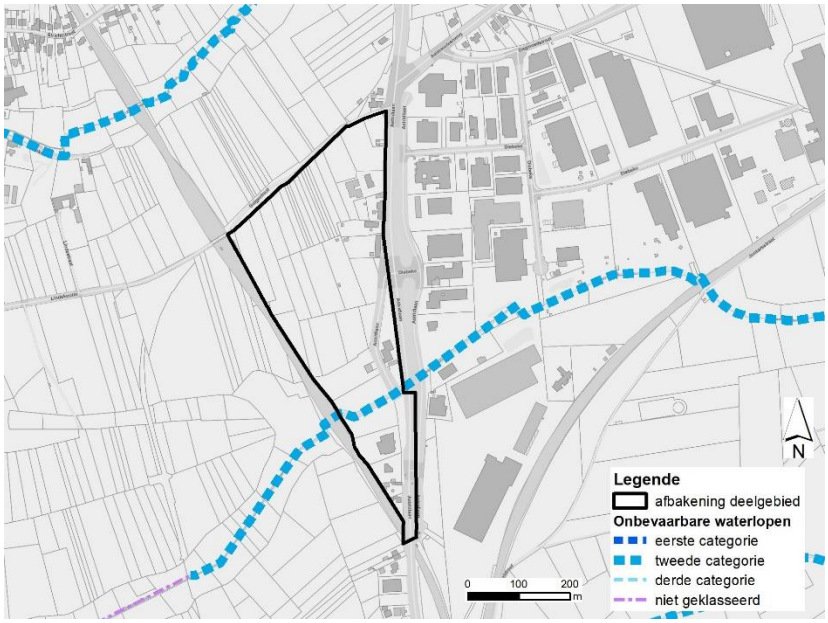
Binnen de verwevingszone bevinden zich geen waterlopen.



Binnen het bestaande bedrijventerrein loopt de Dammersbeek. Een onbevaarbare waterloop van tweede categorie (O5189).



Binnen de driehoek (Galgestraat, N42 en de spoorweg) loopt eveneens de Dammersbeek. Een onbevaarbare waterloop van 2de categorie (O5189).



Binnen de verschillende onderdelen van Schendelbeke zijn geen beschermingsgebieden inzake natuur gelegen. Er bevinden zich evenmin beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten of landschappen binnen plangebied Schendelbeke. Wel zijn er in de 'driehoek' twee vastgestelde relicten gelegen, met name 'Bergmolen' en 'Langgestrekte hoeve' (zie ook Hoofdstuk 15).

11.2.3 Visie

Willen we nadenken over de ontwikkeling van Schendelbeke, dan is aandacht voor de koppeling tussen dorp en bedrijventerrein erg belangrijk. Er moet worden vermeden dat het dorp en het bedrijventerrein langzaam naar elkaar toe sluipen zonder dat op voorhand werd nagedacht over hoe de twee interactie met elkaar kunnen aangaan.

Door na te denken over bedrijvigheid die verweefbaar is met het dorp, moeten we niet langer vasthouden aan het principe van de 'bufferstrook'.

d) Opgave voor het bedrijventerrein

Gezien de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid in de volgende jaren verder zal stijgen en gezien de intentie van Vlaanderen om het ruimtebeslag terug te dringen, zal er moeten gezocht worden naar een manier om het huidige bedrijventerrein te optimaliseren. Dat betekent dat er mogelijkheden moeten zijn om hoger te kunnen bouwen dan vandaag wettelijk is toegestaan of dat huidige restruimtes geactiveerd moet kunnen worden. De bufferzone ten noorden van het bedrijventerrein alsook het 'strookje' woongebied met landelijk karakter kan eventueel ingezet worden in het bedrijventerrein. Ook moet worden nagedacht over de relatie van het dorp van Schendelbeke met bijkomende bedrijvigheid en hoe de economische functie met de woonfunctie verweven kan worden.

Tenslotte bestaan er ook visies die een energie-HUB projecteren op dit bedrijventerrein. Er moet uitgezocht worden wat de ruimtelijke impact van een dergelijk programma is en of dit verzoenbaar is met andere soorten bedrijvigheid.

e) Opgave voor de verwevingszone

De huidige zone tussen het bedrijventerrein en het dorp bestaat uit akkerland. Zowel vanuit het dorp als vanuit de bedrijvenzone wordt deze langzaam dichtgeknepen door nieuwe ontwikkelingen. De verwevingszone moet

het bedrijventerrein en dorp niet van elkaar willen scheiden, maar net met elkaar verbinden. Het programma gaat niet uit van een verenigbaarheid van de woon- en industriefunctie, maar gaat op zoek naar het creëren van meerwaarde zodat beide functies elkaar versterken.

Visie op de verwevingszone

- Nu

De overgang tussen de bedrijven en de bufferstrook gebeurt zeer abrupt. Heel wat bedrijven kiezen ervoor om deze 'achterkant' te gebruiken voor opslag van goederen. Schendelbeke dorp staat als entiteit op zich. Nieuwe woonontwikkelingen richten zich naar het dorp, met de rug naar de bufferzone. Bijkomende woongelegenheden worden als 'klassieke' verkavelingsprojecten aangepakt. Er is geen park of leuke speelzone dichtbij de woningen.

- Toekomstbeeld

Waar men tot nu toe vasthield aan een scheiding door middel van een groenbuffer van woonzones en bedrijventerreinen willen we in Schendelbeke juist naar een verbinding van beide functies gaan. Bufferstroken blijken immers een aantal nadelen te hebben. Ze zijn een financiële last, zowel voor de aankoop van de grond als voor het onderhoud ervan. De landschappelijke en ecologische kwaliteit van bufferstroken is dikwijls maar matig. Een bufferstrook beperkt nauwelijks de hinder vanuit bedrijventerreinen: geluidshinder wordt niet gedempt door groen, lichthinder wordt beperkt gedempt in de winter bij bladverliezende buffers, stankhinder en stofhinder worden ook beperkt gemilderd. Uiteindelijk blijken groenbuffers dikwijls vooral zichtschermen te zijn waarachter een bedrijventerrein 'zich schuilhoudt'.

Met een verwevingszone willen we de schaarse grond optimaal gebruiken. Door slimme verweving willen we de potentiële hinder vanuit het bedrijventerrein naar de woningen beter milderen. Geluid- en lichthinder kan bv. veel beter met gebouwen voorkomen worden dan met groen. De verwevingszone willen we functioneel inzetten voor nieuwe bedrijven alsook passieve recreatie en ontspanning, landschapsopbouw en ecologie, zo zal die zone gebruikt kunnen worden zowel vanuit de bewoning als vanuit de bedrijven.

De kwaliteit van de verwevingszone zal zeer sterk afhangen van het ontwerp ervan. Hieronder worden enkele uitgangspunten meegegeven voor deze zone.

Het industrieterrein van Schendelbeke biedt niet enkel potentieel om toekomstige noden op te vangen, maar ook om bestaande, slecht gelegen industriegebieden en bedrijven een plaats te geven. Zo is er de mogelijkheid om de bedrijven op de Unal-site in het centrum van Geraardsbergen te verplaatsen naar de terreinen in Schendelbeke. Dit vraagt een verandering in het omgaan met de bestaande terreinen. De bedrijven zullen ingepland moeten worden naarmate ze hinder veroorzaken voor de nabijgelegen woningen. Het westelijke gedeelte van het industrieterrein is geschikt voor meer hinderlijke activiteiten, in het oostelijk deel zal de connectie met wonen meer voorop staan.

In het toekomstbeeld is het oostelijk deel van de bedrijvenzone afgewerkt met verweefbare bedrijven, co-workingruimtes, plekken voor productie en voorzieningen zoals een gedeeld bedrijfsrestaurant en gemeenschappelijke vergaderruimtes. Werknemers van het industriegebied, maar ook inwoners van het dorp kunnen die voorzieningen gebruiken.

De verwevingszone verbindt het dorp met de bedrijvenzone in plaats van de twee te scheiden. Er is ruimte voor bv. een Finse looppiste, een krantenkiosk, een sportveld, een parkzone, bedrijfsgebouwen met gedeelde functies zoals horeca, waterbuffering, ... Paadjes leiden vanuit het dorp en de bedrijvenzone naar deze plek en zorgen voor een veilige verbinding met het centrum van Geraardsbergen.






De punt in Gent

Decathlon Charleroi



Finse looppiste

Groenzone bedrijventerrein (Leiedal)

Voorbeelden van mogelijke functies in de verwevingszone en meervoudig gebruik van bedrijfsgebouwen

Vandaag heeft het gebied tussen het bedrijventerrein en het woongebied van Schendelbeke verschillende ruimtelijke bestemmingen: woonuitbreidingsgebied, buffergebied en recreatiegebied. Waar elk van die bestemmingen nu hun ruimtelijke weerslag vinden is onduidelijk. Daarom wordt voor elk een gepaste strategie vastgelegd in het toekomstbeeld van de verwevingszone.

Het toekomstbeeld van de verwevingszone vormt een mooie overgang tussen wonen en industrie. Een ingerichte groenzone met fiets- en wandelpaden verbindt 'onverenigbare' ruimtelijke functies met elkaar. Het is aangewezen om een verbinding tot stand te brengen zonder restruimte waardoor de verschillende functies in elkaar overvloeien. Het principe van de verwevingzone ligt in lijn met de visie van de Agripolis (zie concept Agripolis) waar de sociale, economische en landschappelijke structuur duidelijk zichtbaar zijn in de woon- en werkomgeving van Geraardsbergen. In de verwevingszone komen die drie structuren samen: de koeien grazen naast de werknemers die rond de middag gaan joggen tussen de inwoners die via trage wegen hun woon-werk verplaatsing doen. De landschappelijke structuur speelt hier dus een verbindende factor. Iedereen wint en kwaliteit is de gemeenschappelijke deler.

Om het geheel gerealiseerd te krijgen, moeten we wel met zorg omgaan met het inplanten van de verschillende bedrijven. Voor zowel de verwevingszone als het centrum Schendelbeke wordt met het instrument van het beeldkwaliteitsplan een kader gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste verdienste van het beeldkwaliteitsplan is om het landelijke karakter van de gemeente te vrijwaren, samen met het vastleggen en bewaken van de uitstraling van de eigenheid van Schendelbeke. Het resultaat is een levendige plaats die aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te ontspannen.

Ruimte voor een voedselhub

De verwevingszone tussen dorp en industrie kan worden opgeladen met experimenten rond kleinschalige nieuwe voedselteelten. De dorpskern van Schendelbeke kan inzetten op de verkoop van lokale producten. Werknemers uit het bedrijventerrein komen naar het dorp om boodschappen te doen, een broodje te kopen, ... Zo worden de voorzieningen van Schendelbeke opnieuw leven ingeblazen. Op het bedrijventerrein kunnen bedrijven aangetrokken worden die inzetten op het verwerken van lokaal gekweekte producten. Zo neemt Schendelbeke een rol op als voedselhub. Voor referentieprojecten rond een voedselhub wordt er verwezen naar het actieplan van de landbouw.



Schetsmatig onderzoek van een mogelijke invulling van de verwevingszone

f) Opgave voor de driehoek (N42, spoorweg Galgestraat)

De driehoek tussen de spoorlijn, de Galgestraat en de Astridlaan kan eventueel ingezet worden om de nood aan bedrijvigheid voor grote ruimtegebruikers op te vangen. Of dit gebied enkel en alleen voor grote ruimtegebruikers moet voorzien worden, wordt in het verder planningsproces bekeken. Er is immers een grote nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid.

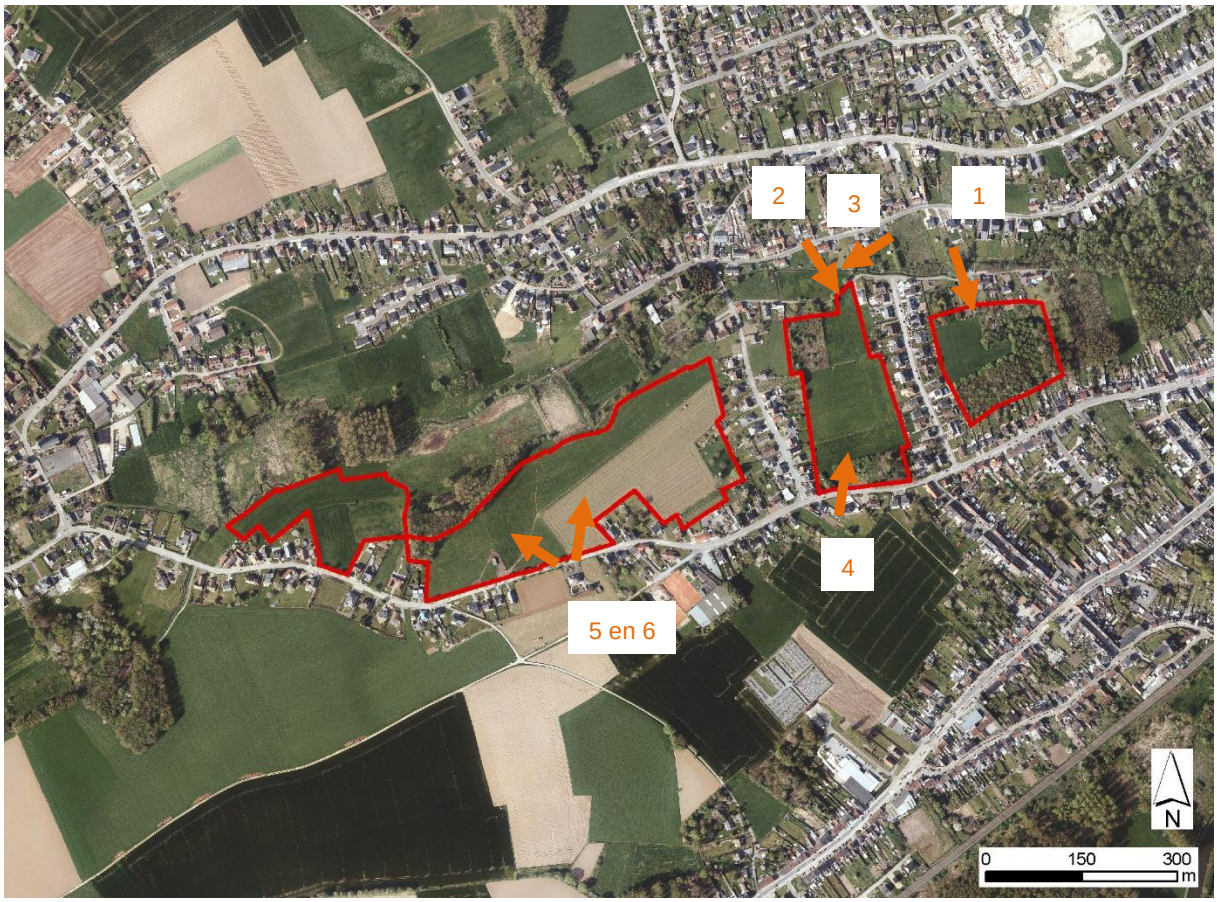
De grote ruimtegebruikers waar we op heden over nadenken zijn bedrijven die momenteel in de Unal-site gevestigd zijn. Dit plangebied kan gelinkt worden aan het plangebied Unal-site:
Zoals omschreven in hoofdstuk 11.1.3 in de visie voor de Unal-site, zal het al dan niet volledig wegnemen van het aanbod aan bedrijventerrein op de Unals-site betekenen dat deze oppervlakte aan industriezone mogelijks ergens anders gecompenseerd zou moeten worden. Gelet op de landschappelijke waarde van Geraardsbergen is het niet eenvoudig om een geschikte compensatielocatie te vinden. Het scenario dat hier gekozen kan bepalend zijn voor de plangebieden nabij Schendelbeke.

De verschillende bedrijfsgebouwen op de Unal-site worden nu ingenomen door verschillende bedrijven, waaronder een vuurwerkmaker, een plastiekfabriek, een afvalverwerkingsbedrijf en diensten en voorzieningen.

11.3 Woonuitbreidingsgebieden

11.3.1 Bestaande toestand

Ten westen van het stadscentrum en de N42 bevinden er zich 3 woonuitbreidingsgebieden (WUG). Dat zijn terreinen die aansluiten op bv. een woongebied of gronden die vaak omringd zijn door volgebouwde straten en zijn in de eerste plaats bedoeld voor groepswoningbouw of sociale woningbouw. Deze 3 gebieden liggen langs of nabij de Hogeweg, en straat die de grens vormt tussen de deelgemeenten Goeferdinge en Overboelare. Ze grenzen aan een natuurgebied en de overstromingsgevoelige Molenbeek.



Orthofoto bestaande situatie woonuitbreidingsgebieden



1: zicht op het WUG vanuit de Meerslos



2: zicht op het WUG vanuit de Meerslos



3: zicht op het WUG vanuit de Meerslos



4: zicht op het WUG vanuit de Hogeweg

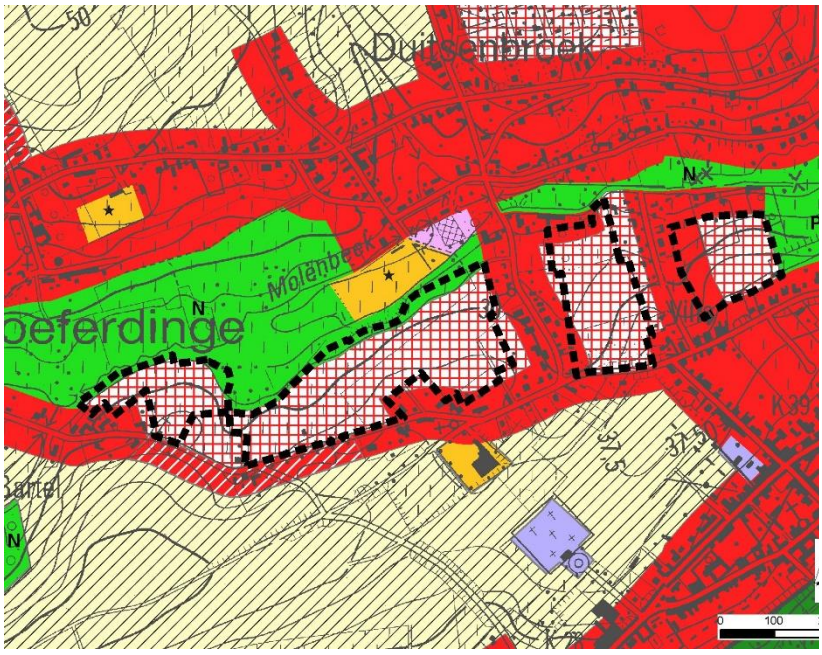
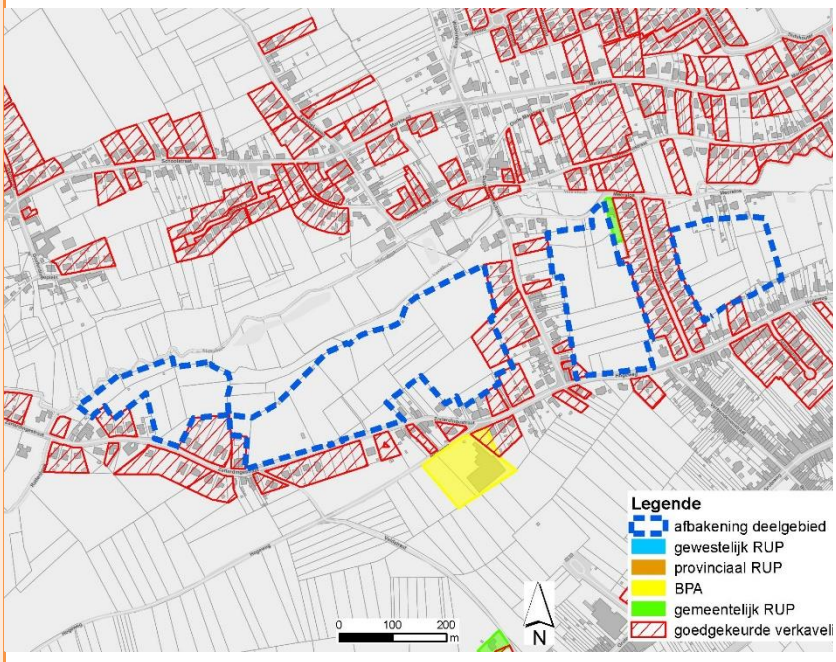


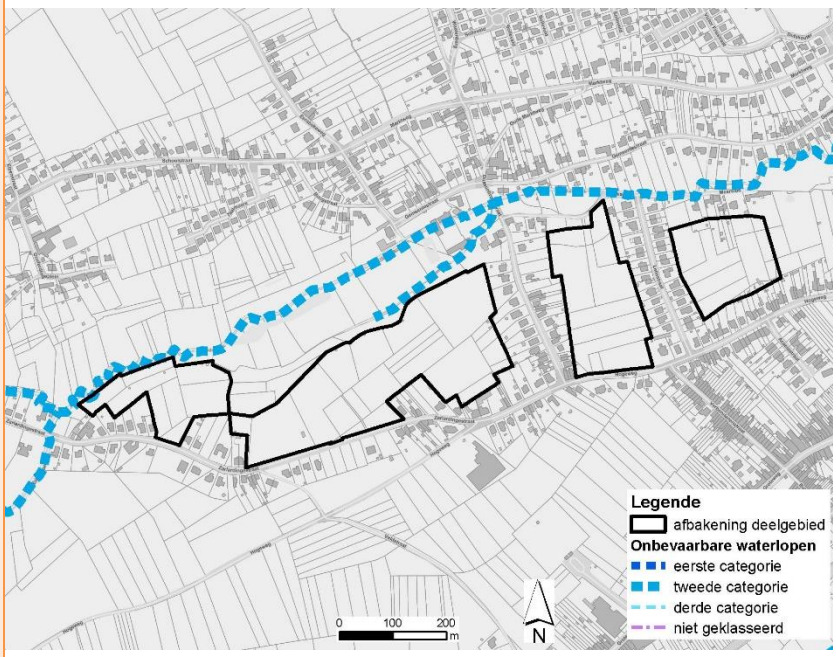
5: zicht op het WUG vanuit de Meerslos



6: zicht op het WUG vanuit de Hogeweg

11.3.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, is het plangebied gelegen in woonuitbreidingsgebied, woongebied en natuurgebied. 
Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP)	Het plangebied is niet gelegen in een BPA en RUP. Wel zijn er in het gebied enkele verkavelingen aanwezig. 

Statuut van de waterlopen	In het plangebied stromen geen waterlopen. Ten noorden van het plangebied stromen de Vossebeek (O5195a) en de Molenbeek (O5195), beiden een geklasseerde waterloop van 2de categorie. Het meest westelijke woonuitbreidingsgebied grenst ook aan een bestaand overstromingsgebied op de Molenbeek (percelen 445H, 445B, 497, 498 en 499). 

Binnen dit deelplan zijn geen beschermingszones inzake natuur gelegen. Wel sluit het deelplan aan op natuurgebied volgens het gewestplan. Er bevinden zich geen beschermingen inzake onroerend erfgoed binnen het deelgebied.

11.3.3 Visie

De woonuitbreidingsgebieden zijn gelegen nabij de Molenbeek. Dit is een belangrijke beek dat doorheen het stedelijk gebied loopt. Ze kan een belangrijke bijdrage leveren aan het blauwgroene netwerk van de stad en haar omgeving. Gezien de beperkte demografische groei binnen Geraardsbergen en de zeer ruime woonreserve, is het wenselijk om slecht gelegen gronden in woonuitbreidingsgebied te schrappen en volop in te zetten op het potentieel die deze zones hebben op het vlak van natuur, landschap en waterberging. Met slechtgelegen gronden wordt bedoeld gronden die in een beekvallei liggen en/of in overstromingsgevoelig gebied. Bovendien maakt de relatieve afstand van deze zones ten opzichte van het stadscentrum dat ze minder geschikt zijn als reserve gebied voor wonen.
Daarnaast worden mogelijkheden voor wonen gecreëerd op plekken waar wonen wel is aangewezen in de toekomst, bijvoorbeeld ter hoogte van Denderland Shopping, of (beperkt) op de kop van de Unal-site aan de Guilleminlaan.

Herzien van de principiële akkoorden
Een PRIAK of een principieel akkoord is een Provinciaal document dat het kader vormt waarbinnen een vergunning afgeleverd kan worden in woonuitbreidingsgebieden. In een PRIAK wordt dus bepaald of de vergunningsaanvraag voldoet aan het huidige woonbeleid en er gebouwd kan worden zonder dat het gebied eerst geordend werd door middel van een RUP.

Een aantal PRIAKS zijn jaren geleden verleend maar nog niet ontwikkeld. Ondertussen is de context in Geraardsbergen dermate veranderd dat een nieuwe toetsing van die PRIAKS aan de huidige woonbehoefte en aan de nieuwe ruimtelijke visie van het lokaal en bovenlokaal beleid zich opdringt. Wanneer die niet meer voldoen, kan een bestaande PRIAK in vraag gesteld worden.

11.4 Plangebied Denderlandshopping

11.4.1 Bestaande toestand

Het stadscentrum van Geraardsbergen wordt in het noorden geflankeerd door de site van de abdij, een groene omgeving waar ook sportaccommodatie, een school, een theater, een cinema en een shoppingcenter gelegen zijn. De Abdijsite grenst aan de Zonnebloemstraat, die een soort grens voor de stedelijke bebouwing is.

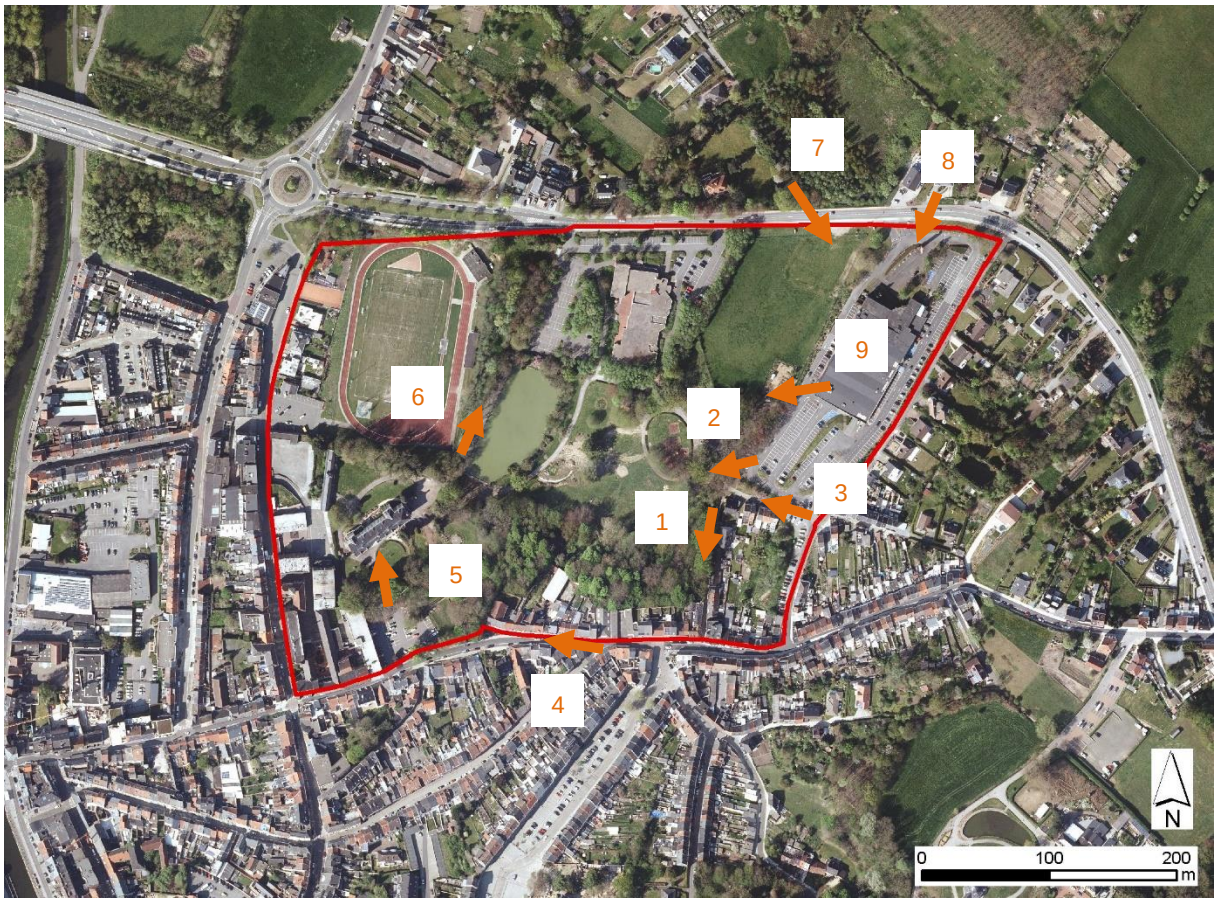
De naam van het plangebied is een verwijzing naar het aanwezige shoppingcenter genaamd 'Denderland Shoppingcenter'. Het shoppingcenter werd in de jaren tachtig van vorige eeuw gebouwd. Het destijds vernieuwend winkelconcept was een aantrekkingspool voor de stad en omliggende omgeving. De site werd lange tijd verwaarloosd en stond grotendeels leeg. Recent werden verfraaiingswerken gedaan en zijn er opnieuw winkels op de site aanwezig. Het huidige winkelaanbod is eerder beperkt en wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een Carrefour en Leenbakker. Het winkelcomplex is bereikbaar via de Zonnebloemstraat en voorziet zelf in parkeergelegenheid voor de klanten.

Ondanks de ligging van het shoppingcenter nabij het stadscentrum (de markt ligt op 900m) zorgt het grote reliëfverschil ervoor dat de site niet voor iedereen te voet of met de fiets toegankelijk is. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 22.000m² en is volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, waardoor verschillende ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Palend aan Denderland Shopping bevindt zich een braakliggend terrein alsook het Abdijpark. Het Abdijpark is een beschermd dorps- en stadsgezicht en is een groene long binnen het verstedelijkt gebied van de stad. Het park kent een rijke geschiedenis. Het stadsbestuur heeft een masterplan voor het park laten opmaken dat nu wordt uitgevoerd.

Het Abdijpark wordt door de directe aanwezigheid van de bioscoop Focus, het Arjaantheater en het Adriaanstadion geflankeerd door een cultureel- en sportprogramma. In zijn huidige vorm gaan de functies onderling geen relatie met elkaar aan. Groenschermen scheiden de atletiekpiste van het theater. De voorzieningen en het shoppingcenter hebben ook elk hun eigen parkeervoorziening. In oost-westelijke richting is de doorwaadbaarheid van de zone daardoor niet zo transparant. Rondom het park- en sportcomplex zijn nog enkele woningen gelegen.

Tijdens een participatiemoment met de kinderen en jongeren in het kader van de opmaak van de ruimtelijke visie voor de afbakening (voor meer uitleg, zie de procesnota), werd de gehele rand van het projectgebied afgestapt. Kind & Samenleving, die instond voor het participatiemoment, kwam samen met de jongeren tot het besluit dat er nood is aan toegangswegen naar achterliggende gebieden zoals: het Sint-Catharinacollege, een doorgang langs de oude stadsmuur naar de atletiekpiste en de cinema.



Orthofoto bestaande situatie omgeving Abdijpark



1: Lorreinestraat



2: Lorreinestraat



3: Toegang tot het Abdijpark



4: Abdijstraat



5: zicht op de abdij



6: zicht op verbinding richting Zonnebloemstraat



7: zicht op Denderlandshopping en braakliggend perceel



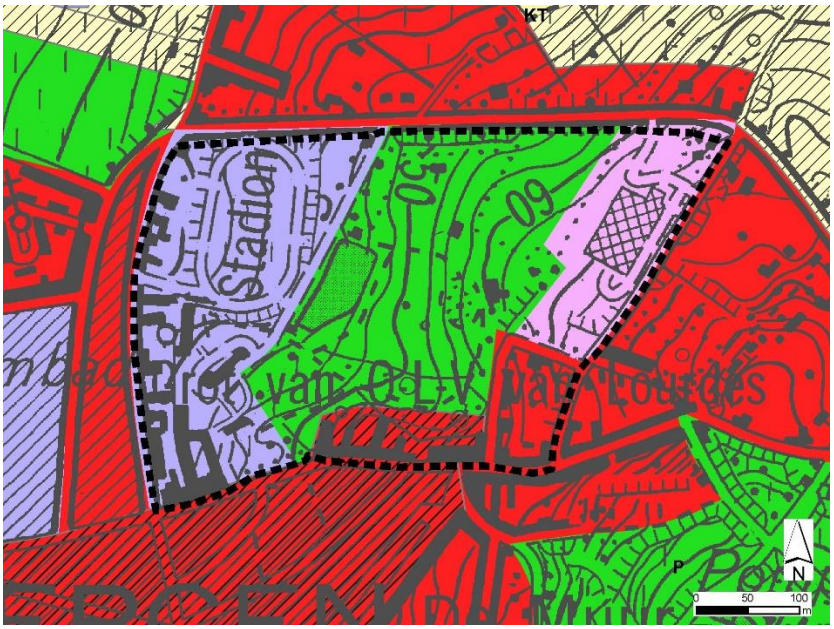
8: zicht op ingang Denderlandshopping

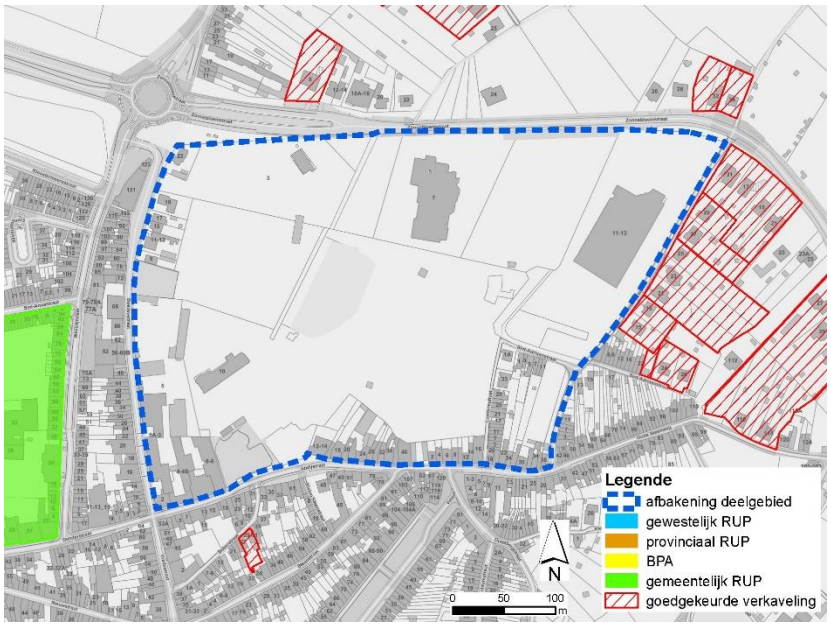


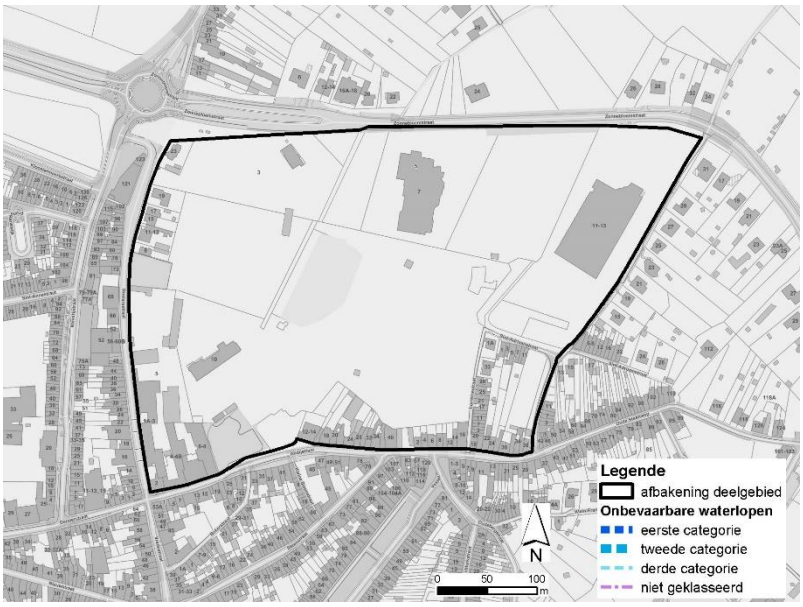
9: toegang Abdijpark via Denderlandshopping

11.4.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan *(zie bijlage-kaartenbundel)*	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, is het plangebied gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, een woongebied en een parkgebied.



Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied komen geen BPA's, RUP's en verkavelingen voor. 
Statuut van de waterlopen	Binnen dit plangebied stromen er geen waterlopen.



Binnen het deelgebied zijn geen Natura 2000-gebieden, RAMSAR- of VEN-gebieden gelegen. Een deel van het deelgebied wordt als groengebied aangeduid op het gewestplan. Binnen het deelgebied is het beschermde stadsgezicht “Sint-Adriaansabdij” gelegen. De gebouwen van deze abdij en een Canadapopulier zijn tevens beschermde monumenten. Binnen dit deelgebied zijn tevens een tiental vastgestelde relicten gelegen. Het deelgebied overlapt deels met een vastgestelde archeologische zone “Historische stadkern van Geraardsbergen”.

11.4.3 Visie

Denderlandshopping zou met een meer diverse invulling een grote toegevoegde waarde kunnen bieden aan Geraardsbergen. De goede ligging binnen de compacte stad en het aantrekkelijke karakter van de omgeving (enerzijds het Abdijpark en anderzijds de open ruimte richting Dendervallei) maken de site een geschikte ontwikkelingslocatie voor bijvoorbeeld een gemengde stedelijke ontwikkeling.

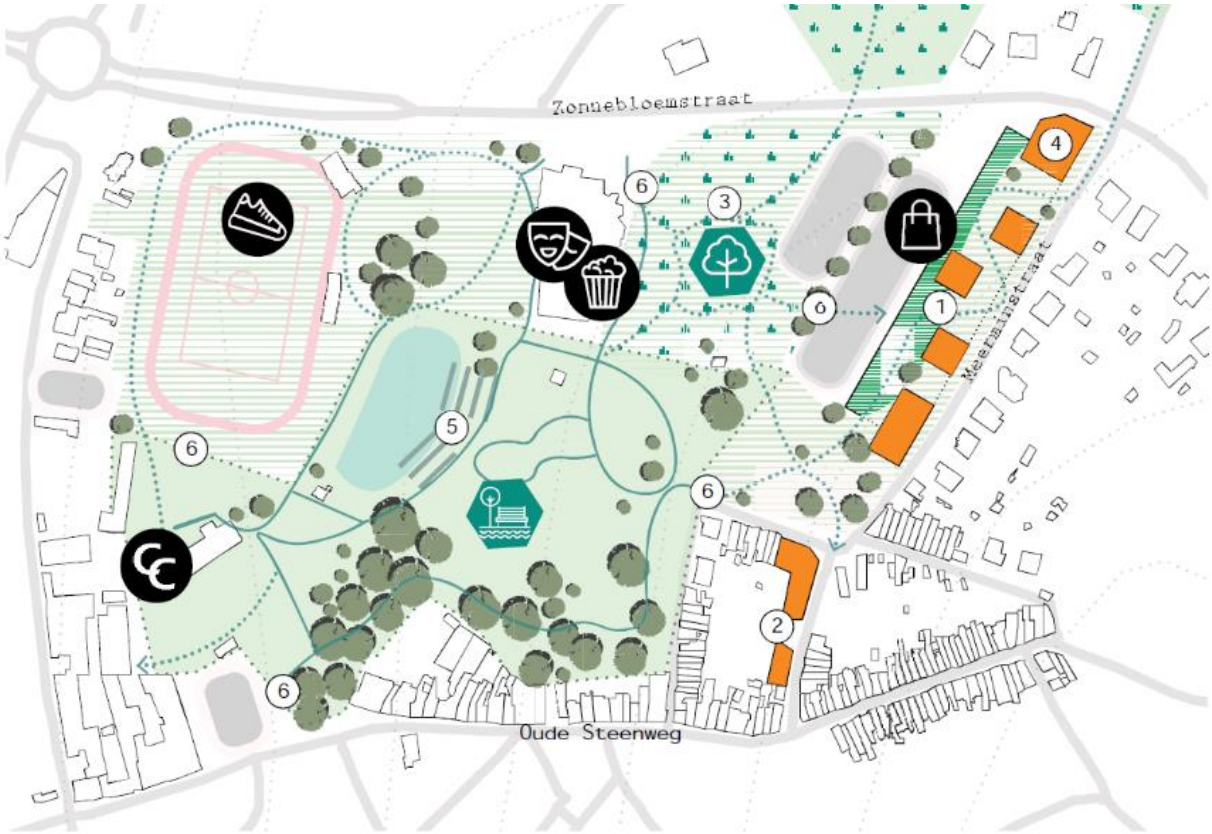
Leestip: de nummertjes in onderstaande tekst verwijzen naar de afbeelding op de volgende pagina.

We stellen voor om Denderlandshopping te ontwikkelen met een combinatie van (beperkt) winkelen en wonen. De winkel(s) zijn bereikbaar via de Zonnebloemstraat. Het woonprogramma moet een mix bevatten. Het kan niet de bedoeling zijn om enkel klassieke appartementen aan te bieden. Als de stad ook jonge gezinnen wil aantrekken, dan moeten we creatiever omspringen met een toekomstig woonaanbod. Daarnaast moeten we in de vormgeving en inplanting van de nieuwe gebouwen nieuwe drempels vermijden. De woningen aan de Meerminstraat kunnen met een open woonontwikkeling [1] op Denderland Shopping sterker worden gelinkt aan het Abdijpark. De nieuwe woonontwikkeling moet sterker aan het stadscentrum worden gelinkt (zowel ruimtelijk als psychologisch) dan vandaag het geval is. De toegang tot het Abdijpark moet zichtbaarder en aantrekkelijker worden heraangelegd. Een tweede route via de Meerminstraat kan de link met de Vesten leggen. De bestaande restparking aan de Meerminstraat kan worden herontwikkeld [2], eveneens met een woonprogramma.

Het Abdijpark zelf wordt nu opgefrist. De groenzone tussen het nieuwe Denderland en de bioscoop ligt er vandaag nog wat verlaten bij. Die zou kunnen worden ingericht met een hoogstamboomgaard [3] al dan niet gecombineerd met nog een woonontwikkeling om zo een overgang te vormen tussen het klassiekere stadsgroen en de omliggende landbouwgebieden die we in de ruimtelijke visie dichter bij de stad willen betrekken. De hoogstamboomgaarden passen in het plaatje van de verbreding van landbouwactiviteiten en brengen de thematiek van landbouw in het hoofd van de stadsbewoners. De toekomstige boomgaard kan

ingericht worden als stapsteen tussen de aangrenzende gebieden. Het kan een ontmoetingsplaats zijn voor de bestaande en toekomstige inwoners.

Op de kop van de site, ter hoogte van de Zonnebloemstraat, moet het mogelijk zijn om wat hoger te bouwen [4] zonder afbreuk te doen aan het bestaande woonweefsel. Tijdens het participatiemoment met de jongeren kwam een voorstel om de vijver actief in te zetten als speelelement in het park. Ook het reliëf en de geplande beplanting zoals de fruitboomgaard kunnen dienst doen als ontwerpelementen voor speelnatuur [5]. De doorgangen naar het park moeten duidelijk leesbaar zijn in het stedelijk weefsel. Zo kunnen inwoners en passanten gemakkelijk hun weg naar het park vinden waardoor het ontstaan van 'olifantenpaadjes'[30] vermeden wordt. [6]. De bestaande school en woningen blijven behouden.



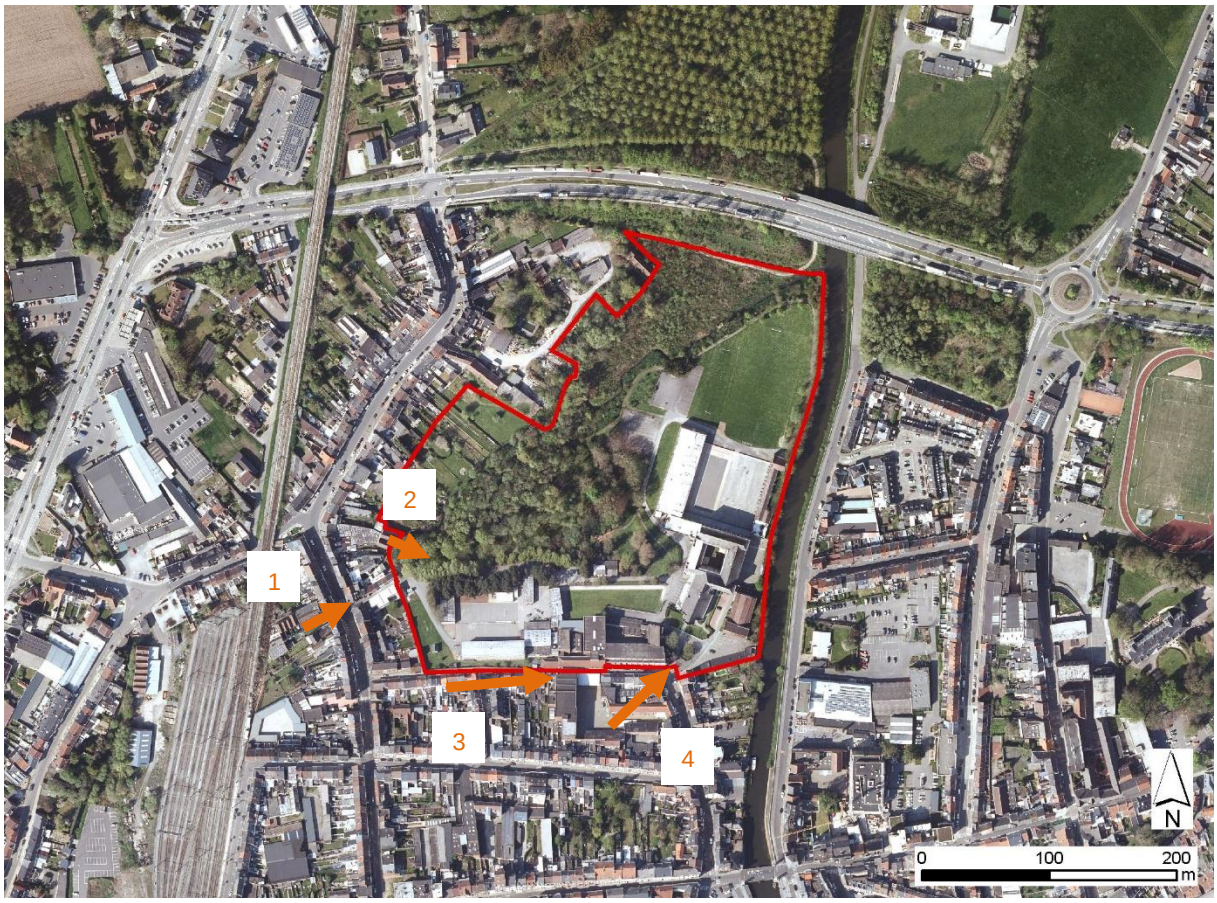
Conceptfiguur toekomstvisie Abdijpark en Denderlandshopping

11.5 Plangebied 'Sint-Jozef'

11.5.1 Bestaande toestand

Dit plangebied gaat over een groenzone ingesloten tussen de Zonnebloemstraat en de Kleine Karmelietenstraat. Dit gebied kan vandaag op basis van zijn bestemming worden ingevuld met voorzieningen. In deze zone mondt de Molenbeek uit in de Dender. Door de overstromingsgevoeligheid van de site in combinatie met haar harde bestemming, staat ze als signaalgebied aangeduid. Aangrenzend aan de vallei en in hetzelfde bouwblok ligt het Sint-Jozefsinstituut.

[30] Olifantenpaadjes zijn niet-officiële routes die ontstaan wanneer mensen een stuk van een weg afsnijden.



Orthofoto bestaande situatie omgeving Sint-Jozefsinstituut



1: Karmelietengracht



2: toegang school via Karmelietengracht

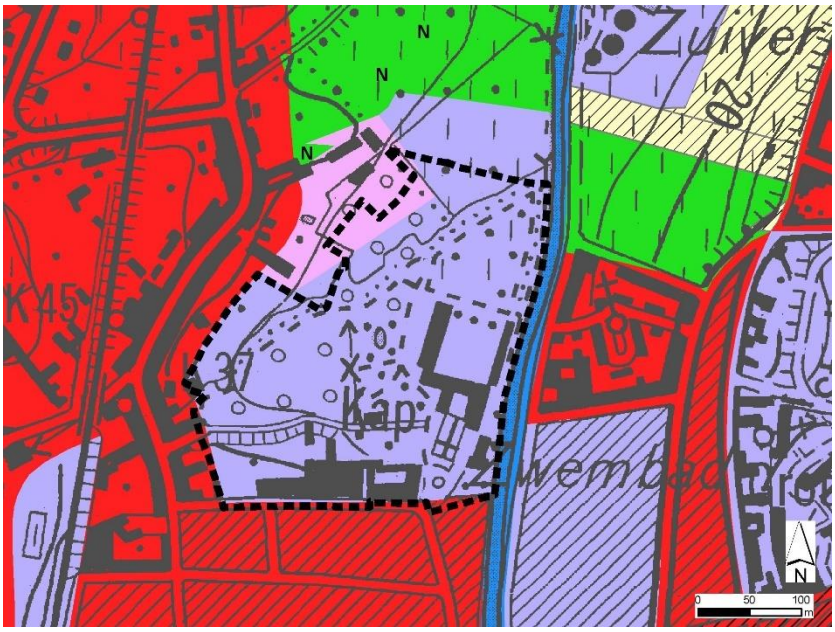


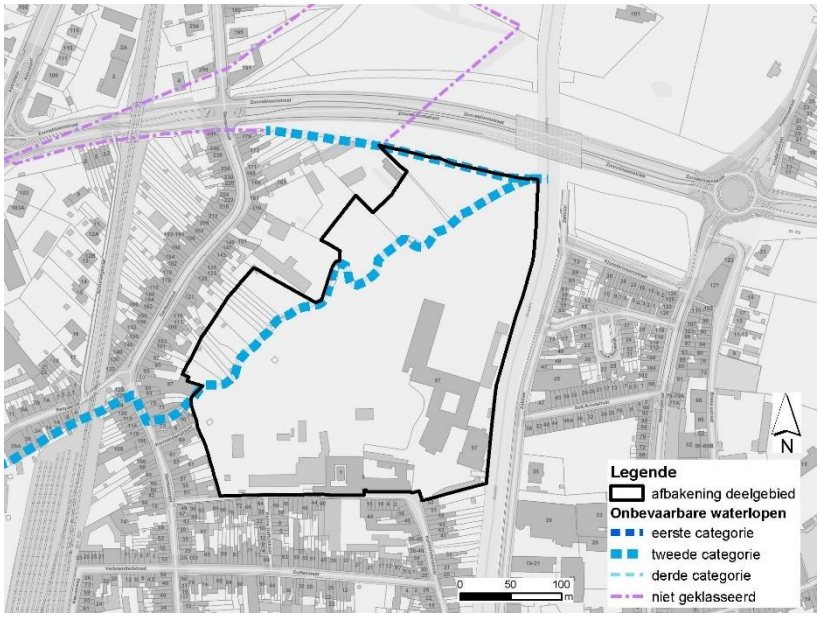
3: Karmelietenstraat



4: Ingang school

11.5.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, is het plangebied gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en zone voor KMO. 
Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied komen geen BPA's, RUP's en verkavelingen voor. 

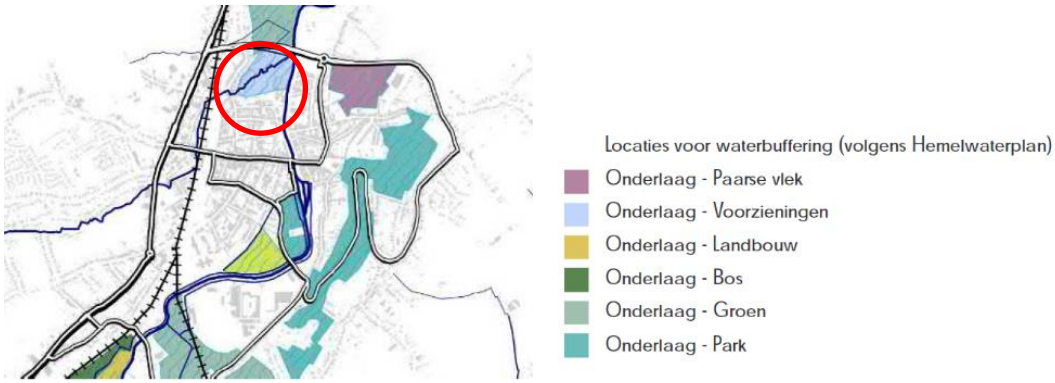
Statuut van de waterlopen	De Molenbeek (geklasseerde waterloop van tweede categorie O5195) loopt door het plangebied. Daarnaast stroomt ook waterloop O5196 van 2de categorie (zonder naam) door het plangebied. Ten oosten van het plangebied stroomt de Dender (bevaarbaar). 

Binnen het deelgebied zijn geen VEN-gebieden, Ramsargebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het deelgebied overlapt deels met de vastgestelde archeologiezone “Historische stadkern van Geraardsbergen” en er bevindt zich één vastgesteld relict binnen deze zone, met name “Karmelietenklooster”. Er zijn geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen gelegen binnen dit deelgebied.

11.5.3 Visie

Het gebied tussen de Zonnebloemstraat en de Kleine Karmelietenstraat moet op dezelfde manier worden aangepast zoals het masterplan voor de stationsomgeving. Dat willen zeggen dat de Molenbeek zoveel als mogelijk moet gevrijwaard worden.

Het masterplan dat werd opgemaakt voor de stationsomgeving van Geraardsbergen benadrukt het potentieel van de Molenbeek om groene stapstenen door het stedelijk weefsel te creëren. Om die structurerende rol te kunnen spelen -zo stelt het masterplan- dient de zone rond de Molenbeek uit te groeien tot een hoogkwalitatieve verblijfs- en verbindende ruimte waar het ecologische karakter voorop staat. Ook stelt het masterplan dat -gezien de overstromingsproblematiek- hoog moet worden ingezet op waterbuffering. Dit laatste is in overeenstemming met de conclusies uit het hemelwaterplan*. Voor de stationsomgeving past het masterplan die principes toe door de Molenbeek opnieuw meer en kwalitatieve ruimte te geven.



Hemelwaterplan van de stad Geraardsbergen met situering plangebied*

*Hemelwaterplan: Is een plan dat de huidige situatie rond hemelwater in kaart brengt. Het doel is om een integrale ruimtelijke visie uit te werken over waar en hoe het hemelwater afkomstig van bestaande en geplande wegen, woningen en (on)verharde oppervlakken kan worden ter plaatse gehouden, geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd en waar ruimte voor water moet gecreëerd worden. Er wordt gevisualiseerd waar er nu al een gescheiden rioleringsstelsel ligt. De zogenaamde regenwaterassen kunnen ondergronds (riolering waar enkel hemelwater is op aangesloten) of bovengronds liggen, bijvoorbeeld baangrachten. Daarnaast worden de plaatsen met wateroverlast geïnventariseerd. En tot slot wordt er een analyse gemaakt van de zones waar infiltratie mogelijk is.

Het signaalgebied Sint-Jozef krijgt een herbestemming waarbij de zone voor voorzieningen wordt omgezet naar zone voor groen. Eventueel wordt een specifieke aanduiding voor waterbuffering toegevoegd aan de bestemmingszone. Binnen die groenzone zijn activiteiten in functie van natuureducatie en speelruimte al dan niet gelinkt aan de school vanzelfsprekend toegestaan. Eventuele bijkomende behoefte voor de school moet worden opgevangen binnen de bestaande schoolcampus door middel van hoger bouwen, efficiëntieverhoging of interne reorganisaties. De school en haar gebouwen blijft in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Een deel van de huidige tuinen ligt nu volgens het gewestplan in een zone voor openbare voorzieningen. Binnen dit deelplan zullen we deze zone herbestemmen naar een tuinzone, waarbij de toekomstige voorschriften ook rekening zullen houden met de aanwezige waterproblematiek.

Deze herbestemming ligt volledig in lijn met het zichtbaar maken van valleigebieden en de keuze om het fysisch systeem en het landschap richtinggevend te laten zijn voor stadsontwikkeling. Binnen het signaalgebied moet onderzocht worden hoe de verbinding tussen de Kleine Karmelietenstraat en de Zonnebloemstraat/Zakkaai het best tot stand komt. Een mogelijkheid is om een brug voor fietsers en voetgangers te voorzien parallel met de brug van de Zonnebloemstraat. Op die manier kunnen bijvoorbeeld scholieren de Dender op een veilige manier oversteken.



Masterplan stationsomgeving met toevoeging schetsmatig voorstel gebied Kleine Karmelietenstraat - Zonnebloemstraat

11.6 Plangebied 'Astridlaan'

11.6.1 Bestaande toestand

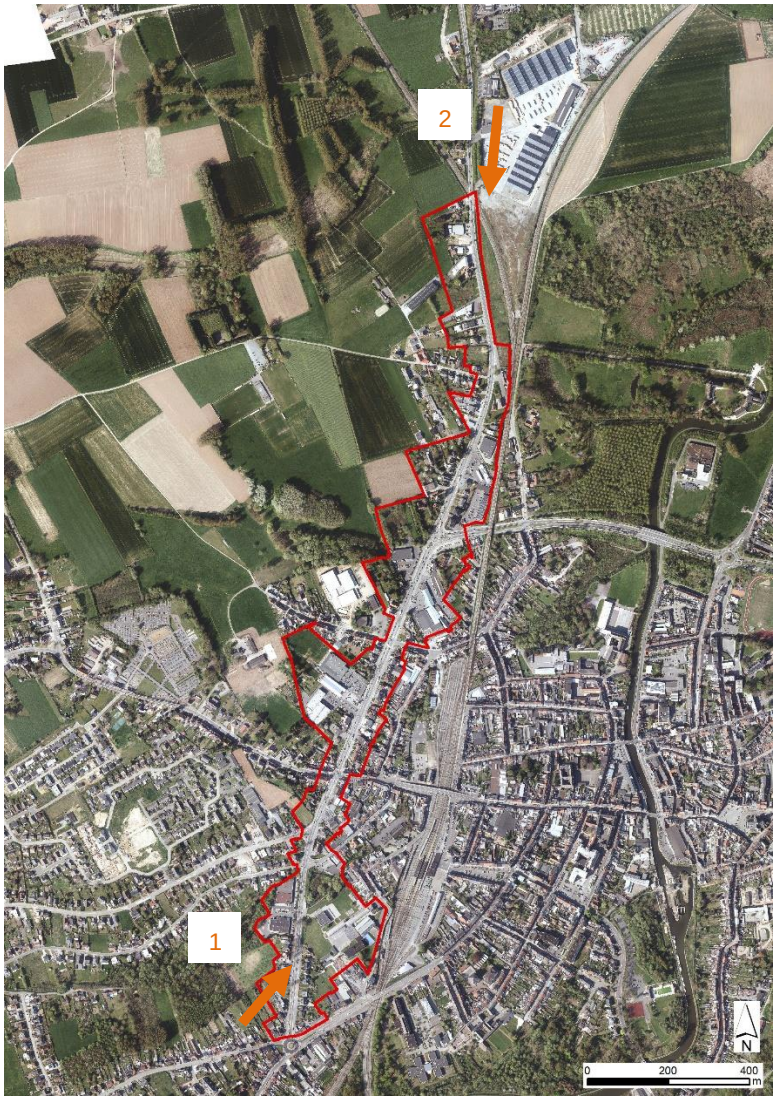
De N42, beter gekend als de Astridlaan, verbindt Geraardsbergen met Wetteren in het noorden en het Waalse Lessines in het zuiden. Het kruispunt tussen de N42 en de N8 ten noorden van de stad maakt de verbinding in oost-westelijke richting met Brussel en Ronse.

De Astridlaan moet veel (conflicterende) rollen vervullen: het is een winkelstraat, maar tegelijk ook een doorgaande weg van noord naar zuid. De straat vormt de toegang tot de stad en verdeelt bestemmingsverkeer via de Zonnebloemstraat, via de Grotestraat,.... Het is een barrière voor wie vanuit het westen de stad wil benaderen.

Ook voor fietsverkeer is het tot op heden de snelste noord-zuidverbinding. Veel verplaatsingsmogelijkheden moeten gebruik maken van dezelfde weg. Daarbovenop zijn er nog conflicten tussen bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer en ook wat betreft de oversteekbaarheid versus de vlotte doorstroming.
De Astridlaan vormt de belangrijkste drager van auto- en vrachtverkeer door het stedelijk gebied van Geraardsbergen. Tijdens de spits kan dit gepaard gaan met plaatselijke filevorming.

Naar aanleiding van de invoering van rekeningrijden voor vrachtverkeer op bepaalde wegen, werd onderzocht of deze maatregel tot hogere aantallen vrachtverkeer op de Astridlaan leidde. Tellingen wezen uit dat de effecten van rekeningrijden zich niet doorvertalen in hogere aantallen vrachtverkeer op de Astridlaan. Uit politiecontroles blijkt eveneens dat het vrachtverkeer op de Astridlaan de snelheidslimiet niet overschrijdt, maar door de bebouwde context en de aanwezigheid van fietsers vlak naast de rijweg worden de snelheden van het vrachtverkeer toch als gevaarlijk aangevoeld.

Langsheen de Astridlaan staan woningen en baanwinkels. De meeste baanwinkels zijn geconcentreerd tussen de Zonnebloemstraat en het rondpunt Hogeweg. De meeste baanwinkels zijn supermarktketens, kledingzaken en doe-het-zelfzaken. Tussen de spoorwegovergang en de Zonnebloemstraat zijn er ook nog enkele winkelzaken gelegen. De Atheneumsite, de Chiro en de sporthal De Veldmuis liggen ook langs of in de nabijheid van de Astridlaan.



Orthofoto bestaande situatie Astridlaan



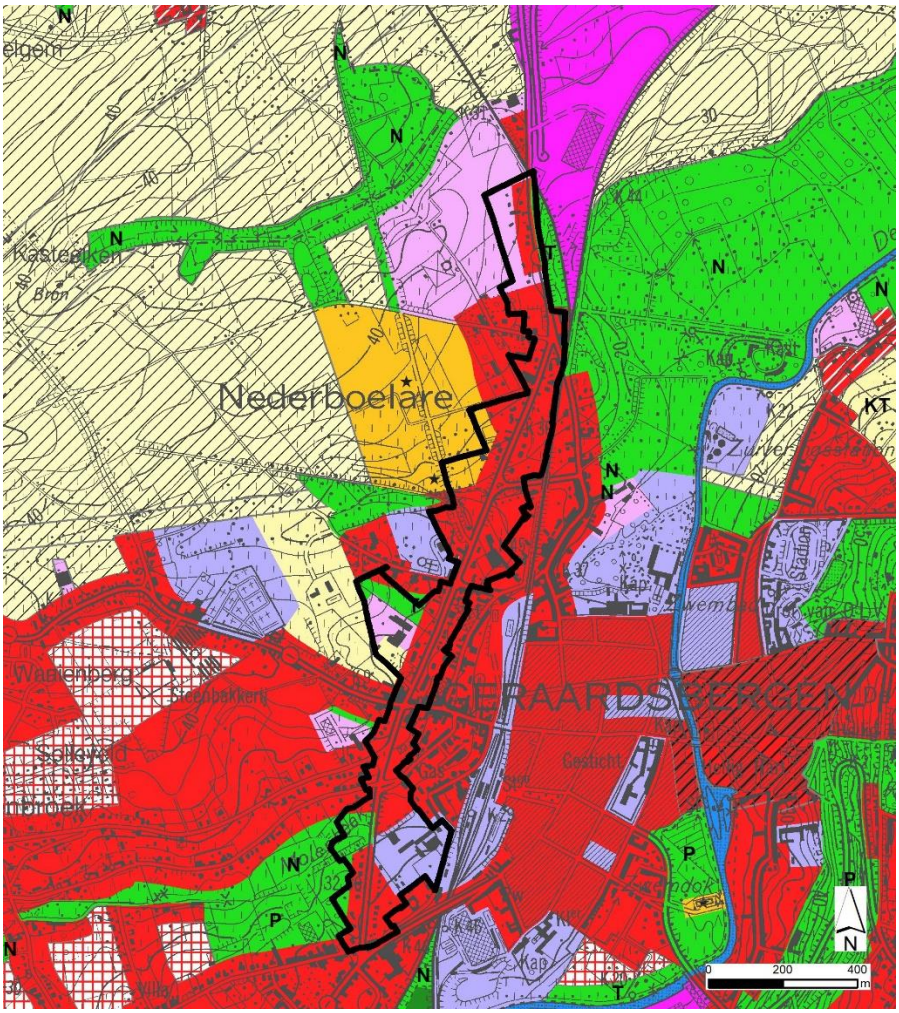
1: Zicht vanuit het rondpunt Hogeweg



2: Spoorwegovergang Astridlaan

11.6.2 Juridische toestand

Type	Toelichting gebied en omgeving
Gewestplan	Volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit (KB) op 30 mei 1978 en latere wijzigingen, ligt het plangebied in verschillende bestemmingen (woongebied, gemeenschapsvoorzieningen, kmo, agrarisch gebied, recreatiegebied,...).

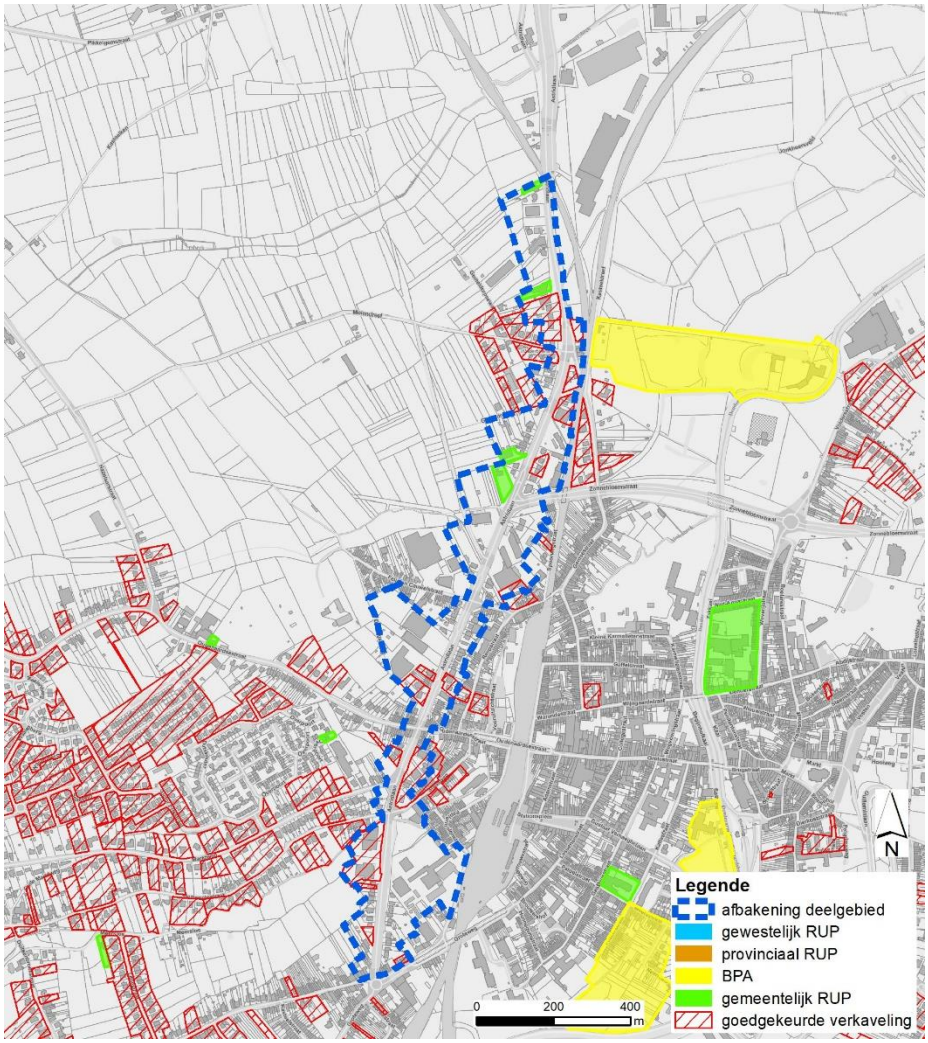


Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)

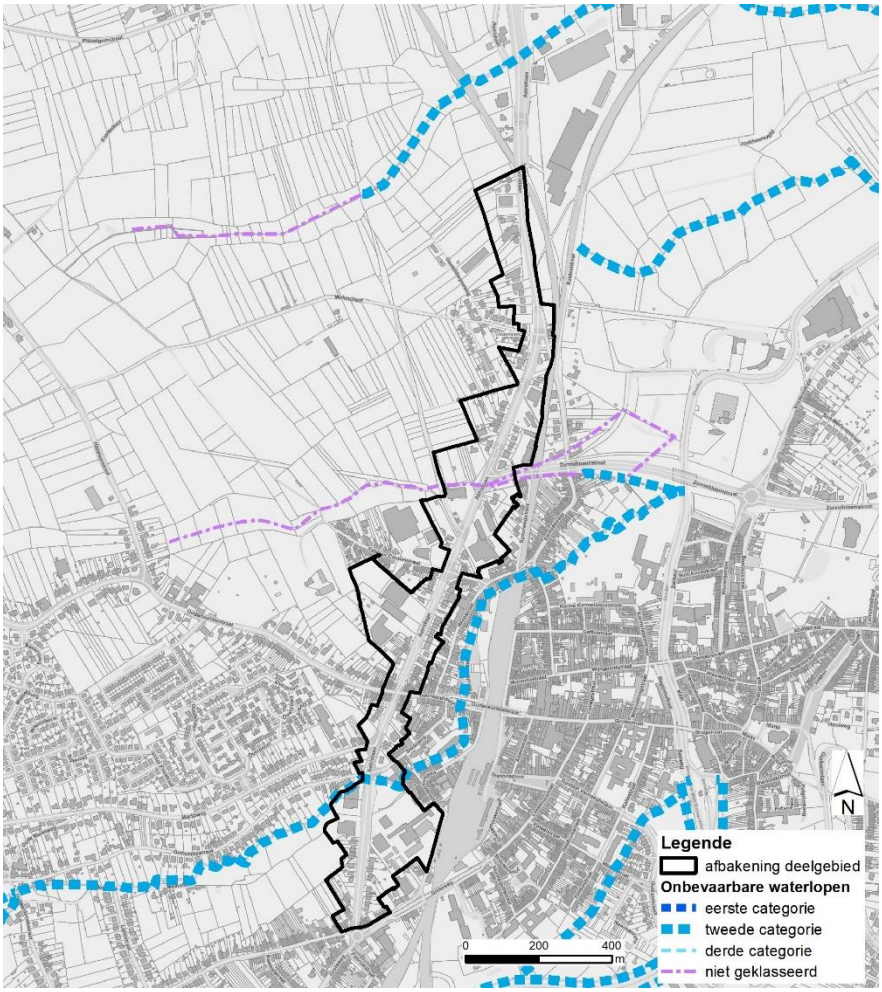
Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

Binnen het plangebied komen verschillende verkavelingen en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP Zonevreemde bedrijven en RUP Zonevreemde woningen) voor.



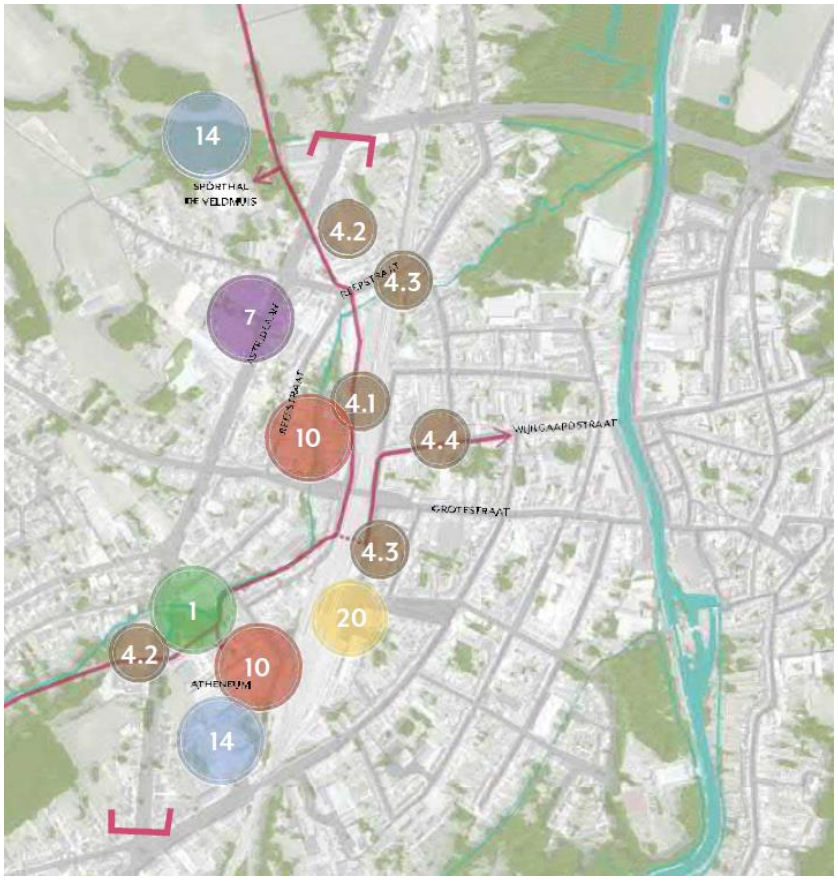
Statuut van de waterlopen	De Molenbeek (geklasseerde waterloop van tweede categorie, O5195) loopt door het plangebied.

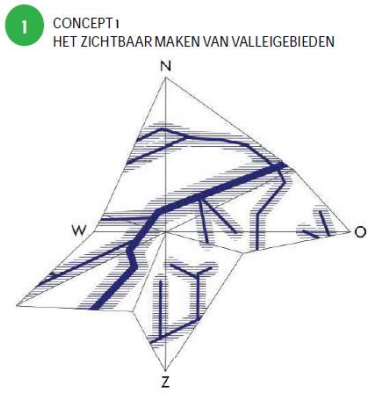


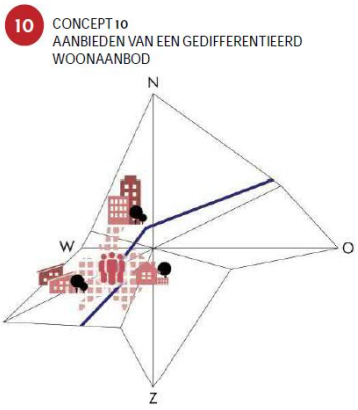
Binnen dit deelgebied komen geen VEN-gebieden, Ramsargebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden, noch beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen.

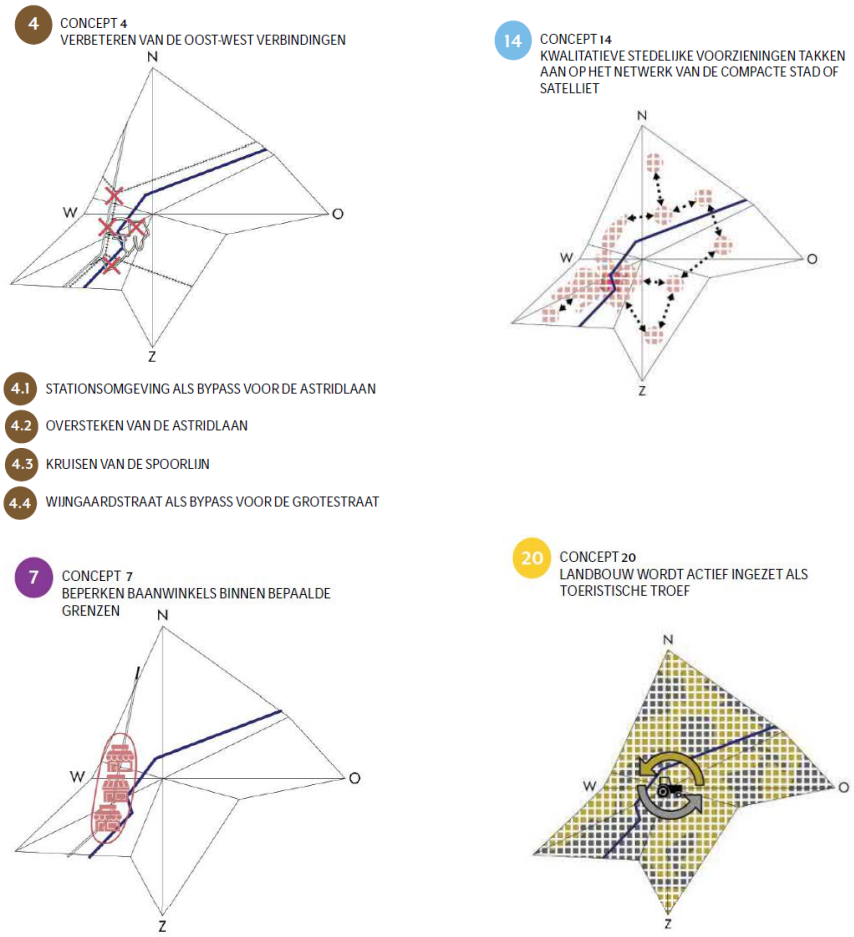
11.6.3 Visie

Het onderzoek voor de Astridlaan behandelt de uitdagingen rond de leefbaarheid van de omgeving van de Astridlaan, onderzoekt mogelijkheden voor de verkeersveiligheid en doet suggesties over de ontwikkeling van de Atheneumsite. Hieronder wordt deze visie kort toegelicht.









Synthese voorstel Astridlaan en afbeeldingen van de bijhorende concepten

Leefbaarheid & veiligheid van de Astridlaan

Ringweg rond Geraardsbergen

Eén van de elementen die tijdens het proces voor de opmaak van de ruimtelijke visie geregeld naar boven kwam -onder andere tijdens participatiemomenten- is de discussie over een ringweg en de vraag of een ringweg een oplossing biedt voor het probleem van verkeersleefbaarheid en veiligheid ter hoogte van de Astridlaan. Hierbij moet in acht worden genomen dat het gewestplantracé voor een ringweg al in 1995 is geschrapt.

Het is geen zekerheid dat zo'n omleidingsweg ook echt veel verkeer zou wegnemen van de Astridlaan. Heel wat verkeer op die weg lijkt bestemmingsverkeer te zijn, al zijn er tot op heden geen tellingen om die aanname hard te maken. Mocht een ringweg tóch worden overwogen, dan is het nog de vraag waar die ruimtelijk zijn plaats zou kunnen krijgen. Het sluiten van de ring aan oostelijke zijde (De Guilleminlaan verbinden met de Astridlaan) zal vermoedelijk nauwelijks verkeer van de Astridlaan wegnemen, omdat die route niet vlot is. Het is bovendien niet duidelijk waar en hoe een ringweg aansluiting zou kunnen vinden met de N42 in het zuiden. De omleidingsweg in westelijke richting zou erg ver moeten opschuiven om rond het bebouwde weefsel heen te plooien (ook rond de verkaveling van Nederboelare) en dus al relatief ver van de stadskern komen te liggen. De impact op de open ruimte en het landschap wordt op die manier zeer groot en daarom moeilijk te verantwoorden. Zeker omdat dit net dé troef van de stad is.

Conclusie is dat de focus moet liggen op de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Astridlaan ter hoogte van de stedelijke omgeving en dat ingrepen -andere dan een ringweg- noodzakelijk zijn om de bestaande situatie te verbeteren.

Ruimtelijke begrenzing baanwinkels

Het probleem van de Astridlaan is vooral gelinkt aan de conflicterende rollen die de steenweg moet opnemen als ontsluitingsweg, als drager van bestemmingsverkeer en als doorgaande verbinding. Een eerste ingreep bestaat erin de afstand waarover deze conflicten zich voordoen, te beperken.

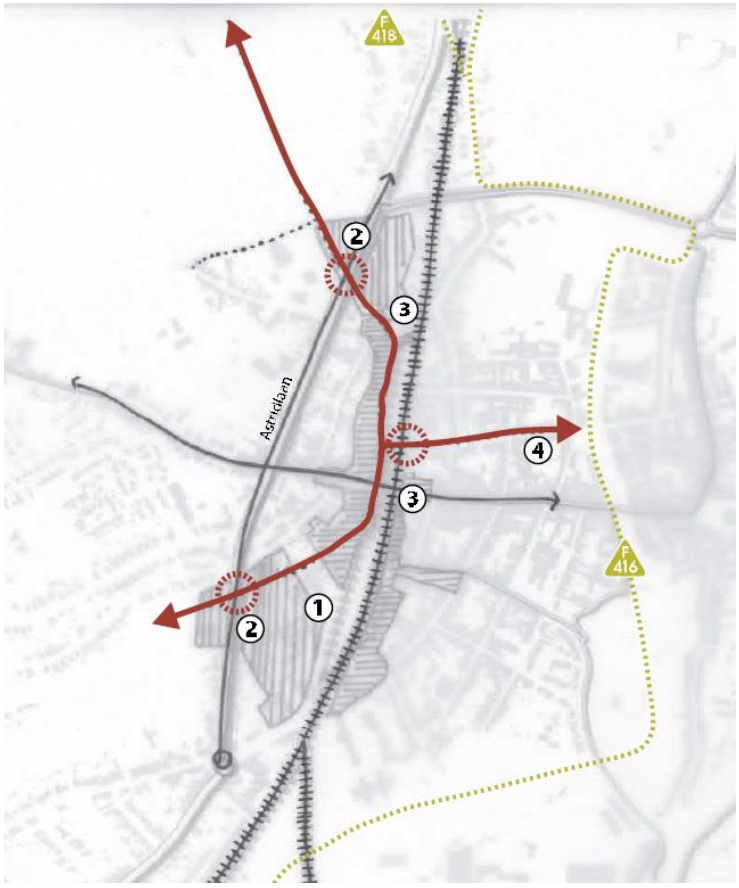
Het conflict tussen doorgaande bewegingen en bestemmingsverkeer is vooral een gevolg van de vele baanwinkels op de Astridlaan ter hoogte van de stedelijke omgeving. Hoe korter de afstand waarlangs dit conflict zich voordoet, hoe beter de doorstroming en hoe beperkter de conflicten. Vanuit dit inzicht wordt ervoor gekozen een ruimtelijke begrenzing voor de baanwinkels vast te leggen. We stellen voor om in het noorden die grens ter hoogte van het kruispunt N42 en de Zonnebloemstraat te leggen en in het zuiden ter hoogte van het kruispunt N42 en de Hogeweg.

Bestaande vergunde baanwinkels buiten die zone blijven bestaan. De doelstelling is om geen bijkomende grootschalige detailhandel in het noordelijk deel van de Astridlaan (zone tussen de Zonnebloemstraat en de spoorweg) toe te laten. Binnen bovenstaande grenzen (zone ten zuiden van de Zonnebloemstraat) blijven baanwinkels wel mogelijk en wordt ingezet op een verhoging van het ruimtelijke rendement*. Zo kan, indien nodig, toch bijkomend aanbod worden opgevangen binnen de begrensde zone.
Ter hoogte van de Astridlaan zal onderzocht worden waar juist de grens voor bijkomende baanwinkels ter hoogte van het kruispunt Astridlaan x Zonnebloemstraat wordt gelegd. Vanuit mobiliteitsoogpunt is het immers afgeraden om op een knooppunt nog extra baanwinkels toe te staan.

*Ruimtelijk rendement: Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat we meer gaan doen met het al ingenomen ruimtebeslag. Het creëren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. Dit door te kiezen voor de meest geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

Alternatieve routes voor zacht verkeer

We voorzien twee alternatieve routes (of bypasses) voor zacht verkeer: één in noord-zuidelijke richting om zo de Astridlaan te ontlasten en één in oost-westelijke richting om zo de Grotestraat te ontlasten. Door ontdubbeling worden conflicten weggenomen. De alternatieve routes sluiten bovendien aan op de fietssnelwegen. Er moet worden nagedacht over de kruising van bestaande infrastructuur, namelijk de Astridlaan en de spoorweg. Het creëren van een alternatieve route mag geen reden zijn om niets te doen aan de fietsveiligheid van de Astridlaan zelf.



Voorstel van mogelijke alternatieve routes voor zacht verkeer

Leestip: de nummertjes in onderstaande tekst verwijzen naar bovenstaande afbeelding

1) Stationsomgeving als alternatieve route voor de Astridlaan

In de plaats van conflicten tussen gemotoriseerd en zacht verkeer weg te nemen door middel van een ringweg, kiezen we ervoor om zacht verkeer weg te halen van de Astridlaan en een vlot en veilig alternatief aan te bieden. In noord-zuidelijke richting wordt de Astridlaan door middel van een alternatieve route of bypass door de stationsomgeving ontdubbeld voor zacht verkeer. Zo kunnen fietsers die van noord naar zuid moeten en omgekeerd, de Astridlaan vermijden tussen sporthal De Veldmuis (in het noorden) en de Molenbeek (in het zuiden). Dit is bovendien een extra argument om baanwinkels ruimtelijk te beperken: ten noorden van de sporthal en ten zuiden van de Molenbeek worden fietsers nu terug naar de Astridlaan geleid.

2) Oversteken van de Astridlaan

Ook in oost-westelijke richting moeten de verbindingen voor zacht verkeer worden verbeterd. De noord-zuid alternatieve route via de stationsomgeving kruist de Astridlaan op twee gerichte plaatsen: ter hoogte van de sporthal in het noorden en ter hoogte van de Atheneumsite/Molenbeek in het zuiden. Op die plaatsen wordt de oost-westverbinding veiliger en vlotter gemaakt. Op de volgende bladzijden wordt meer in detail toegelicht hoe deze oversteekpunten zouden kunnen worden ingericht.

3) Kruisen van de spoorlijn

Een tweede belangrijke drempel die moet worden weggewerkt om oost-westverbindingen te verbeteren, is de kruising met de spoorlijn. Verder in dit deelonderzoek worden twee nieuwe of verbeterde kruisingsmogelijkheden voor de spoorweg onderzocht. Daarnaast moet er tijdens het ontwerp van de routes langs de spoorweg altijd rekening gehouden worden met de 10m bouwvrije strook langs de spoorweg.

4) Wijngaardstraat als alternatieve route voor de Grotestraat

Uit het onderzoek naar het netwerk van de compacte stad, waarin routes van jongeren en ouderen onder de loep werden genomen, kan worden afgeleid dat de Warandestraat-Wijngaardstraat een prima alternatief kan vormen voor fietsers die de Grotestraat willen vermijden. De Grotestraat, die ook een belangrijke rol heeft als hoofdwinkelstraat wordt zo een stukje ontlast van doorgaand fietsverkeer. Dit kan de winkelbeleving voor wandelaars ten goede komen en vermindert conflicten tussen autoverkeer en fietsers in de straat. Een proefopstelling zoals een leefstraat kan inzichten geven in welke alternatieve straatprofielen voor de Wijngaardstraat mogelijk zijn.

Oversteken van de Astridlaan

In het noorden sluit de alternatieve route voor zacht verkeer vanaf de stationsomgeving opnieuw aan op de Astridlaan ter hoogte van de Gamma-site en sporthal De Veldmuis. Zacht verkeer wordt via de rotonde op de Felicien Cauwelstraat naar de Astridlaan geleid. Bij voorkeur wordt een doorsteek over het terrein van de huidige Gamma ingepast. Zo hoeven fietsers en voetgangers niet samen met autoverkeer het kruispunt van de F. Cauwelstraat en de Astridlaan te gebruiken. Dit verkleint de kans op conflicten. Het zacht verkeer kan via een veilige oversteekplaats (een zichtbaar en breed zebrapad op korte termijn en bijvoorbeeld een fietstunnel op lange termijn) rechtstreeks aansluiten op de fietsroute in noordelijke richting. Vanaf die route kan een tweede toegang tot de sportinfrastructuur worden gerealiseerd zodat fietsers zonder conflicten met autoverkeer naar de sportaccommodatie kunnen gaan.

In het zuiden wordt een veilige oversteek gerealiseerd ter hoogte van de Atheneumsite. De projectnota N42, opgemaakt door het Agentschap Wegen en Verkeer, voorziet op die locatie een breed voetpad met middenberm. Op korte termijn kan deze aanpassing oversteken ter hoogte van de Atheneumsite veiliger maken. Via die kruising wordt een veilige fietsroute richting het zuidelijke deel van de verkaveling Goeferdinge en verderop richting Zarlardinge gerealiseerd. De exacte locatie voor deze oversteek moet nog verder onderzocht worden. De herontwikkeling van de Atheneumsite kan zich op die nieuwe as richten. Zo kan de hoofdtoegang voor zacht verkeer gericht zijn op de alternatieve route.

Kruisen van de spoorlijn

De spoorlijn vormt een drempel voor wie zich van oost naar west wil verplaatsen. Bestaande kruisingsmogelijkheden in het stedelijk gebied zijn van noord naar zuid: een klein tunneltje ter hoogte van de Reepstraat, de zeer steile brug ter hoogte van de Oudenaardsestraat en de voetgangerstunnel ter hoogte van het station.

- Knip voor autoverkeer in de Reepstraat
  Uit de bevraging van kinderen en jongeren blijkt dat dit tunneltje als erg onveilig wordt ervaren. Deze tunnel is smal en wordt ook gebruikt door auto's. Een oplossing kan zijn om autoverkeer door deze tunnel te weren door middel van een knip in de Reepstraat ter hoogte van de rotonde met de F. Cauwelstraat. Het is aangewezen om voor de knip eerst een testperiode in te voeren. Op die manier kan getest worden hoe de knip een invloed heeft op de mobiliteit en de inwoners van de Reepstraat.

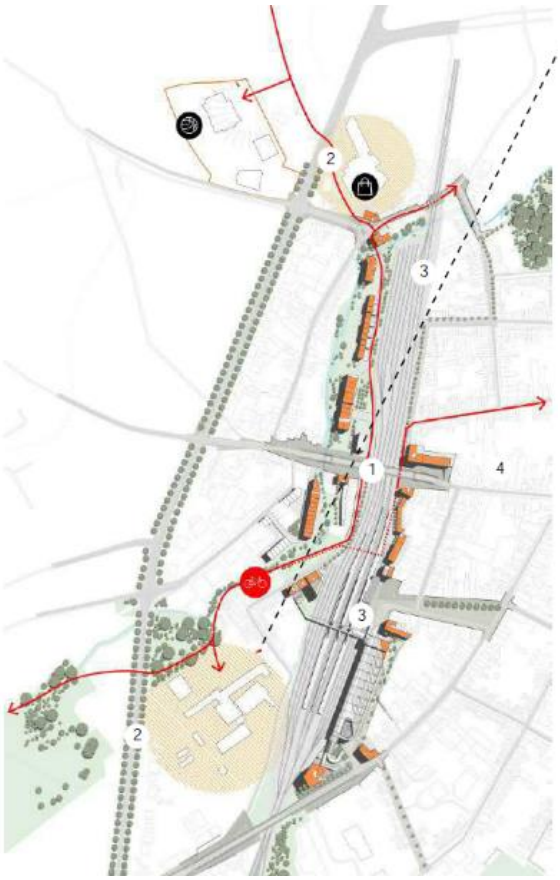
- Fiets- en voetgangerstunnel ter hoogte van het station
  We zoeken een vlotte manier om de link te maken met de alternatieve route door de stationsomgeving enerzijds en de oost-west alternatieve route ter hoogte van de Wijngaardstraat. Dit is mogelijk door de inpassing van een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel. Aan de westelijke zijde van de sporen kan de helling hiervoor worden ingepast in de publieke groenzone van de Molenbeek. Aan de oostzijde van de sporen kan de helling achter de bebouwing worden ingepast en zo vlot aansluiten op de Wijngaardstraat.

Afstemming op bestaande visies

De voorgestelde circulatiemaatregelen en suggesties voor aanpassing van de infrastructuur zijn afgestemd op bestaande visies zoals de studie Hoger Bouwen, het masterplan voor de stationsomgeving en de inzichten uit het streefbeeld voor de N42.

Een mogelijke lange termijnpiste kan zijn om de Chiro aan de sporthal de Veldmuis te herlokaliseren naar een herontwikkelde atheneumsite. Op die manier sluiten de lokalen beter aan op het stadscentrum en wordt de drukke Astridlaan vermeden.

Tijdens het participatiemoment met kinderen en jongeren kwam naar boven dat de bovenstaande doorsteek langs het Atheneum bij de jongeren niet goed gekend is. Het is aangewezen om die route duidelijk in te richten als toegangsweg voor fietsers en voetgangers.



Bestaand masterplan met nieuwe bypass

Ruimte voor een voedselhub

De stationsomgeving is een plek in volle ontwikkeling. Gezien de grote hoeveelheden passage ter hoogte van die plek kan het station ook een rol opnemen in het verhaal van Geraardsbergen Agripolis als verdeelplaats voor lokaal geteelde en verwerkte landbouwproducten. Deze zogenaamde voedselhub* kan worden ondergebracht in het stationsgebouw zelf, in het nieuw te ontwikkelen parkeergebouw of in een van de andere nieuwe ontwikkelingen in de stationsomgeving. Hoe dichter bij de stromen van pendelaars, hoe meer passage en hoe groter de mogelijkheden voor het goed functioneren van de voedselhub.

Een voedselhub is een locatie waar lokale producten verwerkt worden en/of te koop worden aangeboden. In het geval van de stationsomgeving wordt gedacht aan bijvoorbeeld een stand of automaat waar de pendelaars een lokaal voedselpakket kunnen ophalen en/of ter plaats kunnen aankopen.

Doel van het plangebied van de Astridlaan

Gezien de eerder beperkte omvang van Geraardsbergen en zijn ommeland opteren we voor de kleinhandel in Geraardsbergen voor een duidelijk leesbare structuur die afgebakend is. Die afbakening voorkomt dat er ongebreideld verder winkels opgericht worden verspreid over het grondgebied van Geraardsbergen. We willen

een duidelijk winkelcentrum creëren dat steunt op twee poten: de centrumzone met de kleinere winkels in het stadscentrum en een winkelzone met grotere winkels die ook een betere autobereikbaarheid nodig hebben. Dat zou dan de Astridlaan worden. Die keuze is logisch omdat die het dichtst bij het stadscentrum ligt, omdat de straat zich leent tot autoverkeer en omdat daar al de grootste concentratie van grootschalige kleinhandel aanwezig is. Het deelplan moet de winkelzone van de Astridlaan afbakenen, beperken, om de verdere spreiding van dat type winkels te voorkomen en om de concentratie van winkels binnen de winkelzone groot genoeg te houden zodat de voordelen van het groepseffect kunnen optreden. Deze afbakening laat ook toe om het openbaar domein aantrekkelijker in te richten.

Voor het plangebied richten we ons specifiek tot het deel Astridlaan van de spoorweg tot aan de het rondpunt in Overboelare. De oversteekplaatsen zoals hierboven gesuggereerd en het concentreren van de grootschalige detailhandel worden meegenomen in dit deelplan. Het is niet de bedoeling om het plangebied uit te breiden zodat de bypass voor traag verkeer volledig wordt meegenomen. Dit is een lokale bevoegdheid en kan in principe zonder planningsinitiatief gebeuren. Ditzelfde geldt voor het idee van de voedselhub. Tenzij er in het verdere planningsproces alsnog voor gekozen wordt om een zone voor de hub op te nemen.

12 Alternatieven

In dit hoofdstuk worden de alternatieven die er n.a.v. de raadpleging zijn ontvangen en reeds in de nota zijn opgenomen opgesomd. De alternatieven worden beschreven en op hun redelijkheid onderzocht. Indien relevant worden ze meegenomen in het verdere planningsproces en op hun milieueffecten beoordeeld.

12.1 Afbakeningslijn

Voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Geraardsbergen zijn er nog verschillende opties open. Naar aanleiding van de raadpleging van de eerste startnota werd de opname van het dorp Schendelbeke reeds uitgesloten. Volgende onderdelen van de afbakeningslijn kunnen nog wijzigen:

- De opname van het verwevingsgebied' binnen de afbakeningslijn
- De opname van de driehoek binnen de afbakeningslijn
- De 3 scenario's nabij de deelgemeente Goeferdinge
    - Een scenario waarbij Goeferdinge volledig is opgenomen binnen de afbakeningslijn;
    - Een scenario waarbij Goeferdinge niet is opgenomen binnen de afbakeningslijn. De afbakeningslijn loopt tot de Duitsenbroekstraat;
    - Een scenario waarbij Goeferdinge niet is opgenomen binnen de afbakeningslijn. De Molenbeekvallei behoort tot het blauwgroennetwerk en is een grensstellend element. De Molenbeekvallei vormt de grens tot het kleinstedelijk gebied.

12.2 Plangebieden

12.2.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief dat erin bestaat het voorgenomen plan niet uit te voeren. Dit houdt in dat de plangebieden worden ingevuld volgens de geldende bestemmingsplannen. De nulalternatieven worden in beeld gebracht door een bespreking van de juridische referentiesituatie.

Voor volgende plangebieden is het nulalternatief nog een valabel scenario:

- Plangebied Verwevingszone
- Plangebied Bedrijventerrein
- Plangebied Driehoek
- Plangebied Astridlaan
- Plangebied Unal-site, zij het wel waarbij het bedrijventerrein een herstructurering vraagt en meer rekening houdt met de watergevoeligheid (scenario 2 in voorliggende scopingnota).

Voor volgende plangebieden wordt het nulalternatief geen redelijk alternatief beschouwd. De nulalternatieven worden wel bekeken tijdens de opmaak van de plan-MER.

- Plangebied Woonuitbreidingsgebieden
  Het is niet wenselijk dat deze woonuitbreidingsgebieden nog worden aangesneden. Ze bevinden zich in de Molenbeekvallei en in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.
- Plangebied Sint-Jozef
  Dit gebied is opgenomen als signaalgebied en ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. De Molenbeek stroomt doorheen dit plangebied.

12.2.2 Locatiealternatieven

Tijdens de raadpleging werd voor het plangebied Driehoek (inplanting bedrijvigheid) verschillende locatiealternatieven opgegeven, nl. de omgeving aan het kruispunt van Ophasselt (Bambroek), het ontginningsgebied en een openruimte gebied ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Schendelbeke. Deze locaties worden als een niet redelijk alternatief beschouwd.

Het kruispunt Bambroek wordt niet beschouwd als een redelijk omwille van zijn geïsoleerde ligging midden in open ruimtegebied enerzijds en het feit dat het niet aansluit bij het stedelijk gebied anderzijds, wat strijdig is met het principe van gebundelde deconcentratie uit het RSV.

Het ontginningsbied is evenmin redelijk omdat het gebied een langdurige en (in de tijd) onregelmatige ontginning tegemoet gaat zodat de praktische ontwikkeling van het gebied als bedrijventerrein moeilijk te plannen valt. Bovendien zijn de natuurwaarden op de flanken van de heuvel kwetsbaar en gevoelig aan wijzigende (verminderde) (grond)watertoevoer als gevolg van de bebouwing. Ten slotte maakt dat door de ligging bovenop de heuvel de landschappelijke impact van het bedrijventerrein minstens even groot zal zijn als op de driehoek, zodat de afweging op grond van landschappelijke argumenten niet in het voordeel van de ontginningszone speelt.

Het voorstel om nieuwe bedrijvigheid ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein en spoorweg te voorzien, kan niet in overweging genomen worden omwille van volgende redenen:

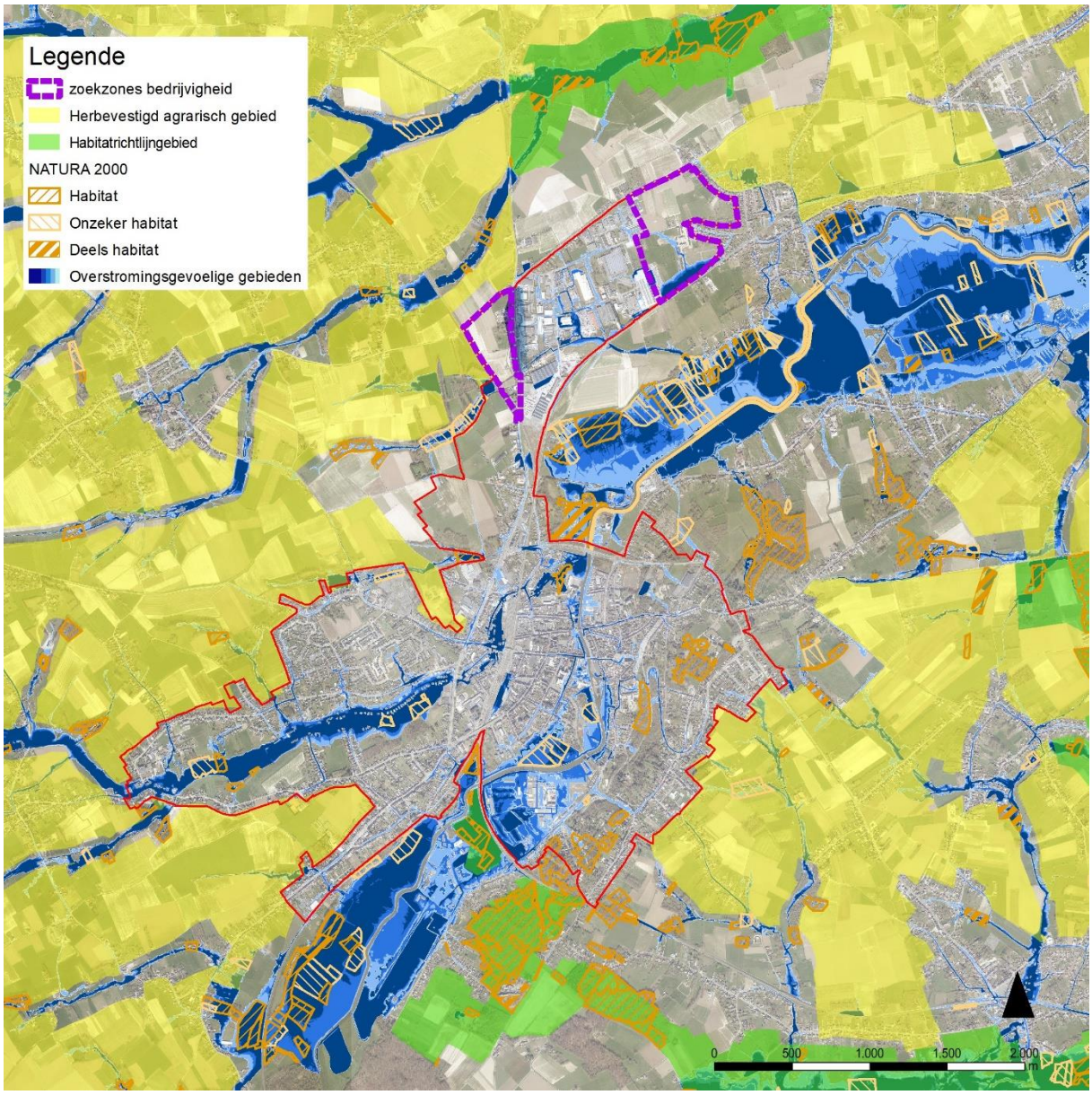
- Op heden is er geen spoorwegovergang op het bestaande bedrijventerrein aanwezig. De spoorweg is op vandaag de ruimtelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Het creëren van een nieuwe spoorwegovergang is geen evidentie. De spoorwegbeheerder is overal aan het onderzoeken waar ze spoorwegoverwegen kunnen sluiten. Het creëren van een nieuwe spoorwegovergang staat haaks op dit beleid. De kans dat de spoorwegbeheerder een spoorwegovergang zal toestaan louter voor de bediening van een bedrijventerrein met beperkte omvang is nihil.
  Als er hier geen bijkomende spoorwegovergang kan gerealiseerd worden, dan zou het verkeer via de spoorwegovergang in het dorp Schendelbeke het bedrijventerrein moeten bereiken. Het is niet wenselijk om dit verkeer door het dorp van Schendelbeke te laten rijden.
- Volgens de biologische waarderingskaart bevinden zich in het gebied verschillende waardevolle tot zeer waardevolle landschapselementen.
- Het gebied grenst aan VEN en IVON gebied en aan Natura 2000 gebied.
- Het gebied deels in een aaneengesloten landbouwgebied ligt en deels in overstromingsgevoelig gebied.

<u>Locatieonderzoek voor bedrijvigheid</u>

Volgende zaken zijn voor de Provincie belangrijke voorwaarden voor de eventuele realisatie van bijkomende (regionale) bedrijvigheid:

- een vlotte ontsluiting op het hoger wegennet;
- in de nabijheid van een bestaand bedrijventerrein en stedelijke kern, zodat er eventuele uitwisselingen van bijvoorbeeld warmte, elektriciteit, etc. kan gebeuren; maar ook dat de open rumte zo weinig mogelijk versnipperd wordt en om het woon-werkverkeer te beperken
- het niet aansnijden van grote aaneengesloten zones openruimtegebied;

Als we met bovenstaande zaken rekening houden en rekening houden met belangrijke natuurlijke elementen, is de verwevingszone – één van de weinige plekken die eventueel in aanmerking komt om bijkomende bedrijvigheid te voorzien (zie verduidelijkende afbeelding op volgende pagina).



12.2.3 Inrichtingsalternatieven

Tijdens de raadpleging van de eerste en tweede startnota werden voor de Unal-site verschillende inrichtingsalternatieven opgegeven, nl.:

- De afgraving van de Unal-site voor waterbuffering
  De waterbergende potenties van de Unal-site zijn onderzocht in het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei. Zie uitleg verder hieronder. Gelet op de bevindingen van het onderzoek binnen het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei wordt dit inrichtingsalternatief ook niet binnen huidig planproces meegenomen.
- Het voorzien van een natuurlijke meandering van de Dender
  De piste van hermeandering werd meegenomen in de eerste analyses van het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei maar hieruit bleek dat dit het overstromingsrisico niet verlaagd. Mogelijks biedt dit wel belangrijke meerwaarden op vlak van ecologie, maar het verlagen van het overstromingsrisico vormt een basisvoorwaarde om in dat plan te worden opgenomen. Dit inrichtingsalternatief wordt niet binnen huidig planproces meegenomen.

- Het voorzien van watergebonden bedrijvigheid
  Dit scenario is opgenomen als scenario 3 (bis).
- Het voorzien van een woonontwikkeling
  De vraag naar bijkomende woningen in Geraardsbergen is beperkt. Het verder invullen van het bestaande aanbod aan woonzones en de eventuele verdichting van het bestaande woonweefsel volstaan voor de verwachte vraag naar bijkomende woningen voor de komende jaren. Er is geen dringende nood om bijkomend woongebied te bestemmen. Natuurlijk is de ligging, nabij het centrum wel een zeer grote troef.

  Omdat we ons in de beginfase van het planproces bevinden, is het relevant dat we een bijkomend vierde scenario in de nieuwe startnota opnemen. In dit vierde scenario is een mix van bedrijven en woningen toegelaten.

  We kiezen bewust voor een gemengde ontwikkeling met bedrijven en woningen omdat:
  - *Er in Geraardsbergen een behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid, al was het maar om aan de taakstelling uit het PRS van bijkomende oppervlakte voor regionale bedrijvigheid te voldoen.*
  - *Het zeer moeilijk is om in Geraardsbergen bijkomende ruimte te vinden voor bedrijvigheid omwille van de natuurlijke, landschappelijke, toeristische en agrarische waarde van de open ruimte rond de stad.*
  - *We gemengde stedelijke ontwikkelingen nastreven, dat dat gebied door zijn ligging vlak bij het stadscentrum daarvoor uitermate geschikt is en dat het de mogelijkheid biedt tot een ruimtelijk kwalitatieve invulling die een meerwaarde kan betekenen voor de leefomgeving van Geraardsbergen.*

Het concept voor de invulling van de plangebieden (grafisch plan) en de randvoorwaarden worden in het plan-MER beoordeeld op mogelijke milieueffecten. Bij de opmaak van het plan gaat de nodige aandacht uit naar zuinig ruimtegebruik. Vanuit het plan-MER worden mogelijke milderende maatregelen en randvoorwaarden geformuleerd die kunnen worden vertaald (of opgenomen als voorwaarde) in het PRUP. Het plan-MER onderzoekt bovendien binnen de discipline ‘mens’ en vanuit de principes van zuinig ruimtegebruik en verdichting of het mogelijk is om de voorliggende plannen verder te optimaliseren. Ook vanuit het ruimtelijk onderzoek kunnen optimalisaties van de plangebieden gebeuren.

In de alternatieven van de onderzoeksnota van het strategisch plan, waarrond in het najaar van 2022 een publieke raadpleging plaatsvond staat de UNAL-site aangeduid als site voor waterrobuuste herontwikkeling. Hoe dit verder vorm krijgt moet onderzocht worden. Het klopt dat het Strategisch Plan vanuit de doelstelling om ‘het overstromingsrisico te verminderen’, focust op oplossingen voor een overstroming die zich gemiddeld elke 100 jaar voordoet (T100). Dit betekent echter niet dat er vanuit de doelstelling ‘ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde creëren’ geen aandacht gaat naar gebieden die een bijdrage leveren bij een overstroming met een kortere terugkeerperiode. In het plan staan de principes van integraal waterbeleid immers voorop.

De Provincie zal tijdens dit planproces rekening houden met de inzichten die tijdens de opmaak van het strategisch plan naar voor komen. Er zal onderzocht worden hoe de ambities en belangen van het strategisch plan (verminderen van het overstromingsrisico en creëren van ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde) en het voorliggend plan (kernversterking en bedrijvigheid) op de Unal-site vorm kunnen krijgen.

13 Detailleringsniveau en reikwijdte

13.1 Detailleringsniveau

Het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' heeft als doel de bestemmingen in het plangebied vast te leggen. Hierbij zullen per zone stedenbouwkundige voorschriften worden vastgelegd. Die voorschriften leggen voorwaarden op over de mogelijkheden en inrichting van de zones.

Het PRUP zal enkel de hoofdlijnen juridisch vastleggen. Dat betekent bv. dat geen plannen van individuele gebouwen worden ingetekend. Om de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit te garanderen worden wel kwaliteitseisen in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd.

13.2 Reikwijdte

Het voorlopige voorstel van afbakeningslijn van het PRUP is gebaseerd op de aanwezige elementen in de omgeving en de inkleuring van het gewestplan.

14 Verschillen vorig afbakeningsproces

Door de vernietiging van het vorige Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) heeft het plan in principe nooit bestaan. Desalniettemin sommen we in dit hoofdstuk kort de grootste verschillen met het vorige afbakeningsproces op.

14.1 Afbakeningslijn

De lijn ziet er – met uitzondering van onderstaande elementen - in grote mate hetzelfde uit:

- De eventuele opname van het verwevingsgebied ten noorden nabij het dorp Schendelbeke.
- De omgeving rond Goeferdinge, ten westen van het centrum.

14.2 Plangebieden

Net als dit afbakeningsproces werden er in het vorige afbakeningslijn ook enkele plangebieden opgemaakt. Er zijn plangebieden gebleven, verdwenen, opgenomen in andere plangebieden en toegevoegd.

Volgende plangebieden zijn gebleven:

- De omgeving van de Unalsite was ook al in het vorige afbakeningsproces opgenomen. Toen werd voorgesteld om de Unalsite te ontwikkelen als bedrijventerrein en grootschalige detailhandelspool. In het huidige afbakeningsproces liggen er nog vier scenario's op tafel. Drie van de vier scenario's laten nog bedrijvigheid toe. Een ander scenario betreft de volledige ontharding van het terrein. Geen enkel scenario heeft betrekking op grootschalige detailhandel.
- De 'Driehoek' tussen de Astridlaan, Galgestraat en de spoorweg. In het vorige afbakeningsproces was er het voorstel om dit gebied om te zetten voor bedrijvigheid. Dit voorstel is in huidig afbakeningsproces ongewijzigd.

Volgend plangebied is verdwenen:

- De omgeving van de KMO-zone en het recreatiegebied ten westen van de Astridlaan.
  Deze zone (KSV site, de Veldmuis, etc.) bevindt zich binnen het huidige voorstel van afbakeningslijn. Dit wil betekenen dat het gebied (indien gewenst) verder kan ontwikkeld worden. Mogelijks wordt hiervoor nog een actie opgenomen in het actieprogramma.

  Waarom werd het gebied niet meer opgenomen:
  In het GRS suggereert de gemeente om binnen een globaal provinciaal RUP de stedelijke sportcampus uit te werken. Echter is de situatie ten tijde van de opmaak van het GRS gewijzigd. De stad

Geraardsbergen heeft recent de sporthal Veldmuis uitgebreid, is eigenaar van de trambaan en is momenteel bezig met de ontwikkeling van de KMO-zone langs de andere zijde van het recreatiegebied. Zij is in eerste instantie het best aangewezen om dit gebied ruimtelijk te ordenen. Het gaat immers over een ontwikkeling van lokaal (stedelijk niveau). De stad kan op eigen initiatief een masterplan en/of RUP voor dit gebied opmaken.

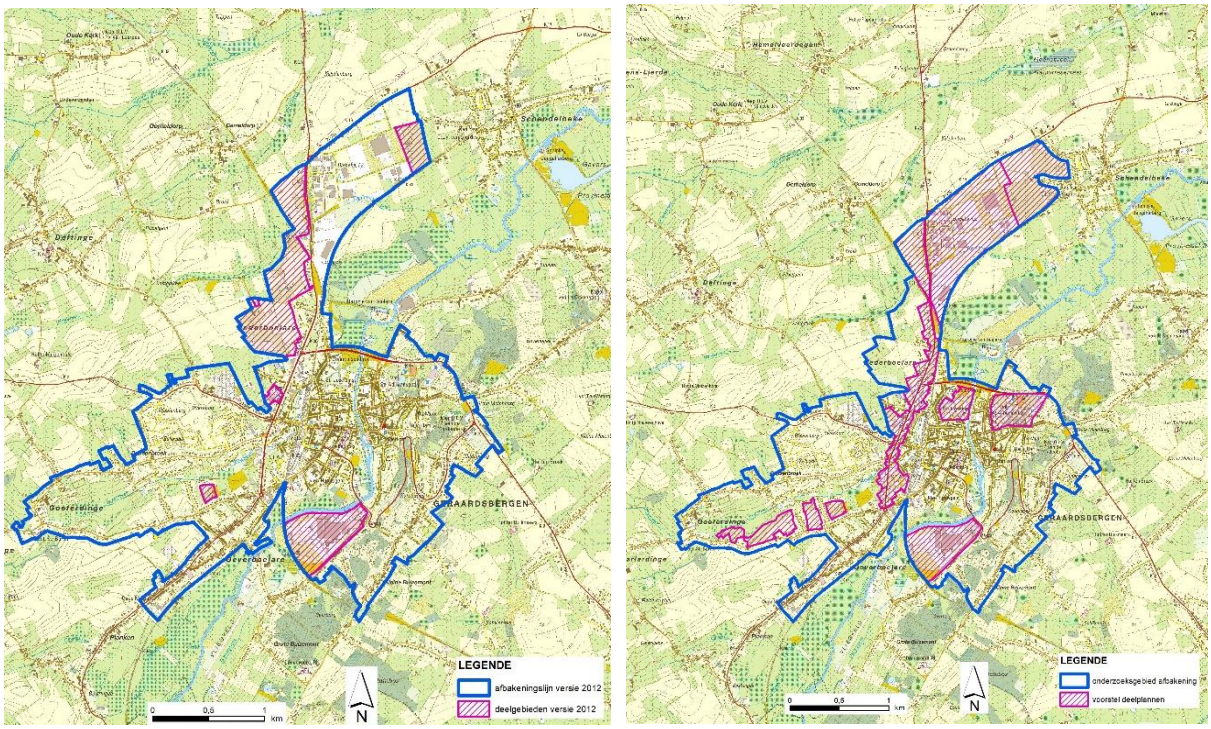
Dit onderwerp wordt in het verder planproces verder met de stad besproken. De opmaak van een masterplan en/of een bijkomend RUP kan eventueel een onderdeel worden van het actieplan.

Volgende plangebieden werden opgenomen in een ander plangebied:

- In het vorige afbakeningsproces werd een plangebied specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel N42 opgenomen. Dit ging over de omgeving van de Delhaize. Dit plangebied is nu meegenomen in het groter plangebied van de Astridlaan.
- In het vorige afbakeningsproces werd een plangebied genaamd 'bedrijventerrein Schendelbeke Oost' opgemaakt. Dit plangebied zorgde ervoor dat de bestaande bufferzone ten oosten van het bedrijventerrein werd omgezet naar bedrijvigheid. Dit gebied is nu meegenomen in het verwevingsgebied.
- Het meest oostelijke woonuitbreidingsgebied langsheen de Molenbeekvallei werd in het vorige afbakeningsproces omgezet naar natuurgebied. Dit woonuitbreidingsgebied maakt nu deel uit van een nieuw plangebied waarbij ook de andere woonuitbreidingsgebieden langsheen de Molenbeek worden omgezet naar een openruimte bestemming.

Volgende plangebieden zijn nieuw:

- Het signaalgebied Sint-Jozef
- De omgeving van Denderlandshopping
- De AstridlaanDe woonuitbreidingsgebieden
- Het bestaande bedrijventerrein Schendelbeke
- Het verwevingsgebied



Plannen met aanduiding plangebieden: vorig planproces (link) en huidig planproces (rechts)

PLAN-MER, RVR EN IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

15 Scoping en methodologie plan-MER

Het Team Omgevingseffecten – Milieueffectrapportage van het Departement Omgeving maakt onderdeel uit van het planteam en zorgt op deze wijze voor een continue kwaliteitswaarborging van het milieueffectenonderzoek. De kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het plan-MER door het Team Omgevingseffecten zit vervat in deze scopingnota. Het Team Omgevingseffecten gaat akkoord met het voorgestelde team van erkende MER-deskundigen die het plan-MER zullen opstellen (zie paragraaf 15.3.4 scopingnota).

15.1 Plan-m.e.r.-plicht

Om de plan-m.e.r.-plicht te bepalen, worden de volgende drie stappen doorlopen.

Stap 1: valt het voorgenomen plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM[31]?

>> Ja. Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheid wordt opgesteld en vastgesteld volgens een vastgelegde procedure.

Stap 2: valt het voorgenomen plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

>> Ja. Het voorgenomen plan vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Stap 3: valt het voorgenomen plan onder de plan-m.e.r.-plicht?

>> Ja. Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder de bijlagen van het MER-Besluit[32]. Meer bepaald kunnen de volgende rubrieken van toepassing zijn:

- rubriek 10b van Bijlage II (*stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of met een brutovloeroppervlakte van 5000 m2 handelsruimte, of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur*) en/of
- rubriek 10 b van Bijlage III (*stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)*) en/of
- rubriek 10a van bijlage III (*industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen)*) en/of
- rubriek 10e van bijlage III (*aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)*).

Het voorgenomen plan houdt geen kleine wijziging in en regelt niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het voorgenomen plan heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

Gezien op dit moment aanzienlijk negatieve effecten nog niet kunnen uitgesloten worden, zal een volwaardig plan-MER opgesteld worden, ter ondersteuning van de te maken keuzes in het uiteindelijke RUP.

[31] Decreet van 5 april 1995 (en latere wijzigingen) houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (Titel IV).

[32] Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

15.2 Ingreep-effect-schema

Niet alle disciplines zullen voor elk deelgebied even relevant zijn. Afhankelijk van de relevantie zullen de disciplines in meer of mindere mate van detail uitgewerkt worden voor een bepaald deelgebied.

Voor het plangebieden Unal-site zullen de disciplines water, mobiliteit, geluid, lucht, bodem, ruimtelijke aspecten, biodiversiteit, klimaat en gezondheid het meest relevant zijn. Bij het plangebied van Schendelbeke worden in eerste instanties de disciplines ruimtelijke aspecten, gezondheid, biodiversiteit, mobiliteit en daarmee samenhangend geluid en lucht als belangrijkste disciplines beschouwd. Wat betreft de woonuitbreidingsgebieden worden de ruimtelijke aspecten als belangrijkste discipline beschouwd. Gezien de ligging van verschillende beschermingen en erkende relicten binnen het deelplan Denderlandshopping zal naast mobiliteit, geluid, lucht en biodiversiteit ook landschap, erfgoed en archeologie een belangrijke discipline zijn voor dit deelgebied. Inzake het plangebied Sint-Jozef worden de disciplines water, bodem, biodiversiteit en klimaat als meest relevant beschouwd. Voor de Astridlaan ten slotte worden de disciplines mobiliteit, geluid, lucht, gezondheid en ruimtelijke aspecten als meest relevant beschouwd.

15.3 Algemene methodologie

15.3.1 Afbakening studiegebied

Het plangebied wordt gedefinieerd als de ruimtelijke afbakening van (de deelgebieden) van het RUP. In dit geval zijn er momenteel zes deelgebieden (Unalsite, Schendelbeke, woonuitbreidingsgebieden, Denderlandshopping, Sint-Jozef en Astridlaan) in onderzoek. Het deelgebied Schendelbeke kan verder nog opgesplitst worden in 'bedrijventerrein', 'verwevingszone' en 'de driehoek'. Op heden is echter nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend. Het studiegebied omvat het potentiële invloedsgebied van een ingreep of effect en wordt bepaald per discipline en/of effectgroep in een discipline. Het studiegebied is het gebied waar significante[33] effecten van een ingreep of activiteit kunnen waargenomen worden. Het studiegebied is vaak (veel) ruimer dan het plangebied.

15.3.2 Beschrijving referentiesituatie

De referentietoestand is de toestand van het milieu die als vergelijkingsbasis dient voor het beschrijven en beoordelen van de impact van het plan. In eerste instantie zal de huidige invulling van het plangebied (anno 2020) als referentiesituatie beschouwd worden (feitelijke referentiesituatie). Er zou voor geopteerd kunnen worden om 2030 als referentiejaar te nemen, gezien tegen dat jaar het RUP uitvoering moet krijgen. Om de referentiesituatie 2030 in kaart te brengen, zou vertrokken worden vanuit de huidige situatie en rekening gehouden worden met autonome en gestuurde ontwikkelingen die tussen de actuele situatie en dan plaats zouden vinden (a.d.h.v. goedgekeurde beleidsplannen en redelijke aannames). Bij de inschatting van deze ontwikkelingen zijn echter nog zeer veel onbekenden en onzekerheden, waardoor er geen eenduidige referentiesituatie 2030 gedefinieerd kan worden. Er zal dan ook vertrokken worden van het referentiejaar 2020 als feitelijke referentiesituatie, gezien dit accurater is. Wat de discipline mobiliteit betreft zal het Regionaal verkeersmodel aangewend worden om de referentiesituatie te beschrijven. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van het prognosejaar 2030, waarin reeds voorziene ontwikkelingen opgenomen zijn. Dit zal doorgetrokken worden naar mobiliteitsgerelateerde effecten in andere disciplines (vb. luchtkwaliteit van verkeer in discipline lucht, geluid door verkeer in discipline lucht en gezondheidseffecten door mobiliteit in discipline mens).

Het plan (RUP) beoogt een bestemmingswijziging. De huidige planologische bestemming vormt aldus ook een referentiesituatie (planologische referentiesituatie = gewestplan, al dan niet gewijzigd d.m.v. een BPA of RUP), in de mate dat deze afwijkt van de huidige invulling van het plangebied.

In het plan-MER zullen dus, waar nodig, twee referentiesituaties beschreven worden, en zullen mogelijke te verwachten effecten van het plan aan de referentiesituaties getoetst worden.

15.3.3 Ontwikkelingsscenario's

In het MER moet rekening gehouden worden met ontwikkelingsscenario's. Een ontwikkelingsscenario is een beschrijving van de veronderstelde gezamenlijke evolutie (autonoom en gestuurd) van een set omgevingsvariabelen binnen het studiegebied. Een ontwikkelingsscenario bestaat dus uit een autonome of gestuurde ontwikkeling of uit een combinatie van een set van verschillende autonome en gestuurde ontwikkelingen die relevant kunnen zijn voor de uitkomst van
het MER, en die bepalen hoe een toekomstige referentiesituatie er uit kan zien.

Concreet voor voorliggend plan zal de herinrichting van de N42 (op basis van streefbeeld N42) een ontwikkelingsscenario zijn waarmee rekening gehouden zal moeten worden. Dit zal vooral belangrijk zijn voor de discipline mobiliteit, voor andere disciplines zal dit waarschijnlijk minder relevant zijn. Verder heeft de stad de intentie om de KMO-zone nabij de Astridlaan te ontwikkelen. Deze zone is deels binnen het deelplan Astridlaan gelegen. Dit zal een impact hebben op de disciplines mobiliteit, lucht, geluid en mogelijks water. Voor de overige disciplines zal dit waarschijnlijk minder relevant zijn. Ten slotte zijn er plannen om op het

[33] Significante effecten zijn waarneembare effecten.

oostelijk, momenteel braakliggend, deel van de Unalsite KMO-units te ontwikkelen. Hiervoor is reeds een vergunningsprocedure gestart. De vergunning werd in eerste instantie geweigerd door Stad Geraardsbergen, maar hiertegen is beroep aangetekend. De vergunningsaanvraag werd eveneens in de beroepsprocedure geweigerd.

Ten slotte werd in juli 2022 'het kwartier van de toekomst' toegewezen aan Geraardsbergen. Deze legerkazerne zou heel wat tewerkstelling bieden en zal bijgevolg bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen. Op heden is er nog niet veel over de kazerne geweten. De plaats, grootte of inhoud van de kazerne ligt nog niet vast. In deze fase kan met de legerkazerne geen rekening gehouden worden. Mocht het proces van de legerkazerne op relatief korte termijn snel voorgang maken en bepaalde zaken zoals de locatie, grootte en inhoud vastliggen, nemen we de mogelijke cumulatieve effecten van de legerkazerne mee in het onderzoek van de plan-MER. Sowieso zal het aan een eventueel navolgend planningsproces voor de kazerne zijn om zich in te passen in de omgeving, rekening houdend met de op dat moment bestaande feitelijke en juridische context.

15.3.4 Beschrijving en beoordeling van de milieueffecten

De te verwachten milieueffecten zullen per discipline beschreven en beoordeeld worden. Hierbij zullen enerzijds de verschillende deelplannen onderzocht worden, maar zal anderzijds ook rekening gehouden worden met de cumulatieve effecten van de verschillende deelplannen samen. De effectbespreking gebeurt voor elke discipline door een erkend MER-deskundige, met uitzondering van de discipline klimaat die behandeld wordt door de erkend MER-coördinatoren. Een overzicht van de erkend deskundigen wordt weergegeven in onderstaande tabel:

discipline	deskundige	coördinaten
coördinatie	Gwynet Leyre (coördinator) i.s.m. Marijke Wouters (medewerkster)	Milvus Consulting nv
landschap, bouwkundig erfgoed, arcehologie mens-ruimtelijke aspecten mobiliteit	Patrick Maes	Patrick Maes Consulting BV
bodem en water	Johan Versieren	Milieubureau Joveco BV
biodiversiteit	Marie-Alix Vandenabeele	Milvus Consulting nv zelfstandige
mens-gezondheid	Gwynet Leyre	Milvus Consulting nv
geluid en trillingen	Nele Ranschaert	Acoustical Engineering NV
lucht	Nico Raes	Milivus Consulting nv

Op planniveau ligt de focus op het al dan niet toelaten van bepaalde ontwikkelingen, onder bepaalde voorwaarden, op een bepaalde locatie. Op dit moment zijn er nog geen concrete gegevens voorhanden voor de uitvoering van een specifiek project. De beoordeling van de milieueffecten gebeurt o.b.v. expert judgement en is - waar mogelijk - gebaseerd op cijfermatige gegevens of te verantwoorden aannames. Waar nodig en mogelijk zullen de beschikbare richtlijnenboeken gehanteerd worden. Waar hiervan afgeweken wordt, zal dit aangegeven en verantwoord worden.

De beoordeling van de effecten van het plan gebeurt per effectgroep, waarbij volgens het te verwachten effect een beoordeling als volgt wordt gegeven:

- aanzienlijk negatief of positief effect (score -3/+3);
- negatief of positief effect (score -2/2);
- beperkt negatief of positief effect (score -1/1;
- geen of verwaarloosbaar effect (score 0).

Het is echter niet zo dat steeds alle tussenstappen in dit beoordelingskader gehanteerd worden. Zo is het goed mogelijk dat er voor bepaalde effecten in het significantiekader slechts een keuzemogelijkheid bestaat tussen twee niveaus (bv. negatief effect en geen of verwaarloosbaar effect).

15.3.5 Synthese van de milieueffecten

Hierin wordt een overzicht gegeven van de mogelijke effecten die binnen de discipline kunnen optreden.

15.3.6 Milderende maatregelen

Na bepaling van de te verwachten milieueffecten en de hieraan gekoppelde effectbeoordelingen, kan het naargelang het resultaat van de effectbeoordeling noodzakelijk blijken om (extra) milderende maatregelen te treffen. In dit deel worden milderende maatregelen, indien nodig, voorgesteld en onderzocht om de negatieve effecten zoveel mogelijk te reduceren of op te heffen. Het resterend effect, na toepassing van een milderende maatregel, zal zoveel mogelijk ingeschat en beoordeeld worden.
De noodzaak tot het nemen van milderende maatregelen wordt gekoppeld aan de effectbeoordeling.

Tabel 1: Koppeling effectbeoordeling aan milderende maatregelen

beoordeling van het effect	koppeling met milderende maatregelen
verwaarloosbaar of geen effect (score 0)	milderende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht, aanbevelingen/suggesties kunnen wel geformuleerd worden
beperkt negatief effect (score -1)	onderzoek naar milderende maatregel is minder dwingend: als de milieukwaliteit in de referentiesituatie echter reeds slecht is, kunnen milderende maatregelen toch nodig zijn om een bijkomende verslechtering te vermijden
negatief effect (score -2)	er dient gezocht te worden naar milderende maatregelen
aanzienlijk negatief (score -3)	er dienen in elk geval milderende maatregelen voorgesteld te worden

15.3.7 Leemten in de kennis

Per discipline wordt aangegeven wat de leemten in de kennis zijn en wat de gevolgen ervan zijn voor de besluitvorming.

15.3.8 Monitoring en evaluatie

Per discipline wordt aangegeven welke monitoringsmaatregelen noodzakelijk geacht worden bij de uitvoering van het plan.

15.3.9 Grensoverschrijdende effecten

Geraardsbergen grenst aan het Waalse gewest, waardoor gewest-grensoverschrijdende effecten naar Wallonië niet uit te sluiten zijn. Gezien de aard van het plan worden effecten vooral op vlak van mobiliteit verwacht en de daarmee samenhangende effectgroepen in discipline lucht, geluid en mens-gezondheid. In het MER zal in een samenvattend hoofdstuk aangegeven worden of er en desgevallend welke effecten verwacht worden over de gewestgrens door de uitvoering van het voorgenomen plan.

Indien grensoverschrijdende (GO) effecten verwacht kunnen worden, dient een grensoverschrijdend-proces opgestart worden. Hierbij wordt in dit geval Wallonië op de hoogte gebracht van het planvoornemen (= startnota) en de publieke raadpleging en het openbaar onderzoek die gedurende het proces georganiseerd worden. Daarnaast wordt tijdens de verschillende adviesrondes ook advies gevraagd aan Wallonië en wordt Wallonië op de hoogte gehouden van de definitieve vaststelling.

In voorliggend dossier werd bij de (hernomen) startnota Wallonië op de hoogte gebracht van de publieke raadpleging van de startnota en werd er tevens advies gevraagd aan Wallonië met betrekking tot de startnota. Er werd geen reactie ontvangen vanuit Wallonië op de startnota, noch werd er door Wallonië een publieke raadpleging georganiseerd. Wallonië zal op de hoogte gehouden worden van de verschillende stappen in het planproces.

15.3.10 Niet technische samenvatting

Er zal een niet technische samenvatting opgemaakt worden van het MER-gedeelte. Dit betreft een beknopte samenvatting van het eigenlijke milieueffectrapport bestemd voor publiek en belanghebbende. De niet-technische samenvatting heeft als doel om aan publiek en belanghebbenden de relevante informatie uit het milieueffectrapport van het plan te communiceren en hiermee de publieke participatie in het verdere proces te bevorderen.

15.4 Alternatieven

15.4.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is het 'alternatief' dat erin bestaat het planvoornemen (PRUP) niet uit te voeren. Het nulalternatief houdt rekening met de aspecten van de bestaande situatie van het milieu en de mogelijke ontwikkeling ervan volgens de huidige ontwikkelingsmogelijkheden. Het nulalternatief komt hier dus (grotendeels) overeen met de planologische referentiesituatie. Het nulalternatief zal in het MER in beeld gebracht worden door de beschrijving van beide referentiesituaties.

15.4.2 Uitvoerings- of inrichtingsalternatief

De Unal-site bevindt zich langsheen de Dender, deels in overstromingsgevoelig gebied. De overstromingsproblematiek ter hoogte van deze site en de noodzaak aan ruimte voor bedrijvigheid in Geraardsbergen resulteerde in vier mogelijke pistes voor deze site:

- de Unal-site wordt maximaal 'teruggegeven aan het water' en vervult een groene bestemming (scenario 1);
- de Unal-site behoud maximaal het bedrijventerrein, rekening houden met maatregelen naar waterhuishouding, buffering, … (scenario 2);
- ongeveer de helft van de site krijgt een groene bestemming en wordt teruggeven aan het water (scenario 3), de andere helft blijft ruimte voor bedrijven. Scenario 3bis betreft het scenario waarbij de ruimte voor bedrijven wordt voorbehouden voor watergebonden bedrijven;
- het westelijke deel van de site wordt ingericht als groene ruimte, het oostelijk deel als gemengde ontwikkeling met bedrijven en woningen (scenario 4).

Voor wat betreft de Astridlaan zullen 2 scenario's bekeken worden, met name:

- Een scenario zonder extra baanwinkels op het knooppunt Astridlaan x Zonnebloemstraat;
- Een scenario met extra baanwinkels op het knooppunt Astridlaan x Zonnebloemstraat.

Deze scenario's zullen onderzocht worden als inrichtingsalternatieven in het MER.

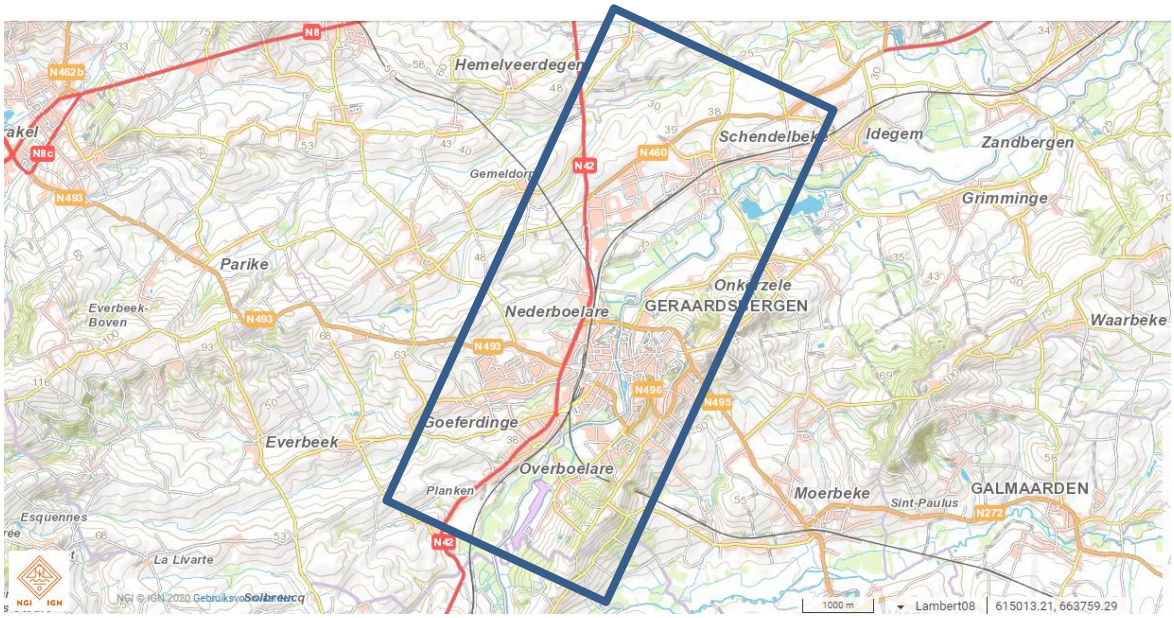
Er zullen ook inzake de afbakeningslijn verschillende scenario's onderzocht worden. Ter hoogte van Goeferdinge gaat het om volgende scenario's:

- Goeferdinge wordt volledig opgenomen binnen de afbakeningslijn;
- Goeferdinge wordt niet opgenomen binnen de afbakeningslijn; de afbakeningslijn loopt tot de Duitsenbroekstraat;
- Goeferdinge wordt niet opgenomen binnen de afbakeningslijn; de afbakeningslijn wordt bepaald door de Molenbeekvallei.

15.5 Discipline mobiliteit

15.5.1 Afbakening studiegebied

Het studiegebied voor de discipline Mens - mobiliteit bestaat uit de N42 (Astridlaan) als belangrijkste ontsluitingsweg voor de verschillende plangebieden met haar kruispunten N460 (Aalstsesteenweg), Parkweg en N495 (Zonnebloemstraat) en de ontsluitende wegen ter hoogte van een aantal deelplannen (Dagmoedstraat en Herenveld voor Schendelbeke, Gaverstraat en N496 (Guilleminlaan) voor het voormalige Unal).



Figuur 1 Afbakening studiegebied mobiliteit

15.5.2 Referentiesituatie

Globale verkeerssituatie

Geraardsbergen is gelegen in het zuidelijk openruimtegebied van de provincie Oost-Vlaanderen. De N42, N8 en de N460/N45 vormen de centrale assen binnen Geraardsbergen die de stad verbinden met de omliggende steden en gemeenten. Alle woonkernen worden via lokale wegen ontsloten op deze hoofdwegenstructuur. Andere belangrijke wegen voor Geraardsbergen:

- De voornaamste weg is de **N42** die in noordelijke richting aansluiting geeft op de E40 te Wetteren. In zuidelijke richting is er voorbij Lessines aansluiting op de A8 (Brussel – Halle – Lessines). De N42 is in het RSV geselecteerd als primaire weg II vanaf de E40 tot het kruispunt met de N460 te Schendelbeke. Ten zuiden van dit kruispunt is de N42 een secundaire weg II en doorsnijdt hij de stedelijke kern (doortocht). Er zijn plannen om het secundair gedeelte her in te richten met veilige fietspaden (zie hoger).
- De N8 situeert zich als een oost-west-as in het noorden van het gemeentelijk grondgebied. Historisch vormt deze gewestweg de verbinding tussen Brussel, Ninove, Brakel, Oudenaarde en Kortrijk.
- De N460 en de N45 verzekeren vanaf het kruispunt met de N42 te Schendelbeke de verbinding van Geraardsbergen met Ninove en verder naar Aalst (E40) en Brussel. Het wegvak van de N460 Aalstsesteenweg situeert zich tussen de aansluiting met de N42 te Schendelbeke en de aansluiting met de N45 te Idegem.
- Op lokaal niveau zorgt de N495 voor de verbinding tussen Edingen en Geraardsbergen en de N493 verbindt Geraardsbergen met Brakel. Daarnaast zijn nog een groot aantal wegen die de verschillende deelkernen met elkaar verbinden.

De trein vormt de ruggengraat van het openbaar vervoersysteem, het bussysteem is aanvullend. In het nieuwe OV-plan wordt een onderscheid gemaakt tussen kernnet en aanvullend net. Geraardsbergen kent een negatief pendelsaldo; de trein speelt nog een belangrijke rol in deze extern gerichte pendelbewegingen. In hoofdzaak zijn deze pendelbewegingen gericht op Brussel, Ninove, Aalst en Gent, allen steden waarmee Geraardsbergen een goede spoorverbinding heeft. Inzake personenverkeer wordt Geraardsbergen bediend door een bundel van regionale spoorlijnen:

- Geraardsbergen – Zottegem – Gent

- Geraardsbergen – Ninove – Denderleeuw
- Geraardsbergen – Edingen
- Geraardsbergen – Lessines – Ath

De NMBS heeft 5 stations op het grondgebied van de stad Geraardsbergen, met name in Geraardsbergen centrum, Zandbergen, Idegem, Schendelbeke en Moerbeke-Viane.
De industriezone Schendelbeke en de UNAL-site zijn langs het spoor gelegen. Momenteel wordt echter geen gebruik gemaakt van spoortransport.

De Dender stroomt doorheen het stedelijk gebied langs de UNAL-site en werd in het RSV geselecteerd als secundaire waterweg. De rivier is momenteel bevaarbaar voor schepen tot 300 ton. Er is echter geen economische exploitatie op het grondgebied van Geraardsbergen meer aanwezig. Wel blijft de rivier bevaarbaar voor de pleziervaart.

Verkeerssituatie per deelplan

De referentiesituatie zal per deelplan beschreven worden aan de hand van terreinbezoek, maar ook maximaal gebruik makend van het reeds gehouden verkeersonderzoek uit het vorige Plan-MER, voor zover nog relevant. Hierbij wordt verwacht dat de beschrijving van de relevante straten en de OV-bediening nog steeds bruikbaar zullen zijn, andere zaken zullen geactualiseerd worden. Dit betreft enerzijds de huidige/feitelijke situatie (referentiesituatie 1), maar anderzijds ook de planologische referentiesituatie (referentiesituatie 2). Omdat het regionaal verkeersmodel zal worden gebruikt voor de effectbeoordeling, zie hieronder, zal dit tevens een bron zijn voor de beschrijving van de referentiesituatie.

Algemeen zullen per deelplan de volgende aspecten beschreven:
- Situering binnen de bestaande wegenstructuur en wegenhiërarchie;
- Overzicht van reeds geplande voorzieningen;
- Actuele bereikbaarheid per auto, fiets of openbaar vervoer: bestaande wegenis, actuele verkeersintensiteiten (bestaande tellingen), parkeervoorzieningen, openbaar vervoer (lijnen, frequenties), fietsroutes...

Hierbij worden ook de belangrijkste knelpunten, kwaliteiten en potenties in de actuele verkeersstructuur weergegeven; dit biedt in latere fase zicht op de problemen die kunnen toenemen door ontwikkeling van de site, alsook de actuele problemen die gelijktijdig zouden kunnen opgelost worden met de ontsluiting van de site. Op die wijze wordt reeds een rechtstreekse link gelegd met de algemene bereikbaarheids- en leefbaarheidssituatie van de omgeving. Dit geldt voor zowel het auto- en vrachtverkeer, als het fiets- en voetgangersverkeer en het openbaar vervoer.

15.5.3 Methodiek effectbeoordeling

Algemeen

De verkeersgeneratie per deelplan zal gebeuren aan de hand van algemene kencijfers op basis van de hierboven beschreven planopties en inrichtingsprincipes. Hierbij zal ook een vergelijking gemaakt worden met de planologische referentiesituatie (zie hierboven). De planologische referentiesituatie zal evenwel niet worden toebedeeld aan het netwerk, waardoor de vergelijking eerder kwalitatief zal zijn. De verkeersgeneratie op zich wordt niet geëvalueerd.

Op planniveau zijn qua verkeer de aspecten bereikbaarheid (alle modi), doorstroming gemotoriseerd verkeer en verkeersleefbaarheid/-verkeersveiligheid van belang.

Het aspect doorstroming autoverkeer kan op planniveau enkel op hoofdlijnen (verkeersbelasting t.o.v. wegcapaciteit) geëvalueerd worden. De nochtans aanzienlijke effecten van weg- en kruispuntinrichting en

verkeerslichtenregeling vergen te veel nog niet gekende detailinformatie om op planniveau in detail te kunnen onderzoeken.

Het aantal deelplannen ligt op dit moment nog niet vast. Bij de deelplannen waar nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten (Unalsite, verwevingszone + driehoek Schendelbeke, Denderland) zullen zeker de mobiliteitseffecten een belangrijke rol spelen.

Om een correcte inschatting te maken van de verkeerseffecten van deze verkeersgenererende deelgebieden, moet niet enkel de verkeersgeneratie van de deelgebieden afzonderlijk worden geraamd (op basis van de voorgestelde gewenste invulling per gebied), maar ook de afwikkeling ervan op het wegennet en in het bijzonder de cumulatieve effecten van de verschillende deelgebieden.

Om dit alles op een correcte manier te kunnen inschatten, zonder een groot risico te houden op manuele rekenfouten (zelfs met exceltabellen), is het gebruik van een verkeersmodel onontbeerlijk. Er zal hiervoor beroep worden gedaan op het regionaal verkeersmodel van MOW. Dit verkeersmodel heeft als referentiejaar 2017 en als prognosejaar 2030 (BAU-scenario). Er zal worden nagegaan welke maatregelen in het BAU-scenario zijn opgenomen en welke eventueel overlappen met het afbakeningsprogramma of er mee in strijd zijn.

Ook projecten buiten Geraardsbergen maar met grote impact op de mobiliteit zullen meegenomen worden in het onderzoek. Het gaat hierbij specifiek om Snowgames in Lessen. Daarnaast zal binnen Geraardsbergen ook de ontwikkeling van de KMO-zone langs de N42 Astridlaan meegenomen worden in de referentiesituatie.

Effectgroep functioneren verkeerssysteem – voetgangers en fietsvoorzieningen

In deze effectgroep worden binnen en rondom de verschillende deelplannen de huidige en toekomstige voorzieningen voor voetgangers en fietsers beschouwd, zowel op vlak van kwaliteit als op vlak van bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Deze indicatoren worden kwalitatief beoordeeld.

Effectgroep functioneren verkeerssysteem – openbaar vervoer

In deze effectgroep wordt nagegaan welke potenties aanwezig zijn om het openbaar vervoer in te zetten bij de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen per deelplan, rekening houdend met het nieuwe OV-plan. De verkeersgeneratie per deelplan, opgesplitst per vervoersmodus, zal hierbij een belangrijke indicatie zijn. De indicatoren kwaliteit OV-systeem en bereikbaarheid worden kwalitatief beoordeeld.

Effectgroep functioneren verkeerssysteem – gemotoriseerd verkeer

In deze effectgroep wordt het gemotoriseerd verkeer beschouwd (personenwagens, vrachtverkeer). Er wordt gekeken naar de kwaliteit van het wegennet en de bereikbaarheid (doorstroming) voor de verschillende ontsluitingsscenario's.

De verzadigingsgraad van wegvakken wordt als uitgangspunt gebruikt voor de beoordeling van de doorstroming. De verzadigingsgraad is de verhouding tussen de verkeersintensiteit en de wegcapaciteit. De wegcapaciteit wordt bepaald door het aantal rijvakken, de frequentie van kruispunten en erftoegangen en de voorrangs- en lichtenregeling aan de kruispunten. Algemeen worden de volgende wegcapaciteiten (pae/uur/richting) gehanteerd binnen het studiegebied:

- Primaire weg N42 (2X1) : 1500
- lokale/secundaire weg buiten bebouwde kom 2x1 : 1000
- lokale/secundaire weg binnen bebouwde kom 2x1 : 800

Hierbij wordt volgend significantiekader gehanteerd: Een verzadigingsgraad van <80% komt overeen met een vlotte doorstroming, 80-90% met lichte filevorming, 90-100% met ernstige filevorming en >100% met

oververzadiging. Vanaf een verzadigingsgraad van 100% is er sprake van structurele file met lange wachtrijen en gedragswijziging tot gevolg. Omdat in de eerste plaats het effect van het plan wordt beoordeeld, weegt de verwachte evolutie zwaarder door dan de absolute verzadigingsgraad.

Tabel 2 Significantiekader doorstroming: evolutie intensiteiten t.o.v. referentiesituatie

Verzadigings-graad toekomstige situatie	**Evolutie t.o.v. verzadigingsgraad referentiesituatie (in procentpunt*)**								
	Toename verzadigingsgraad				Verschil	Afname verzadigingsgraad			
	> 50 %punt	20 à 50 %punt	10 à 20 %punt	5 à 10 %punt	< 5 %punt	5 à 10 %punt	10 à 20 %punt	20 à 50 %punt	> 50 %punt
>100%	-3	-3	-3	-2	0	0	0	+1	+1
90-100%	-3	-3	-2	-1	0	0	+1	+2	+2
80-90%	-2	-2	-1	-1	0	+1	+2	+3	+3
<80%	-1	-1	0	0	0	+1	+3	+3	+3

* Procentpunt: rekeneenheid waarmee de verandering van een percentage wordt uitgedrukt. Een stijging van 40% naar 80% is een verhoging van 100% of een verhoging van 40 procentpunten

Effectgroep verkeersleefbaarheid

Verkeersleefbaarheid kan omschreven worden als de hinder die het verkeer veroorzaakt op de omwonenden (zoals te veel vrachtverkeer, te hoge snelheden van het gemotoriseerd verkeer met als gevolg een slechte oversteekbaarheid). De beoordeling van de effecten inzake verkeersleefbaarheid gebeuren op basis van

- routering vrachtverkeer door woonstraten : deze indicator wordt kwalitatief besproken.
- oversteekbaarheid

Specifiek wordt ook de oversteekbaarheid op een aantal kenmerkende straten beschouwd. De kwaliteit van de oversteekbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de gemiddelde wachttijd die een voetganger nodig heeft om de straat over te steken. Een gemiddelde wachttijd van 10 seconden wordt als redelijk oversteekbaar geclassificeerd.

De wachttijd wordt beïnvloed door verschillende factoren, zoals de oversteeklengte, de oversteeksnelheid en de te kruisen verkeersstroom (intensiteiten, samenstelling, snelheid en tussentijd tussen de voertuigen). In dit MER zal een vereenvoudigde formule gebruikt om een inschatting te maken van deze wachttijd (via het programma Capacito). Het volgende significantiekader zal hierbij worden gehanteerd.

Tabel 3 Significantiekader oversteekbaarheid

Aard van de oversteekbaarheid	Gemiddelde wachttijd	Beoordeling
Onaanvaardbaar slechte oversteekbaarheid	>60 sec	-3
Zeer slechte oversteekbaarheid	30 - 60 sec	-2
Slechte oversteekbaarheid	15 - 30 sec	-1
Matige oversteekbaarheid	10 - 15 sec	0
Redelijke oversteekbaarheid	5 - 10 sec	+1
Goede oversteekbaarheid	0 – 5 sec	+2

Effectgroep parkeren

Het aspect parkeren zal slechts op hoofdlijnen en kwalitatief worden behandeld, aangezien er nog geen definitieve ontwerpen op projectniveau zijn gekend. Het uitgangspunt is hierbij dat de parkeervraag op eigen terrein dient te worden opgevangen.

15.6 Discipline lucht

15.6.1 Afbakening studiegebied

Geografische afbakening

Voor de discipline lucht wordt het studiegebied afgebakend tot het gebied waar de emissies gelinkt met de realisatie van het plan een impact kunnen hebben op de concentraties van de omgevingslucht en inzake deposities.

Het plangebied zelf bestaat uit een zestal deelgebieden, waarbij nog verdere opsplitsing mogelijk is :

- Unalsite
- Schendelbeke
    - Schendelbeke bestaande bedrijventerrein
    - Schendelbeke verwevingszone
    - Schendelbeke driehoek (grond gelegen tussen de N42, de Galgestraat en de spoorweg)
- Woonuitbreidingsgebieden
- Denderlandshopping
- Sint-Jozef
- Astridlaan.

Op heden is echter nog niet vastgesteld welke gebieden met zekerheid opgenomen worden in het RUP, noch is de bestemming ervan met zekerheid gekend.
In de discipline lucht zullen in eerste instantie verkeersemissies belangrijk zijn. De verkeerscijfers en de evoluties ten gevolge het planvoornemen zal vanuit discipline Mobiliteit aangeleverd worden, en het studiegebied hiervoor zal dan ook gelijklopen met deze vanuit de discipline Mobiliteit.
Met betrekking tot de overige emissies (verbrandingsemissies, bedrijfsgerelateerde emissies, stofvrijstelling) wordt het studiegebied in eerste instantie afgebakend tot een zone van 1 km rondom de deelgebieden, en indien het cumulatief effect als belangrijk ingeschat wordt, zal dit studiegebied navenant aangepast worden in functie van de effectinschattingen.

Inhoudelijke afbakening

Gezien de aard van de activiteiten en de impact op de luchtkwaliteit wordt vnl. aandacht besteed aan:

- (Fijn) stofemissies (incl. de stofgebonden parameters)
- Verbrandingsemissies
- Transport (uitlaatgassen en opwaaiend stof)

Eén van de belangrijkste luchtzijdige aspecten betreffen verkeersemissies. Deze informatie zal afkomstig zijn vanuit de discipline mobiliteit. Deze gegevens zullen gegenereerd worden uit het regionaal verkeersmodel en dusdanig in de juiste vorm aangeleverd kunnen worden om een luchtkwaliteitsbeoordeling mogelijk te maken. Omdat dergelijke emissies (en ook overige emissies) ook op grotere afstanden effect kunnen hebben, wordt geopteerd om de effecten vanuit de discipline lucht in de mate van het mogelijke (in functie van de beschikbare informatie) cumulatief te bekijken over de verschillende deelplannen. De beschikbare verkeersgerelateerde informatie van de verschillende deelplannen zal hierbij gekoppeld worden tot één cumulatieve impactberekening. Dit zal wel sterk afhankelijk zijn van de informatie die beschikbaar gesteld wordt vanuit de discipline mobiliteit.

Daarnaast zal, indien knelpunten gedetecteerd worden, onderzocht worden of deze punten gelinkt zijn aan de ontwikkeling van één of meerdere deelplannen. Hierbij bestaat dan ook de kans dat milderende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Indien de link tot noodzaak milderende maatregelen gekoppeld kan worden aan een welbepaald deelplan, zullen de maatregelen dan ook doorvertaald worden naar dit desbetreffende deelplan.

15.6.2 Methodiek beschrijving referentiesituatie

Er worden twee referentiesituaties beschouwd:

- de huidige referentiesituatie.
- de planologische referentiesituatie

De huidige situatie zal besproken worden op basis van de bestaande meetnetten (vb. van VMM) en de luchtkwaliteitskaarten (website Evolutie luchtkwaliteit — Vlaamse Milieumaatschappij (vmm.be)), waarbij rekening gehouden wordt met de jaargemiddelde waarden van 2019, gezien deze meest representatief zijn omwille van Corona. Indien emissiemeetgegevens beschikbaar zijn zal van deze data gebruikt gemaakt worden om een gedetailleerde impactinschatting te maken.
Op basis van de input uit de discipline mobiliteit zullen modelleringen van de huidige verkeersemissies uitgevoerd worden met CAR-Vlaanderen (versie 3.01) en/of IMPACT (versie 4.X)).De keuze tussen beide modellen gebeurt in functie van het type weg, waar voor wegen met bebouwing binnen 30 m van de wegas gebruik gemaakt zal worden van CAR-Vlaanderen. Wegen zonder bebouwing (binnen 30 m van wegas) zullen gemodelleerd en geëvalueerd worden m.b.v. IMPACT. In dit laatste model dienen ook de wegen die geëvalueerd zullen worden met CAR-Vlaanderen mee opgenomen te worden om het cumulatieve aspect in kaart te kunnen brengen. De evaluatie dient hierbij echter gelokaliseerd te worden rond de wegen waarvoor effectief IMPACT noodzakelijk is. In het regionaal Verkeersmodel zal gebruik gemaakt worden van het prognosejaar 2030. Een deel van de deelplannen wenst men reeds te realiseren voor 2030. Met betrekking tot de inschatting van de luchtzijdige effecten, veroorzaakt door de verkeersemissies, zal derhalve gebruik gemaakt worden van het referentiejaar 2025 (als soort worst-case benadering. In het Richtlijnensysteem Lucht wordt aangegeven dat als referentiejaar voor de modellering het dichtstbijzijnde jaartal vóór de realisatie van het plan genomen moet worden. . De output van deze modellen zal vergeleken worden met de wettelijke grenswaarden. Daarnaast zal ook de nodige input aangeleverd worden voor de discipline mens-gezondheid.
Met betrekking tot de planologische referentiesituatie zal, op basis van de verschillen en de aanwezige, beschikbare informatie, een verdere beschrijving en beoordeling uitgewerkt worden. Hierbij is het belangrijk om na te gaan in welke mate al bepaalde ontwikkelingen mee opgenomen zijn in de referentiesituatie. Hiervoor is een goede interdisciplinaire afstemming met de discipline Mobiliteit noodzakelijk om een uniforme afbakening te hebben.

15.6.3 Methodiek effectbeoordeling

Op basis van de beschikbare informatie met betrekking tot luchtzijdige emissies (excl verkeer) zal de impact ervan op de luchtkwaliteit in kaart gebracht worden. Voor de parameters NO_x, SO_2 en CO zal waar specifieke gegevens beschikbaar zijn een inschatting gemaakt van de concentraties in de omgeving. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van beschikbare achtergrondkaarten, en indien beschikbaar zal bijkomend gebruik gemaakt worden van beschikbare emissiegegevens van reeds aanwezige bedrijven/bronnen (om de impactbepaling te verfijnen). Indien dit het geval is zal gebruik gemaakt worden van IMPACT en zullen de regels uit VLAREM II gevolgd worden om deze impact te bepalen. Dit zal echter ook deels kwalitatief ingeschat worden. In functie van de impact van de referentiesituatie kan nagegaan worden welke mogelijkheden er naar de toekomst zijn met betrekking tot luchtzijdige effecten (bijvoorbeeld in welke mate is er nog ruimte voor bijkomende impact). Daarnaast zijn ook emissies naar de lucht afkomstig van het verkeer (meest relevant voor plan MER). Hierbij worden fijn stof en NO_2 als belangrijkste parameters beschouwd. Dit zal in het MER eveneens berekend en geëvalueerd worden. Om de emissies van het verkeer in kaart te brengen zal gebruik gemaakt worden van CAR-Vlaanderen of IMPACT, en dit in functie van de wegeninfrastructuur (zie ook hoofdstuk 15.5.2).

Op basis van de modelinput wordt de impact bepaald, en worden de berekende immissiewaarden vergeleken met de milieukwaliteitsnormen volgens VLAREM, waarbij aangegeven wordt of deze al dan niet overschreden worden. Deze waarden zijn:

- NO_2 : 40 µg/m³ (jaargemiddeld) en 200 µg/m³ (die 18 keer per jaar overschreden mag worden, d.i. P-99,79);

- PM_{10} : 40 µg/m³ (jaargemiddeld) en 50 µg/m³ (daggemiddeld, mag 35 keer per jaar overschreden worden, d.i. P-90,40);
- $PM_{2,5}$: 20 µg/m³ (jaargemiddeld).

Er wordt een 7-delig kader gehanteerd om de immissiebijdrage te beoordelen t.o.v. de luchtkwaliteitsdoelstellingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen immissiebijdragen die afgetoetst moeten worden t.o.v. gemiddelde grenswaarden en grenswaarden uitgedrukt als percentielswaarden. Tevens wordt hieraan een link met de noodzaak tot het nemen van milderende maatregelen gemaakt (Tabel 4).

Daarnaast zal ook onderzocht worden in welke mate voldaan wordt aan de doelstelling van het Vlaams Luchtbeleidsplan en het Vlaams Energie- en Klimaatplan.

Tabel 4 Beoordelingskader, score toegekend in functie van berekende immissiebijdrage X t.o.v. luchtkwaliteitsdoelstellingen en achtergrondconcentraties (jaargemiddelde waarden)

Invloed op omgeving		**Tussenscore**	**Eindscore na correctie**	
			Geen overschrijding na realisatie plan/project van 80% van de MKN?	Overschrijding na realisatie plan/project van 80% van de MKN?
Plan/project zorgt voor daling X van immissie	X > 10% van de MKN	+3	+3	+2
	X > 3% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	+2	+2	+1
	X > 1% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	+1	+1	0
Plan/project heeft geen of zeer beperkte bijdrage aan immissie	X ≤ 1% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	0	0	0
Plan/project zorgt voor stijging X van immissie	X > 1% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	-1	-1	-2
	X > 3% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	-2	-2	-3
	X > 10% van de MKN of toegelaten aantal overschrijdingen	-3	-3	-3

- Met X: gemiddelde berekende immissiebijdrage en/of aantal overschrijdingen;
- MKN: milieukwaliteitsnorm (huidige grenswaarde en toekomstige streef-/grenswaarde);
- Wanneer de MKN niet kan bepaald worden, is de tussenscore gelijk aan de eindscore.

Het beoordelingskader is gekoppeld aan de verplichting tot het onderzoeken van milderende maatregelen.

Beoordeling van het effect	**Koppeling met milderende maatregelen**
Beperkt negatief (score -1)	Onderzoek naar milderende maatregelen is minder dwingend.
Negatief (score -2)	Er dient onderzoek te gebeuren naar milderende maatregelen.
Aanzienlijk negatief (score -3)	Er dienen in elk geval milderende maatregelen voorgesteld te worden.
Het achterliggende principe: hoe negatiever de effecten zijn, hoe meer inspanningen er geleverd moeten worden bij het zoeken naar milderende maatregelen. Indien er geen milderende maatregelen voorgesteld kunnen worden dient dit gemotiveerd te worden.	

Bij de beoordeling van hogere percentielwaarden wordt, conform de bepalingen opgenomen in het richtlijnensysteem lucht, geen afzonderlijk beoordelingskader voorzien. De deskundige bepaalt de immissiebijdrage of het aantal overschrijdingen en beoordeelt op basis van expert judgment de noodzaak aan milderende maatregelen.

15.7 Discipline geluid

15.7.1 Afbakening studiegebied

Relevante impact kan worden bekomen van de emitterende bronnen (technische installaties) binnen de verschillende deelplannen van het plangebied en de verkeersafwikkeling van personenwagens en vrachtwagens op de voornaamste toegangswegen tot de verschillende deelplannen in het plangebied.

Het studiegebied wordt enerzijds bepaald door de zones rondom de verschillende deelplannen in het plangebied waarvoor een relevante geluidsimpact t.a.v. geluidsgevoelige receptoren te verwachten is. Onder geluidsgevoelige receptoren in de omgeving wordt verstaan: de dichtstbij zijnde woningen/woonkernen, kantoorgebouwen (tijdens de dagperiode), waardevolle natuurgebieden (incl. vogel- en habitatrichtlijngebieden) en andere faunistisch waardevolle gebieden en overige kwetsbare gebieden/gebouwen (bv. scholen, ziekenhuizen, rustoorden, recreatiezones, ...). De omliggende zone aangaande rustverstoring voor fauna wordt bepaald door de locaties van de nabij gelegen natuurgebieden en/of de leefgebieden van de verstoringsgevoelige soorten.

Voor de deelplannen waar industriële en/of economische activiteiten kunnen worden voorzien (nl. Unal-site, verwevingsgebied Schendelbeke, Denderlandshopping) wordt rekening gehouden met de eerste lijnsbebouwing en de Vlarem II voorschriften én met mogelijke extra verkeersgeneratie. Voor de deelplannen waar enkel of ook wonen wordt voorzien (WUG, verwevingsgebied Schendelbeke, Denderlandshopping), zal voornamelijk rekening gehouden met het extra wegverkeer.
In ieder geval voor wat betreft verkeersgeluidverkeersgeluid, komt het studiegebied overeen met dat van de Discipline mobiliteit.Ook de deelplannen waar er minder luidruchtige functies en groen worden voorzien (Unal-site, WUG, Sint-Jozef) worden beoordeeld, met name naar een mogelijke positieve impact op het geluidsklimaat.

Anderzijds wordt rekening gehouden met verkeersgeluid. Hiervoor komt het studiegebied overeen met dat van de Discipline mobiliteit.

15.7.2 Juridische en beleidsmatige context

VLAREM II

Voor ingedeelde inrichtingen gelden de richtwaarden voor het specifiek geluid van bestaande of nieuwe inrichtingen (titel II van VLAREM, gewijzigd bij BVR op 19/1/1999), die afhangen van de geldende milieukwaliteitsnormen in de omgeving en van het actueel geluidsniveau.

Europese richtlijn 2002/49/EG – Omgevingslawaai

De richtlijn 2002/49/EG van het Europese Parlement en de Raad van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai (PB/L/189 van 18.07.2002) heeft tot doel een gemeenschappelijke Europese aanpak in te voeren om de blootstelling aan omgevingslawaai te vermijden, te voorkomen, te beperken en te verminderen. Deze aanpak is gebaseerd op het volgende:

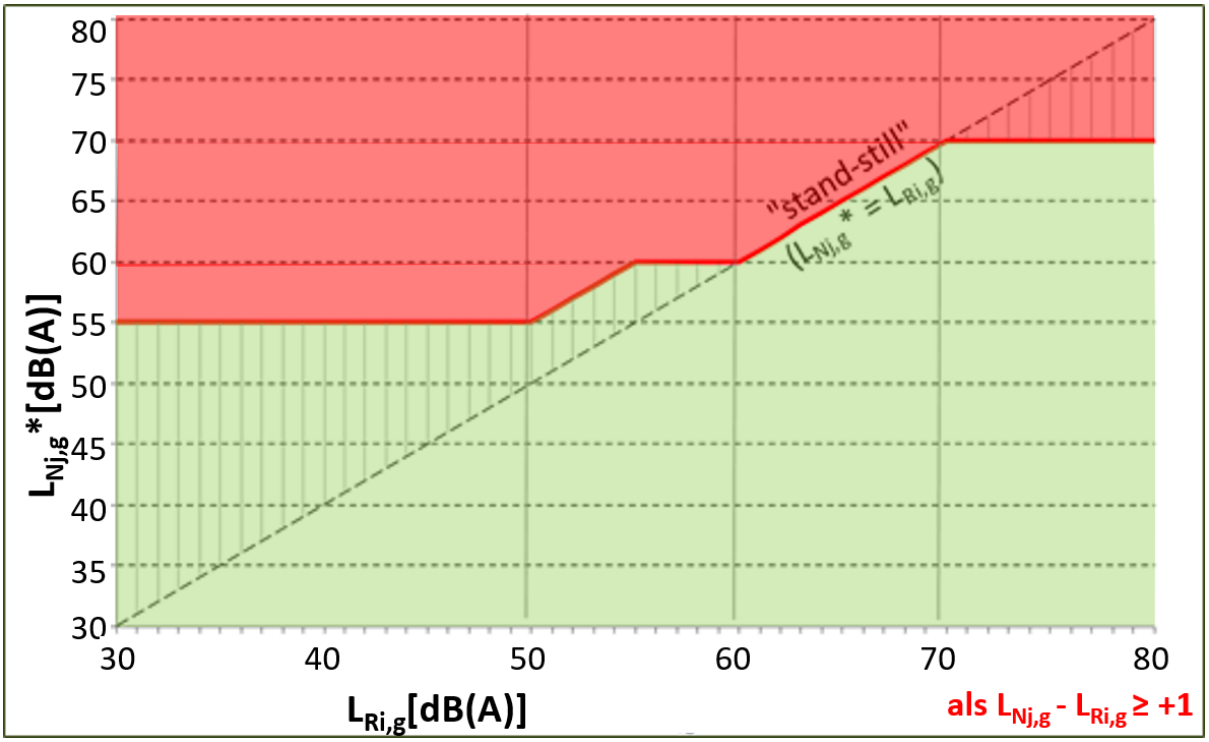
- Het opmaken van geluidsbelastingskaarten volgens gemeenschappelijke methoden (voor geluidsindicator en berekening);
- Het aannemen van actieprogramma's, uitgaande van limieten die door de lidstaten worden bepaald, teneinde het omgevingslawaai zo nodig te voorkomen, te beperken en te handhaven waar zij goed is;
- Voorlichting van het publiek.

Er zijn geluidskaarten gemaakt voor twee internationaal erkende parameters: Lden en Lnight. Lden geeft het gewogen energetisch gemiddelde weer van de dag-, avond- en nachtperiode, waarbij de avondwaarde verhoogd wordt met 5 dB(A) en de nachtwaarde met 10 dB(A). De Lnight is de gemiddelde LAeq-waarde over de periode tussen 23.00 uur en 07.00 uur (deze nachtperiode wijkt dus af van de nachtperiode volgens VLAREM II, die reeds om 22.00 uur start).

Sinds 2006 stelt LNE geluidsbelastingskaarten ter beschikking. De meest recente kaartgegevens geven de toestand op basis van de situatie van het referentiejaar 2016 en zijn opgemaakt in uitvoering van de Europese richtlijn 2002/49/ EG inzake de evaluatie en beheersing van omgevingslawaai. Deze kaarten zijn terug te vinden op volgende website: https://omgeving.vlaanderen.be/geluidsbelastingskaarten

Weg- en spoorwegverkeersgeluid wordt niet meer getoetst aan de gedifferentieerde referentiewaarden (uit rapport 'onderzoek naar maatregelen omgevingslawaai') (LNE, 2010), maar aan de waarden uit de oriëntatiegrafieken weergegeven in Figuur 2 en in Figuur 3, respectievelijk voor wegverkeer en spoorwegverkeer, en tekstueel toegelicht onder de betreffende Figuur 2 en Figuur 3. Dit conform de nieuwe MER-fiches geluid, de meest recente richtlijn omtrent weg- en spoorwegverkeersgeluid. Er wordt sinds 01 november 2022 gevraagd om hieraan te toetsen.

Wegverkeer



Figuur 2: Oriëntatiegrafiek wegverkeersgeluid uit de MER Fiches Geluid weg- en spoorverkeer (bron: Kennis en informatiesysteem MER)

De oriëntatietabel wegverkeer bestaat uit **verschillende zones**, nl.:

zone 1: LRi,g < 50 dB → LNj,g≤ 55 dB

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie lager dan 50 dB, mag het plan of project in alle gevallen 55 dB(A) genereren.

zone 2: 50 dB < LRi,g ≤ 60 dB → LNj,g ≤ LRi,g + 5 én LNj,g ≤ 60 dB

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie tussen 50 en 60 dB(A) mag het plan of project iets meer dan 55 dB(A) genereren met een overgangszone naar 60 dB(A) toe.

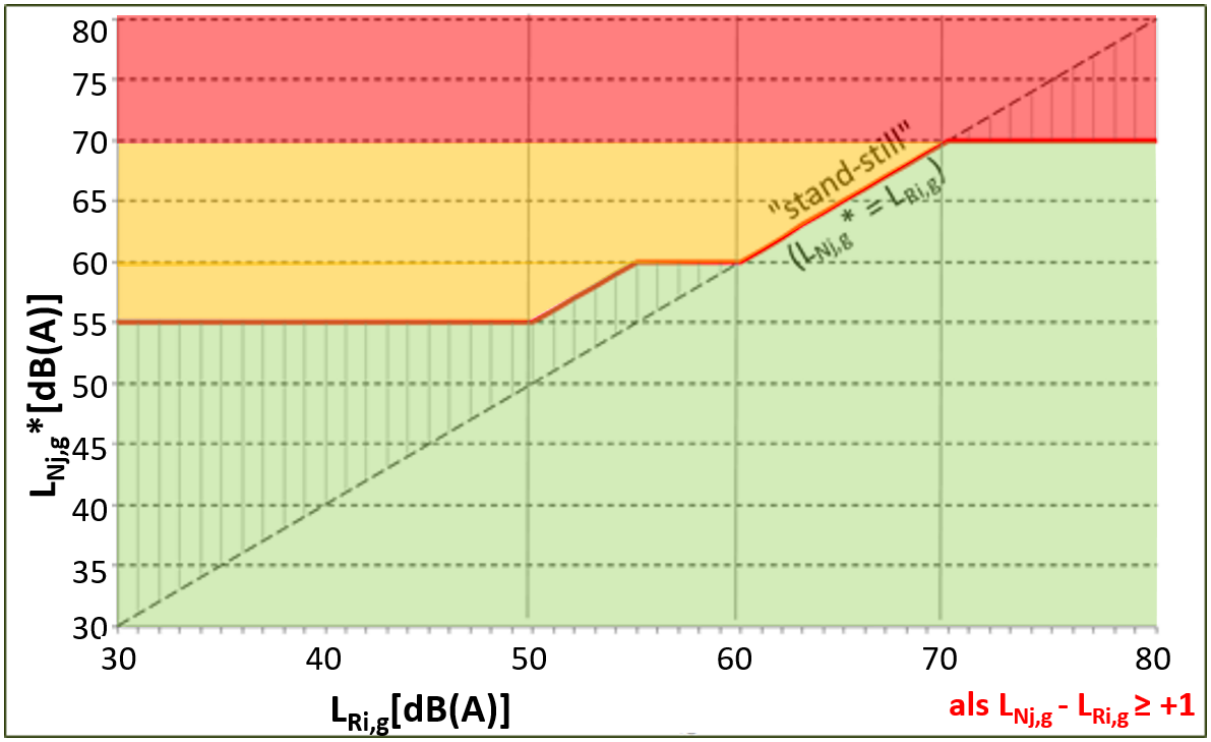
zone 3: 60 dB < LRi,g ≤ 70 dB → LNj,g ≤ LRi,g

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie tussen 60 en 70 dB(A) mag het plan of project niet meer genereren dan de referentiesituatie (stand-still).

zone 4: LRi,g > 70 dB → LNj,g ≤ 70 dB

En tot slot, mag het plan of project in geen geval waarden boven de 70 dB(A) genereren indien er sprake is van een negatieve plan- of projectimpact (LNj,g-LRi,g ≥ 1 dB(A)). Een stand-still is hier niet voldoende. Milderende maatregelen moeten er in de mate van het mogelijke voor zorgen dat het resulterend geluidsniveau LNj,g maximaal 70 dB(A) is.

Spoorwegverkeer



Figuur 3: Oriëntatiegrafiek spoorwegverkeersgeluid uit de MER Fiches Geluid weg- en spoorverkeer (bron: Kennis en informatiesysteem MER)

De oriëntatietabel spoorwegverkeer bestaat uit **verschillende zones**, nl.:

zone 1: LRi,g < 50 dB → LNj,g≤ 55 dB

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie lager dan 50 dB, mag het plan of project in alle gevallen 55 dB(A) genereren.

zone 2: 50 dB < LRi,g ≤ 60 dB → LNj,g ≤ LRi,g + 5 én LNj,g ≤ 60 dB

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie tussen 50 en 60 dB(A) mag het plan of project iets meer dan 55 dB(A) genereren met een overgangszone naar 60 dB(A) toe.

zone 3: 60 dB < LRi,g ≤ 70 dB → LNj,g ≤ LRi,g

Bij een geluidsniveau in de referentiesituatie tussen 60 en 70 dB(A) mag het plan of project niet meer genereren dan de referentiesituatie (stand-still).

zone 4: LRi,g > 70 dB → LNj,g ≤ 70 dB

En tot slot, mag het plan of project in geen geval waarden boven de 70 dB(A) genereren indien er sprake is van een negatieve plan- of projectimpact (LNj,g-LRi,g ≥ 1 dB(A)). Een stand-still is hier niet voldoende. Milderende maatregelen moeten er in de mate van het mogelijke voor zorgen dat het resulterend geluidsniveau LNj,g maximaal 70 dB(A) is.

Voor iedere zone geldt:

als LNj,g ≤ 70 dB, score -2 → er dient gezocht te worden naar milderende maatregelen

als LNj,g > 70 dB, score -3 → er dienen in elk geval milderende maatregelen te worden voorgesteld

Bovenstaande oriëntatiegrafieken behelzen enkel de evaluatie van de parameter Lden. De parameter Lnight wordt niet meer getoetst.

Norm NBN S 01-400-1 - akoestische criteria voor woongebouwen

De Norm NBN S 01-400-1 geeft de akoestische criteria voor woongebouwen. De criteria in deze nieuwe norm gelden als regels van goede praktijk voor gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn. In de norm staan 2 prestatieniveaus: een **Normaal Akoestisch Comfort (NAC)** waarbij 70% van de gebruikers tevreden zijn en een **Verhoogd Akoestisch Comfort (VAC)** waarbij 90% van de gebruikers tevreden zijn.

In Tabel 5 worden de eisen voor luchtgeluidsisolatie bij woongebouwen weergegeven. De luchtgeluidsisolatie wordt uitgedrukt als het gewogen gestandaardiseerde geluidsdrukniveauverschil, symbool DnT,w, tussen ruimten.

Tabel 5 Eisen voor luchtgeluidsisolatie tussen twee ruimten voor woongebouwen volgens NBN S 01-400-1, 2008

ZENDRUITME buiten de woning	**ONTVANGSRUIMTE binnen de woning**	**Normaal akoestisch comfort**	**Verhoogd akoestisch comfort**
Elke ruimte	Elke ruimte behalve een technische ruimte of inkomhal	DnT,W ≥ 54 dB	DnT,W ≥ 58 dB
Elke ruimte in een nieuwbouw rijwoning	Elke ruimte in een nieuwbouw rijwoning behalve een technische ruimte	DnT,W ≥ 58 dB	DnT,W ≥ 62 dB
ZENDRUITME binnen de woning	**ONTVANGSRUIMTE binnen de woning**	**Normaal akoestisch comfort**	**Verhoogd akoestisch comfort**
Slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer (die niet alleen toebehoort aan de slaapkamer/ ontvangstruimte)	Slaapkamer, studeerruimte	DnT,W ≥ 35 dB	DnT,W ≥ 43 dB

De eisen die moeten gerespecteerd worden om te kunnen genieten van een ‘normaal’ akoestisch comfort (DnT,W ≥ 54 dB) stemmen nagenoeg overeen met de categorie ‘IIa’ uit de oude norm. De grote mogelijkheid van de nieuwe norm ligt in het vervullen van de eisen voor het ‘verhoogde’ akoestische comfort (DnT,W ≥ 58 dB of meer). De problematiek van de flankerende geluidsisolatie wordt immers belangrijker naarmate de eisen verstrengen.

Voor het type omgeving wordt hier een onderscheid gemaakt in 4 categorieën: LAeq < 60 dB(A), 60 dB(A) < LAeq < 65 dB(A), 65 dB(A) < LAeq < 70 dB(A) en LAeq > 70 dB(A). Afhankelijk van het omgevingsgeluid wordt de minimale gevelisolatie bepaald. In Tabel 6 worden de eisen voor de gevelisolatie weergegeven.

Voor de woningen met een niveau beneden 60 dB(A) wordt een geluidsisolatie gevraagd van 30 dB(A) en dit zowel voor NAC als VAC. Voor niveaus 60 dB(A) < LAeq < 65 dB(A) wordt voor woonkamers een isolatie van 30 dB(A) (NAC) en 32 dB(A) (VAC) en voor slaapkamers wordt een isolatie van 32 dB(A) (NAC) en 35 dB(A) (VAC).

Tabel 6 Eisen voor gevelisolatie volgens NBN S 01-400-1, 2008

Type omgeving afhankelijk van het buitenlawaai waaraan het geveloppervlak is blootgesteld	**DAtr,w,i = D2m,nT,w,I + Ctr [dB] ≥**			
	Woonkamer, keuken		**Slaapkamer**	
	NAC	**VAC**	**NAC**	**VAC**
Type 1: LA1,2m,i ≤ 60 dB voorbeelden: rustige landelijke wegen, rustige verkavelingen met plaatselijk verkeer, stadsstraten met beperkt verkeer, sterk afgeschermde gevelvlakken in andere omgevingen	30 dB	30 dB	30 dB	30 dB
Type 2: 60 dB < LA1,2m,i ≤ 65 dB voorbeelden: geasfalteerde stadsstraten met normaal verkeer op één rijvak per rijrichting	30 dB	32 dB	32 dB	35 dB
Type 3: 65 dB < LA1,2m,i ≤ 70 dB voorbeelden: druk en zwaar verkeer	34 dB	36 dB	36 dB	39 dB
Type 4: 70 dB < LA1,2m,i voorbeelden: stadsstraten met zeer intens verkeer, wegen met een betonnen wegdek en met druk verkeer, nationale wegen, invalswegen naar grotere steden, verbindingswegen met regelmatig zwaar verkeer naar industrieterreinen	38 dB	40 dB	40 dB	42 dB

Geluidsactieplan 2019-2023 voor belangrijke wegen

Het geluidsactieplan voor belangrijke wegen met meer dan 3 miljoen voertuigpassages per jaar kadert in de uitvoering van de Europese richtlijn inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai of kortweg de richtlijn omgevingslawaai. Het geluidsactieplan werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 7 juni 2019.
Ter prioritering van de op te lossen problemen wordt in het kader van dit geluidsactieplan voor belangrijke wegen een plandrempel gehanteerd van Lden > 70 dB.
Voor het plangebied wordt deze drempel niet overschreden. Er worden bijgevolg geen concrete acties voor het plangebied en de ruimere omgeving voorgesteld.

15.7.3 Referentiesituatie1: actuele situatie

De beschrijving van de actuele geluidskwaliteit in en rond de deelgebieden van het planvoornemen wordt gebaseerd enerzijds op de geluidsbelastingskaarten voor weg- en spoorverkeer (2016)en anderzijds op geluidsmetingen in situ. Op Figuur 4 wordt een detail van de parameter Lden voor de strategische geluidsbelastingskaart voor wegverkeer weergeven, op Figuur 5 deze voor spoorverkeer. De vooropgestelde meetpunten worden daar reeds op aangeduid.

Aangezien er geen recente geluidsmetingen gekend zijn ter hoogte de verschillende deelgebieden van het planvoornemen, zullen geluidsmetingen worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om voor elk deelgebied van het planvoornemen 1 meetpunt (een meetpunt kan soms representatief zijn voor 2 deelgebieden) te kiezen om geluidsmetingen (conform VLAREM II) uit te voeren gedurende ca. 1 week. Bij aanliggende deelgebieden kunnen geluidsmetingen voor dubbel gebruik dienen. Volgende deelgebieden zijn voorlopig opgenomen:

- Plangebied ‘Unal-site’,
- Plangebied ‘Schendelbeke,
- Plangebied ‘Woonuitbreidingsgebieden’,
- Plangebied ‘Denderlandshopping’,
- Plangebied ‘Sint-Jozef’,

- Plangebied ‘Astridlaan’

Het aantal deelgebieden kan echter nog wijzigen.

De meetpunten worden, in de mate van relevantie en mogelijkheid, gekozen in de buurt van reeds gemodelleerde lijnbronnen (weg- en/of spoorverkeer strategische geluidsbelastingskaarten). Het nummer weergegeven bij de opgenomen deelgebeiden, komt overeen met de vooropgestelde meetlocatie.

De exacte locatie van de meetpunten wordt bepaald na grondig terreinonderzoek in overleg met de opdrachtgever en de bevoegde diensten van Departement Omgeving. Op basis van voortschrijdend inzicht, kan de exacte locatie van de meetpunten aangepast worden. Figuur 6 en Figuur 7 geven een aanduiding van de mogelijke ligging van de omgeving van de voorgestelde meetposities weer, respectievelijk op luchtfoto en op gewestplan. Bij aanliggende deelgebieden kunnen geluidsmetingen voor beide gebieden gebruikt worden.

Tijdens de metingen worden volgende gegevens verzameld:

- de waarden van LAeq,T (energetisch gemiddelde van het geluidsdrukniveau),
- de waarden LAN,T (statistische analyse van het geluidsdrukniveau met N= 5, 50, 95 (achtergrondniveau volgens VLAREM II indien T=1h)).

De meethoogte bedraagt ca. 4 m boven maaiveld (niveau van een eerste verdieping en meetniveau volgens de Europese richtlijn nr. 2002/49 dd. 25/06/02). De metingen zullen worden uitgevoerd onder representatieve meteo-omstandigheden d.w.z. bij voldoende lage windsnelheden en bij voorkeur zonder neerslag.

Er worden geen ambulante geluidsmetingen voorzien, omwille van de onzekerheid m.b.t. de representativiteit en reproduceerbaarheid van dergelijke metingen. De resultaten van ambulante metingen worden immers sterk beïnvloed door de periode (ochtendspits, voormiddag, middag, namiddag, avondspits, …), de dag van de week (4/5 werkers), tijdelijke wegomleggingen, … waarin de metingen plaatsvinden, de meteo-omstandigheden (bij windsnelheden van 0 tot 5m/s zijn alle meetwaarden geldig, maar er zitten grote verschillen op door; de temperatuursinvloed: warm, koud, temperatuursinversie, mist of nat wegdek, maar geen regen). Op basis van ambulante geluidsmetingen (kortdurend) kunnen de parameters Lden en Lnight niet bepaald/berekend worden. Wegverkeerslawaai kan niet getoetst worden aan de gedifferentieerde referentiewaarden.



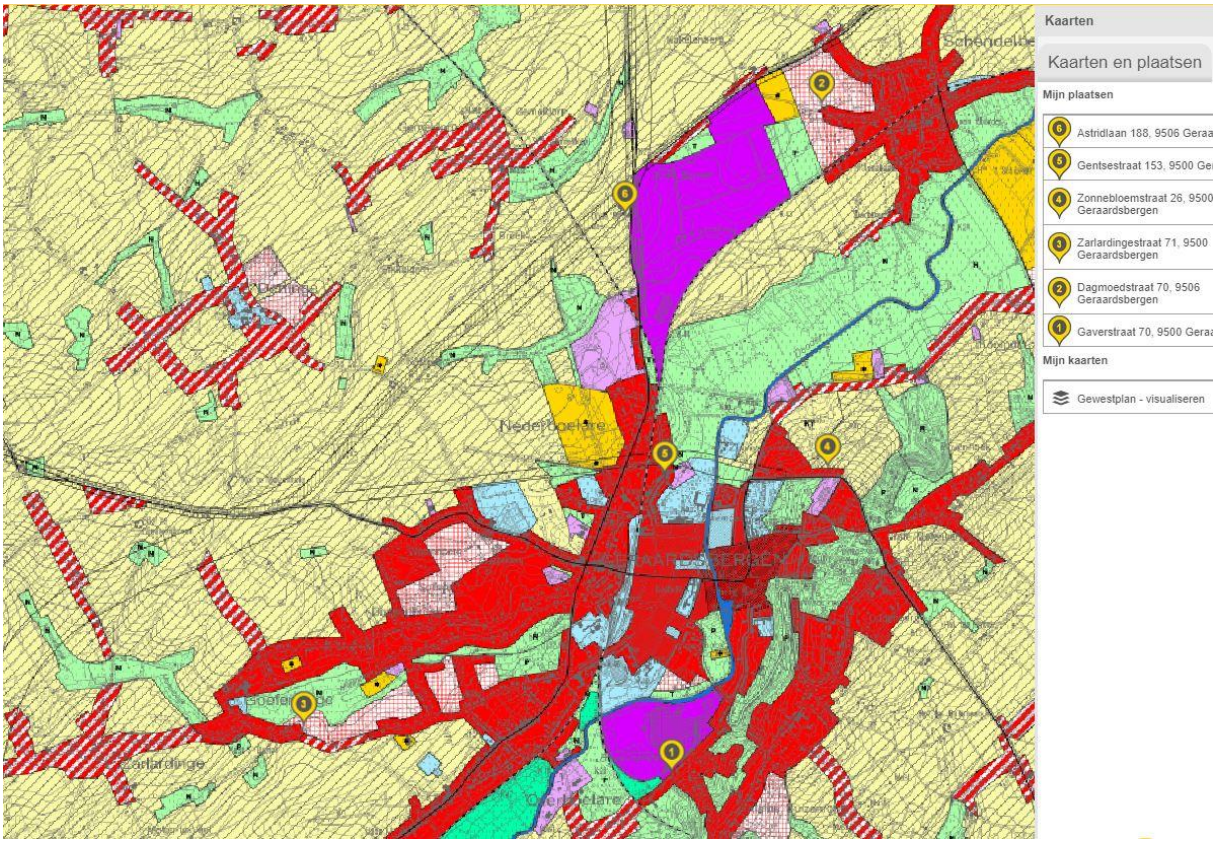
Figuur 4 Detail geluidsbelastingskaart Lden – wegverkeer dd. 2016 (bron Geopunt Vlaanderen)



Figuur 5 Detail geluidsbelastingskaart Lden – spoorverkeer dd. 2016 (bron Geopunt Vlaanderen)



Figuur 6 Voorstel ligging van omgeving van meetpunten op luchtfoto (bron Geopunt Vlaanderen)



Figuur 7 Voorstel ligging van omgeving van meetpunten volgens het gewestplan (bron Geopunt Vlaanderen)

Beoordeling van de huidige situatie – geluid

Het opgemeten of berekende geluidsdrukniveau in het plangebied zal worden getoetst aan de richtwaarden (milieukwaliteitsdoelstellingen) voor geluid in open lucht van VLAREM II. De milieukwaliteitsdoelstelling is immers het geluidsniveau waaraan geacht wordt te zijn voldaan voor een bepaald type gebied volgens het gewestplan of ander geldig bestemmingsplan.

15.7.4 Referentiesituatie2: huidige planologische bestemming

Deze referentiesituatie betreft de situatie conform de huidige gewestplanbestemming, al dan niet gewijzigd door een BPA of RUP. Dit betekent dat een situatie beschouwd dient te worden waarbij de volledige plangebieden ingericht/geëxploiteerd zoals voorzien in het gewestplan. Dat betekent dat er mogelijke geluidsbronnen kunnen aanwezig zijn door de uitbating ervan.

Voor een dergelijke situatie zijn er evenwel geen concrete gegevens beschikbaar (wegens ontbreken van activiteiten van potentiële bedrijven die hier aanwezig zouden kunnen zijn). Daarom zal in het MER een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd worden ten aanzien van deze referentiesituatie, waarbij ervan uitgegaan wordt dat een maximale invulling wordt gegeven aan de gewestplanbestemming én waarbij de toepasselijke geluidsnormen van VLAREM ten allen tijde worden gerespecteerd. Concreet betekent dit dat de toegelaten geluidsruimte in het plangebied volledig wordt ingevuld. Er zal met andere woorden vanuit gegaan worden dat t.h.v. de omliggende woningen de geluidsnormen net gerespecteerd worden. Om een dergelijke beoordeling te kunnen doen, is er geen geluidsmodellering noodzakelijk.

Ook inzake verkeersgeluid is deze situatie moeilijk in beeld te brengen omdat geen data beschikbaar is over de verkeersgeneratie van mogelijke bedrijfsactiviteiten die conform de gewestplanbestemming uitgevoerd zouden kunnen worden. Er kan wel gebruik gemaakt worden van bestaande mobiliteitsdocumenten m.n. het vorig plan-MER. In ieder geval worden de verkeersintensiteiten en verdeling (type transport + tijdstip) berekend in de discipline mobiliteit voor de verschillende situaties aangewend.

15.7.5 Methodiek effectbeoordeling

Aangezien het een plan-MER betreft, wordt weinig aandacht besteed aan de geluidshinder die zich tijdens de bouwwerkzaamheden (en beperkt in de tijd) zal voordoen. Mogelijke effecten van de aanlegfase worden algemeen beschreven.

Planologisch-akoestische effecten

De planologisch-akoestische gevolgen van het beoogde planvoornemen, uitgaande van het beoordelingskader van VLAREM II, zal worden weergegeven. Dat is een weergave van de door het gewestplan of ander geldig bestemmingsplan bepaalde milieukwaliteitsdoelstellingen binnen en rondom de verschillende deelRUP's respectievelijk in de huidige, als in de geplande situatie. De relevante contouren van 500 meter rond de deelgebieden worden eveneens weergegeven.

Volgens het beoordelingskader van VLAREM II dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- Beoordelingspunten die gelegen zijn binnen de contour van het 'verkleinde' industriegebied;
- Beoordelingspunten die gelegen zijn rondom de contour van een industriezone, een nieuw gebied van gemeenschapsvoorzieningen binnen een perimeter van 500 meter.

Algemeen gesteld komt het erop neer dat de milieukwaliteitsnormen kunnen veranderen (verkleinen, vergroten of verschuiven, afhankelijk van deelRUP tot deelRUP) binnen de geplande contour en dat er een minder ruime of ruimere geografische afbakening ontstaat die moet worden beoordeeld als gebied op minder dan 500 m van industrie-/KMO-gebied.

Geluidseffecten

De effecten van de inplanting van de verschillende gebouwen met verschillende functies op het omgevingsgeluid zullen worden veroorzaakt enerzijds door technische installaties van deze verschillende gebouwen en anderzijds door het extra verkeer dat door deze functies wordt gegenereerd.

Volgende punten worden hier geëvalueerd:

- Geluid afkomstig van technische installaties (ventilatiesysteem, koelgroepen, …),
- Geluid afkomstig van het verkeer in relatie met de gebruikte wegbedekking,
- Effecten op bewoning in en rondom het plangebied.

De geluidsdeskundige is van mening dat een geluidsmodellering in het kader van een plan-MER weinig of geen meerwaarde zou bieden, voor wat betreft de discipline geluid. Geluidsmodellering is een geschikt instrument voor de beoordeling van belangrijke gekende puntvormige geluidsbronnen (industrie, voetbalstadion, …) of van een nieuwe lijnbron (nieuwe weg of spoorweg). De correctheid van de uitkomst van een modellering staat immers steeds in relatie met de correctheid van de input in het model.

Dit plan voorziet evenwel geen nieuwe weginfrastructuur op zich, maar er kunnen evenwel aanpassingen aan de lokale ontsluiting voorzien worden, met aanleg van enkele korte ontsluitingswegen.

Ten gevolge van het plan kan de verkeersintensiteit op het bestaand wegennet weliswaar wijzigen, en daarmee ook het verkeersgeluid, maar dit leidt enkel tot meestal beperkte verschuivingen van de bestaande geluidscontouren, die nauwelijks visueel onderscheidbaar zijn op de contourkaarten. Een belangrijke verkeerstoename met 26% komt bv. overeen met een geluidstoename met “slechts” 1 dB(A), terwijl het interval van geluidskaarten doorgaans 5 dB(A) is. Om het aandeel vrachtverkeer te kunnen ondervangen wordt rekening gehouden met de Akoestische PAE (formule: AkPAE = 1*PV + 2*LV + 3*ZV) (hierbij is PV = personen voertuig, LV = lichte vrachtwagen en ZV = zware vrachtwagen).

Het lijkt ons dan ook veel eenvoudiger én zinvoller om de effectbeoordeling te baseren op de verschillen in verkeersintensiteit en –samenstelling (% zwaar verkeer) op de relevante wegsegmenten tussen de geplande en de referentietoestand volgens de verkeersmodellering.

Hierbij worden de spitsuurwaarden uit het verkeersmodel door de deskundige mens-mobiliteit omgerekend naar dag-, avond- en nachtwaarden volgens een nog nader te bepalen verdeelsleutel. De ingeschatte toe- of afname van het geluidsniveau kan vervolgens gerelateerd worden aan de referentiesituatie (waargenomen via de continue metingen en/of gemodelleerd in de geluidsbelastingskaart van LNE), en getoetst worden aan het significantiekader geluid.

De verschillende scenario’s die in de discipline mobiliteit behandeld worden, zullen in de discipline geluid voor wat betreft het verkeersgeluid worden geëvalueerd.

Voor de effecten op het wonen in het plangebied in de deelgebieden met zowel woon- als industrie- of KMO-zone, zal worden uitgegaan van de geluidskaarten van LNE in combinatie met de uitgevoerde geluidsmetingen, aangevuld met parametrische berekeningen m.b.t. verkeersgeluid.

Een inschatting van de actuele Lden waarde zal gemaakt worden en een toetsing aan de gedifferentieerde referentiewaarden (cfr. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) voor een nieuwe woonontwikkeling en het a koestische comfort (volgens de norm NBN S 01-400-1 - akoestische criteria voor woongebouwen, cfr. Tabel 5 en Tabel 6 worden geëvalueerd.

Op basis van de bevindingen van dit plan-MER zal nagegaan worden in hoeverre de realisatie van dit plan een wezenlijke impact kan hebben op het omgevingsgeluid.

Onderstaand significantiekader in Tabel 7 geldt voor industriële project-MER’s, waarbij de koppeling met VLAREM niet is opgenomen en enkel de tussenscore wordt weergegeven. De parameter moet door de deskundige gekozen en gemotiveerd worden. Reeds genomen en te nemen maatregelen zullen beschreven en geëvalueerd worden, alsook welke maatregelen nog kunnen en moeten uitgevoerd worden, dit conform de aftoetsing aan de oriëntatiegrafiek. Voor woningen met tussenscore 0 zijn er nooit milderende maatregelen

nodig, Voor alle andere woningen is dit afhankelijk van de ligging op de oriëntatiegrafiek. Boven de rode lijn is onderzoek naar mogelijke milderende maatregelen noodzakelijk.

Tabel 7 Significantiekader geluid

Lna-Lvoor* ΔLAX,T	**tussenscore (effectscore)**
ΔLAX,T>+6	-3
+3<ΔLAX,T≤+6	-2
+1<ΔLAX,T≤+3	-1
-1≤ΔLAX,T≤+1	0
-3≤ΔLAX,T<-1	+1
-6≤ΔLAX,T<-3	+2
ΔLAX,T<-6	+3

ΔLAX,T : verschil in omgevingsgeluid in dB(A) voor en nadat een project zal zijn uitgevoerd
Met T = duur in seconden
Met X:
"N" parameter van statistische analyse (LAN,T), in VLAREM wordt N = 95 gebruikt ter toetsing aan de milieukwaliteitsnorm
ofwel
"eq" voor het equivalente geluidsdrukniveau (LAeq,T), van het omgevingsgeluid.
GW : grenswaarde volgens het beslissingsschema 4.5.6.1 van VLAREM II
RW : richtwaarde
Lsp : specifiek geluid
*bij hervergunning dient Lvoor gebruikt te worden alsof het bestaande bedrijf er niet was. Bij een hervergunning van een inrichting met een mix van bestaande & nieuwe bronnen is het oorspronkelijk omgevingsgeluid voor de nieuwe bronnen, het omgevingsgeluid met de bestaande bronnen van de inrichting in werking.
** de keuze -1 ofwel -2 is afhankelijk van de grootte van de overschrijding van de GW (al dan niet binnen het betrouwbaarheidsinterval van de berekende specifieke immissie).

Tabel 8 Methodologie-effectengroepen discipline Geluid en trillingen

Effectgroep	**Criterium**	**Methodologie**	**Beoordeling significantie op basis van**
Geluid	Geluidsniveaus in de omgeving van de exploitatie	Meting/bepaling van de te verwachten emissies van de geluidsbronnen. Bepaling van de te verwachten geluidsimmissies in de omgeving	Percentage van de overschrijding van de grenswaarden (VLAREM). Aantal woningen in zone boven de grenswaarde
Trillingen	Trillingshinder omgevende bewoning t.g.v. transport	Vergelijking literatuurgegevens en staat wegdek	Beoordeling o.b.v. staat wegdek

Op basis van de bevindingen van dit plan-MER zal nagegaan worden in hoeverre de realisatie van dit planvoornemen een wezenlijke impact kan hebben op de geluidsdrukniveaus.

Een vergelijking van de opgemeten of berekende waarden voor het omgevingsgeluid van het nieuwe project toont aan in hoeverre de geluidsproductie hiervan conform zal zijn.

Indien uit de vergelijking zou blijken dat de opgelegde richtwaarden en/of gedifferentieerde referentiewaarden overschreden worden, zullen milderende maatregelen voorgesteld worden.

15.7.6 Milderende maatregelen

Aangezien er geen (exacte) gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het aantal en de aard van de vaste installaties tijdens de exploitatie, kan er enkel geëist worden dat deze aan de grenswaarden uit VLAREM II dienen te voldoen.

Indien nodig zullen de zones aangegeven worden waar mogelijks milderende maatregelen genomen zouden kunnen worden: zoals enerzijds maatregelen aan de bron, anderzijds maatregelen in de overdrachtsweg (bvb. geluidsschermen, taluds, …) en bij de ontvanger (akoestische beglazing, ...). Het goedgekeurde actieplan voor wegverkeer kan samen met het rapport “onderzoek naar maatregelen omgevingslawaai” (referentie LNE/LHRMG/OL200600061 - hierin is onder andere een voorstel tot toetsingskader voor de inplanting van nieuwe woonzones opgenomen) een nuttige leidraad vormen.

15.8 Discipline mens - gezondheid

15.8.1 Afbakening studiegebied

De discipline “Mens – gezondheid” is een ontvangende discipline. Dit impliceert dat zij de mogelijke significante bijdragen ontvangt van de overige disciplines in dit geval voornamelijk lucht en geluid. De afbakening van het studiegebied is dan ook functie van de ruimte waarbinnen er significante (immissie) concentraties of geluidsniveaus zijn.

Het studiegebied wordt bepaald door de zone rondom het plangebied waarvoor een relevante geluids- en of trillingsimpact naar de geluidsgevoelige receptoren te verwachten is. Onder geluidsgevoelige receptoren in de omgeving wordt verstaan; de dichtstbijzijnde woningen/woonkernen, kantoorgebouwen (tijdens de dagperiode) en overige kwetsbare gebieden/gebouwen (bv. scholen, ziekenhuizen, rustoorden, recreatie zones, ….).

Voor de discipline lucht wordt het studiegebied afgebakend tot het gebied waar er significantie emissies of immissies zijn.

15.8.2 Methodiek beschrijving referentiesituatie en effectbeoordeling

De discipline 'Mens-Gezondheid' kan men als volgt omschrijven: Het deel van de milieueffectrapportage, dat zich bezighoudt met het verzamelen, verwerken en interpreteren van informatie over wijzigingen in de leefomgeving teneinde de gevolgen, op korte en lange termijn, voor de gezondheid te schatten. De wijzigingen in de leefomgeving die hier bestudeerd worden omvatten fysische, scheikundige en biologische agentia: de uitstoot van schadelijke stoffen, geluidsproductie, ziekteverwekkende organismen en straling. Er wordt eveneens aandacht besteed aan raadgevingen en maatregelen om schadelijke effecten te vermijden, te milderen of te saneren. Het is niet alleen de bedoeling de mogelijke effecten te bespreken maar ook bevolkingsgroepen die een (verhoogd) risico lopen te identificeren.

Wanneer men het heeft over de discipline ‘mens-gezondheid’, omvat dit eveneens de deeldiscipline ‘psychosomatische’ effecten. Met ‘psychosomatische’ effecten wordt gedoeld op mogelijke lichamelijke klachten die een psychische of wel geen medische oorzaak hebben. Bij ‘psychosomatische’ effecten is de rechtstreekste oorzaak niet altijd duidelijk. Er liggen altijd een combinatie van factoren aan de basis. Psychische problemen zijn veelal begrijpelijke menselijke reacties op specifieke situaties en zijn niet zomaar enkel een biomedische, genetische, neurologische reactie of een ziekte van de hersenen. Een aantal risicofactoren kan een bepalende rol spelen. Bijvoorbeeld genetische voorgeschiedenis, persoonlijkheid, ingrijpende gebeurtenissen in het leven, leeftijd, de duur van sommige klachten, (over)gevoeligheid voor prikkels

of psychische problemen bij ouders,... Een overzicht van de klachten is hier vooral richtinggevend. De schatting van de gezondheidseffecten is gebaseerd op toxicologisch en epidemiologische onderzoek.

Een eerste stap in de schatting van de gezondheidsrisico's omvat de bepaling van de dosis waaraan de inwoners van het studiegebied worden blootgesteld. De blootstelling wordt eveneens in grote mate bepaald door de blootstellingswegen, het menselijke gedrag en de leeftijd. De opgenomen dosis wordt vergeleken met de geldende richtwaarden. Dan dient bepaald te worden welke gezondheidseffecten worden veroorzaakt door deze dosis. De dosiseffectrelatie is het resultaat van toxicologisch en epidemologisch onderzoek op zowel mensen als proefdieren. De manier waarop men vertrekkende van blootstelling over dosisbepaling de gezondheidsrisico's schat staat bekend als gezondheidsrisicoanalyse. Gezien de omvang van dit plan worden er geen specifieke dosiseffectrelaties opgesteld, wel wordt er gebruik gemaakt van de beschikbare dosiseffectrelatie en studies uitgevoerd door het VITO en het agentschap gezondheid en zorg. Wanneer deze ontoereikend zijn wordt dit opgenomen in de leemten in de kennis.

Zoals gesteld vullen toxicologisch en epidemiologisch onderzoek elkaar aan. Het toxicologisch onderzoek tracht aan de hand van de blootgestelde dosis de effecten te voorspellen. De milieutoxicologie houdt zich in het bijzonder bezig met de studie van de effecten van polluenten in de omgeving op de organismen. Er wordt eveneens rekening gehouden met het transport door de omgeving. Epidemiologie bestudeert een populatie en beschrijft welke effecten voorkomen. Dit gecombineerd onderzoek maakt het mogelijk enkel de relevante gezondheidseffecten in beschouwing te nemen. Aan de hand van deze gegevens kan het gezondheidsrisico in het studiegebied geschat worden. Vervolgens is het mogelijk in het studiegebied risicogroepen aan te duiden waaraan een verhoogde aandacht dient besteed te worden. Eens de te verwachten gezondheidseffecten zijn omschreven, zal een evaluatie gemaakt worden en kunnen er milderende maatregelen voorgesteld worden.

Concreet voor dit plan betekent dit dat de mogelijke effecten van luchtemissies en geluid bestudeerd worden, wanneer in de deeldisciplines de immissiewaarden samen met de achtergrondconcentraties als significant beschouwd worden of wanneer klachten of perceptieproblemen dit vereisen. Na het interpreteren van de significante immissiewaarden worden de bevolkingsgroepen blootgesteld aan deze concentraties beschreven alsook de mogelijke gevolgen. In functie van het aantal blootgestelden en de aard van de blootgestelden worden deze significante concentraties als een significant effect binnen de discipline Mens-Gezondheid aanzien en worden er aanvullende milderende maatregelen voorgesteld door de deskundige. De mogelijke gezondheidseffecten worden gerelateerd aan het plan.

Belangrijk in deze context om mee te geven is dat eerst gekeken wordt voor welke parameters er mogelijk significante effecten zijn om vervolgens, wanneer nodig de blootgestelde en kwetsbare groepen meer in detail te beschrijven.

Een onderscheid is gemaakt tussen volgende mogelijke effectgroepen die een afzonderlijke aanpak vergen, namelijk:

- Gezondheidseffecten: de te verwachten immissiewaarden en lichaamsbelastingen worden vergeleken met normen en advieswaarden (VLAREM, EPA, WHO, EC en andere). Voor dit plan wordt geopteerd voor de gezondheidskundige advieswaarden (GAW) voor blootstelling te hanteren. Voor wat betreft geluid wordt er een beoordelingskader opgezet o.a. in lijn met de WHO en literatuurgegevens. Wanneer relevant wordt er beoordeeld op basis van de Lden.

- Hindereffecten (psychosociale en psychosomatische effecten): de resultaten uit andere disciplines (lucht, geluid en trillingen) worden getoetst aan literatuurgegevens.
    - Psychosociaal: dit zijn mogelijke effecten als ongemak, welbehagen of milieubeleving
    - Psychosomatisch: mogelijke lichamelijke stoornissen die psychisch bepaald zijn.

Voor de beoordeling van de gezondheidseffecten worden volgende stappen doorlopen:

- Identificatie van de relevante parameters

- Op basis van de berekende immissiebijdragen in de discipline lucht
- Indien er reeds relevante achtergrondconcentraties aanwezig zijn
- Kritische polluenten
- Bepaling van de blootstelling
- Identificatie van de relevante gezondheidseffecten
- Bespreking van de te verwachten gevolgen en voorstel van maatregelen

Volgende disciplines hebben, gezien de aard van het plan een relevantie met de discipline mens-gezondheid.

Discipline	Relevant in het kader van de interdisciplinaire gegevensoverdracht
Geluid/Trillingen	X
Lucht/Geur	X
Klimaat	(-)
Water	(X)
Bodem & Grondwater	(-)
Biodiversiteit	(-)

Tijdens de studie zal gebruik gemaakt worden van het richtlijnen handboek mens-gezondheid en de relevante delen van de geactualiseerde versie. De beschrijving van het ruimtegebruik wordt in de loop van de studie aangepast in functie van de relevantie van de milieustressoren.

Aanvullend zal bijkomende wetenschappelijke literatuur geraadpleegd worden om mogelijke gezondheidsrisico's en eventuele effecten in kaart te brengen.

De methodologie wordt toegepast op de huidige situatie (referentiesituatie 1), gewestplanbestemming (referentiesituatie 2) en de uiteindelijke bestemming.

Wanneer relevant zullen de cumulatieve effecten in rekening worden gebracht samen met lichthinder.

Het aspect groene ruimte wordt eveneens bekeken vanuit het perspectief gezondheid.

15.9 Discipline water

15.9.1 Afbakening studiegebied

Geografische afbakening

Het studiegebied wordt afgebakend tot het gebied waar de realisatie van het plan een impact kan hebben op het oppervlaktewater systeem. Dit omvat dan ook de beken en rivieren waarin zowel hemelwater, sanitair water als bedrijfsafvalwater geloosd wordt, waardoor de kwaliteit ervan beïnvloed kan worden. Dit omvat echter ook stroomafwaarts gelegen locaties waar deze lozingen een mogelijke impact op overstromingen kunnen hebben. De overstromingsgevoeligheid van het gebied speelt eveneens een rol.
Minstens volgende beken behoren tot het studiegebied:

- Dender, bevaarbare waterloop
- Dammersbeek, een geklasseerde beek van tweede categorie
- Vossebeek een geklasseerde beek tweede categorie
- Molenbeek, een geklasseerde beek tweede categorie

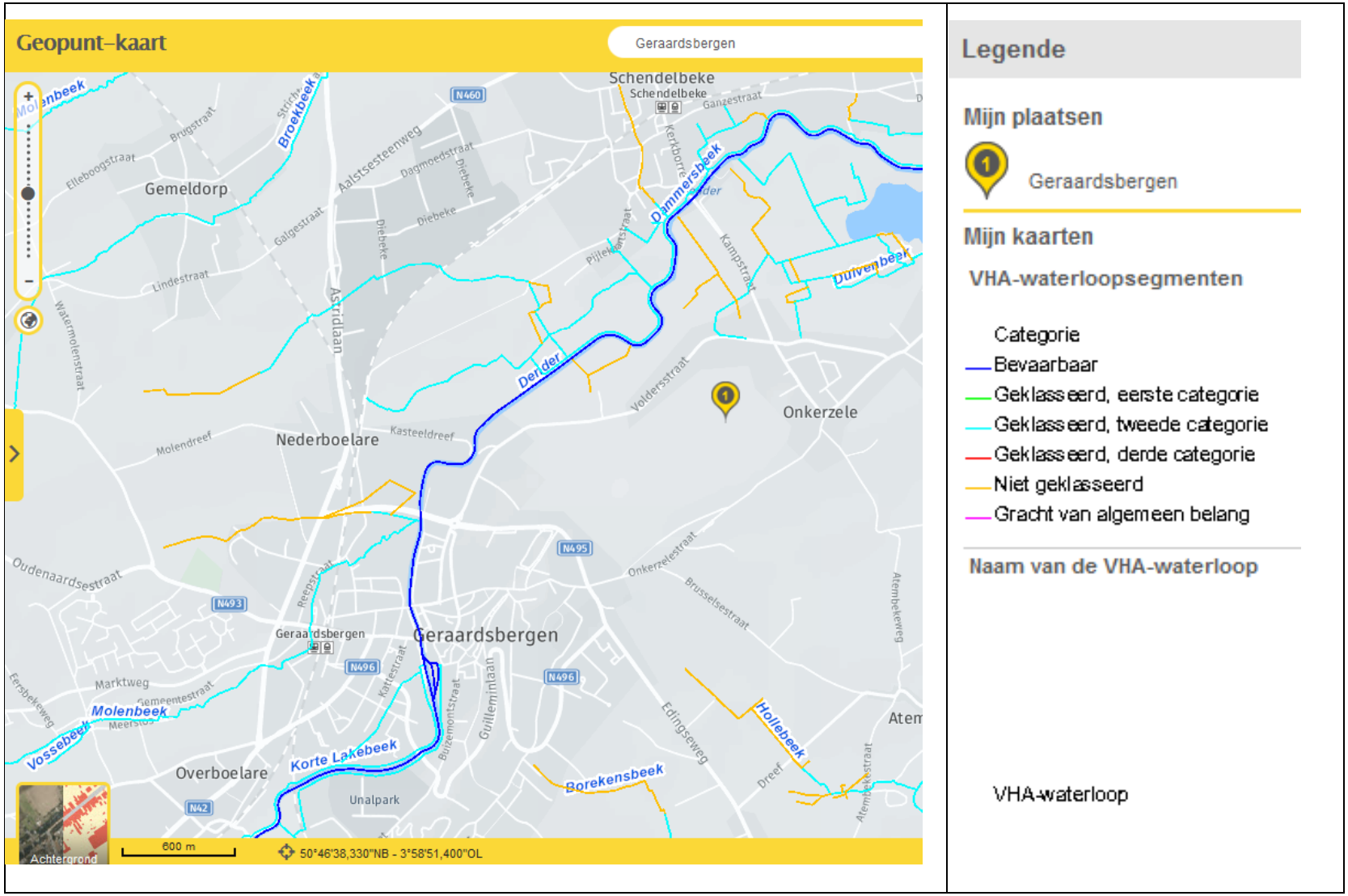
Uiteraard maakt ook het volledige plangebied, dat in verbinding staat met deze waterlopen, deel uit van het studiegebied.

Inhoudelijke afbakening

Er wordt ingegaan op mogelijke wijzigingen die door de realisatie van het plan kunnen optreden, en dit ten aanzien van:

- Oppervlaktewateren
- Sanitair water
- Hemelwater

Voor zover de planingrepen voldoende getailleerd worden zal waar mogelijk een kwantitatieve beoordeling gebeuren.
Er wordt tevens ingegaan op de mate waarin door planingrepen extra berging van hemelwater en/of oppervlaktewater gerealiseerd kan worden , bvb door afgraving van gebieden (bvb deel van Unal-site), aanleg van bufferdijken,…., voor zover dit tot de planingrepen behoort.



Figuur 8 : ligging studiegebied oppervlaktewater

15.9.2 Methodiek beschrijving referentie situatie

Er worden twee referentie situaties in kaart gebracht:

- Referentiesituatie 1: actuele situatie = feitelijke referentiesituatie
- Referentiesituatie 2: planologische referentiesituatie

De huidige toestand wordt als referentiesituatie 1 beschouwd .
In referentiesituatie 2 gaan we uit van de invulling van het plangebied conform de huidige juridische bestemming en wordt bekeken voor welke kenmerken van het watersysteem dit relevante wijzigingen kan inhouden.
Voor het verkrijgen van inzicht in het watersysteem wordt beroep gedaan op gegevens uit officiële databanken en daarvan afgeleid kaartmateriaal, voorstudies opgemaakt in het kader van voorliggend plan, algemene literatuur, terreinbezoek,…. Relevante informatiebronnen zijn:

- VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas met informatie over de algemene karakteristieken van de waterlopen en de categorisering, over de structuurkenmerken en ecologische waarde)
- Strategisch Plan Ruimte voor water Dendervallei
- DOV (Databank ondergrond Vlaanderen met informatie over grondwaterwinningen, grondwaterstanden, hydrogeologische opbouw)
- Grondwaterkwetsbaarheidskaart Vlaanderen
- Overstromingskaarten (fluviale en pluviale overstromingskaarten goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en treden in voege vanaf 1 januari 2023), loket waterinfo
- Bekken- en deelbekkenbeheerplan
- VMM waterkwaliteitsdatabank
- Zoneringsplannen (VMM)
- Bestaande studies (en lopende studies voor zover hiervan reeds ontwerprapporten beschikbaar zouden zijn)
- VLAREM II, met o.a. opname van de MKN-waarden voor waterlopen (VLAREM-II bijlage 2.3.1.), lozingsvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen zoals voor RWZI,….. en grondwaterkwaliteitsnormen en doelstellingen cfr. Bijlage 2.4.1. van Vlarem II.
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (hierbij zal reeds rekening gehouden worden met de verordening die vanaf oktober 2023 van kracht gaat)

Voor zover bijkomende lokale info beschikbaar is, bv. m.b.t. recente overstromingen die niet zichtbaar zijn op de overstromingskaarten, wordt deze info mee verwerkt in het MER. Naar aanleiding van de inwerkingtreding op 1 januari 2023 van het wijzigingsbesluit van de watertoets en de omzendbrief betreffende richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden, zal bij impactbeoordelingen gebruik gemaakt worden van met de fluviale en pluviale overstromingskaarten en dit voor het huidig klimaat en toekomstig klimaat .

Op basis van deze informatie wordt een beschrijving gegeven van de hydrogeologie, de grondwaterkwaliteit, de hydrografie, en afwatering van het gebied en de oppervlaktewaterkwaliteit.

15.9.3 Methodiek effectbeoordeling

Op basis van de ingreep-effectmatrix worden volgende effecten relevant geacht voor verder onderzoek:

- Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit
    - Waterberging: planingrepen kunnen bijdragen aan het behoud, het verlies en het verhogen of verlagen van het waterbergend vermogen van het gebied. Sommige delen van het plangebied zijn reeds in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. Bijkomende verhardingen kunnen daarbij voor extra problemen kunnen zorgen. Afgravingen, verplaatsing van dijken… kunnen voor extra bufferend vermogen zorgen.
    - Afvoergedrag water : planingrepen kunnen invloed hebben op het afvoergedrag van waterlopen en hydraulische infrastructuur, waarbij de capaciteit van de afvoer wijzigt.

Bijkomende verharding kan piekafvoeren naar riolering of waterloop veroorzaken en aanvulling van het grondwater belemmeren. Hier kunnen bronmaatregelen aan de orde zijn om het effect te milderen. Delen van het plan kunnen hierbij ruimte voor water innemen (bijvoorbeeld in effectief overstromingsgevoelig gebied) waarbij de waterafvoer en mogelijke problemen naar ergens anders afgewenteld worden. Hier kan compensatie noodzakelijk blijken in functie van de effecten.

- Oppervlaktewaterkwaliteit: de afvoer van afvalwater zal t.g.v. bijkomende bedrijvigheid, wooneenheden, voorzieningen … toenemen, wat kan leiden tot een toename van het aantal overstorten of overbelasting van de RWZI.
- Grondwaterkwantiteit: : na de planrealisatie kan een wijziging van het oppompen van water ten behoeve van bv. beregening en andere verbruiken een invloed hebben op de grondwaterstand (in functie van (latere) vergunningen.
- Grondwaterkwaliteit: indien bemalingen noodzakelijk zijn voor bepaalde aanlegwerkzaamheden of indien er permanent gepompt wordt kunnen mogelijk reeds bestaande grondwaterverontreinigingen verspreid worden, waardoor deze na de planrealisatie tot een effect kunnen leiden.

De geplande situatie wordt op beschrijvende of becijferde manier voorgesteld, waar nodig verduidelijkt met figuren en kaarten. De resultaten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wetgeving, in dit geval voornamelijk VLAREM II, wet op de bescherming van oppervlaktewateren, grondwaterdecreet, decreet integraal waterbeleid en uitvoeringsbesluit.

Een gelijkaardige beoordeling wordt voorzien bij de beoordeling van mogelijke ontwikkelingsscenario's welke dienen onderzocht te worden. Volgende ontwikkelingsscenario's worden hierbij beoordeeld (relevantie kan enkel tijdens de effectieve uitvoering van het MER in kaart gebracht worden):

- herinrichting van de N42 (op basis van streefbeeld N42)
- ontwikkeling van de KMO-zone nabij de Astridlaan
- plannen om op het oostelijk, momenteel braakliggend, deel van de Unalsite KMO-units te ontwikkelen

In de mate dat er bij het onderzoek onvoldoende kwantitatieve gegevens beschikbaar zijn wordt de evaluatie op een kwalitatieve manier uitgevoerd.

Tabel 9 : beoordelingskader voor de discipline water

Effecten	Criterium	Methodiek	Toetsingskader
Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit			
Waterberging	Interferentie met mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied	Kwalitatieve bespreking en situering op kaart In functie van de beschikbaarheid van de noodzakelijke data zal bekeken worden in hoever een semi-kwantitatieve vergelijking mogelijk is	Vergelijking met huidig waterbergend vermogen - Experten beoordeling
Afvoergedrag water	Wijziging in hydrologische kenmerken van waterlopen (waterstand, debiet, …)	Kwalitatieve bespreking o.b.v. de wijziging van de hydrologische kenmerken van de betrokken waterlopen. Wijziging afvoergedrag van (hemel)water door inname terreinen en extra verharding. Er wordt geen oppervlaktewatermodellering uitgevoerd.	Vergelijking met huidig hydrologisch gedrag van waterlopen - Experten beoordeling
Impact op oppervlaktewater-kwaliteit	Verwachte wijziging waterkwaliteit van waterlopen (o.a. door wijziging bodemgebruik)	Kwalitatieve bespreking o.b.v. aannames m.b.t. toe- of afname van verontreinigingsbronnen en rekening houdend met de huidige oppervlaktewaterkwaliteit, op basis van	Waterkwaliteits-normen en -doelstellingen Experten beoordeling

Effecten	Criterium	Methodiek	Toetsingskader
		ervaringsgegevens en literatuur en kwaliteitsevolutie oppervlaktewater	
Grondwaterkwaliteit	Verwachte wijziging grondwaterkwaliteit	Kwalitatieve bespreking o.b.v. aannames m.b.t. toe-of afname van verontreinigingsbronnen en rekening houdend met de huidige grondwaterwaterkwantiteit, op basis van ervaringsgegevens en literatuur en kwaliteitsevolutie grondwater	Grondwater-kwaliteitsnormen, doelstellingen en kwantiteitscriteria Experten beoordeling
Grondwater-kwantiteit	Verwachte wijziging grondwaterkwaliteit	Kwalitatieve bespreking o.b.v. aannames m.b.t. de toe- of afname van de kwantiteit van het grondwater rekening houdend met de bepalingen opgenomen in bijlage 2.4.1. van Vlarem-II in Art. 4. :Om te bepalen of de kwantitatieve toestand van de grondwaterlichamen goed is, gelden de volgende criteria: 1° Wijzigingen in het grondwatersysteem hebben geen significante negatieve effecten [...] op de actuele of beoogde natuurtypen van de grondwaterafhankelijke terrestrische ecosystemen, in het bijzonder in beschermde gebieden en in waterrijke gebieden; 2° De winningen veroorzaken geen zoutwaterintrusie; 3° De gespannen lagen behouden hun spanningskarakter zodat ze niet geoxideerd wordt; 4° Er komen geen regionale verlaagde grondwaterpeilen ("depressietrechter") voor die grondwaterkwaliteitsveranderingen veroorzaken; 5° Er komen geen aanhoudende peildalingen voor (rekening houdend met klimatologische variaties); 6° De baseflow blijft voldoende groot zodat waterlopen in stand gehouden worden; 7° Een verlaging van de baseflow leidt niet tot het niet-behalen van de milieukwaliteitsnormen voor het ontvangende oppervlaktewater; 8° Een verandering van de stroming vanuit of naar aangrenzende grondwaterlichamen leidt niet tot het niet-behalen van de goede kwantitatieve toestand en de milieukwaliteitsnormen voor een of meer grondwaterlichamen.	Experten beoordeling

15.10 Discipline bodem

15.10.1 Afbakening studiegebied

Geografische afbakening

Aangezien de impact van het plan op de bodem hoofdzakelijk beperkt is tot de zone waar de eigenlijke werken plaatsvinden, wordt de afbakening van het studiegebied voor de discipline bodem bepaald door de invloedszone van grondverzet en van een mogelijke bemaling, voor zover deze hierbij kunnen leiden tot effecten in de geplande situatie. Dit wordt bepaald door de aard van de bouwwerken die voorzien worden en de hoogte van de grondwaterstand. Gezien de aard van de ondergrondse bouwwerken nog niet gekend is, kan nog geen éénduidige opgave gebeuren van het onderzoeksgebied. Naargelang de studie vordert zal hieromtrent meer duidelijkheid komen. In eerste instantie kan het studiegebied afgebakend worden tot een zone van 200 m rondom het plangebied.

Inhoudelijke afbakening

Het doel is het beschrijven en waarderen van alle mogelijke bodemgerelateerde milieueffecten die het plan teweeg kan brengen. Hierbij wordt een analyse gemaakt met het oog op het stellen van eventuele ruimtelijke randvoorwaarden.

Gezien het abstractieniveau van een plan-MER en de kenmerken van het plangebied wordt voorgesteld om de effectbespreking binnen de discipline bodem te beperken tot de effectgroepen ‘Wijziging bodemgebruik’ en ‘Wijziging bodemkwaliteit’.

Wijziging van het bodemgebruik

Voor de beoordeling van dit effect wordt gekeken naar de gewijzigde oppervlakte enerzijds en naar het minder of meer natuurlijk worden van het bodemgebruik. Indien het bodemgebruik opschuift naar een minder natuurlijk gebruik of naar een meer natuurlijk gebruik krijgt de verandering een licht negatieve of licht positieve score.

Wijziging van de bodemkwaliteit

Er zal onderzocht worden wat de impact is van het plan op mogelijk reeds aanwezige verontreinigingen. Enerzijds wordt gekeken wat het risico is op het verplaatsen van deze verontreinigingen en anderzijds zal een wijziging van de bestemming in het plangebied een invloed hebben op eventueel toe te passen bodemsaneringsnormen.

Daarnaast wordt besproken wat de risico’s zijn op het ontstaan van nieuwe verontreinigingen door de realisatie van het plan.

15.10.2 Methodiek beschrijving referentiesituatie

Er worden twee referentie situaties in kaart gebracht:

- Referentiesituatie 1: actuele situatie = feitelijke referentiesituatie
- Referentiesituatie 2: planologische referentiesituatie

Uitgaande van bestaande gegevens (kaarten, meetdata) wordt een overzicht opgenomen van de situatie ten aanzien van de bodemgesteldheid en geologie in het studiegebied.
Ook de actuele situatie ten aanzien van de eventueel aanwezige bodemverontreinigingen worden in kaart gebracht.

De beschrijving van de referentiesituatie wordt gebaseerd op bestaand kaartmateriaal en databanken. De voornaamste gegevensbronnen hierbij zijn:

- Geologische kaart van België, Vlaams Gewest, schaal 1/50.000 (Belgische geologische dienst)
- Bodemkaart van België, schaal 1/20.000 (Instituut tot aanmoediging van het Wetenschappelijk Onderzoek in Nijverheid en Landbouw, I.W.O.N.l.)

- Topografische kaart
- Databank Ondergrond Vlaanderen
- Resultaten onderzoeken bodemverontreiniging
- Databank OVAM mbt verontreinigde gronden

Voor het in kaart brengen van de referentiesituatie 2 wordt de situatie beschreven die zich zou kunnen voordoen wanneer het volledige gebied ingevuld zou worden zoals het huidige gewestplan voorschrijft. Dit impliceert dat er enerzijds mogelijks extra verharding van het terrein zal optreden, en anderzijds dat er door de bedrijven mogelijks bodemverontreiniging kan ontstaan.

Gezien het onmogelijk is om concrete kwantitatieve data hieromtrent op te nemen (wegens geen concrete gegevens van de nieuwe bedrijven die zich hier zouden situeren, de risico's op de bodemverontreiniging die ze met zich meebrengen noch de mate van verharding), zal in het MER de referentie situatie 2 2 minimaal kwalitatief beschreven worden op basis van een experten beoordeling, rekening houdend met o.a. de actuele wettelijke bepalingen die van toepassing zijn. In functie van de beschikbaarheid van de noodzakelijke data zal bekeken worden in hoever een semi-kwantitatieve vergelijking alsnog mogelijk is

15.10.3 Methodiek effectbeoordeling

M.b.t. de impact in de geplande situatie worden de verschillende inrichtingsalternatieven m.b.t. de Unal-site en de Astridlaan op een gelijkaardige wijze onderzocht.Voor geen van de voorop gestelde inrichtingsalternatieven is momenteel detailinfo beschikbaar m.b.t. de beoordelingscriteria zoals opgenomen in *Tabel 10*. In de mate dat tijdens de uitwerking van het MER voor de verschillende alternatieven onvoldoende kwantitatieve gegevens beschikbaar zullen zijn zal de impactbeoordeling vnl. kwalitatief uitgevoerd worden. Dit zal eveneens het geval zijn voor mogelijke ontwikkelingsscenario's welke dienen onderzocht te worden.

De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het plan zijn de eventuele vergravingen (en het daaraan gekoppeld grondverzet), het ruimtebeslag, verhardingen ter plaatse van de nieuwe infrastructuur en de bemaling die noodzakelijk kan zijn voor de aanleg van de nieuwe gebouwen.

Op basis van de voorlopige gegevens zal een grondbalans opgemaakt worden. Vergravingen geven in de eerste plaats aanleiding tot profielverstoring (aantasting van de oorspronkelijke gelaagdheid van de bodem, bodemverlies, ophoging van de oorspronkelijke bodem). Nattere klei-, leem- en veenbodems met een goede profielontwikkeling die weinig tot niet antropogeen verstoord zijn, zijn gevoeliger voor profielverstoring en structuurwijziging dan antropogeen verstoorde, drogere zandbodems met weinig tot geen profielontwikkeling.

Door bemaling of door drainage kan er plaatselijk verdroging of vernatting van de bodem optreden. Bodem- of grondwaterverontreiniging kan ontstaan ten gevolge van het verplaatsen van eventueel bestaande verontreinigingen via de bemaling. Ook ten gevolge van interferentie met verontreinigde locaties in de omgeving van het plangebied (bij grondverzet, bemaling) kunnen de bodem en het grondwater verontreinigd worden. De mogelijke verspreiding van reeds aanwezige verontreinigingen door bemaling en grondverzet wordt nagegaan en kwalitatief besproken.

Een overzicht van de effectgroepen, criteria, methodieken en meeteenheden voor de discipline Bodem wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 10 : Beoordelingscriteria discipline bodem

Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid
Grondverzet	Hoeveelheid aan te voeren /af te voeren grond. Mate waarin een evenwichtige grondbalans wordt bereikt.	Opstellen grondbalans (aan- en afvoer grond) op basis van voorlopige gegevens (voor zover deze beschikbaar zijn). Het	m^3

Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid
		grondverzet zal met een grote onzekerheidsmarge moeten worden ingeschat.	
Profielverstoring en structuurwijziging, bodemzetting	Oppervlakte verstoorde bodem/	Inschatting van het ruimtebeslag Inschatting bemalingskegel	m², aantal structuren
Impact op bodemkwaliteit	Interferentie met verontreinigde locaties met risico op (verspreiding van) bodemverontreiniging.	Kwalitatieve bespreking en situering op kaart	Aantal locaties

Op basis van de bevindingen van het onderzoek en het hierna vermelde beoordelingskader wordt de impact van het plan geëvalueerd.
Voor de beoordeling van de effecten op bodem, wordt een globaal beoordelingskader opgesteld, waarbij een toetsingskader van -3 tot +3 wordt gebruikt, om de actuele en ook toekomstige impact te beoordelen.

Tabel 11 Categorieën bodemgebruik

Categorie bodemgebruik	Voorbeelden
Cat.3 : Verhard	Infrastructuur: Weg, spoorweg, vliegveld Bebouwing: Woongebied, handel, horeca, bedrijventerrein
Cat.2 : Half-verhard en kunstmatig onverhard	Stortplaats, begraafplaats, ontginningsgebied, semi verharde overige terreinen Park, sportterrein, volkstuin, verblijfsrecreatie
Cat.1 : Natuurlijk (landbouw of natuur)	Verschillende vormen van agrarisch gebruik Bos, natuurlijke terreinen

Tabel 12 Significantiekader bodemgebruik

Beoordeling	Score	Betekenis
Aanzienlijk positief effect	+3	Stijging met 2 categorieën, bovendien blijven in het plangebied nauwelijks nog onnatuurlijke elementen aanwezig.
Positief effect	+2	Stijging met 2 categorieën
Beperkt positief effect	+1	Stijging met 1 categorie
Geen effect	0	Geen wijziging in bodemgebruik
Beperkt negatief effect	-1	Daling met 1 categorie
Negatief effect	-2	Daling met 2 categorieën
Aanzienlijk negatief effect	-3	Daling met 2 categorieën, bovendien blijven in het plangebied nauwelijks nog natuurlijke elementen aanwezig.

Tabel 13 Significantiekader bodemkwaliteit

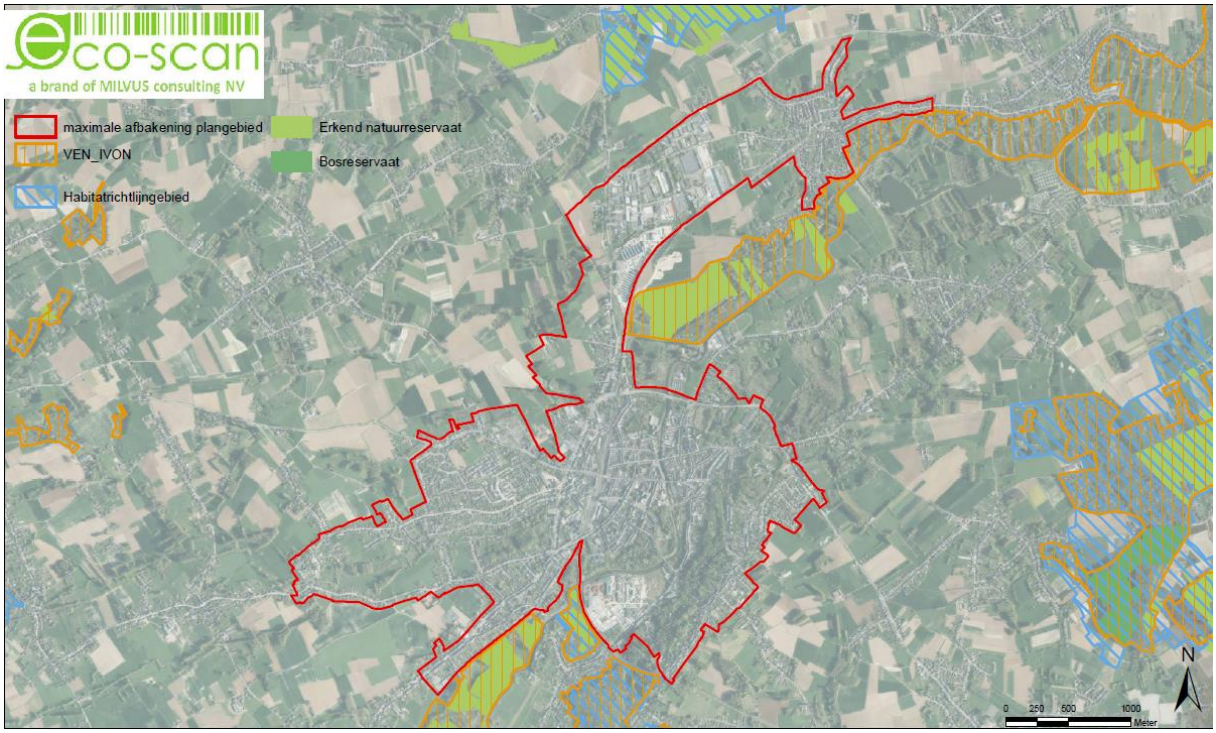
Beoordeling	Score	Betekenis
Aanzienlijk positief effect	+3	Sanering van bestaande verontreiniging
Positief effect	+2	Wegvallen van een diffuse verontreinigingsbron
Beperkt positief effect	+1	Isoleren van een bestaande verontreiniging
Geen effect	0	Geen kans op verspreiding van bestaande verontreinigingen of het ontstaan van nieuwe verontreinigingen
Beperkt negatief effect	-1	Kans op het verspreiden van bestaande verontreinigingen binnen het plangebied. Risico op accidentele situaties (mits snel optreden). Nieuwe diffuse verontreiniging over een beperkte oppervlakte van het plangebied.
Negatief effect	-2	Kans op het verspreiden van bestaande verontreinigingen tot buiten het plangebied. Nieuwe diffuse verontreiniging over het volledige plangebied.
Aanzienlijk negatief effect	-3	Reële kans op het ontstaan van nieuwe verontreinigingen.

Wanneer significante negatieve effecten op het fysisch en/of chemisch bodemmilieu worden vastgesteld, zullen milderende maatregelen worden voorgesteld die de vastgestelde negatieve effecten op de bodem in het studiegebied kunnen vermijden of beperken.

15.11 Discipline biodiversiteit

15.11.1 Afbakening studiegebied

De ruimere context van de natuurlijke structuur wordt beschreven door de grotere-ruimtelijk ecologische structuren op macroschaal, waar de plangebieden mee in relatie staan. Op dit niveau worden de beschermingszones volgens Natura 2000, de erkende en Vlaamse natuurreservaten en de VEN-gebieden beschreven, de hoofstructuren en de (eventuele) ruimtelijk-ecologische relaties tussen deze gebieden en de plangebieden. Binnen de maximale afbakening van het plangebied zijn geen beschermingszones inzake natuur gelegen. Het VEN-gebied “De Vallei van de Dender en de Mark” voor en het Habitatrichtlijngebied “Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen” bevindt zich in de nabijheid van de deelgebieden Astridlaan, UNAL-site en Schendelbeke. Binnen dit VEN-gebied zijn enkele erkende natuurreservaten gelegen.



Figuur 9 Afbakening studiegebied en situering beschermingszones

Wel zijn er enkele natuurgerelateerde bestemmingen volgens het gewestplan gesitueerd binnen elk van de deelgebieden met uitzondering van Sint-Jozef (Hoofdstuk 11).

Op mesoschaal bestaat het studiegebied uit het plangebied, dat uitgebreid wordt met een zone die de invloedsfeer van de abiotische disciplines (vooral lucht, geluid en water) omvat. Op dit niveau wordt dieper ingegaan op de natuurwaarden die aanwezig zijn en hun ecologische verbindingen, relaties en corridors.
Het microniveau betreft het eigenlijke plangebied.

15.11.2 Methodiek beschrijving referentiesituatie

Er worden twee referentiesituaties gehanteerd:

- Referentiesituatie 1: actuele situatie = feitelijke referentiesituatie
- Referentiesituatie 2: planologische referentiesituatie

De eerste referentiesituatie is de actuele situatie van de plangebieden. Om deze toestand te beschrijven wordt er gekeken naar de aanwezigheid van aandachtsgebieden op het vlak van biodiversiteit, waaronder:

- Natura 2000-gebieden;
- erkende/Vlaamse natuurreservaten en bosreservaten;
- VEN/IVON-netwerk;
- groene of ecologisch belangrijke gewestplanbestemmingen (natuurgebieden (met wetenschappelijke waarde), bosgebieden, valleigebieden en brongebieden en agrarische gebieden met ecologische waarde).
- eventueel beschermde vegetaties, vegetaties met verbod op wijziging
- beschikbare inventarisaties en databanken
- websites van natuurwerkgroepen
- beheerplannen en monitoringrapporten van de betrokken gebieden
- eventueel relevante studies

Anderzijds wordt gebruik gemaakt van de biologische waarderingskaart (BWK, versie 2020) om de aanwezige vegetaties op perceelsniveau te bespreken. Aanvullend werd op 12 juli 2021 een terreinbezoek uitgevoerd worden om de BWK waar nodig te actualiseren.

Voor de beschrijving van referentiesituatie 2 wordt de situatie beschreven die zich zou kunnen voordoen wanneer het volledige gebied ingevuld zou worden zoals het huidige gewestplan, al dan niet gewijzigd d.m.v. een BPA of RUP, voorschrijft.
Dit is vooral van belang voor de huidige bestemmingen 'natuurgebied', 'bosgebied' en 'bufferzone', waarbij in referentiesituatie 2 natuur aanwezig is of zich nog kan ontwikkelen.

15.11.3 Methodiek effectbeoordeling

Volgende effectgroepen kunnen onderscheiden worden:

- ecotoop- en biotoopverlies en – winst: integreert de effecten van ruimtebeslag, inname van leefgebieden van soorten en opportuniteiten tot ecotoop- en habitatcreatie;
- impact op ecologische verbindingen; versnippering en barrière-effecten inclusief de verminderde habitatkwaliteit van overgebleven fragmenten van vegetaties en leefgebieden door toegenomen isolatie en randeffecten;
- verstoring: visueel, auditief en door beweging of menselijke aanwezigheid;
- verontreiniging;
- verdroging/vernatting: verzamelterm voor antropogene verstoring van het hydrologische systeem, de watercyclus, de waterhuishouding van de bodem en het waterlopenstelsel;
- verzuring en vermesting (op basis van disciplines water, bodem en lucht): atmosferische depositie van ammonium, stikstofoxides en zwavelverbindingen (SO2, NOx, NHy en hun afgeleide producten) leiden tot de verzuring van de bodem en het water en de stikstofverbindingen leiden tot vermesting. Verzuring en vermesting verstoren ecologische processen en natuurlijke kringlopen.

Voor het bepalen van de mogelijke effecten op de fauna en de flora wordt een aantal criteria gehanteerd, en per criterium wordt een bepaalde methodiek gehanteerd. Een overzicht van de mogelijke effecten, criteria en toe te passen methodologie wordt weergeven in onderstaande tabel.

Tabel 14: Beoordelingscriteria discipline biodiversiteit

effect	Subeffect	criterium	methodiek
impact op ecologische verbindingen; versnippering en barrièrewerking	onderscheiden van belangrijke ecologische corridors binnen het studiegebied	• aantal verbindingen die doorbroken worden • mate van versnippering is afhankelijk van de soorten die gebruik maken van de doorbroken corridors	• kwalitatieve beschrijving op basis van situering van lijnvormige en puntvormige landschapselementen en beleidsmatig beschreven corridors
direct natuurverlies	direct verlies van andere ecotopen / leefgebieden	• oppervlakte (potentieel) waardevol ecotoop dat verloren gaat • oppervlakte beschermd gebied dat ingenomen wordt • oppervlakte leefgebied van soorten dat ingenomen wordt • oppervlakte die bijkomend gecreëerd of beschermd wordt	• kwalitatieve bespreking en kwantitatieve benadering in GIS overlay afbakeningen kwalitatieve bespreking kwalitatieve bespreking

effect	Subeffect	criterium	methodiek
verstoring	verstoring van fauna door geluid	• oppervlakten van ecotopen waarbinnen een bepaald verlies aan broedvogels verwacht wordt	• evaluatie via GIS-overlay van de geluidscontourenkaart van 45 dB(A) met studiegebied • rekening houdend met type geluid (continu vs discontinu) • rekening houdend met bestaande verstoringsklimaat
	verstoring door verlichting	• impact op met name nachtactieve fauna	• Kwalitatieve bespreking • Rekening houden met bestaande verstoringsklimaat
	verstoring door beweging en menselijke aanwezigheid	•	• Kwalitatieve bespreking • Rekening houdend met bestaande verstoringsklimaat
verontreiniging	beïnvloeden waterafhankelijke vegetaties en/of fauna	• beschrijven van beïnvloede vegetaties / soorten	• evaluatie op basis van effecten uit discipline water
waterhuishouding	wijzigingen in (grond)waterhuishouding (verdroging / vernatting)	• beschrijven van beïnvloede kwetsbare vegetaties /soorten	• evaluatie op basis van effecten uit discipline water • overlay van eventuele bemalingsinvloedssfeer

Bij de beoordeling van de significantie van een bepaald effect wordt rekening gehouden met de kwetsbaarheid van een bepaald ecotoop ten opzichte van een bepaalde ingreep (gebaseerd op zeldzaamheid, natuurlijkheid, vervangbaarheid en gevoeligheid van het ecotoop) en met de ernst van de indirecte invloed van de gewijzigde abiotische factoren. De impact van verstoring zal worden beoordeeld aan de hand van literatuurgegevens en expertenoordeel.

Tabel 15 gebundeld significantiekader discipline biodiversiteit

beoordeling	Effectgroep	duur van de impact
aanzienlijk negatief (score -3)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Belangrijke oppervlakte-inname van waardevolle ecotopen of habitats en/of belangrijke inname binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of belangrijke, negatieve impact op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	De ecologische structuur wordt doorsneden, harde barrière voor belangrijke soorten, samenhang wordt op grote schaal significant verstoord, permanente barrière of randeffecten; grote impact op belangrijke soorten/ecotopen
	verstoring	Langdurige tijdelijke en effectieve verstoring in een gebied met zeer hoge natuurwaarde waar verstoringgevoelige soorten aanwezig zijn
	wijziging grondwaterstand	Permanente wijziging van de ecohydrologie van een waardevol, gevoelig natuurtype of soort over een belangrijke oppervlakte
	verontreiniging	Permanent negatief effect door de verontreiniging t.h.v. een gevoelig natuurtype of soort over een belangrijke oppervlakte

beoordeling	Effectgroep	duur van de impact
negatief (score – 2)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Matige oppervlakte-inname van waardevolle ecotopen of habitats en/of matige inname binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of matige, negatieve impact op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	De ecologische structuur wordt op één of diverse locaties doorsneden; harde barrière, samenhang wordt lokaal significant verstoord, permanente barrière of randeffecten; impact op belangrijke soorten/ecotopen
	verstoring	Tijdelijke en effectieve verstoring met matige invloedsfeer in een gebied waar verstoringgevoelige soorten aanwezig zijn
	wijziging grondwaterstand	Tijdelijke wijziging van de ecohydrologie van een waardevol, gevoelig natuurtype of soort over een belangrijke oppervlakte, permanente wijziging van de ecohydrologie van een gevoelig waardevol natuurtype of soort over een beperkte oppervlakte
	verontreiniging	Tijdelijk negatief effect door verontreiniging t.h.v. een gevoelig natuurtype of soort over een belangrijke oppervlakte of permanent negatief effect over een beperkte oppervlakte
beperkt negatief (score -1)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Geringe oppervlakte-inname van waardevolle ecotopen of habitats en/of geringe inname binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of geringe, negatieve impact op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	De ecologische samenhang wordt beperkt verstoord, beperkte impact op migratie, zachte barrière of barrièrewerking reeds aanwezig, tijdelijke barrière of negatieve randeffecten
	verstoring	Tijdelijke en matige verstoringimpact in een gebied waar geen gevoelige receptoren (fauna) aanwezig zijn
	wijziging grondwaterstand	Tijdelijke wijziging van de ecohydrologie van een waardevol, gevoelig natuurtype of soort over een beperkte oppervlakte permanente wijziging van de ecohydrologie van een gevoelig waardevol natuurtype of soort over een beperkte oppervlakte, zeer lokaal effect zonder impact op populatieniveau
	verontreiniging	Tijdelijk gering negatief effect door verontreiniging over een relatief beperkte oppervlakte
geen effect (score 0)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Nagenoeg geen oppervlakte-inname van ecologisch waardevolle habitats of leefgebieden, nagenoeg geen inname binnen beschermingszones of ecologische kerngebieden, geen wezenlijke effecten op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	Geen of verwaarloosbare wijziging in bereikbaarheid of samenhang
	verstoring	Geen of verwaarloosbare verstoring
	wijziging grondwaterstand	Geen of verwaarloosbare wijziging van de ecohydrologie of wijziging in een gebied waar geen waardevolle, gevoelige natuurtypes voorkomen of kortdurende, lokale wijziging zonder permanente effecten op populatieniveau
	verontreiniging	Geen betekenisvol effect door verontreiniging
beperkt positief (score 1)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Geringe oppervlakte-toename van waardevolle ecotopen of habitats en/of geringe bijdrage aan natuurdoelen binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of geringe, positieve impact op populatieniveau

beoordeling	Effectgroep	duur van de impact
	versnippering en barrière-effecten	Samenhang wordt beperkt verbeterd, beperkte mitigerende maatregelen ten aanzien van migratieknelpunten en/of randeffecten of tijdelijke mitigatie van een bestaand knelpunt
	wijziging grondwaterstand	Beperkt herstel van de standplaatskenmerken in overeenstemming met de ecologische potentie van de locatie
	Verontreiniging	Tijdelijk gering positief effect door vermindering van verontreiniging t.h.v. waardevol gevoelig natuurtype en/of soort over een relatief beperkte oppervlakte
positief (score 2)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Matige oppervlakte-toename van waardevolle ecotopen of habitats en/of matige bijdrage aan natuurdoelen binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of matige, positieve impact op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	Een migratiebarrière wordt opgeheven; samenhang wordt lokaal significant verbeterd, lokaal ontstaan nieuwe migratiemogelijkheden, negatieve randeffecten worden in belangrijke mate gemilderd
	wijziging grondwaterstand	Significant lokaal herstel van de standplaatskenmerken in overeenstemming met de ecologische potentie van de locatie
	verontreiniging	Tijdelijk positief effect door vermindering van verontreiniging t.h.v. waardevol, gevoelig natuurtype of soort over een belangrijke oppervlakte. Permanent positief effect door vermindering van verontreiniging op een waardevol, gevoelig natuurtype / soort over een beperkte oppervlakte
aanzienlijk positief (score 3)	ruimtebeslag (inclusief ecotoopverlies en –winst)	Sterke oppervlakte-toename van waardevolle ecotopen of habitats en/of sterke bijdrage aan natuurdoelen binnen beschermingszones of ecologische gebieden en/of sterke, positieve impact op populatieniveau
	versnippering en barrière-effecten	De ecologische structuur wordt op diverse locaties verbeterd, meerdere migratiebarrières worden opgeheven, samenhang wordt op grote schaal significant verbeterd, negatieve randeffecten worden opgeheven
	wijziging grondwaterstand	Globaal significant herstel van standplaatskenmerken in overeenstemming met de ecologische potentie van de locatie
	verontreiniging	Permanent positief effect door afname van de verontreiniging t.h.v. waardevol, gevoelig natuurtype over een belangrijke oppervlakte

Aan de hand van de VLOPS-kaarten (Vlaams Operationeel Prioritaire Stoffen-model) kan de trend van verzurende en vermestende depositie in het studiegebied beschreven worden. Bovendien kan nagegaan worden of de kritische depositiewaarden actueel reeds overschreden worden ter hoogte van de relevante habitatrichtlijngebieden. Om de mogelijke impact van de deposities te bespreken, dient gekeken te worden naar de vegetatie die voorkomt / tot doel gesteld is binnen SBZ / VEN waar de specifieke deposities zich voordoen en de specifieke gevoeligheid van de vegetatie voor deze deposities. Deze gevoeligheid wordt uitgedrukt in de kritische depositiewaarde (KDW) van een habitat: de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van de habitat significant wordt aangetast door de invloed van atmosferische depositie. Effectieve verzuring/vermesting treedt pas op indien de depositie uitstijgt boven een bepaald niveau, de 'critical load' of 'duurzaam depositieniveau'. Bijgevolg is de 'kritische last' een uitstekende maat om het effect van de verzurende/vermestende depositie te beoordelen in relatie tot de duurzame instandhouding van habitattypes. In dit PRUP kunnen zowel emissies van installaties als verkeersemissies een rol spelen inzake verzurende en vermestende deposities.
Aangezien de realisatie van het PRUP an sich niet voor emissies en deposities zorgt, maar dat deze voort kunnen komen uit de projecten die gerealiseerd kunnen worden na goedkeuring van dit plan, is een exacte

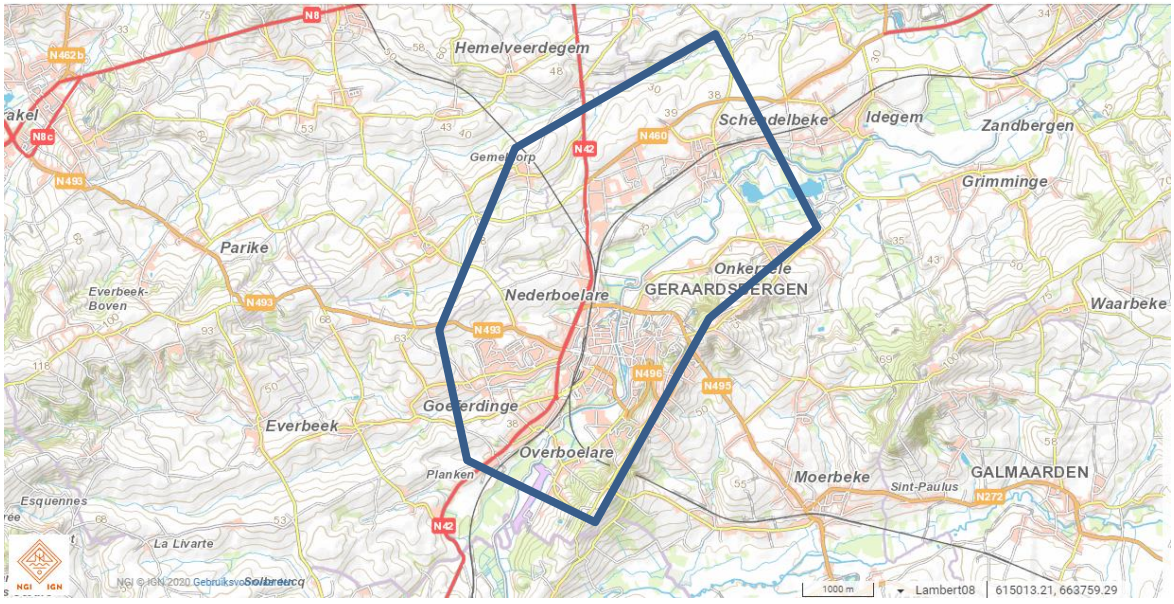
begroting van de deposities niet mogelijk. De toekomstplannen voor de verschillende deelgebieden zijn momenteel nog niet concreet genoeg om de emissies van de verschillende installaties in detail te kunnen inschatten. De impact ter hoogte van de Speciale Beschermingszones (SBZ) en de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) wordt onderzocht op basis van bovenstaande informatie en waar mogelijk wordt een inschatting van de mogelijke toekomstige emissies en deposities, voortgaande van een indicatieve raming, gemaakt.
Bij de eigenlijke vergunningsaanvraag in de projectfase zal rekening moeten gehouden worden met het op dat moment van toepassing zijnde kader inzake PAS.

15.12 Discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie

15.12.1 Afbakening studiegebied

Voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie wordt een ruime zone rond de plangebieden genomen, rekening houdend met de zichtbaarheid van eventuele wijzigingen in het landschap van veraf door het reliëf.

Het studiegebied loopt in het noordwesten van het centrum van Gemeldorp richting oosten over de Kakelenberg, via de N460 tot aan Schendelbeke. De oostelijke grens van het studiegebied verloopt verder richting het zuiden over de Oudenberg en de uitloper van deze heuvelrug tot aan de Grote Buizemont. De zuidelijke grens van het studiegebied loopt iets ten zuiden van Overboelare en Goeferdinge. De westelijke grens loopt rondom Goeferdinge, over Duitsenbroek en meer noordelijk aan de oostzijde van Deftinge tot Gemeldorp.



Figuur 10 Afbakening studiegebied discipline landschap

15.12.2 Feitelijke referentiesituatie

15.12.2.1 Historische ontwikkeling

Het prilste begin van Geraardsbergen ligt bij de priorij van Hunnegem, aan de Dender, vlak bij de huidige stadskern. In de 8ste eeuw bouwde Amandus er een kerkje om het Rijk Gods te verkondigen. De eerste stenen bidplaats was een Romaans kerkje uit de 11de eeuw.

Geraardsbergen werd in 1068 gesticht als versterking van het Vlaamse grondgebied door Boudewijn VI, graaf van Vlaanderen. Dankzij de vrijheidsrechten van de stadskeur van 1068, de oudste van Vlaanderen, groeide Geraardsbergen uit tot een belangrijk centrum, eerst op de rechteroever en waarschijnlijk in de 13de eeuw op de lager gelegen vlakkere linkeroever. De overplanting in 1081 van de Sint-Adriaansabdij van Dikkelvenne naar Geraardsbergen was op alle vlakken van grote betekenis voor de ontwikkeling van de stad, die in 1332 werd voorzien van nieuwe vestingmuren, versterkte torens en zes stadspoorten, onder meer aan de uitvalswegen naar Oudenaarde, Gent, Brussel en Lessines. In de 12de eeuw werd ook de baronie van Boelare, een burcht op de linkeroever in een bocht van de Dender, opgetrokken. Na een bloeitijd onder Keizer Karel werd de stad in de 16de eeuw geteisterd door branden en pestepidemieën.

Op de 18de eeuwse kaart van Ferraris zijn de kernen van Geraardsbergen, Schendelbeke en Overboelare duidelijk herkenbaar. Ook de huidige N42 is al zichtbaar, maar niet zo lineair als nu. Het grondgebruik is aangepast aan het reliëf. Op lager gelegen gronden (valleien) liggen voornamelijk graslanden, terwijl hogerop de hellingen akkers liggen. Bos komt op de heuveltoppen voor.



Figuur 11 Ferrariskaart (1775)

In de 19de eeuw werden de overblijvende vesten en stadspoorten gesloopt. In 1836 werd de weg naar Edingen aangelegd. De spoorlijnen naar Aalst in 1855 en naar Gent in 1856 ontsloten de streek voor industriële bedrijvigheid. Geraardsbergen kende tijdens de aanvang van de industriële revolutie heel wat bedrijvigheid, mede dankzij de aanwezigheid van de Dender. In 1835 begon men met het maken van de eerste lucifers te Lessines. Een tweede fabriek verrees in Overboelare en er volgden er nog andere in de Dendervallei. Tussen de twee wereldoorlogen werd de Union Allumettière opgericht. In 1998 sluit Swedish Match definitief de fabriek op de UNAL-site. Vandaag rest er echter niets meer van de lucifernijverheid aan de oevers van de Dender.

15.12.2.2 Analyse op macroschaal

Behalve het stedelijk gebied van Geraardsbergen zelf, behoort de hele omgeving van Geraardsbergen tot het traditionele landschap Zandleem- en leemstreek. Enkel de vallei van de Dender stroomafwaarts van Geraardsbergen behoort tot een ander traditioneel landschap, het Scheldebekken zonder getijden. Het deel ten noordwesten van Geraardsbergen behoort tot de streek Land van Zottegem en het deel ten zuidoosten tot de streek Pajottenland.

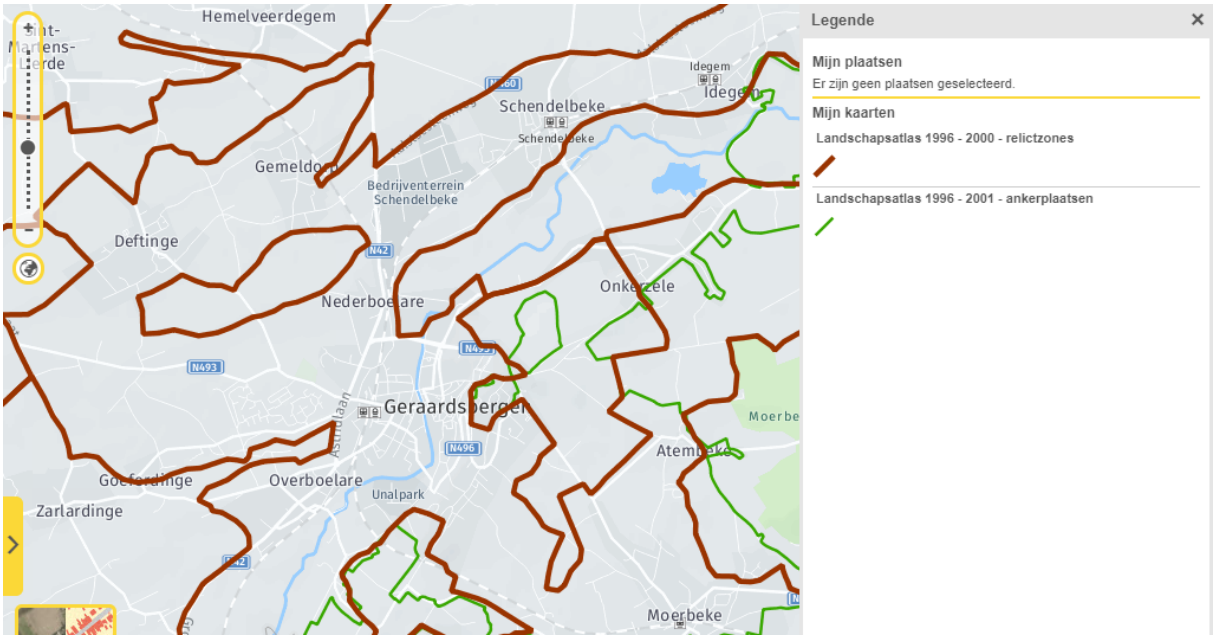
Het Land van Zottegem is het sterk verstedelijkt gebied met forensengemeenten van Brussel en Gent langs de overgang tussen zandleemstreek en leemstreek en langs de Dendervallei stroomafwaarts van Ninove. Er is

dichte bebouwing in het landelijke gebied en sterke lintbebouwing. Ook de sterke versnijding door (gebundelde) infrastructuurassen is kenmerkend.

Het Pajottenland is het opvallend door valleien versneden golvend heuvelland tussen de Boven - Dender en de Boven - Zenne. Het gaat om een open landbouwlandschap met weidse vergezichten.

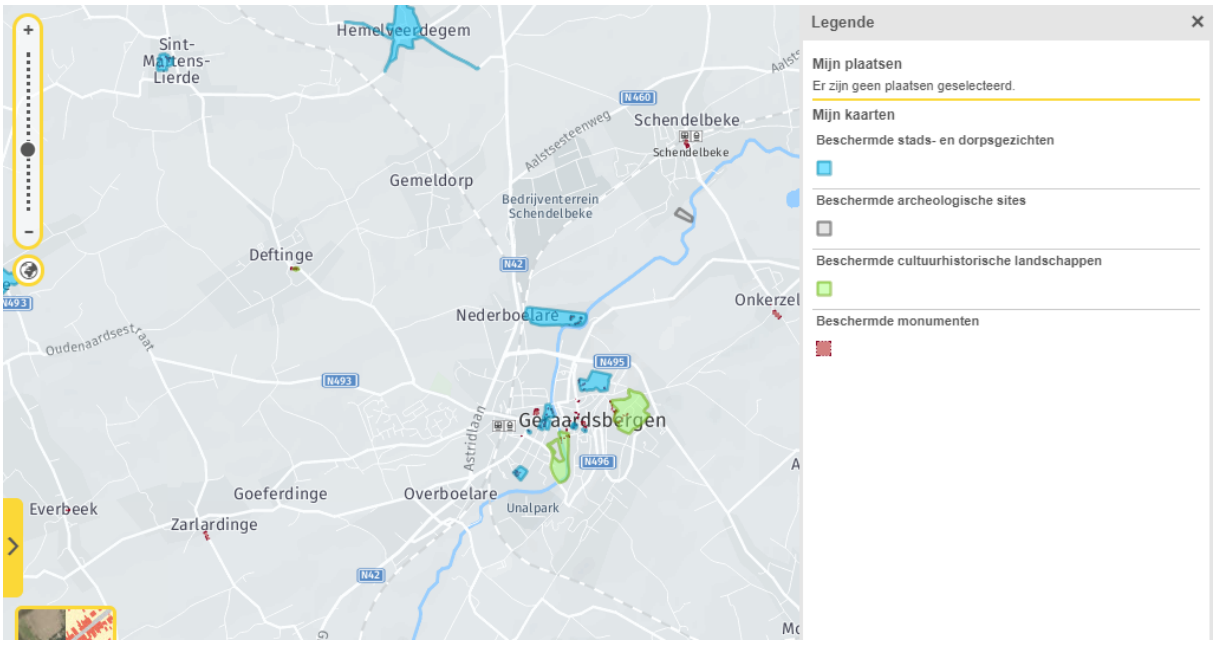
De omgeving van Geraardsbergen is heuvelachtig, met, naar Vlaamse normen, steile en hoge hellingen. De Buizemont (70 à 80 meter) ligt parallel aan de Dender en beschermt de oude stad. Ook de Oudenberg, met de 'Muur' is een opvallend steile heuvel. De Buizemontheuvel en het Arduinbos lopen op Waals grondgebied verder. Deze hellingen zijn in de landschapsatlas aangeduid als ankerplaats. Deze zijn van belang voor alle plangebieden. Gezien het specifieke reliëf van het gebied rond Geraardsbergen, kan de visuele impact van de ingrepen immers een grote zone bestrijken.

Zoals in de analyse van de grensstellende elementen (hoofdstuk 8) komen heel wat relictzones voor in de nabijheid van het stedelijk gebied. Enkel de relictzone Goeferdinge Gelembeke valt binnen één van de deelplannen (woonuitbreidingsgebieden). Het bekken van de Molenbeek ligt in deze relictzone. Het is een overwegend leemlandschap.



Figuur 12 Landschapsatlas: ankerplaatsen en relictzones

Binnen de deelbieden zijn geen beschermde monumenten, stads of dorpsgezichten, en/of landschap gelegen, behalve in het plangebied Denderlandshopping, nl. de Sint-Adriaanabdij als stadsgezicht.



Figuur 13 Beschermd onroerend erfgoed

15.12.2.3 Analyse op microschaal (per deelplan)

Verschillende deelaspecten zullen per deelgebied kort worden omschreven, die voor de visuele en ruimtelijke eigenschappen van het huidige landschap bepalend zijn:

- de geomorfologische, topografische en hydrografische karakteristieken van het landschap;
- de gebruiksvormen van het landschap; de graad en de aard van de verstedelijking van het landschap;
- de historische ontwikkeling van het landschap en menselijke inbreng;
- de beschermde monumenten, landschappen en relictlandschappen volgens de Landschapsatlas, niet-beschermde waardevolle elementen en gekende archeologische gegevens;
- de visueel-ruimtelijke kenmerken en elementen die als positieve/negatieve beelddragers van het landschap fungeren.

15.12.3 Methodiek effectbeoordeling

Er zal onderzocht worden welke effecten ten aanzien van het landschap, bouwkundig en archeologisch erfgoed er zullen optreden bij het ontwikkelen van de verschillende plangebieden.

Volgende effectgroepen komen aan bod:

- verlies of aantasting van waardevolle landschapselementen en –structuren door ruimtebeslag en verbreking of wijziging van landschapsecologische relaties;
- wijziging of potentiële aantasting van archeologische erfgoedwaarden en landschappelijke erfgoedwaarden (landschapsrelicten en ankerplaatsen)
- wijziging in het landschapsbeeld en de visuele impact

Wijziging landschapsstructuur en relaties

Door ruimtebeslag kunnen bestaande landschapsstructuren en geomorfologische structuren wijzigen of verdwijnen en landschappelijke barrières ontstaan. De effecten worden kwalitatief, eventueel kwantitatief beschreven en beoordeeld.

Het volgende significantiekader wordt gebruikt:

Tabel 16 Significantiekader landschapsstructuur

Effect	Beoordeling
Globaal herstel of opwaardering van waardevolle landschappelijke structuren of relaties met effect tot buiten het plangebied	Aanzienlijk positief
Lokaal herstel of opwaardering van waardevolle landschappelijke structuren of relaties	Positief
Herstel of opwaardering van landschappelijke structuren en –relaties op een deel van het plangebied	Beperkt positief
Er wordt geen of slechts een tijdelijk effect verwacht op het plangebied noch daarbuiten	Geen of verwaarloosbaar effect
Beperkte, lokale verstoring of versnippering van de landschappelijke structuren en relaties op een beperkt deel van het plangebied	Beperkt negatief
Verstoring of versnippering van waardevolle landschappelijke structuren of relaties voor het gehele plangebied	Negatief
Verstoring of versnippering van waardevolle landschappelijke structuren of relaties tot ver buiten het plangebied	Aanzienlijk negatief

Wijziging erfgoedwaarden

Door het ruimtebeslag en de wijzigingen in de bestaande structuren kunnen bepaalde erfgoedelementen verloren gaan of hun landschappelijke context verliezen. Dit kan gaan om landschappelijk erfgoed (perceleringspatroon, landgebruik, historisch wegennet, relicten en ankerplaatsen), bouwkundig erfgoed en (ondergrondse, onzichtbare) archeologische erfgoedwaarden. De effecten worden kwalitatief beschreven en beoordeeld. Om de significantie van de effecten op het erfgoed te bepalen wordt eerst de waarde van het erfgoed in de mate van het mogelijke ingeschat. Belangrijke criteria daarvoor zijn: graad van bescherming, ouderdom, gaafheid/staat, zeldzaamheid, ensemblewaarde/context.

Hoge erfgoedwaarde
- Beschermd erfgoed; opgenomen als te beschermen erfgoed
- Ankerplaats, erfgoedlandschap

Matige erfgoedwaarde
- Relictzone
- Beperkt aangetast, kenmerkend/streekeigen landschapselement, bijzonder landschap
- Lijnrelict, puntrelict Inventaris bouwkundig erfgoed

Naast de waarde van het erfgoed is eveneens de aard van de ingreep bepalend voor het bepalen van de significantie. Hierbij worden volgende categorieën onderscheiden: vernielen, aantasting, beïnvloeding ensemblewaarde, beïnvloeding contextwaarde, restauratie, renovatie.

Het volgende significantiekader wordt gebruikt:

Tabel 17 Significantiekader erfgoedwaarden

Effect	Beoordeling
De landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden met hoge waardering worden resp. hersteld of gerenoveerd	Aanzienlijk positief
De landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden met matige waardering worden resp. hersteld of gerenoveerd	Positief
De context of de ensemblewaarde van het landschappelijk of bouwkundig erfgoed wordt verbeterd binnen het plangebied	Beperkt positief
Er wordt geen of slechts een tijdelijk effect verwacht op de landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden binnen het plangebied of daarbuiten	Geen of verwaarloosbaar effect
De context of de ensemblewaarde van het landschappelijk of bouwkundig erfgoed wordt verstoord binnen het plangebied of de landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden worden gedeeltelijk vernield of aangetast	Beperkt negatief
De landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden hebben een matige waardering en worden volledig vernield of sterk aangetast	Negatief
De landschappelijke of bouwkundige erfgoedwaarden hebben een hoge waardering en worden volledig vernield of sterk aangetast	Aanzienlijk negatief

De effecten ten aanzien van het archeologisch erfgoed kunnen beoordeeld worden aan de hand van het al dan niet aanwezig zijn van gekend archeologisch materiaal, de graad van verstoring van de oppervlakkige bodem en de bodemkenmerken zelf. De aanwezigheid van gekend archeologisch materiaal is echter een dubieuze factor. De gekende vindplaatsen vertegenwoordigen namelijk slechts een fractie van de totale hoeveelheid erfgoed die in de bodem aanwezig is. Verharde, bebouwde, opgehoogde, geërodeerde of vergraven bodems zijn verstoorde en vergraven bodems. Voor dit type bodems worden de effecten t.a.v. het archeologisch erfgoed als te verwaarlozen of beperkt negatief beschouwd.

Ten aanzien van archeologie wordt volgend significatiekader als leidraad gehanteerd:

Tabel 18 Significantiekader archeologie

Effect	Beoordeling
Geen ingreep in de bodem, of ingrepen in bodem zonder potentie voor archeologische en historische waarde	Geen of verwaarloosbaar effect
Mogelijke fysieke aantasting (door vergraving, bodemtechnische ingrepen of verandering van de grondwaterstand). Beperkte grondwerkzaamheden of andere ingrepen (compactie of bemaling) in verstoorde en vergraven bodem. Lage tot matige potentie voor archeologische en historische waarden. Of aantasting archeologisch erfgoed met documentering ervan	Beperkt negatief
Grondwerkzaamheden in beperkt verstoorde en/of vergraven bodem. Matig tot hoge potentie voor archeologische en historische waarden	Negatief
Grondwerkzaamheden in onverstoorde bodem. Hoge potentie voor archeologische en historische waarden	Aanzienlijk negatief

Wijziging perceptieve kenmerken

Door de uitvoering van de plannen kan er een belangrijke visuele impact optreden, met wijzigingen in de schaal, openheid, reliëf, beelddragers, contrast, kleur, zichtpunten, enz. van het landschap. De beleving van het landschap wordt mee opgenomen in de bespreking, zowel vanuit de site als vanuit de omgeving. Deze

benadering is beperkt tot een bespreking in termen van kwaliteiten. De belevingswaarde van het landschap wordt beoordeeld in de discipline mens ruimtelijke aspecten. De effecten worden kwalitatief beschreven en beoordeeld.

Het volgende significantiekader wordt gebruikt:

Tabel 19 Significantiekader perceptieve kenmerken

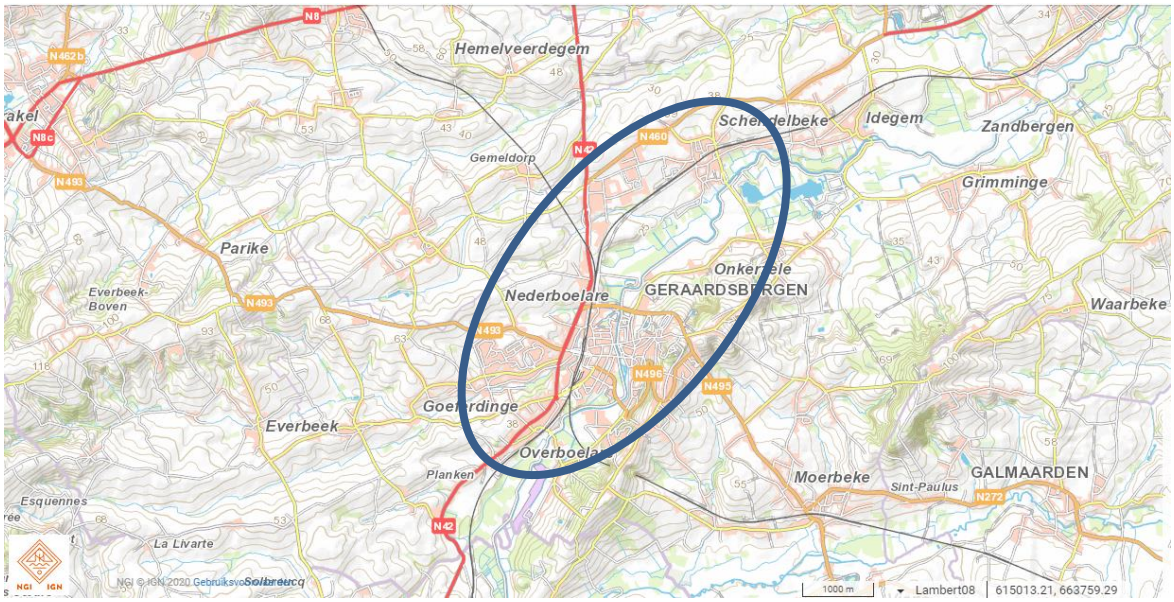
Effect	Beoordeling
Belangrijke en globale meerwaarde voor perceptieve kenmerken, waardevolle positieve beelddragers tot buiten het plangebied	Aanzienlijk positief
Belangrijke lokale meerwaarde voor perceptieve kenmerken	Positief
Zeer lokale meerwaarde voor perceptieve kenmerken (op slechts een deel van het plangebied)	Beperkt positief
Er wordt geen of slechts een tijdelijk effect verwacht op het plangebied noch daarbuiten	Geen of verwaarloosbaar effect
Beperkte verstoring van perceptieve kenmerken (op slechts een deel van het plangebied)	Beperkt negatief
Verstoring van perceptieve kenmerken binnen het plangebied	Negatief
Sterke verstoring van perceptieve kenmerken tot buiten het plangebied	Aanzienlijk negatief

15.13 Discipline mens - ruimtelijke aspecten

15.13.1 Afbakening studiegebied

Het studiegebied voor de discipline Mens – Ruimtelijke aspecten omvat alle deelplannen en het gebied er rondom waar zich visuele en of andere hindereffecten voor de mens kunnen voordoen als gevolg van het beoogde plannen. Voor deze discipline wordt steeds uitgegaan van een studiegebied op drie schaalniveaus:

- Microstudiegebied: de zone die bij de uitvoering van de programmaties effectief wordt gerealiseerd, namelijk de verschillende plangebieden;
- Mesostudiegebied: de zone waarbinnen de programmaties een visuele of andere directe ruimtelijke impact heeft, namelijk de onmiddellijke omgeving van de plangebieden;
- Macrostudiegebied: de zone tot waar de programmaties van de plangebieden impact hebben op de ruimtelijke context in de ruime omgeving.



Figuur 14 Afbakening mesostudiegebied discipline mens ruimtelijke aspecten

15.13.2 Feitelijke referentiesituatie

Hierbij wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 11 waar de bestaande toestand per plangebied is beschreven.

15.13.3 Methodiek effectbeoordeling

Conform het richtlijnenboek mens - ruimtelijke aspecten zullen hierin de volgende aspecten aan bod komen:

- Effectgroep 'ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context' : deze effectgroep beschrijft en beoordeelt de functionele wisselwerking tussen de plangebieden en zijn ruimere omgeving (macroschaal)
- Effectgroep 'ruimtegebruik en gebruikskwaliteit' : in dit luik wordt per gebruiksfunctie winst of verlies aan oppervlakte berekend (zonder effectbeoordeling). Daarnaast zal per gebruiksfunctie een beoordeling gebeuren (microschaal). Een belangrijke functie die zal onderzocht worden is de aanwezige landbouwfunctie in een aantal deelplannen. Hiervoor zal een LIS (landbouwimpactstudie) per deelplan worden aangevraagd aan het Departement Landbouw & Visserij.
- Effectgroep 'ruimtebeleving' : deze effectgroep beschrijft en beoordeelt de effecten van de drie plangebieden op de beleving van de gebruikers van het gebied (bewoners en bezoekers). Het gaat hier over visuele belevingsaspecten, maar ook licht, wind- en schaduweffecten en sociale beleving, privacy en veiligheidsgevoel (mesoschaal)

De beoordeling van deze effectgroepen gebeurt op basis van expert judgement, en waar mogelijk ook, kwantitatief (bv. verlies aan landbouwgrond)

15.14 Klimaat

Tot slot zal in het hoofdstuk klimaat op basis van de overige disciplines samenvattend bekeken worden wat de relatie is van het plan met enerzijds klimaatverandering en anderzijds klimaatadaptatie.
De relevantste disciplines zijn lucht (met oog op luchtemissies en mitigatie) en water (met het oog op adaptatie i.f.v. wateroverlastproblematiek en droogteperiodes), maar ook biodiversiteit (impact op soorten en habitats) en mens (hitte-effecten, landgebruik, …) zullen aan bod komen.

15.14.1 Huidige en toekomstige situatie

In het Vlaamse Klimaatportaal worden verschillende klimaat-gerelateerde thema's in kaart gebracht voor zowel de huidige situatie als enkele toekomstige scenario's. Hierbij wordt het hoog-impactscenario 2100 als worst-case scenario beschouwd. Hierbij komen de thema's hitte, droogte, overstromingen, zeespiegelstijging en klimaat aan bod.
Op basis van deze kaarten kunnen voor het plangebied volgende conclusies getrokken worden:

- het aantal hittegolfdagen in Geraardsbergen zal stijgen van 4 (2017) naar 49 (hoog impact 2100);
- de gemiddelde overstromingsdiepte zal stijgen van 74 cm (2017) naar 133 cm (hoog impact 2100);
- er wordt een stijging verwacht in het aantal droge dagen van 173 (2017) naar 237 (hoog impact 2100);
- de gemiddelde jaarlijkse temperatuur zal stijgen van 10 °C (2017) naar 16,2 °C;
- een stijging van de zeespiegel zal geen relevante invloed hebben op overstromingen in Geraardsbergen.

Uit deze analyse blijkt dat de cijfers grotendeels in lijn liggen met de gemiddelde cijfers voor Vlaanderen. Enkel wat overstromingen betreft kent Geraardsbergen nu reeds mer overstromingen (grotere gemiddelde overstromingsdiepte en groter percentage gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen) dan Vlaanderen. In het hoog impactscenario 2100 zal de gemiddelde overstromingsdiepte (133 cm) en het percentage gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen (31,1 %) een tevens stuk hoger liggen dan het gemiddelde in Vlaanderen (respectievelijk 60 cm en 15,7 %).

15.14.2 Methodiek effectbeoordeling

Het voorgenomen plan zal enerzijds afgetoetst worden aan de klimaatdoelstellingen, zoals opgenomen in het Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021 – 2030 en anderzijds aan de eigen plandoelstelling 'klimaatneutraliteit'.
Het Vlaams Klimaatbeleidsplan beoogt een daling van de uitstoot broeikasgassen met 35 % tegen 2030 ten opzichte van 2005. Om dit te realiseren werden verschillende doelstellingen geformuleerd, waarvan volgende relevant zijn met betrekking tot ruimtelijke ordening:

- *Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag:*
  Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare;
- *Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken:*
  Het versterken van de ruimtelijke ruggegraat gebeurt bij voorkeur door bijkomende woongelegenheid en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden (toekomstige) strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruimtelijke ruggengraat neemt fors toe. Tegelijk zal het bedrijfsoppervlak op deze locaties jaarlijks stijgen door werk te maken van gemengde ontwikkeling. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zoveel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk;
- *Palet van leefomgevingen:*
  - Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit: de inrichting van de ruimte draagt bij aan biodiversiteit en bodemkwaliteit door de toepassing van de ruimtelijke principes zoals multifunctionaliteit, draagkracht en het ecologisch functioneren.
  - Klimaatbestendigheid: een klimaatvriendelijke inrichting van de ruimte vermindert de specifieke klimaatgevoeligheden (hittestress, overstromingsrisico, …) van de plek (adaptatie). Inrichting draagt bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte door toepassing van de ruimtelijke principes zoals multifunctionaliteit, verhardingsbeperking en veerkrachtig inrichten.
  - Energetische aspecten: de inrichting van de ruimte kiest voor bouwvormen, zonoriëntaties en materiaalkeuzes die voor minder energieverbruik zorgen. Inrichting draagt bij aan

energiezuinigheid door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals energieneutraal bouwen en leven.

- *Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen:*
  De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen verder moeten toenemen op plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en/of een (zeer) goed voorzieningenniveau tegen 2050. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.
- *Robuuste open ruimte:*
  De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015.
- *Netwerk van groenblauwe aders:*
  Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

16 Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)

Er werd aan de dienst Externe Veiligheid gevraagd of er een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) voor dit plan moet opgemaakt worden. Het eerste advies, gekend onder het registratienummer RVR-AV-1459 was ontoereikend.

Naar aanleiding van dit advies werd een nieuw advies gevraagd met onderstaand voorstel:

- SEVESO-inrichtingen toelaten op het bestaande bedrijventerrein. Daar is op vandaag reeds een SEVESO bedrijf gevestigd.
- SEVESO-inrichtingen toelaten in het plangebied Driehoek.
- SEVESO-inrichtingen niet toelaten in het verwevingsgebied, dit omwille van de kwetsbare functies zoals sport en recreatie en ondersteunende functies die momenteel in de visie zijn opgenomen.
- SEVESO-inrichtingen niet toelaten op de UNAL-site, omdat in de nabije omgeving kwetsbare functies zoals o.a. een woonzorgcentrum gevestigd zijn.

Op basis van de ingediende info heeft het team Externe Veiligheid beslist dat er een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) moet opgemaakt worden. Het advies met registratienummer RVR-AV-1528 wordt hieronder meegedeeld.

De provincie heeft voor de opmaak van het RVR een bijkomende overheidsopdracht uitschreven en aan het studiebureau Sertius gegund. Of bovenstaand voorstel ook definitief zal doorvertaald worden in het PRUP is op vandaag nog niet beslist. Dit kan o.a. naar aanleiding van de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport nog wijzigen.

DEPARTEMENT
OMGEVING

Aan de initiatiefnemer van het RUP

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
12/07/2021		RVR-AV-1459	
09/11/2021		RVR-AV-1528	

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Carolien Allebosch	0495 46 81 46	16/11/1021
Carolien.Allebosch@vlaanderen.be		

Betreft: **Advies over het Provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' (start-nota/procesnota, versie 9 maart 2021 en bijkomende toelichting dd. 09/11/2021)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid (Team EV).

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team EV heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w., op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe veiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.
[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Sevesorichtlijn.
[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Vlaanderen
is omgeving

Op 12/07/2021 werd de RVR-toets doorlopen door de initiatiefnemer a.h.v. de startnota/procesnota van het RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' (versie 9 maart 2021). Op 09/11/2021 werd de RVR-toets opnieuw doorlopen en werd door de initiatiefnemer bijkomende informatie toegevoegd. Het Team EV werd via deze weg opnieuw om advies gevraagd.
Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de startnota en de bijkomend, aangeleverde informatie:

1/ Het RUP laat de oprichting van nieuwe Seveso-inrichtingen toe in het plangebied, meer bepaald op het bestaande bedrijventerrein en in het plangebied Driehoek.
Bijkomend is op het bestaande bedrijventerrein reeds één hogedrempel Seveso-inrichting gelegen, meer bepaald GFS nv (Diebeke 35, 9500 Geraardsbergen).
Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten in het verwevingsgebied en op de UNAL-site.

2/ Het RUP omvat aandachtsgebieden zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], waaronder gebied met woonfunctie en door publiek bezocht gebieden binnen de consultatiezone van de bestaande Seveso-inrichting GFS nv.
Het dorp Schendelbeke is gelegen binnen de consultatiezone van GFS nv.
Eén van de criteria waaraan een Seveso-inrichting dient te voldoen, is dat het berekende plaatsgebonden risico van een Seveso-inrichting van 10^{-6}/jaar niet mag reiken tot aan gebieden met woonfunctie. Er dient zeker voldoende rekening gehouden te worden met de nodige afstand tussen de betreffende Seveso-inrichting en gebieden met woonfunctie.
Daarnaast wordt de aanwezigheid van populatie binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting meegenomen in de berekening van het groepsrisico, dit groepsrisico dient eveneens aan een criterium getoetst te worden. Meer populatie in de buurt van een Seveso-inrichting kan zorgen voor het overschrijden van het groepsrisicocriterium voor GFS nv. Dit niet enkel door de bijkomende populatie in het woongebied maar ook door de verdichting en intensivering van het industriegebied. De inplanting van druk bezochte, recreatieve gebieden binnen de consultatiezone van GFS dient eveneens geweerd te worden. Groenzones met fiets- en wandelpaden (zoals voorgesteld in de startnota) met beperkte aanwezigheid zijn in deze een mogelijke en goede optie.

Op basis van bovenstaande beslist het Team Externe Veiligheid dat bij het Provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' **een ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden[4]. In dit ruimtelijk veiligheidsrapport dient de mogelijke inplanting van nieuwe Seveso-inrichten bestudeerd te worden en dient bijkomend de invloed van de populatietoename zoals voorzien via dit RUP binnen de consultatiezone van de bestaande Seveso-inrichting GFS nv onderzocht te worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten
Directiehoofd
Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

[4] Meer informatie over het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport kan teruggevonden worden op de website van het Team Externe Veiligheid: https://omgeving.vlaanderen.be/opstellen-van-een-ruimtelijk-veiligheidsrapport.

16.1 Veiligheidsrapportering

Het planvoornemen, waarvoor een geïntegreerd planningsproces wordt gevolgd, beoogt de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Naast het vastleggen van de afbakeningslijn, zal met het planvoornemen ook ruimte worden gecreëerd voor o.m. bedrijvigheid en wonen.

Een aantal deelgebieden van het planinitiatief situeren zich (deels) in de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting, m.n. GFS (hogedrempelinrichting). Uit de Startnota kan afgeleid worden dat deze deelgebieden te kwalificeren zijn als aandachtsgebieden zoals bedoeld in het RVR-besluit. De plandoelstelling voor deze deelgebieden is dan ook te aanzien als een ontwikkeling rond de bestaande Seveso-inrichting.[34]
Het planvoornemen voorziet verder in bedrijventerreinen waar Seveso-inrichtingen niet zijn uitgesloten.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR-besluit) zal een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden opgemaakt.

[34] Zie verder § 0

16.2 Te beoordelen 'effecten'

In een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) wordt beoordeeld of door bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van het planvoornemen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen in Seveso-bedrijven niet ernstiger kunnen worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage in Vlaanderen is in die zin eerder risico- dan effectgebaseerd.

Op basis van deze beoordeling formuleert het RVR, in voorkomend geval, aanbevelingen, o.m. op het gebied van de verenigbaarheid van de voorziene stedenbouwkundige voorschriften, en dit o.a. in het licht van de vereiste van de voldoende veiligheidsafstand op lange termijn tussen Seveso-inrichtingen en de aandachtsgebieden. Deze aanbevelingen kunnen betrekking hebben zowel op de aanpassing van de inkleuring/bestemming van bepaalde zones als op de verfijning in de formulering van de inrichting van de betrokken zones (bv. differentiatie van toegelaten aard en hoeveelheid van gevaarlijke stoffen in functie van de voldoende afstand).

16.3 Methodiek

16.3.1 Algemeen

In het RVR worden enerzijds de ontwikkelingen uit het planinitiatief (tot aandachtsgebieden) rond de bestaande Seveso-inrichtingen vanuit de optiek van de voldoende veiligheidsafstand beoordeeld. Anderzijds wordt in het RVR nagegaan of er een voldoende veiligheidsafstand bestaat tussen het geplande bedrijventerrein en (actuele en volgens het planinitiatief ontwikkelde) aandachtsgebieden om Seveso-inrichtingen toe te kunnen laten.

De aandachtsgebieden ten aanzien waarvan een voldoende veiligheidsafstand moet bestaan, zijn opgelijst in artikel 2, §2, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR-besluit). Deze lijst omvat thans de volgende aandachtsgebieden:

- gebieden met woonfunctie
  Gebieden met woonfunctie worden in het kader van voorliggend rapport omschreven als:
  1. woongebied, bepaald volgens artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en de ermee vergelijkbare gebieden vastgesteld in de ruimtelijke uitvoeringsplannen met toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, thans de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
  2. groepen van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, in andere gebieden dan vermeld in 1)

- kwetsbare locaties
  Alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden.

- waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden[35]
  Eén van de volgende gebieden:
  1. de speciale beschermingszones, de definitief vastgestelde gebieden die in aanmerking komen als speciale beschermingszone en de waterrijke gebieden van internationale betekenis overeenkomstig het decreet van 21 oktober1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

[35] Het Seveso-samenwerkingsakkoord stelt als gevolg van de aanpassing ervan aan de Seveso-III-richtlijn: waardevolle natuurgebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in de nabijheid van inrichtingen te beschermen, indien nodig door een voldoende veiligheidsafstand te laten bestaan of door andere passende maatregelen. Deze aanpassing is (nog) niet doorgevoerd in hoofdstuk IV van Titel IV van het DABM.

2. natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.

- door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, incl. recreatiegebieden, waarbij de gemiddelde aanwezigheid minstens 200 personen per dag is of waarbij op piekmomenten minstens 1000 personen aanwezig zijn.
- hoofdtransportwegen:
  1. wegverkeer: de wegen behorende tot de categorieën 'hoofdwegen' en 'primaire wegen van categorie I' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  2. spoorwegverkeer: de spoorwegen behorende tot de categorie 'hoofdspoorwegen voor het personenvervoer' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  3. luchthavenverkeer in verband met het luchthaventerrein van Zaventem

  externe gevarenbronnen, m.n. elementen in de omgeving die de oorzaak kunnen vormen van een zwaar ongeval bij een Seveso-inrichting zoals pijpleidingen, windturbines, hoogspanningslijnen, LPG-stations,…

Verdere duiding omtrent de aandachtsgebieden is terug te vinden in de leidraad aandachtsgebieden van 1 april 2019 van het Team Externe Veiligheid van het Departement Omgeving, te consulteren op https://omgeving.vlaanderen.be/richtlijnenboek-voor-veiligheidsrapportages.

16.3.2 Ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen

Algemeen
De (bij Team Externe Veiligheid) gekende Seveso-inrichtingen van dewelke de consultatiezone (een) 'deelgebied(en)' kruist of deels kruist, zullen in een eerste stap worden geselecteerd. Voor deze inrichtingen wordt informatie verzameld aan de hand van een veiligheidsrapport, veiligheidsstudie en/of kennisgeving zoals deze voor het Vlaamse Gewest door het Team Externe Veiligheid ter beschikking worden gesteld.
Voor deze Seveso-inrichtingen vormt het planvoornemen een ontwikkeling die in het RVR wordt beoordeeld, althans voor zover de ontwikkeling (herbestemming) binnen de consultatiezone als een aandachtsgebied kwalificeert. Dergelijke ontwikkelingen worden in een tweede stap geïdentificeerd.

Gebieden met woonfunctie en terreinen met kwetsbare locatie
De evaluatie neemt als uitgangspunt de consultatiezone rond de weerhouden Seveso-inrichtingen uit de eerste stap, die dan verfijnd wordt voor wat betreft ontwikkelingen van gebieden met woonfunctie en terreinen met kwetsbare locatie. Deze verfijning is mede afhankelijk van de afstand tussen reeds aanwezige gebieden met woonfunctie en terreinen met kwetsbare locatie enerzijds, en de Seveso-inrichting anderzijds.

Voor de verder te beoordelen ontwikkelingen wordt op basis van de informatie uit de tweede stap meer in detail nagegaan welke de minimale afstanden zijn tot de IRC van 10^{-6}/jr voor gebied met woonfunctie, en tot de IRC van 10^{-7}/jr voor terreinen met kwetsbare locaties. Als er geen veiligheidsrapport ter beschikking is, wordt ter bepaling van de minimale afstanden gebruik gemaakt van het subselectiesysteem. Bij de evaluatie wordt een toetsing doorgevoerd van de afstanden tot de geplande ontwikkelingen ten opzichte van deze minimale afstanden tot enerzijds gebied met woonfunctie en anderzijds tot een terrein met een kwetsbare locatie. In dit verband zijn er volgende mogelijke situaties:

- De afstand tot de nieuwe ontwikkeling is beduidend groter dan de minimale afstand (die als voldoende aanzien wordt) wat impliceert dat de nieuwe ontwikkeling van het gebied met woonfunctie en/of het terrein met kwetsbare locatie in de omgeving van de inrichting geen probleem stelt.
- De afstand tot de nieuwe ontwikkeling is van dezelfde grootte als de minimale afstand (die als voldoende aanzien wordt) wat impliceert dat er meer detail nodig is voor het onderzoek. Dit detail kan bijvoorbeeld op het niveau van het subselectiesysteem door het identificeren van de verschillende installatieonderdelen met gevaarlijke stoffen in plaats van de basisveronderstelling waarbij alle gevaarlijke stoffen samen op één locatie in opslag zijn. Hiervoor zal evenwel informatie

nodig zijn die niet zonder meer in de kennisgeving van lagedrempelinrichtingen ter beschikking is. Tegelijkertijd moet nagegaan worden in hoeverre uitbreiding van de betrokken inrichting compatibel is/blijft met de geplande ontwikkeling. Bijkomende informatie kan eveneens verkregen worden uit het omgevingsveiligheidsrapport waarin de berekende risicocontouren zijn opgenomen. In functie van deze bijkomende informatie wordt de betrokken situatie al dan niet als een knelpunt geïdentificeerd.

- De afstand tot de nieuwe ontwikkeling is kleiner dan de minimale afstand (die als voldoende aanzien wordt) wat impliceert dat er een mogelijk knelpunt geidentificeerd wordt. Naast de detaillering van de toepassing van het subselectiesysteem of gebruik makend van de risicocontouren in het omgevingsveiligheidsrapport kan de aandacht uitgaan naar de genomen preventie- en controlemaatregelen binnen de betrokken inrichting in zoverre deze informatie ter beschikking is en bruikbaar in dit kader. In het uiterste geval is de conclusie dat de geplande ontwikkeling niet op een 'voldoende' afstand gelegen is van een Seveso-inrichting en de realisatie van de geplande ontwikkeling aldus in vraag gesteld moet worden.

Het resultaat is een overzicht van de mogelijke knelpunten van geplande ontwikkelingen in de nabijheid van bestaande Seveso-inrichtingen. Tevens wordt inzicht gegeven in de ernst van het knelpunt, mogelijke maatregelen en/of alternatieven.

Overige aandachtsgebieden
Zoals hoger aangegeven, is er voor de overige[36] aandachtsgebieden geen criterium voor het plaatsgebonden risico zodat hieruit als dusdanig geen afstandseis resulteert.

Ten slotte wordt vermeld dat voor de milieurisico's 'afstand' geen afdoende bescherming biedt zodat dit aspect niet in beschouwing wordt genomen en enkel een kwalitatieve evaluatie in rekening wordt gebracht. Hierbij zal nagegaan worden welk het betrokken potentieel is voor een impact op het aquatisch milieu.

Groepsrisico
Voor de bestaande Seveso-inrichting, m.n. GFS (hogedrempelinrichting omwille van o.m. op- en overslag van LPG in bulk) is er voorzien om, op basis van de gegevens van de plannende overheid inzake te verwachten aantal personen, kwantitatief na te gaan wat de invloed is van de geplande ontwikkelingen op het groepsrisico verbonden aan deze inrichting.

16.3.3 Geplande bedrijventerreinen

Algemeen
Het planvoornemen omvat ook bedrijventerreinen waar de inplanting van Seveso-inrichtingen niet zonder meer wordt uitgesloten. Binnen het RVR zullen de relevante[37] aandachtsgebieden in kaart worden gebracht die gelegen zijn binnen een afstand van 2 km[38] rond de betrokken bedrijventerreinen. Het betreft hier zowel actuele aandachtsgebieden als deze die het gevolg zijn van het planvoornemen.

De methodiek in het RVR voor het bepalen en het beoordelen van de risico's op zware ongevallen voor mens en milieu vindt zijn oorsprong in de werkwijze die al toegepast wordt bij de beoordeling van risico's in het kader van omgevingsvergunningsaanvragen voor de vestiging van nieuwe hogedrempelinrichtingen alsook voor belangrijke aanpassingen van bestaande hogedrempelinrichtingen. In dit verband is het belangrijk te wijzen op het verschil in aanpak van risico's ten aanzien van de mens enerzijds en het milieu anderzijds, waarbij in praktijk van respectievelijk 'externe (mens)risico's' en 'milieurisico's' gesproken wordt. Bijkomend komt in het RVR ook het aspect van domino-effecten aan bod.

---

[36] aldus buiten de gebieden met woonfunctie en de kwetsbare locaties

[37] voor gebieden met woonfunctie en terreinen met kwetsbare locaties volstaan deze die het meest nabij het geplande bedrijventerrein gesitueerd zijn (in alle richtingen)

[38] dit is de afstand voor de standaard consultatiezone die voor lagedrempelinrichtingen wordt gebruikt

Externe mensrisico's
Het beoordelingskader voor externe mensrisico's wordt gevormd door de risicocriteria die bij de beoordeling van de externe risico's van een hogedrempelinrichting worden toegepast volgens de 'Code goede praktijk risicocriteria' dd. 19/10/2006 van de Vlaamse Overheid. In het kader van het RVR zijn de criteria voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6}/jr voor *gebieden met woonfunctie* en 10^{-7}/jr voor *terreinen met kwetsbare locaties* representatief. De methodiek ten aanzien van het extern risico bestaat erin inzicht te geven in de voldoende veiligheidsafstand tot de voormelde aandachtsgebieden waarvoor risicocriteria zijn vastgelegd voor het plaatsgebonden risico. Hiervoor wordt een risicozonering bepaald die inzicht geeft in de draagkracht van het geplande bedrijventerrein vanuit het oogpunt van het extern mensrisico. Deze risicozonering wordt bovendien gevisualiseerd.

Bemerk dat in het kader van een RVR er geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoge- en lagedrempelinrichtingen en worden de externe risico's van zonder meer alle Seveso-inrichtingen beschouwd. Het voormelde beoordelingskader is toepasbaar voor Seveso-inrichtingen in het algemeen en dus ook voor lagedrempelinrichtingen.

Voor de *overige aandachtsgebieden* zijn er geen risicocriteria voor het plaatsgebonden risico en is de aanpak deels kwalitatief en deels kwantitatief[39]. Het aspect van het *groepsrisico* kan niet beoordeeld worden op planniveau. De methodiek situeert zich op het planniveau, wat o.m. betekent dat een evaluatie en beoordeling van concrete toekomstige bedrijven niet aan de orde kan zijn. Een dergelijke beoordeling vereist immers concrete gegevens over o.m. de aard en de hoeveelheid van gevaarlijke stoffen aanwezig in de bedrijven en die details zijn zonder meer niet bekend bij de evaluatie en beoordeling op planniveau.

Milieurisico's
De milieurisico's zijn de risico's van zware ongevallen en dit naar het milieu toe zowel binnen de Seveso-inrichting als in de omgeving ervan. Voor het milieurisico wordt enkel een kwalitatieve aanpak gehanteerd omdat de instrumenten en bovendien ook de toetsingscriteria ontbreken om een analoge kwantitatieve werkwijze als voor de mens toe te kunnen passen.

De aandacht zal hoofdzakelijk uitgaan naar de in de Seveso III-richtlijn opgenomen als milieugevaarlijk ingedeelde stoffen waarbij de mogelijke impact op het aquatisch milieu het belangrijkste is. In tegenstelling tot de externe (mens)risico's kan het houden van een voldoende veiligheidsafstand geen afdoende bescherming garanderen ten aanzien van effecten op het aquatisch milieu. Bijkomend is vanwege de grote afstand tot op dewelke impact op het aquatisch milieu mogelijk is, er steeds rekening te houden met het mogelijk aanwezig zijn van waardevol of bijzonder kwetsbaar natuurgebied. Om te kunnen voldoen aan de in de Seveso III-richtlijn ten doel gestelde beperking van de gevolgen van zware ongevallen voor het aquatisch milieu dienen er aldus andere passende maatregelen aan de bron en/of in het pad genomen te worden.

Domino-effecten
Een incident in de omgeving van een Seveso-inrichting kan een relevante impact hebben op installaties in deze Seveso-inrichting en op die manier een zwaar ongeval veroorzaken of de gevolgen ervan ernstiger maken, wat omschreven wordt als domino-effecten. Impact op installaties is hoofdzakelijk gekoppeld aan incidenten met brandbare stoffen en explosieven (met effecten van warmtestraling en overdruk). Meer bepaald is hiervoor typisch de aanwezigheid van deze stoffen in belangrijke bulkhoeveelheden vereist in de omgeving van een Seveso-inrichting en dit m.n. binnen een afstand van maximaal 850 m volgens de richtlijnen van Team Externe Veiligheid van het Departement Omgeving, wat dan nagegaan zal worden.

[39] zoals het beoordelingskader inzake windturbines

Bijkomend zullen eveneens andere externe gevarenbronnen zoals windturbines, hoogspanningsmasten,… die gekwalificeerd worden als aandachtsgebied, in de omgeving ttz. binnen een afstand van maximaal 850 m, in rekening gebracht worden.

De aanpak inzake domino-effecten is kwalitatief van aard en gebaseerd op de gegevens die op planniveau beschikbaar zijn.

17 In te zetten instrumenten

Voor de uitvoering van het PRUP kunnen er overeenkomsten worden opgemaakt tussen de Stad Geraardsbergen, ontwikkelaars, bedrijven, etc.

18 Lijst met veel voorkomende afkortingen

AGNAS: Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur
BRV: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
BPA: Bijzonder Plan van Aanleg
EFRO: Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
GRS: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
MER: milieueffectrapportage
PRS: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
PRUP: Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
RSV: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
RVR: Ruimtelijk Veiligheidsrapport
VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening