

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan HAMME

Herziening voor definitieve vaststelling in de gemeenteraad



Gemeente Hamme
Marktplein 1
9220 HAMME

Grontmij Belgium
Gent, juni 2015

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .../.../.....</p> <p style="text-align: center;">Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Voorzitter</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>	<p style="text-align: center;">Verantwoordelijk Ruimtelijk Planners</p> <p>Griet Van Waes Sil Goossens</p>  
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat on- derhavig gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van .../.../..... tot en met .../.../.....</p> <p style="text-align: center;">Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Burgemeester</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>	 
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .../.../.....</p> <p style="text-align: center;">Op bevel,</p> <p>De Secretaris De Voorzitter</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>	<p style="text-align: center;">Goedgekeurd door de Deputatie op .../.../.....</p>

Verantwoording

Titel : Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan HAMME

Subtitel : Herziening

Projectnummer : 305481

Referentienummer : 305481\A\RAP\INF

Revisie : 1

Datum : Juni 2015

Auteur(s) : LCR

E-mail adres : leen.coorevits@grontmij.be

Gecontroleerd door : GVW

Goedgekeurd door : GVW

Contact : Grontmij Belgium N.V.
Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

INLEIDING	8	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	17
1.1	HERZIENING GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	4	PLANNEN EN BELEID OP VLAAMS NIVEAU
			18
1.2	AANLEIDING ACTUALISATIE EN HERZIENING	4.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN
			19
1.3	INHOUD ACTUALISATIE EN HERZIENING	4.2	VLAAMSE BUITENGEBIEDVISIE MET AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VOOR NATUUR, BOS EN LANDBOUW ...
			22
1.4	PROCESVERLOOP	4.3	NATURA 2000 NETWERK
			24
		4.4	DECREET OP HET NATUURBEHOUD (1997)
			24
		4.5	NATUURRESERVATEN EN NATUURGEBIEDEN
			25
		4.6	DECREET INTEGRAAL WATERBEHEER (2003)
			25
		4.7	WATERBERGINGSPROBLEMATIEK: SIGMAPLAN
			25
		4.8	DECREET ONROEREND ERFGOED (2013)
			28
		4.9	GROND- EN PANDENDECREET (2009)
			30
		4.10	GEWESTPLAN
			33
		4.11	STREEFBEEELD N41
			33
INFORMATIEF GEDEELTE KENNISMAKING MET HAMME	11	5	PLANNEN EN BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU
1	RUIMERE SITUERING		36
		5.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN ..
2	SYNTHESE RUIMTELIJKE STRUCTUUR		36
		5.2	BELEIDSKADER WINDTURBINES
3	KORTE HISTORIEK		42
		5.3	RUIMTELIJKE VISIE OP DE 4 BEK'S IN OOST- VLAANDEREN (IN OPMAAK)
			44

6	PLANNEN EN BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU	47
6.1	GEMEENTELIJKE BPA's EN RUP's	47
6.2	GEMEENTELIJK MOBILITEITSPAN.....	49
	BESTAANDE RUIMTELIJKE CONTEXT.....	51
1	BESTAANDE DEELSTRUCTUREN	52
1.1	BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	53
1.2	BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR	56
1.3	BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	62
1.4	BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR	66
1.5	BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR.....	72
1.6	BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR STRUCTUUR.....	75
1.7	BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR ..	83
2	BESTAANDE DEELRUIMTEN.....	85
2.1	HAMME-CENTRUM	86
2.2	OMGEVING N41.....	91
2.3	HET SAMENHANGEND LANDELIJK GEBIED	92

2.4	HET WAARDEVOL RIVIERLANDSCHAP.....	94
	TRENDS EN BEHOEFTEEN	97
1	WONINGBEHOEFTE	98
1.1	KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTERAMING	99
1.2	KWANTITATIEVE OPTIE PRS OOST-VLAANDEREN.....	100
1.3	KANTTEKENINGEN BIJ DEZE BEREKENINGEN OP BASIS VAN DE BEVINDINGEN VOOR DE PERIODE 2007-2012	101
2	RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID	102
2.1	RUIMTE VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID (BOVENLOKAAL).....	102
2.2	RUIMTE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID (GEMEENTELIJK)	103
3	TRENDS EN EVOLUTIES IN DE AGRARISCHE SECTOR	111
4	KWALITEITEN EN KNELPUNTEN.....	115

RICHTINGGEVEND GEDEELTE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	118
1	RUIMTELIJK CONCEPT..... 119
1.1	VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING..... 120
2	GEWENSTE DEELSTRUCTUREN..... 122
2.1	GEWENSTE NEDERZETTINGSTRUCTUUR..... 123
2.2	GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR..... 140
2.3	GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR 156
2.4	GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR 159
2.5	GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR 165
2.6	GEWENSTE TOERISTISCH –RECREATIEVE STRUCTUUR 174
2.7	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR . 184
3	GEWENSTE DEELRUIMTEN 195
3.1	HAMME – CENTRUM..... 196
3.2	N41 MET ZWAARVELD EN OMGEVING 199
3.3	LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL SCHELDEGEBIED . 199
3.4	HET SAMENHANGEND LANDELIJK GEBIED HAMME – ZOGGE 201

BINDEND GEDEELTE

ACTIES EN MAATREGELEN	204
-----------------------------	-----

BIJLAGEN	205
-----------------------	------------

Kaarten

Kaart 1: Hamme in de ruimere omgeving	12
Kaart 2: Hamme binnen het RSV	19
Kaart 3: buitengebiedvisie	22
Kaart 4: operationeel uitvoeringsprogramma	22
Kaart 5: gebieden voor natuur, bos en landbouw	22
Kaart 6: Natura 2000	24
Kaart 7: Integraal waterbeheer en Sigmaplan.....	25
Kaart 8: onroerend erfgoed in Hamme.....	28
Kaart 9: landschapsatlas	28
Kaart 10: gewestplan Hamme	33
Kaart 11: Hamme in het PRS-OV.....	36
Kaart 12: potentiële inplantingslocaties windturbines	43
Kaart 13: overzicht BPA's en RUP's binnen Hamme	47
Kaart 14: bestaande nederzettingsstructuur	53
Kaart 15: bestaande economische structuur.....	56
Kaart 16: bestaande landschappelijke structuur	62
Kaart 17: bestaande natuurlijke structuur	66
Kaart 18: bestaande agrarische structuur	72
Kaart 19: bestaande toeristisch-recreatieve structuur.....	75
Kaart 20: bestaande verkeers- en vervoersstructuur	83
Kaart 21: bestaande ruimtelijke structuur Hamme Centrum	86
Kaart 22: bestaande structuur Sint-Anna	92
Kaart 23: bestaande structuur Zogge.....	93
Kaart 24: bestaande structuur Moerzeke	95
Kaart 25: bestaande structuur Kastel.....	96
Kaart 26: gewenste nederzettingsstructuur.....	123
Kaart 27: gewenste economische structuur	140
Kaart 28: gewenste landschappelijke structuur.....	156
Kaart 29: gewenste natuurlijke structuur.....	159
Kaart 30: gewenste agrarische structuur.....	165
Kaart 31: gewenste toeristisch-recreatieve structuur	174
Kaart 32: gewenste verkeers- en vervoersstructuur	184

Kaart 33: gewenste fietsstructuur.....	189
Kaart 34: parkeerbeleid	193
Kaart 35: gewenste structuur Hamme-centrum	196
Kaart 36: gewenste structuur N41 met Zwaarveld en omgeving	199
Kaart 37: gewenste structuur landschappelijk waardevol Scheldegebied	199
Kaart 38: gewenste ruimtelijke structuur samenhangend landelijk gebied Hamme - Zogge.....	201

INLEIDING

1.1 HERZIENING GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Een gemeentelijk structuurplan bevat de structurerende elementen van gemeentelijk belang en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan door de gemeente.

Een gemeentelijk structuurplan kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien. De regels voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn eveneens van toepassing op de herziening ervan.

Het ruimtelijk structuurplan omvat:

- Een informatief deel
- Een richtinggevend deel
- Bindende bepalingen

1.2 AANLEIDING ACTUALISATIE EN HERZIENING

De aanleiding voor een herziening van het structuurplan van Hamme is tweërlei:

- enerzijds zijn in de periode volgend op de goedkeuring van het structuurplan een aantal planningsprocessen lopende en afgerond die een directe weerslag hebben op het grondgebied van Hamme;
- anderzijds zijn er een aantal ontwikkelingen binnen de bestaande context, waardoor de uitgangspunten waarop de visie uit het structuurplan is gebaseerd, hier en daar zijn gewijzigd.

Voorgaande elementen hebben ertoe geleid dat de gemeente op een aantal punten van het vigerende structuurplan een bijsturing van de visie wenselijk acht.

1.3 INHOUD ACTUALISATIE EN HERZIENING

De actualisatie beoogt een verlenging van de planhorizon tot 2012-2017. In functie van deze verlenging is een actualisatie nodig van behoefteberekeningen en taakstellingen. De actualisatie is doorgevoerd aan de hand van een evaluatie van de invulling van de taakstellingen tot op heden en een inschatting van de bijkomende ruimtebehoeften tot 2017.

In het eerste deel wordt dieper ingegaan op de gewijzigde planningscontext waarbij wordt aangehaald welke nieuwe kansen of knelpunten dit met zich meebrengt.

In tweede instantie zal nagegaan worden welke implicaties dit heeft op het vigerende GRS dat definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in 2004. Waar nodig worden delen van dit GRS herzien en aangevuld, wat uiteindelijk leidt tot een actualisatie en herziening van het vigerende GRS in een nieuwe gecoördineerde versie waarin duidelijk is aangegeven wat behouden blijft, wat wegvalt en wat in de plaats komt.

1.4 PROCESVERLOOP

De herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd uitgewerkt door een werkgroep die de inhoudelijke krijtlijnen uittekende. De werkgroep bestond uit een vertegenwoordiging van het bestuur, een vertegenwoordiging van de gemeentelijke diensten en het studiebureau.

In het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is overleg nodig met de hogere beleidsniveaus om de visie en doelstellingen van de gemeente af te stemmen met de provincie en het Vlaams gewest.

De herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hamme werd opgestart in oktober 2011. De verschillende deelstructuren werden apart besproken op diverse vergadering.

Volgend lijstje geeft hiervan een overzicht.

17 oktober 2011	Procesnota	
24 november 2011	Planningscontext	
13 januari 2012	Deelstructuur wonen Woningbehoeftestudie	Bestaande ruimtelijke structuur
17 februari 2012	Deelstructuur wonen Deelstructuur bedrijvigheid	Gewenste structuur Bestaande structuur
5 maart 2012	Deelstructuur landbouw	Bestaande structuur
6 april 2012	Deelstructuur bedrijvigheid Deelstructuur landbouw	Gewenste structuur Gewenste structuur
16 mei 2012	Deelstructuur bedrijvigheid Deelstructuur natuur	Gewenste structuur Bestaande en gewenste structuur
13 juni 2012	Deelstructuur landschap Deelstructuur recreatie	Bestaande en gewenste structuur Bestaande en gewenste structuur
8 februari 2013	Deelstructuur wonen en werken	Wijzigingen naar aanleiding van brownfieldconventant Tasibel en de bespreking van het BEK
9 juli 2013	Startnota	Goedkeuring CBS
13 december 2013	Startnota	Structureel vooroverleg

Na het structureel vooroverleg met provincie en gewest werd de startnota aangepast en aangevuld tot een voorontwerp.

12 mei 2014	Bespreking aanpassingen	Wijzigingen naar aanleiding van het structureel vooroverleg
10 juni 2014	Voortontwerp	Gecoro
1 oktober 2014	Voorontwerp	Plenaire vergadering

Na de plenaire vergadering start de officiële procedure.

INFORMATIEF GEDEELTE | KENNISMAKING MET HAMME

1 RUIMERE SITUERING

Kaart 1: Hamme in de ruimere omgeving

De gemeente Hamme is gelegen in het oosten van de provincie Oost-Vlaanderen in het arrondissement Dendermonde. De aangrenzende gemeenten zijn: in het noorden Waasmunster en Elversele (Temse), in het noordoosten Temse, in het oosten Bornem, in het zuiden Baasrode, Vlassenbroek, Grembergen (Dendermonde) en in het westen Zele. De gemeente is opgebouwd uit 2 deelgemeenten: Hamme en Moerzeke met **vijf dorpskernen**, Hamme, Sint Anna, Zogge, Moerzeke en Kastel. De gemeente heeft een oppervlakte van 4.021 ha en telt 24 448 inwoners op 1/01/2012.

Hamme kan in de regionale context getypeerd worden als een landelijk gebied onder verstedelijkingsdruk, zonder echter onder rechtstreekse invloed van een stedelijke regio te vallen. De gemeente kan zich handhaven als “self-supporting” in een tussengebied van stedelijke en kleinstedelijke kernen.

De **macro-economische structuur** van de regio kenmerkt zich door een industriële basis gespreid over verschillende sectoren en met een zekere specialisatie in de textielindustrie, machinebouw, grafisch nijverheid en de bouw. De E17 en de zeehaven van Antwerpen zijn structurerend voor de stedelijke en economische ontwikkeling van Sint-

Niklaas en Lokeren. Naast Hamme, kennen Zele en Temse een concentratie van economische activiteit en vervullen daarbij een rol in de Vlaamse economie.

De **natuurlijke structuur** van de gemeente is erg belangrijk op niveau van Vlaanderen. De valleien van Durme en Schelde zijn de structuurdragers van het fysisch systeem op Vlaams niveau. De valleigebieden worden gekenmerkt door de grote variatie aan milieuomstandigheden en de verscheidenheid aan levensgemeenschappen die daarmee samenhangt. Het gebied behoort tot het ecologisch impulsgebied Schelde-Dender-Durme.

De natuurlijke structuur is bepalend voor het grondgebruik in de valleigebieden van Durme en Schelde.

De **agrarische structuur** ondersteunt mee de functie van de gemeente als buitengebied. Het landbouwareaal bedraagt circa 50% en kent een zeer stabiele evolutie in vergelijking met de overige gebieden in de regio; de versnipperingcoëfficiënt is er laag en de verkoopprijs voor cultuurgrond hoog. De landbouw kent nog een sterke dynamiek en een gezonde structuur waardoor de gemeente zich onderscheidt van de buurgemeenten.

De gemeente is goed **bereikbaar** via de autosnelweg E17/A14, die aansluit op de N41, die de gemeente doorkruist. De N41 zorgt voor een vlotte verbinding met de regionale polen Dendermonde en Sint-Niklaas. Ondanks het feit dat de N41 structuurbepalend is op Vlaams niveau, kan Hamme noch het openbaar vervoer, noch de globale mobiliteit als troeven uitspelen. Ondanks de centrale ligging spelen de fysische barrières (Schelde en Durme) een belangrijke rol in deze mobiliteitsproblematiek.

2 SYNTHESE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De **bebouwing** is geënt op de natuurlijke structuur waarbij de ligging van de dorpskernen is bepaald door de hoger gelegen zandgronden. Hamme is een sterk verstedelijkte kern, Sint Anna en Zogge zijn kleine landelijke kernen. De kern Kastel is gelegen op een donksite in het valleigebied en is daarom zeer compact.

De **natuurlijke structuur** op het grondgebied van de gemeente wordt enerzijds bepaald door de stromen Durme en Schelde, en hun invloed op het omliggende **landschap**: dijken, schorren, oude meanders,... Anderzijds vormen de verspreid voorkomende elementen op de zandgronden een ecologisch netwerk van “droge” infrastructuur. Belangrijke natuurwaarden zijn gekoppeld aan de vallei van de Benedenschelde en de Durme. Het is een typisch landschap met zijn schorren, bedijkte overstromingsvlakten, brede natuurlijk afgesneden meanders, donken en oeverwallen en rivierpolderlandschappen. De buitendijkse gebieden langs Schelde en Durme staan onder invloed van het getij waar omwille van de uitzonderlijke dynamische milieuomstandigheden zich enkele specifieke levensgemeenschappen hebben ontwikkeld.

De **economische structuur** van Hamme is sterk uitgebouwd voor een gemeente in het buitengebied, maar beduidend kleiner dan deze van enkele buurgemeenten die als economisch knooppunt of kleinstedelijk

gebied werden geselecteerd. De activiteiten hebben voornamelijk een industrieel karakter. Hamme beschikt over één industriezone (Zwaarveld) en over een tiental verspreid gelegen lokale ambachtelijke zones. De handelsfunctie is vooral uitgebouwd in de hoofdkern Hamme. In de overige kernen is de handelsfunctie beperkt.

De **landbouw** is in de gemeente Hamme belangrijk zowel vanuit ruimtelijk als vanuit economisch standpunt. Een tweehonderdtal bedrijven richten zich zowel naar de grondgebonden en grondloze landbouw als naar de glastuinbouw. De totale landbouwproductie is een belangrijk gegeven in de economie van Hamme en draagt bij tot de welvaart.

De **recreatieve structuur** en de overnachtingscapaciteit zijn beduidend lager dan deze in de kleinstedelijke kernen in de regio. Hamme telt evenwel veel weekendhuisjes waarvan een groot deel niet vergund is.

Binnen de **verkeersstructuur** zijn een aantal grotere verkeersaders belangrijk. De E17 autosnelweg ligt ten noorden van de gemeente en geeft aansluiting met Hamme via de N41. Verder zijn de N446 Waasmunster – Dendermonde, met ontsluiting voor Sint Anna en Zogge en de N447 Dendermondse Steenweg structuurbepalend voor Hamme.

3 KORTE HISTORIEK

Pre-Romeinse en Romeinse vondsten op het Hamse grondgebied wijzen op een zeer vroege, beperkte bewoning tussen Schelde- en Durmebekken. Zo werden in de Bunt voorwerpen gevonden uit de Steentijd en de Bronstijd. In Moerzeke vond men resten van een Gallo-Romeinse waterput, dakpannen en tegels. Te Sint-Anna is een belangrijke archeologische site uit de Gallo-Romeinse tijd ontdekt, die wijst op een overgang (voorde) over de Durme, waarbij deze site aansluit bij de grote vicus van Waasmunster – Pontrave.

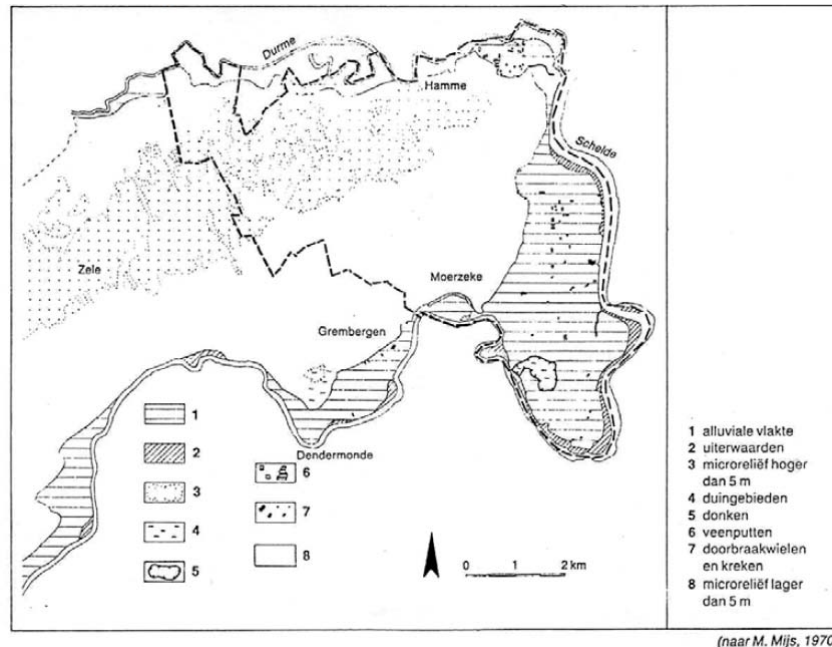
De echte dorpskern of parochie Hamme is ontstaan in de 7de eeuw als Frankische nederzetting, toen de Romeinse rijksgrenzen ineens stortten door de Germaanse kolonisatie van Noord-Gallië. Een bijzonder aspect van deze periode is de Christianisering. De kerken van de nederzettingen in Hamme zijn dan ook vermoedelijk gesticht in de zevende eeuw. De hoogst gelegen gronden zijn, volgens archeologische vondsten, het eerst bewoond geweest. De naam Hamme wordt dan ook als volgt verklaard: een ham of stuk land dat in een regelmatig overstroomd gebied blijft uitsteken en daarbij aan de vaste grond verbonden blijft, d.w.z. het droogblijvende stuk in een vaak overstroomde streek.

In de vroege middeleeuwen stijgt de bevolking waardoor de vraag naar landbouwgronden toeneemt en nieuwe gronden in cultuur worden ge-

nomen. In de elfde en dertiende eeuw vinden grote ontginningen plaats, met name de kolonisatie van de zandstreek. Deze ontginningen (kouters) gingen zeer dikwijls uit van abdijen en gebeurden systematisch. Zo ontstond een omwille van het gemeenschappelijk gebruik van de grond (drieslagstelsel) een open landschap waarin de grenzen van de drie grote kavels de wegen vormden. Om het verlies aan cultuurgrond zo beperkt mogelijk te houden, en omwille van de beperkte uitgestrektheid, werden de huizen gegroepeerd aan de rand van de kouter, aansluitend bij de dries, het driehoekig dorpspleintje, waarrond de bijzonderste gebouwen werden opgericht. Dergelijke kouterontginningen liggen aan de basis van de uitgroei van de gemeenten Hamme en Moerzeke, waarvan de centra aansluiten bij een kouter. Te Sint-Anna is de driehoekige structuur van de dries nog herkenbaar.

De inpolderingen namen een aanvang in de 13de eeuw en werden reeds voltooid op het einde van de 16e eeuw. Na het bouwen van de dijken werd het nieuw gewonnen land lokaal in lange smalle stroken of slagen ingedeeld, gescheiden door parallelle ontwateringsgrachten. Deze slagen werden toegewezen aan diegenen die aan het inpolderingswerk hadden deelgenomen. Voor bewoning waren deze polders natuurlijk weinig geschikt. Daarom werden de hoeven dan ook gebouwd in het aansluitend zandgebied. Kenmerkend voor deze koloni-

satie is dat de huizen meer in los verband werden opgetrokken langsheen de poldergrens.



Figuur 1: Reliëf en landschap (bron: open ruimte in Vlaanderen, Deel 3, Binnen Vlaanderen Oost KBS)

De eerste gedetailleerde kaartinformatie is beschikbaar in de vorm van een bodemgebruikskaart "Carte de Cabinet des Pays-Bas Autrichiens" die voor geheel Vlaanderen opgesteld werd door graaf de Ferraris in 1771-1778. In 1774 was de bewoning voornamelijk geconcentreerd in de dorpskernen. Hamme centrum had een veeleer stervormig uitzicht. In Moerzeke is de kouterbebouwing nog duidelijk herkenbaar, maar kan het uitzwermen van het centrum toch al duidelijk herkend worden. Kasteel bleef de grote uitzondering vormen. Omwille van bouwfysische re-

denen bleef de bebouwing beperkt tot de hoger gelegen zandgronden van deze donk.

De belangrijkste gehuchten met in los verband langsheen de straten gegroepeerde woningen worden aangetroffen in Hamme. Verschillende ervan moeten toen reeds, omwille van het feit dat ze toch tamelijk ver van het dorpscentrum verwijderd waren, als min of meer afzonderlijk woongebied gefungeerd hebben (o.a. St.-Anna Rodendries, Broekstraat / Driegoten, 't Heet / Spurt). De spreiding van de boerderijen weerspiegelt nu nog in grote mate het bebouwingspatroon dat kenmerkend was voor de gemeente op het einde van de 18e eeuw.

Het oude centrum van Hamme ontstond als koutersite. Het huidige aspect echter, van de gemeente Hamme als dorpskern, is het resultaat door de ontwikkeling van de plaatselijke industrie. De sterke bevolkingsstijging in de tweede helft van de 19e eeuw viel er samen met de bloeiperiode van de huisnijverheid, met name de touwslagerij. Na de teloorgang van de huisnijverheid werd enorm vlug overgeschakeld op fabrieksnijverheid, met een bloeiperiode van de tapijtweverijen in de eerste helft van de 20e eeuw. De bevolkingstoename en de industriële ontwikkeling zorgde voor een grote groei van het centrum.



Figuur 2: Uittreksel uit de Ferrariskaart 1771 - 1778

PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

4 PLANNEN EN BELEID OP VLAAMS NIVEAU

4.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN¹

Kaart 2: Hamme binnen het RSV

4.1.1 Algemeen

Bij decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning werd, in aanvulling met de wet op ruimtelijke ordening en stedenbouw van 1962, een decretale grondslag verschaft voor het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV geeft het ruimer kader aan waarop het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau gebaseerd dient te worden.

Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkelingen. De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt voor vier structuurbepalende componenten:

- *Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken*: selectieve uitbouw, gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteit, met een absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik van de bestaande stedelijke structuur;
- *Buitengebied*: behouden en mogelijks versterken van de open ruimte en bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- *Gebieden voor economische activiteit*: concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- *Lijninfrastructuur*: optimaliseren, waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en

¹ RSV, 1997 en herzieningen in 2004 en 2011

de organisatie van vervoergenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door het openbaar vervoer.

Het buitengebied en het stedelijk gebied in Vlaanderen zijn niet meer duidelijk gescheiden. Met de uitspraak 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en het beter scheiden van de open ruimte van de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling nagestreefd. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied.

4.1.2 Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken

Hamme situeert zich in het stedelijk netwerk van de **Vlaamse Ruit**, vrij centraal tussen de grootstedelijke gebieden Gent en Antwerpen, nabij het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas en tussen de kleinstedelijk gebieden Lokeren, Temse en Dendermonde.

Het beleid ten aanzien van de Vlaamse Ruit moet gericht zijn op:

- een selectieve invulling van activiteiten die de geboden internationale potenties optimaal benutten
- het veiligstellen van de internationale positie inzake bereikbaarheid
- het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid

Dit beleid mag er niet toe leiden dat de Vlaamse Ruit één grootstedelijk gebied wordt. Binnen de Vlaamse Ruit moet het inplanten van nieuwe activiteiten conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling

gebeuren. De kwantitatieve opties op Vlaams niveau met betrekking tot de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden en bedrijventerreinen kunnen op basis van de nadere uitwerking worden gedifferentieerd binnen de vastgestelde verhoudingen. Complementair is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.

4.1.3 *Buitengebied*

Het buitengebiedbeleid is complementair aan het beleid voor de stedelijke gebieden en netwerken. Het beleid is hier gericht op:

- het bundelen van wonen en werken in de kernen om de open ruimte te vrijwaren voor de essentiële functies, landbouw, natuur en bos, wonen en werken in het buitengebied;
- het tegengaan van de versnippering;
- het inbedden van de landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen (HAG, GEN, GENO, natuurverbingsgebieden en –verwevingsgebieden, bos- en bosuitbreidingsgebieden);
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Bufferen van de natuurfunctie.

De ruimtelijke structuur van het **buitengebied** wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische omstandigheden en de menselijke activiteiten) leidt tot de landschappelijke structuur. De ruggengraat van die structuren is het fysisch systeem dat wordt gedefinieerd als het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

4.1.4 *Bijzondere economische knooppunte (Aanvullingen bij de tweede herziening, 2011)*

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is geopteerd om economische activiteiten te concentreren door de selectie van economische knooppunten en poorten. Uit de evaluatie van het RSV is de noodzaak gebleken om de huidige systematiek van selectie van economische knooppunten op lange termijn fundamenteel te herwerken. Er bestaan een beperkt aantal grote economische concentraties die problemen onderkennen op vlak van bestendiging of uitbreiding, omdat ze niet als economisch knooppunt zijn erkend. Deze vragen op korte termijn een oplossing. Als bijzondere economische concentratie wordt o.a. het **bedrijventerrein Zwaarveld te Hamme aangehaald waarvoor een beperkte uitbreiding kan onderzocht worden in de omgeving van de N41**. De uitbreiding zal rekening houden met de waarde van de agrarische structuur en beekvalleien.

Om potenties op Vlaams niveau van enkele niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen, worden deze bestaande concentratiegebieden geselecteerd als '**bijzonder economisch knooppunt**'. Op die manier wordt een oplossing 'op maat' voor dringende knelpunten op korte termijn mogelijk. Twee doeleinden worden beoogd met de selectie van bijzondere economische knooppunten. Dit vertaalt zich in twee niveaus:

- *Niveau 1:* het verzekeren van het aanwenden van potenties voor regionale bedrijventerreinen in het kader van het aanbodbeleid aansluitend bij bestaande concentraties / clusters: Kampenhout-Sas, Zulte-Kruishoutem, Kluzemolen te Sint-Gillis-Waas, **Zwaarveld-Hamme**, grens Zelzate-Assenede, kanaalzone Oostrozebeke;
- *Niveau 2:* het oplossen van een juridische problematiek: Polderhoek (Zonnebeke), Konijnenbos (Gistel), Westrode (Meise).

De selectie betekent dat op basis van een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces, inclusief alle toepasselijke wetgeving zoals passende beoordeling, planMER plicht, ... zal beslist worden of en welke ontwikkelingen op het terrein mogelijk zijn. Dit is een taak van de provincie en kan mogelijk leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.1.5 *Overige selecties*

Binnen de gemeente Hamme worden geen hoofdwegen of primaire wegen I geselecteerd. De **N41 is geselecteerd als primaire weg II**.

Hierbij gelden volgende aanleg- en inrichtingsprincipes:

- er wordt een volledige scheiding van verkeerssoorten bewerkstelligd (inrichting als autoweg of weg met gescheiden verkeersafwikkeling);
- kruispunten zijn ongelijkvloers of hebben een verkeerslichtenregeling, een rotonde of een voorrangswegregeling;
- er komen geen nieuwe rechtstreekse toegangen tot particuliere terreinen;
- buiten de stedelijke gebieden wordt een bouw- en gebruiksvrije zone ingesteld van 30 m vanuit de as van de weg.

De secundaire wegen worden door de provincies geselecteerd in de provinciale ruimtelijke structuurplannen. De provincies hebben ook een belangrijke rol in het bepalen van de inrichting van de secundaire wegen.

De **Zeeschelde** is onderdeel van het **hoofdwaterwegennet**. De kwaliteit van de verbinding voor de binnenvaart op de Zeeschelde wordt verbeterd.

4.2 VLAAMSE BUITENGEBIEDVISIE MET AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VOOR NATUUR, BOS EN LANDBOUW

Kaart 3: buitengebiedsvisie

Kaart 4: operationeel uitvoeringsprogramma

Kaart 5: gebieden voor natuur, bos en landbouw

4.2.1 Algemeen

De Vlaamse overheid heeft in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de natuurlijke, agrarische en bosstructuur afgebakend. Dit gebeurde in twee fasen. In een **eerste fase** werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) in uitvoering van het Decreet op het natuurbehoud. De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

De **tweede fase** van de afbakening verliep via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar werden afgewogen.

In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kon vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn, de zogenoemde herbevestigde agrarische gebieden.

Hamme behoort tot twee buitengebiedsregio's, meer bepaald de **regio Schelde-Dender** waarbinnen het grootste deel van de gemeente valt, en **het Waasland**, waarbinnen het meest noordelijke deel van de gemeente valt. In 2008 en 2009 nam de Vlaamse regering kennis van deze visies en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke **gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen** de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. In gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden daartoe enerzijds grote eenheden natuur (**GEN**), **grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO)**, **natuurverwevingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur** afgebakend. Anderzijds worden voor (delen van) grote aaneengesloten landbouwgebieden de bestaande gewestplannen herbevestigd volgens de methodiek die de Vlaamse Regering hiervoor vastlegde op 3 juni 2005.

4.2.2 Visie regio Schelde-Dender³

³ Beslissing van de Vlaamse regering van 28 november 2008

Hamme is voor het grootste stuk gelegen in de regio Schelde-Dender en behoort enerzijds tot de deelruimte 'Straatdorpengebied van Lokeren' en anderzijds tot de deelruimte 'Boven-Zeeschelde'.

In het **straatdorpengebied** is de landbouw structuurbepalend. Voor de natuurlijke structuur is het vrijwaren en versterken van de kleine bos- natuur- en landschapselementen belangrijk. In de verstedelijkte gebieden speelt de landbouw een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden.

In de **deelruimte Boven Zeeschelde** is de Scheldevallei structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Binnen dit natuurcomplex gaat bijzondere aandacht uit naar de invloed van getij. Er wordt gestreefd naar een versterking van de gradiënt van slikken en schorren, afgewisseld met rivierduinen en donken die in bepaalde delen verweven voorkomen met de landbouw. Op de hoger gelegen delen, tussen en in de verstedelijkte gebieden speelt de landbouw een cruciale rol in het behouden en het versterken van de resterende open ruimte gebieden.

4.2.3 *Visie regio Waasland*⁴

Landbouw is structuurbepalend voor het Land van Waas. De kleine bos-, natuur- en landschapselementen binnen de landbouwgebieden worden gevrijwaard en versterkt. De eigenheid van het Wase landschap (vb. bolle akkers en bolle weilanden) wordt bewaard en versterkt. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden spelen de landbouw, natuur en recreatief groen een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden.

⁴ Beslissing van de Vlaamse regering van 3 april 2009.

Er wordt gestreefd naar meer landschapsecologische samenhang in de vallei van de getijderivieren. In deze gebieden wordt gestreefd naar behoud en versterking van de natuurwaarden.

Verblijfsrecreatie mag de ecologische functie van een gebied niet hypotheceren. In gebieden met hoofdfunctie natuur moet eventueel aanwezige verblijfsrecreatie verdwijnen.

4.2.4 *Operationeel uitvoeringsprogramma*

- **Herbevestiging samenhangende landbouwgebieden (1 en 16)**

Voor de 'samenhangende landbouwgebieden' wordt een bevestiging van de agrarische bestemming doorgevoerd op de gewestplannen.

- **Gewestelijk RUP 'Polder van Grote Wal, Kleine Wal en Zwijn' en 'Cluster Durmevallei' (4 en 18), DV 26 maart 2010**

Voor deze gebieden is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld om de doelstellingen voorzien in het Sigmaplan te realiseren en de uitbreiding en structurele versterking van de ecologisch waardevolle elementen in delen van Grote Wal, Kleine Wal en Zwijn te realiseren. Het plan werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 26 maart 2010.

Het grootste deel van de gebieden zijn bestemd als 'natuurgebied' en zijn aangeduid als GEN, onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Een aantal kleinere stukjes zijn bestemd als 'gemengd open ruimte gebied' en aangeduid als natuurverwevingsgebied.

- **De Scheldevallei ter hoogte van de Blankaart, Akkershoofd, Groot Broek en Kaaien en ter hoogte van Lippensbroek en Naillebroek (11 en 12)**

Voor deze gebieden wordt de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld in afstemming met het Sigmaplan voor het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos

en de uitbreiding en structurele versterking van het ecologisch waardevolle elementen in Lippensbroek en Naillebroek.

Voorafgaand is nog verder onderzoek nodig onder meer i.f.v. het al dan niet voorzien van een overdruk natuurverweving over het recreatiegebied Akkershoofd, het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, mogelijkheden voor waterberging, ...

- **Durmevallei van Lokeren tot Schelde (28)**

Voor deze gebieden worden op korte termijn geen acties opgestart. Verder onderzoek en overleg is nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

4.3 NATURA 2000 NETWERK

Kaart 6: Natura 2000

Het Natura 2000 netwerk gaat over de vogel- en habitatrichtlijngebieden op Europees niveau.

De EU-richtlijn nr. 92/43/EEG betreft het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding en herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied. De habitatrichtlijn behelst enerzijds een stelsel van verbodsbepalingen en anderzijds verplichtingen om door het treffen van specifieke maatregelen de desbetreffende habitats en soorten te beschermen, in stand te houden of te herstellen. Aanvullend wordt een reeks plant- en diersoorten strikt beschermd.

De EG-richtlijn nr. 409/79 betreft de bescherming, het beheer en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied en stelt regels voor de exploitatie daarvan. De richtlijn behelst enerzijds stelsel van verbodsbepalingen en beoogt anderzijds verplichtingen om door het treffen van specifieke beschermingsmaatregelen de verblijfplaatsen en leefgebieden van de vogels te beschermen, in stand te houden of te herstellen.

Op grondgebied Hamme zijn zowel vogel- als habitatrichtlijngebieden aanwezig.

EG-Habitatrichtlijngebieden:

- Slikke en Schorre van Durme en Schelde
- Oude Durme
- Nailenbroek en Lippensbroek
- 't Zwijn, Kleine en Grote Wal en Broek voor Baasrode

EG-vogelrichtlijngebied

- nr.12 Durme en de middenloop van de Schelde en omvat aldus de loop van de Durme en van de Schelde samen met de schorregebieden.

4.4 DECREET OP HET NATUURBEHOUD (1997)

Zie **Kaart 5: gebieden voor natuur, bos en landbouw**

Dit decreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. Een van de belangrijkste gebiedsgerichte maatregelen is de ontwikkeling van een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk

(IVON). In deze gebieden gelden bijkomende maatregelen voor de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden waar natuurbehoud en –ontwikkeling op de eerste plaats komen. Het VEN is opgebouwd uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO).

Op grondgebied Hamme zijn grote delen van de Schelde en Durmevallei onderdeel van het VEN.

4.5 ——— NATUURRESERVATEN EN NATUURGEBIEDEN

In het totaal is te Hamme 222ha op het gewestplan aangeduid als reservaatgebied en geniet in dat opzicht een wettelijke bescherming. Staatsnatuurreservaat

- Sint-Amandsschoor (3,4ha, KBVBV),
- de schorre ter hoogte van de Bunt (23,5ha),

Vlaamse natuurreservaten

- staatsbos,
- de Moeren en de Durmemeersen (2,1ha en 7,7ha, vzw Durme)
- de Kramp met een opp. van 7,7ha.

Daarbuiten zijn er een groot aantal gebieden die beheerd en/of ingericht worden als natuurreservaat.

- Roggoman 45 ha (Vlaams gewest), Bulbierbroek (Durme vzw), De Grauwe plaat en De Fles (K.B.V.B.V), afzonderlijke percelen in 't Zwijn, De Gadijk en de Bunt (Natuurpunt).

4.6 DECREET INTEGRAAL WATERBEHEER (2003)

Kaart 7: Integraal waterbeheer en Sigmaplan

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd in 2013, organiseert en structureert het waterbeleid in Vlaanderen en geeft het meer samenhang. Het tekent een waterbeleid uit met aandacht voor alle facetten van het watersysteem en voor raakvlakken met de andere beleidsdomeinen. Het decreet Integraal Waterbeleid bepaalt niet alleen hoe het waterbeleid via nieuwe overlegstructuren gepland moet worden. Het decreet zorgt ook voor een aantal nieuwe instrumenten om het integraal waterbeleid in de praktijk om te zetten. Een van deze instrumenten is de 'watertoets'.

De voorbije jaren heeft het begrip 'integraal waterbeheer' steeds meer ingang gevonden bij de beleidsmakers op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het is daarom wenselijk het thema 'ruimte voor water' mee op te nemen binnen het structuurplan. Bij nieuwe ontwikkelingen in de ruimte moet immers via de watertoets het mogelijk effect op het regionaal watersysteem nagegaan worden.

4.7 WATERBERGINGSPROBLEMATIEK: SIGMAPLAN

4.7.1 Sigmaplan 2

In het kader van de actualisering van het Sigmaplan zullen een aantal dijkversterkingen en –verhogingen en gecontroleerde overstromingsgebieden worden gerealiseerd, om de bebouwde gebieden bij uitzonderlijk hoge waterstanden te beschermen. Momenteel zijn door de Vlaamse overheid reeds een aantal overstromingsgebieden of potpolders afgebakend (Sigma-plan1), waarbij getracht wordt veiligheid en ecologie op een harmonieuze wijze te laten samengaan. De grootste zone langs de Schelde wordt momenteel ontwikkeld ter hoogte van Kruibeke, Bazel en Rupelmonde.

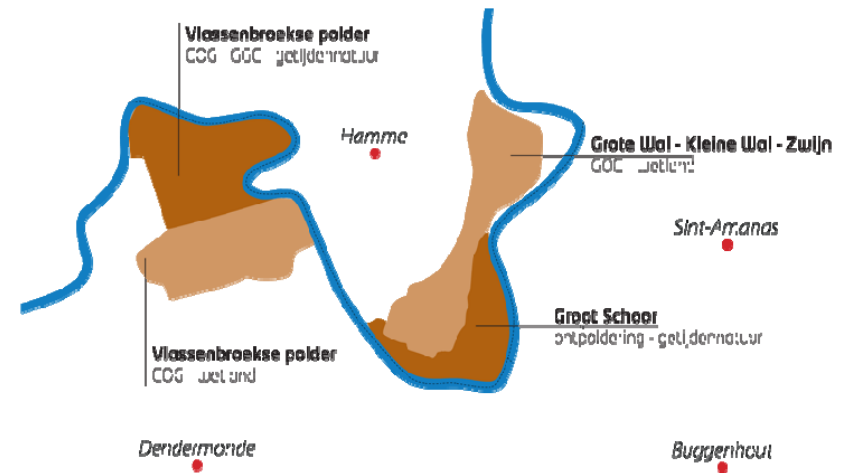
Te Hamme zal binnendijks een nieuw schor gecreëerd worden in het Lippensbroek. De inrichting van het Lippensbroek als GOG (gecontroleerd overstromingsgebied) is juridisch vastgelegd.

Ook langs de Durme (vnl. Waasmunster) zullen terreinen worden ingeschakeld. Het onderzoek naar nieuwe potentiële zones voor waterberging is momenteel volop aan de gang. Volgende gebieden werden reeds als projectgebied binnen het Sigmaphan aangepakt of worden momenteel aangepakt.

Vlassenbroek en Wal-Zwijn

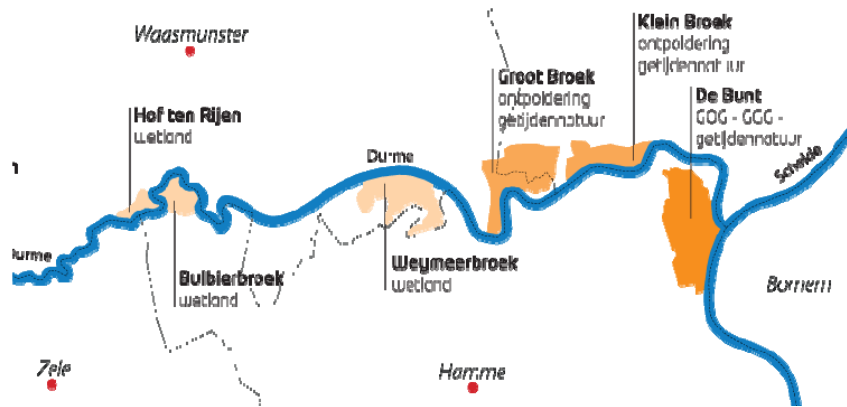
De Vlassenbroekse Polder in Dendermonde wordt een gecontroleerd overstromingsgebied (GOG), waarvan een deel met gecontroleerd gereduceerd getij (GGG). Door de natuurinrichting met wetland en getijdennatuur (met zeldzame zoetwaterslikken en -schorren) ontstaat een brede waaier aan typische rivierlandschappen..

Het projectgebied Wal-Zwijn wordt een gecontroleerd overstromingsgebied (GOG) met een invulling als wetland. Het GOG Wal-Zwijn hangt samen met dat van Vlassenbroek. Om de meest extreme waterstanden te kunnen opvangen, loopt eerst het deelproject Wal-Zwijn onder, daarna Vlassenbroek.



Durmevallei

In de Durmevallei wordt bijkomende waterberging gecreëerd en wordt de afwatering van de achterliggende gebieden verbeterd. Via gecontroleerde overstromingsgebieden met gereduceerd getij (GGG's) en ontpoldering, ontstaat er getijdennatuur. Anderzijds ontwikkelen er zich via vernatting opnieuw soortenrijke meersen (waterrijke landschappen). Daarnaast wordt de Koolputtensite heringericht. Deze plek krijgt een toeristisch--recreatieve bestemming als toegangspoort tot de Durmevallei. Hoe de site er precies uit zal zien, ligt nog niet vast.



Lippenbroek

Vroeger was het Lippenbroek een polder, maar die werd in maart 2006 in gebruik genomen als een GOG-GGG-proefproject. Dit is een pilot-project om veiligheid en natuurherstel in één gebied te combineren. Via een sluisconstructie staat het gebied sindsdien in contact met de Schelde. Op grote schaal slaat zo'n overstromingsgebied overtollig water op en beschermt zo de regio er rond tegen wateroverlast. In het Lippenbroek is die veiligheidsfunctie beperkt, het kleine stukje overstroombare dijk dient immer enkel om het effect van overstromingen tijdens stormen te simuleren voor onderzoek. Het gebied heeft ook een belangrijke natuurfunctie. Dankzij het spel van eb en vloed ontwikkelen er zich zeldzame slikken en schorren. Deze spelen een belangrijke rol bij de zelfzuiverende werking van het Scheldesysteem en dragen het bij tot het herstel van de voedselketen en het ecosysteem.

4.7.2 *Life project M.A.R.S.*

Samen met de waterbergingsproblematiek maakt het herstel van de estuariene leefgemeenschappen langs de Schelde (Marsh Amelioration along the River Schelde) deel uit van het project.

Het project MARS krijgt de financiële steun van de Europese Gemeenschap. Eén van de drie pilootprojecten die gerealiseerd worden zijn in Vlaanderen het "Lippensbroek". Daarnaast gaat er ook aandacht naar de bestaande gebieden zoals "De Kramp" een zoetwaterschor in de grootste meander van de Schelde te Hamme ter hoogte van Kastel.

4.8 DECREET ONROEREND ERFGOED⁵ (2013)

Kaart 8: onroerend erfgoed in Hamme Kaart 9: landschapsatlas

Vlaanderen is toe aan een meer holistische benadering van het onroerend erfgoed. Daarom is er een nieuw onroerenderfgoeddecreet. Het decreet onroerend erfgoed heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Het decreet werd op 12 juli 2013 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en is sinds 1 januari 2015 in voege.

⁵ Dit decreet vervangt de drie bestaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

4.8.1 *Beschermde monumenten, landschappen en archeologische zones*

In Vlaanderen kunnen sinds 1993 ook waardevolle archeologische zones beschermd worden. Op het grondgebied van Hamme gelden volgende beschermingen aangaande monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten:

Stads- en dorpsgezichten:

- Posthoornplein en omgeving windmolen 'De Grote Napoleon' (20-06-1984)

Landschappen:

- Tuin rond het 'Spaans Huis' (10-08-1976)
- De schorren van de Durme (04-02-1981)
- Scheldeschorren bij Moerzeke-Kastel (11-04-1984)

Monumenten:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| • Spaans Huis | • Sint-Martinuskerk |
| • Windmolen 'De Grote Napoleon' | • Kasteel de Boonpot |
| • Sint-Pietersbandenkerk | • Orgel in de Sint-Martinuskerk |
| • Gemeentehuis | • Pastorie te Hamme |
| • Orgel Sint-Annakerk | • Pastorie te Moerzeke |
| • Kapel Tweebruggen | • Gemeentehuis van Moerzeke |
| • De mirabrug | |

Archeologische zones: geen

Bij ministerieel besluit van 22 november 2014 werden een aantal gebouwen in Hamme voorlopig beschermd als monument. Het openbaar onderzoek over het ontwerp van lijst van deze monumenten werd gevoerd van 6 februari 2015 tot en met 10 maart 2015.

4.8.2 *Landschapsatlas (2001)*

De landschapsatlas is een inventaris van alle landschapskenmerken met erfgoedwaarde die op mesoniveau (1/50.000) relevant zijn. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten van bovenlokaal belang werden gebiedsdekkend gekarteerd.

Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als **relictzone**. De meest waardevolle ensembles werden **ankerplaatsen** genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom **gave landschappen**, zijn specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd.

De atlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen en biedt de basis voor een actief beleid inzake landschapszorg. Zo kunnen de **gevolgen van ruimtelijke ingrepen in het landschap** met behulp van de landschapsatlas beter worden ingeschat.

4.8.3 *Inventaris bouwkundig erfgoed (2009)*

Op 14 september 2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument, die onder de juridische bepalingen uit het monumentendecreet vallen.

Door de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 september 2009 treden een aantal andere wettelijke bepalingen in

de Vlaamse decreet- en regelgeving in werking. Er gelden binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris, met als doel die zoveel mogelijk te vrijwaren.

Een belangrijk gevolg is ook dat het gunnen van het slopen van een erfgoeditem pas mogelijk is na een algemene onroerenderfgoedtoets. Ook functiewijzigingen ter vrijwaring van de erfgoedwaarde zijn gemakkelijker.

4.8.4 *Centraal Archeologische Inventaris*

Het project Centrale Archeologische Inventaris (CAI) werd officieel opgestart in maart 2001. Als een samenwerking tussen de Vlaamse Gemeenschap, provincies, universiteiten en stads- en intergemeentelijke archeologische diensten wordt een inventaris aangelegd van alle gekende archeologische waarnemingen.

4.9 GROND- EN PANDENDECREET (2009)

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

4.9.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hier geldt een provinciaal objectief. In samenwerking met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstel-

len. In het voorstel van de provincie wordt voor Hamme een objectief vooropgesteld van 75 koopwoningen en 3 sociale kavels (tot 2020).

- **Sociale huurwoningen**

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

1. gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau;
2. de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%;
3. de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken. Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden.

Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Hamme.

Huishoudens op 01 januari 2008	9 572
Sociale koopwoningen (volgens de verdeling van de deputatie van Oost-Vlaanderen op 2 december 2010)	75
Sociale kavels (volgens de verdeling van de deputatie van Oost-Vlaanderen op 2 december 2010)	3
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	1.143
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	11.94%
Stap 1: De Provinciale Verdeling voor Oost-Vlaanderen	159

Stap 2: de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	0
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	0

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, werden normen opgelegd: normen voor plangebieden en normen op vergunningenniveau. Het opleggen van deze normen of 'sociale lasten' werd vernietigd door het Grondwettelijk Hof, alsook een aantal bepalingen die onlosmakelijk met deze socialelastenregeling zijn verbonden. Meer in het bijzonder werden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB). De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief, het gemeentelijk actieprogramma en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.

1) ~~De normen op vergunningenniveau gelden voor de volgende soorten projecten per vergunning en per project:~~

- ~~verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;~~
- ~~groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;~~
- ~~de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;~~
- ~~verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aange-~~

~~vraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.~~

~~In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:~~

- ~~ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;~~
- ~~ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.~~

~~De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.~~

~~Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.~~

~~2) De normen in plangebied gelden voor bestemmingswijzigingen groter dan een halve ha van de bestemming woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, bestemmingen in de categorie landbouw, natuur en reservaat, bos en overig groen naar woongebied. Deze normen zijn:~~

- ~~ten minste 40% en ten hoogste 50% sociale woningen, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke besturen;~~
- ~~ten minsten 20% en ten hoogste 25% sociale woningen, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke personen of rechtspersonen, telkens aan te vullen met bescheiden woonaanbod tot een totaal van 40% (bescheiden + sociaal).~~

~~De verkavelaar/bouwheer kan deze 'sociale last' verwezenlijken door:~~

- ~~• uitvoering in 'natura';~~
- ~~• de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;~~
- ~~• verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;~~
- ~~• onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage.~~

4.9.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³;
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³.

De *normen op vergunningenniveau* gelden voor dezelfde soorten projecten als voor het sociaal aanbod. In elk van de vermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen;
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUPs en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen dat gelijk is aan 40% met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld. Op planniveau wordt een procentueel objectief bepaald dat gelijk is aan 40%, verminderd met een vastgesteld percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage.

4.10 GEWESTPLAN

Kaart 10: gewestplan Hamme

De Gewestplannen zijn belangrijke wettelijke documenten met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het grondgebied van de gemeente Hamme is opgenomen in het gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978).

De woonfunctie van de gemeente wordt door het gewestplan ondersteund. Er wordt in woonuitbreiding voorzien gecentraliseerd rond de kern Hamme en in enkele beperkte gebieden bij de kernen St.-Anna, Zogge en Moerzeke. Langs de verbindingswegen wordt in de uitbouw van lintbebouwing (woongebied met landelijk karakter) voorzien. De verdere uitbouw van bedrijfsgebieden wordt ondersteund in het gebied Zwaarveld, ten zuiden van de kern Hamme langs de N41.

Het grootste deel van Hamme krijgt de bestemming van agrarisch gebied, waarbij de landschappelijk kwaliteit van de polders tot uiting komt (ecologisch waardevol agrarisch gebied). De volledige Scheldevallei en Durmevallei zijn aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De natuurlijke structuur is sterk uitgebouwd in de valleigebieden van Schelde en Durme. Naast de getijdenzone, slikke en schorren, zijn er grote delen van de polders als natuurgebied bestemd zoals o.a. Polderbroek, den Bunt, Het Zwijn, Kleine Wal en Grote Wal. De gebieden de Moeren en de Gavers zijn natuurgebieden op hoger gelegen zandige gronden. Daarnaast zijn er een groot aantal kleinere elementen zoals beken, natte graslanden en wielen (restanten van vroegere dijkdoorbraken) als natuurgebied op het gewestplan opgenomen. De zone rond de visvijvers in 't Akkerhoofd is aangeduid als gebied voor verblijfsrecreatie.

4.11 STREEFBEELD N41

4.11.1 Algemeen

Het streefbeeld werd conform verklaard op de PAC van 4 december 2006. Het plangebied is de gewestweg N41 van de kruising met de R41 (km 0) te Aalst tot en met de kruising met de R42 te Sint-Niklaas. Het plangebied beslaat delen van Aalst, Lebbeke, Dendermonde, Hamme en Temse en Sint-Niklaas.

De opdracht van de studie is het uitwerken van één geïntegreerd verkeersplanologisch en stedenbouwkundig concept - *streefbeeld* – van duurzame mobiliteit in functie van de geplande herinrichting ter uitvoering van de wegcategorisering. Het streven en realiseren van een multi-modale en verkeersveilige verbindingfunctie staat centraal. Het aantal potentiële conflictpunten moet verminderd en beveiligd worden, de doorstroming moet bevorderd worden (in het bijzonder die van het openbaar vervoer) en het langzaam verkeer in langs- als in dwarsrichting moet veilig en comfortabel verlopen.

4.11.2 Gebiedsgerichte invulling: sequentie 4: Durme – N470b (Hamme)

Er werd overeenstemming bereikt m.b.t. de aansluiting van de Biezestraat (sleufoplossing), de aan- en ontsluiting van de zone Zwaarveld met daaraan gekoppeld het supprimeren van de huidige aansluiting N470b en het voorzien van een parallelweg.

Ook het afsluiten van Broekstraat/Hooirt was voor alle partijen aanvaardbaar. Het opnieuw in sleuf brengen van de N41 t.h.v. de Neerstraat met behoud van alle verkeersbewegingen kon uiteindelijk eveneens door alle partijen worden aanvaard.

Het behoud (doch optimalisatie) van de verkeerslichten aan de Noordstraat, tesamen met de heraanleg van de N41, bieden voldoende garanties inzake verkeersveiligheid ook voor het langzaam verkeer.

De gemeente blijft principieel voorstander van een brug voor het gemotoriseerde verkeer (richting centrum) in de Noordstraat. Het gemeentebestuur kijkt na of zij akkoord kan gaan met een parallelweg tussen Noord- en Biezestraat als alternatieve oplossing. Ook tekent zij voorbehoud aan bij een verkeerslichten geregelde Veldstraat. Een halfverhoogde rotonde is volgens de gemeente veiliger.

Om de relaties voor het langzaam verkeer tussen de gescheiden woongebieden/kernen van Hamme te optimaliseren, werden vijf dwarsrelaties behouden:

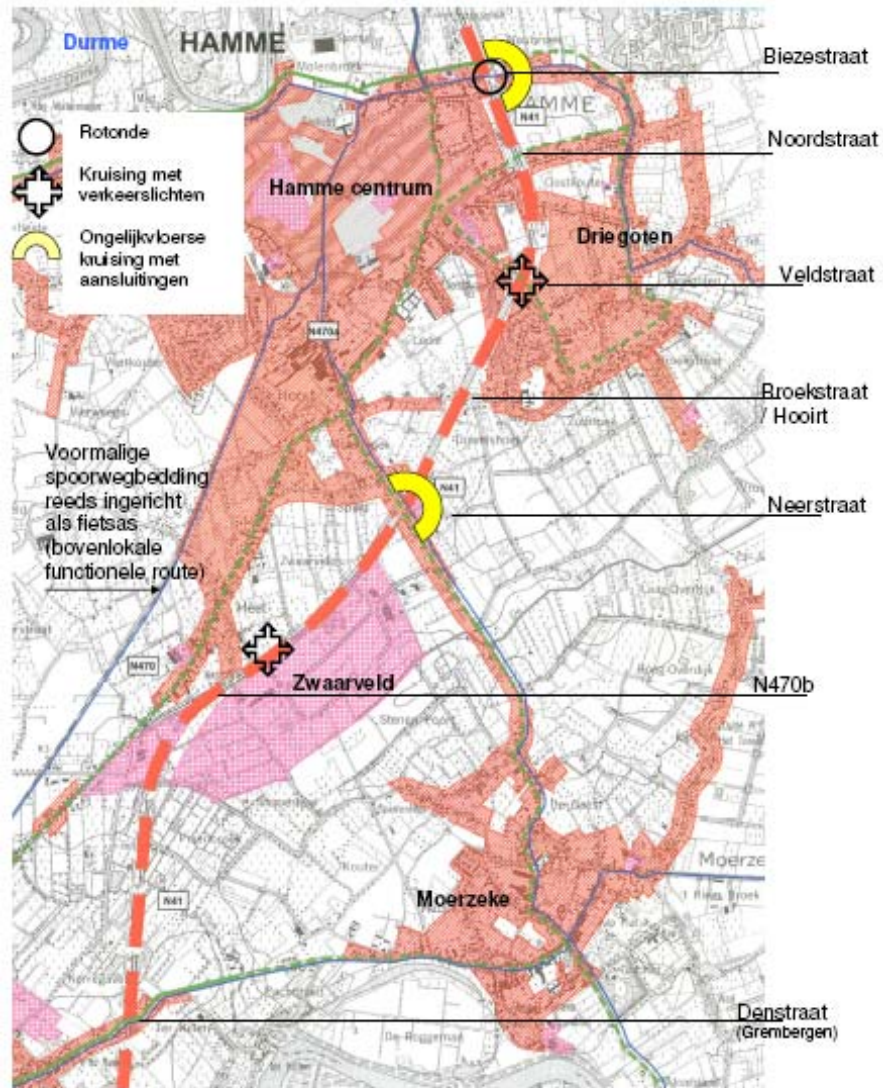
- Biezestraat (via een enkelstrooksrotonde op tunneldak van de N41)
- Noordstraat (via een fiets/voet tunnel onder de N41)
- Veldstraat (door optimalisering van een conflictvrije regeling)
- Hooirt/Broekstraat (via een tunnel)
- Neerstraat (boven op het tunnel/sleufdak van de N41).

Het is niet wenselijk dat lokale functies naar de weg gericht worden. Het bedrijventerrein Zwaarveld kan wel georiënteerd worden naar de N41.

4.11.3 Samenvatting

De gemeente Hamme onderschrijft de bepalingen van het streefbeeld en wenst deze op termijn te realiseren, maar formuleerde bedenkingen bij enkele keuzes.

- Ter hoogte van de Biezestraat wordt de N41 in een tunnel/sleuf gebracht, waarbij in- en uitvoegstroken worden voorzien. De kruising van de Biezestraat met de op- en afritten van de N41 wordt door middel van een rotonde vormgegeven.
- Afsluiten van de Noordstraat en aanleg fiets- en voetgangerstunnel. De gemeente Hamme is voorstander van een brug voor gemotoriseerd verkeer in de Noordstraat.
- Een kruising met verkeerslichten aan de Veldstraat. De gemeente verkiest een halfverhoogde rotonde.
- Afsluiten van de Broekstraat/Hooirt.
- Ongelijkvloerse kruising met aansluitingen aan de Neerstraat.
- De aan- en ontsluiting van de zone Zwaarveld wordt als verkeerslichtengeregeld kruispunt uitgevoerd (in ontwerpfase).



Figuur 24: Sequentie 4 - Overzicht ruimere omgeving N41 te Hamme

5 PLANNEN EN BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU

5.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN⁶

Kaart 11: Hamme in het PRS-OV

5.1.1 Deelruimten

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie wordt de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten. De deelruimten relevant voor Hamme zijn:

Het stedelijk netwerk E17

De gemeente Hamme situeert zich binnen het E17 – netwerk dat de (stedelijke) dynamiek in het spanningsveld Gent - Antwerpen moet opvangen. Door die te concentreren en te bundelen in het netwerk wordt de verdere verstedelijking van de openruimtegebieden voorkomen. Het ruimtelijk beleid is gericht op het bieden van voldoende ruimte om bijkomende ontwikkelingen op te vangen, het versterken van de woonomgevingskwaliteit en het behoud van de relatie tussen de openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk.

Volgende ruimtelijke principes gelden:

- *De lijninfrastructuren* vormen een structurerend gegeven bij de ruimtelijke ontwikkeling van het netwerk.
- *Bundeling en verweving van wonen en woonondersteunende functies in de kernen.* Het bestaande hiërarchisch verschil tussen kernen op het vlak van voorzieningenniveau wordt bewaard en versterkt.
- *Vrijwaren van open ruimte corridors als buffer tussen de stedelijke ontwikkelingen.*
- *Regionale economie op goed ontsloten plekken gekoppeld aan centrale plaatsen.* De koppeling met de stedelijke kern / economisch knooppunt, de goede ontsluiting van de locatie en de bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, staan voorop.
- *Groenverbindingen in riviervalleien en tussen de groene stapstenen als ecologische en recreatieve assen.* De gebieden met grote ecologische waarde moeten doorheen het netwerk verbonden worden via de Durmevallei en de kleine ecologische stapstenen.

⁶ (2004, partiële herziening 2012)

De Scheldevallei als groene slagader

De gemeente Hamme situeert zich ook in de Scheldevallei. De Scheldevallei wordt ontwikkeld als groene long in de Vlaamse Ruit. Hierbij worden de landschappelijke en ecologische potenties ten volle benut.

De belangrijkste ruimtelijke principes zijn:

- *Openruimteactoren inschakelen in het landschapsbeheer en de natuurversterking.* Door een gebiedsgerichte groenontwikkeling en een aangepaste landbouwbedrijvigheid worden de landschappelijke, ecologische en toeristisch – recreatieve potenties versterkt. Het toeristisch – recreatief medegebruik moet ondergeschikt blijven.
- *Stedelijke kernen en grote dorpen als poorten tussen stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit en het regionaal park.* De steden en grote dorpen worden in relatie met de Scheldevallei ontwikkeld tot poorten voor toerisme en recreatie.
- *Dorpen en verlaten bedrijfsgebouwen ingeschakeld in het toeristisch en recreatief medegebruik.* In de dorpen is er aandacht voor dorpskernvernieuwing, renovatie, herbestemming van verlaten gebouwen, herstel van de relatie met de waterloop, de aanleg van wandel- en fietsroutes, plaatselijke kleinschalige infrastructuur, enz.

5.1.2 Deelstructuren

Gewenste nederzettingsstructuur

Selecties

Hoofddorp	Hamme
Woonkernen	Moerzeke
	Kastel
	Zogge
Niet weerhouden	Sint-Anna

Beleid

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld worden.

Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Ze staan in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern inzake wonen en een deel van de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is er gericht op de ondersteuning van de woonfunctie.

Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.

In de andere woonconcentraties van het buitengebied (niet geselecteerd als hoofddorp of woonkern) kan geen bijkomend juridisch aanbod aan bijkomende wooneenheden gecreëerd worden.

Bestemmingen voor bestaande effectieve bouwgronden (juridische voorraad) kunnen evenwel verplaatst worden.

(actualisatie op basis van de herziening PRS)

Als taakstelling voor de gemeente Hamme werden 1193 woningen voor de periode 1991 – 2007 vooropgesteld. Uit cijfers blijkt dat Hamme deze taakstelling heeft gerealiseerd, meer bepaald werd in deze periode een groei van 1202 huishoudens opgetekend.

De kwantitatieve optie inzake woonbehoeften voor de periode 2007-2012 bedraagt 333. Er wordt ook een lange termijn doorkijk meegegeven voor de periode 2007-2020. Deze bedraagt 808.

Er gaat extra aandacht uit naar een kwantitatieve invulling van de kwantitatieve optie. Dit betekent dat er binnen het lokaal woonbeleid voldoende aandacht moet besteed worden aan een differentiatie van het aanbod wonen in functie van de respectievelijke demografische doelgroepen (jonge gezinnen, alleenwonenden, medioren, senioren, ...). Dit betekent dat een evenwichte samenstelling van woonvormen moet nagestreefd worden. Door vergrijzing zal de woonvraag voor ouderen sterk toenemen. Een specifiek aanbod met aangepaste woonvormen en formules die het zelfstandig wonen ondersteunen moeten in het woonbeleid aan bod komen. Omgekeerd brengt dit ook met zich mee dat het, gezien deze context, niet meer evident is om te voorzien in bijkomende woningen voor grotere huishoudens. Bij nieuwe ontwikkelingen dient prioriteit te worden gegeven aan het voorzien van kleinere wooneenheden. Het is de taak van de gemeente om het woonbeleid verder vorm te geven. Dit kan onder meer op basis van een woningbehoeftestudie met een gesloten bevolkings- en huishoudensprognose met 2007 als basisjaar.

Gewenste open ruimte structuur

Selecties

Natuurlijke structuur	
Natuuraandachtszones	3V11 Durmemeersen – E3 putten 3V12 Oude Durme 3V13 Sombeekse meersen en Bronbosjes 3V14 Bunt – Schorren van de Durme 3V18 Polder van Kastel 3V19 Broek van Grembergen – Moerzeke 3V20 Vlassenbroekse polder
Natuurverbindinggebieden	3N4 Durmevallei
Ecologische structuur van bovenlokaal belang	3E5 De Vliet
Landschappelijke structuur	
Structuurbepalende reliëfelementen	Vallei van de Durme
Structuurbepalende hydrografische elementen	De Zeeschelde De Durme
Overige structuurbepalende elementen	Het dijkencomplex in het bekken van de Zeeschelde Alluviale bosjes in de valleien van de Schelde en Durme
Open ruimte corridors	Tussen Lokeren-Zele enerzijds en Waasmunster-Hamme anderzijds
Prioritair aandachtsgebied inzake landschapsbehoud	De vallei van de Zeeschelde van Kruibeke tot Dendermonde met inbegrip van de monding van de Durme
Agrarische structuur	
Zandleemstreek van oostelijk Oost-Vlaanderen	
Landbouw in valleigebieden van Schelde en Durme	

Beleid

Met het oog op het realiseren van de verbindingfunctie, is in natuurverbindinggebieden het beleid gericht op behoud en versterking van de natuurwaarden en de bevordering van de biologische diversiteit, zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied. Het beleid rond ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang is gericht op het instandhouden en versterken van de ecologische functie.

Voor de structuurbepalende reliëfelementen moeten de hoogteverschillen blijven bestaan, zichtbaar blijven en waar mogelijk geaccentueerd worden. Valleien en depressies worden gevrijwaard van verdere bebouwing en infrastructuren, typische begroeiing wordt bewaard en waar mogelijk versterkt.

Structuurbepalende hydrografische elementen worden bewaard en gevrijwaard van bebouwing. Het uitzicht naar deze elementen dient gevrijwaard, de typische begroeiing wordt bewaard en versterkt, de belangrijke landschappelijke-recreatieve rol ervan wordt geaccentueerd. Het patroon van natuurlijk-meanderende elementen moet behouden en waar mogelijk hersteld worden.

Open ruimte corridors dienen bewaard en waar mogelijk versterkt te worden. Er is als dusdanig geen nieuwe bebouwing toegelaten.

In de zandleemstreek van oostelijk Oost-Vlaanderen, dat getypeerd wordt door kleinere landbouwgebieden in openruimte kamers, zijn ondersteunende maatregelen ten behoeve van duurzame landbouw noodzakelijk. Doelstelling binnen dit dynamisch landbouwgebied is een evenwichtige ontwikkeling van zowel de oppervlaktebehoevende sectoren als de hoogdynamische sectoren (o.a. glastuinbouw, veredeling). In de valleigebieden zal de landbouw rekening moeten houden met de beperkingen in het kader van natuurontwikkeling en integraal waterbeheer. De provincie zal hiertoe maatregelen nemen ter ondersteuning van de landbouwers bij het inpassen van natuurdoelstellingen. De provincie zal in overleg met de Vlaamse overheid en de gemeente, ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw afbakenen en inrichtingsprincipes vastleggen.

Gewenste ruimtelijk – economische structuur

Het stedelijk netwerk E17 krijgt een belangrijke economische taakstelling. Het gebied is gunstig gelegen nabij de uitbreidende Waaslandhaven en langsheen de E17 die de grootsteden Antwerpen en Gent verbindt. Naast het optimaal benutten van de bestaande reserves, is er ruimte voor het creëren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

(actualisatie op basis van de herziening PRS)

Hamme werd bij de tweede herziening van het RSV (2011) geselecteerd als 'bijzonder economisch knooppunt'. Het gaat daarbij om de bedrijvzone Zwaarveld. De overige delen van de gemeente vallen buiten deze geselecteerde concentratie en eventuele uitbreiding ervan en blijven tot het buitengebied behoren. Voor die delen van het grondgebied is dan ook het beleid inzake lokale bedrijventerreinen in het buitengebied volledig van toepassing.

De eventuele terreinuitbreidingen die bestemd worden voor deze bijzondere economische knooppunten worden verrekend in de 80 à 85% van de verdeelsleutel tussen economische knooppunten ten opzichte van niet-economische knooppunten (15 à 20%). Deze gemeenten, waaronder Hamme, verschuiven bijgevolg voor wat de geselecteerde concentratie van de eventuele uitbreiding ervan betreft van pakket 4 naar pakket 3, voor de overige delen van de gemeente is pakket 4 van toepassing. Het afbakenen van (bijkomende) regionale bedrijventerreinen in de bijzondere economische knooppunten is een taak van de provincie.

Voor de (delen van) gemeenten buiten de stedelijke gebieden en economische knooppunten zoals delen van Hamme wordt geen verdeling gedaan van het bijkomende pakket voor lokale bedrijventerreinen. Voor

Hamme betekent dit als hoofddorp in het buitengebied de mogelijkheid voor het oprichten van een lokale KMO-zone met een bedrijfsoppervlakte van max. 5ha. De gemeente moet de nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoord. Daarbij wordt rekening gehouden met de wijzigingen voor wat de terreinen van economische activiteiten betreft sinds 1994.

Bijkomende lokale bedrijventerreinen worden in principe voorzien bij het hoofddorp. Enkel indien in het hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan, mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan, mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in een woonkern.

In het woonweefsel van de hoofddorpen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van het hoofddorp, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor handel met een middelgrote verkoopsoppervlakte (400m² - 1000 m²) voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor het desbetreffende hoofddorp en de gemeente.

In het woonweefsel van de hoofddorpen en woonkernen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van het hoofddorp, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor handel voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor de desbetreffende kern en dienen in oppervlakte beperkt te blijven (tot 400m² per handelsentiteit).

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Selecties

Gebied van primair toeristisch-recreatief belang	E17-netwerk
Toeristisch-recreatief netwerken	Gent en de Scheldestreek
Specifieke knooppunten	geen

Beleid

In gebieden van primair toeristisch-recreatief belang is nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk via provinciale RUP's.

Het toeristisch-recreatieve netwerk Gent en Scheldestreek is een netwerk waarbij langs de Schelde en Durme een bundel van recreatieve bewegingen wordt afgebakend. Bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur van regionaal niveau is er wenselijk, en dit buiten de Scheldevallei. Recreatief medegebruik voor extensieve recreatie moet verder kunnen ontwikkelen.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Secundaire wegen	Geen
Secundaire waterwegen	Durme
Fietsverkeer	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

Er worden geen secundaire wegen op grondgebied Hamme geselecteerd.

De Durme wordt geselecteerd als secundaire waterweg. Voor deze waterwegen wordt een belangrijke aanvullende rol gezien ten aanzien van recreatie en toerisme, in de eerste plaats het vaartoerisme. Daarnaast vormen de waterwegen en meer bepaald de langsliggende autovrije paden, belangrijke aders voor wandel- en fietsverkeer, paardrijden, ...

Op provinciaal niveau werd een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgemaakt. Deze netwerken zijn bestemd voor (boven)lokaal woon-werk, woon-school en woon-winkelverkeer en vormen als het ware de gewenste bovenlokale functionele fietsroutestructuur voor Oost-Vlaanderen. Bedoeling is een functioneel; aantrekkelijk en veilig fietsroutenetwerk te realiseren, waarbij het fietsroutenetwerk van de provincie als uitgangspunt wordt genomen.

De gemeenten worden aangemoedigd om een totaal wensbeeld van fietsroutes op hun grondgebied op te maken, door het netwerk aan te vullen met lokale fietsroutes. Dit kan gekoppeld worden aan een netwerk voor voetgangers zodat een samenhangend netwerk voor trage wegen ontstaat.

5.2 BELEIDSKADER WINDTURBINES

Het beleidskader dient te worden beschouwd als een addendum aan het bestaande Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Om de inplanting van windturbines enerzijds te kunnen stimuleren en anderzijds een oncontroleerbare wildgroei binnen het Oost-Vlaamse landschap te vermijden, is een duidelijke beleidsvisie noodzakelijk.

5.2.1 Afweging van de mogelijkheden per deelgebied

Per deelgebied van het PRS werd onderzocht in hoeverre bijkomende windturbines passend zijn binnen de algemene ruimtelijke principes die binnen dit deelgebied van toepassing zijn. Binnen deze deelgebieden is nog een verdere verfijning mogelijk. Vooral groot- en middenschalige windturbines hebben een belangrijke en verstrekkende invloed op het landschap.

Deelgebied E17 netwerk

Binnen het E17 netwerk moet de stedelijke dynamiek in het spanningsveld Gent-Antwerpen worden opgevangen. Als voorziening voor wonen en bedrijvigheid horen grootschalige windturbines hier zeer sterk thuis. Door een dichte inplanting van windturbines kan het netwerk als een geheel zichtbaar worden in de omliggende open ruimtegebieden. Het E17 netwerk maakt als één te accentueren stedelijk geheel deel uit van het gedifferentieerd landschap. Op lager schaalniveau gaat binnenin het netwerk bijzondere aandacht naar het accentueren van de kernen en de lijninfrastructuren. Ook de vorming van nieuwe landschappelijke structuren, nieuwe windlandschappen, is binnen dit deelgebied een mogelijkheid.

De inplanting van grootschalige windturbines kan binnen het E17 netwerk zowel lineair gebeuren, langsheen de grote verscheidenheid aan transportinfrastructuur, als in regelmatige clusters op de bedrijventerreinen, of op de versnipperde agrarische gebieden binnenin het netwerk. Indien solitaire turbines passend zijn binnen de gevormde land-

schappelijke structuur kunnen ook deze een plaats vinden binnen het netwerk.

De verbinding met het Oost-Vlaams kerngebied kan worden geaccentueerd door een lineaire inplanting langsheen de transportas E17. De open ruimtegebieden binnen de vallei van de Durme en langsheen de cuesta van het Land van Waas kunnen niet worden ingenomen door grootschalige turbines en vormen op die manier een openruimteverbinding tussen enerzijds het stedelijk weefsel gevormd door de as Lokeren – Zele – Dendermonde en het stedelijk weefsel gevormd door de kernen Beveren, Sint-Niklaas en Temse. Ter hoogte van de Wase Cuesta dient omzichtig te worden omgesprongen met de inplanting van turbines, om ongewenste schaafeffecten te vermijden (visuele inkrimping van het reliëfverschil door de dominantie van de turbines).

De Scheldevallei

Omwille van de hoge landschappelijke en toeristisch-recreatieve en ecologische potenties is deze deelruimte minder geschikt voor het inplanten van grootschalige windturbines. Er wordt ervoor gekozen de natuurlijke loop van de Schelde niet te accentueren door het inplanten van turbines maar deze in te bedden binnen een open vallei zonder grootschalige constructies.

In het noorden wordt de Scheldevallei afgeboord door het E17-netwerk. Door het concentreren van turbines binnen dit netwerk krijgen beide gebieden door de contrastwerking een sterkere eigenheid.

5.2.2 Potentiële inplantingslocaties

Op basis van de interpretatie van de hierboven voorgestelde ruimtelijke structuur en rekening houdend met de uitsluitingscriteria, de negatieve aandachtspunten en de positieve aanknopingspunten en de differentiatie per landschapstype werden tenslotte de potentiële inplantingslocaties afgebakend.

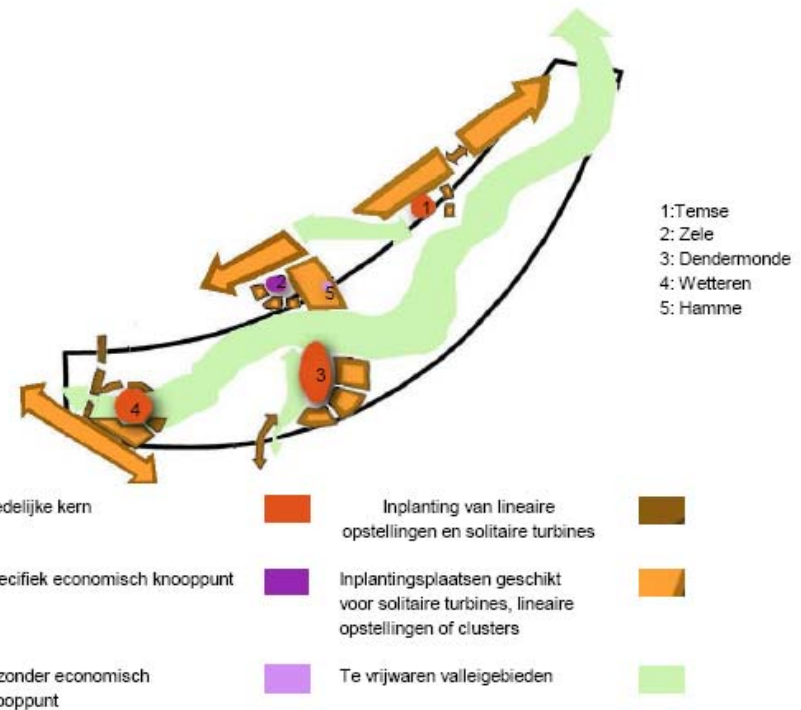
Bovendien bestaat binnen deze locaties de mogelijkheid om een inplanting te realiseren in overeenstemming met de ruimtelijke structuur voor groot- en middenschalige turbines in Oost- Vlaanderen.

De potentiële inplantingslocaties geven deze gebieden aan binnen de provincie Oost- Vlaanderen waarbinnen verdere planologische initiatieven voor de inplanting van grote en middenschalige windturbines zullen worden geconcentreerd en waar de provincie een positief en ondersteunend beleid zal voeren.

Belangrijk is dat binnen de potentiële inplantingslocaties nog steeds een verder onderzoek noodzakelijk is. Bovendien kunnen bijkomende ruimtelijke voorwaarden zijn gesteld in de hierboven behandelde ruimtelijke visie.



Figuur 19: E17-netwerk



Figuur 24: Deelgebied Scheldevallei

Kaart 12: potentiële inplantingslocaties windturbines

5.3 RUIMTELIJKE VISIE OP DE 4 BEK'S IN OOST-VLAANDEREN (IN OPMAAK)

Bij de tweede herziening van het RSV werden een aantal 'bijzondere economische knooppunten' geselecteerd. Deze nieuwe categorie heeft tot doel om potenties inzake werken op Vlaams niveau van enkele niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen. In Oost-Vlaanderen werden Zulte-Kruishoutem, Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld te Hamme en de grens Zelzate-Assenede aangeduid. De herziening van het RSV stelt verder dat de selectie betekent dat op basis van een specifiek onderzoeks- en overlegproces, inclusief alle toepasselijke wetgeving zoals passende beoordeling, planMER plicht, ... zal beslist worden of en welke ontwikkelingen op het terrein mogelijk zijn.

Het provinciebestuur heeft daarom een ruimtelijke visie uitgewerkt mbt. de ontwikkelingsmogelijkheden van de bijzondere economische knooppunten (BEK's). Deze ruimtelijke visie vormt een voorstudie waar latere acties kunnen aan getoetst worden.

Binnen de studie werden drie onderzoeksvragen beantwoord:

- Wat is de rol van het bijzonder economisch knooppunt in relatie tot de andere economische knooppunten (en het buitengebied) in de specifieke deelruimte?
- Welke ontwikkelingsmogelijkheden dienen zich aan voor de realisatie van een bijkomend bedrijventerrein in een bijzonder economisch knooppunt?
- Hoeveel oppervlakte nieuw bedrijventerrein kan gerealiseerd worden in het BEK's?

De studie stelt als conclusie dat het onderzoek en de ruimtelijke visie hebben aangetoond dat de BEK's in 2 categorieën kunnen ingedeeld worden.

Het BEK Kluizenmolen en het BEK Assenede-Zelzate kunnen aangeduid worden als economisch knooppunt vanuit een specifieke behoefte naar terreinen in een netwerk om de haven, dit om indirecte effecten uit de haven op te vangen. Hierdoor kunnen de havengebieden maximaal gevrijwaard blijven voor havengebonden bedrijven.

Daarnaast is er binnen Oost-Vlaanderen eveneens nood aan ruimte voor logistieke activiteiten. Beide BEK's behoren tot een primaire hotspot. De ruimtelijke mogelijkheden binnen de beide BEK's zijn ruim, waardoor, indien de specifieke behoeften op lange termijn blijven aanhouden door bV. de verdere versterking van de havens, er ook op lange termijn mogelijkheden zijn om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

Het BEK Zulte/Kruishoutem en Zwaarveld Hamme hebben voornamelijk door hun ligging rond economische knooppunten een stedelijke gebieden een minder directe noodzaak. Beide hebben omwille van hun ligging, de aanwezigheid van bestaande bedrijvenconcentraties en hun ontsluitingsmogelijkheden, echter wel potenties om bijkomende regionale bedrijvigheid op te vangen. In tegenstelling tot de twee andere BEK's zou het karakter van de bedrijven eerder gemengd zijn. De ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van het BEK zijn duidelijker begrensd waardoor de uitbreiding eerder beschouwd kan worden als een logische afwerking van de bedrijvenconcentratie.

Er wordt in de studie voor elk BEK een meer specifieke afweging gemaakt. Voor het Zwaarveld te Hamme wordt volgende gesteld: Het BEK Zwaarveld te Hamme heeft potenties om een ondersteunende rol te spelen tav. Het E17-netwerk en de regio. Deze potentie ontstaat

door de ligging in de Vlaamse Ruit en het E17-netwerk gecombineerd met de aanwezigheid van een bestaand grootschalige industrieterrein aan de N41. Omwille van de onmiddellijke situering aan de E17 zijn de stedelijke gebieden van Beveren, Sint-Niklaas, Lokeren en Temse echter beter geschikt om logistieke activiteiten op te vangen. Het BEK Hamme beschikt wel over potenties om een ondersteunde rol op te nemen.

Het vastleggen van een oppervlaktemaat voor het bedrijventerrein is niet éénduidig omdat de motivatie van het BEK eerder steunt op de potenties van de plek dan op een noodzaak voor het ruimtelijk economische functioneren van de deelruimte. Een BEK moet een specifieke rol kunnen vervullen, Een uitbreiding kan niet zomaar verantwoord worden vanuit een vaag 'inpassen' in het gewenste ruimtelijke beleid.

Er werd voor de verschillende BEK's gezocht naar hun specifieke rol.

In het addendum van het RSV wordt voor het bedrijventerrein Zwaarveld gesteld dat een beperkte uitbreiding kan onderzocht worden aan de oostzijde van de N41. De uitbreiding zal rekening houden met de waarde van de agrarische structuur en de beekvalleien. De in de nabijheid gelegen bedrijventerrein van Sint-Niklaas, het specifiek economisch knooppunt Zele en Lokeren voorzien reeds in een ruim aanbod. Een bijkomende uitbreiding van Zwaarveld kan hiermee concurreren.

De Deputatie beslist de toegewezen hectares (65 ha) in te zetten op de havengebonden locaties, zijnde het BEK Zelzate-Assenede en het BEK Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas.

Voor het BEK Zwaarveld is verder overleg met de gemeente nodig teneinde tot een concreet voorstel te kunnen komen.

5.4 ONTWERP PRUP RECONVERSIE VERBLIJFSGEBIED AKKERSHOOFD TE HAMME (IN OPMAAK)

Dit PRUP vindt haar oorsprong in de prangende problematiek van weekendverblijven en de noodzaak aan een vernieuwde omgang met deze vorm van toerisme. Het doel is om de illegale permanente bewoning volledig te laten verdwijnen door de probleembestemming 'verblijfsrecreatie' quasi overal te herbestemmen. Dit is uiteraard een proces op lange termijn. Het plangebied van het PRUP Hamme-Akkershoofd bestaat uit een zone voor verblijfsrecreatie, met een totale omvang van ca. 68,9 ha. De zone is vrijwel volledig ingenomen door visvijvers, chalets en bergplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een omgeving met grote landschappelijke en natuurlijke waarde. De natuurlijke potentie is er groot. Landschappelijk is de omgeving ook als waardevol te beschouwen door zijn ligging in de relictzone Scheldevallei van Dendermonde tot Kruikeke. Het plangebied zelf heeft een uniek karakter door de orthogonale en fijnmazige padenstructuur en door het voorkomen van een cluster van visvijvers en hutjes. Het plangebied is zo uitgegroeid tot een belangrijke cluster van visrecreatie in de omgeving. Er zijn vandaag geen problemen met permanente bewoning, wel met enkele constructies die niet in overeenstemming zijn met de omgeving. Door de aanwezigheid van afsluitingen versnipperd het gebied. De recreatie die er beoefend wordt, is echter in harmonie met de omgeving en maakt deel uit van de eigenheid van dit gebied.

Gezien deze natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarde van Akkershoofd, kiest de provincie voor een herbestemming waarbij deze drie functies verenigd worden. Het unieke karakter van het plangebied wordt bestendigd in een bestemming 'zone voor specifieke landschapsgebonden recreatie'. Deze visie is in overeenstemming met de gewestelijke en gemeentelijke visie op het plangebied. Bedoeling is dat

hier verder kan gerecreëerd worden en dat binnen de zone nog beperkte bouw mogelijkheden geboden worden, echter met strikte randvoorwaarden rond volumes, materiaalgebruik, verharding, afsluitingen,... Vertuining moet tegengegaan worden ten voordele van de natuur- en landschapsontwikkeling. Specifieke visrecreatie kan zich zo verder ontwikkelen, maar met voldoende respect voor de omgeving (onder andere aandacht voor natuurvriendelijke oeverprofielen, inheemse fauna en flora). Wonen en woongerelateerde functies zijn niet toegelaten, net als verblijfsrecreatie, afgezien van het kortverblijf in functie van de visrecreatie.

Met deze planopties kunnen de huidige activiteiten behouden blijven en binnen de grenzen van het plangebied nog enigszins verder uitgebouwd worden, maar in overeenstemming met het karakter en de waarden van de omgeving.

Er is binnen het RUP slechts 1 bestemmingszone van kracht: 'zone voor specifieke landschapsgebonden recreatie'. In deze zone blijft recreatie de hoofdfunctie, het gebied wordt bestemd voor specifieke visrecreatie zoals dit vandaag ook gebruikt wordt. Er worden voorwaarden en beperkingen aan deze recreatie opgelegd in functie van landschap- en natuurherstel.

6 PLANNEN EN BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU

6.1 GEMEENTELIJKE BPA's EN RUP's

Kaart 13: overzicht BPA's en RUP's binnen Hamme

Op gemeentelijk niveau gebeurt de concretisering van het ruimtelijk beleid voornamelijk onder de vorm van gemeentelijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.1.1 Bestaande geldige BPA's

	Naam	Goedkeuring	Ligging	Bestemming
1	<i>BPA Broekstraat</i>	3e wijziging - K.B. 22.09.1981	A. Rodenbachlaan	Woongebied (overwegend), sociale woning- bouw
2	BPA Vlierkouter-	2e wijziging - K.B. 22.06.1982 3e wijziging - K.B. 25.05.1998	Strijderslaan – Nij- verheidstraat (2e wijziging); zone langsheen oude spoorweg (3e wijzi- ging)	woongebied; landbouwzone
3	<i>BPA Vigor Wuitens</i>	art. 17 - K.B. 24.09.1980	zone ten zuiden van de kern Hamme Centrum, begrensd door Hooirt, Loystraat, Verbin- dingslaan en N41	woongebied voor sociale woning- bouw
4	<i>BPA Zwaarveld</i>	art. 17 - M.B. 16.01.1991	zone ten zuiden van het huidige indu- striegebied Zwaar- veld	uitbreiding van het bestaande industriegebied
5	<i>BPA</i>	M.B.23.03.1993	zone ten zuiden van	woongebied,

			Zonneke en Theet	rechtstreekse aansluiting van KMO-zone Zonneke en Theet op de te herinrichten knoop met de N41
--	--	--	------------------	--

6.1.3 RUP's in opmaak

Naam	Goedkeuring	Ligging	Bestemming
RUP Moespom		Killestraat	Opmaak in functie van het afgeleverde planologisch attest aan het bedrijf Laurent Verhelst BVBA (Moespom)
RUP Reka		Heirbaan	Opmaak in functie van het afgeleverde planologisch attest aan het bedrijf Reka
RUP Sportterreinen Zogge			Opmaak in functie van de sportterreinen op de rand met de open ruimte
RUP De Wuiten			Opmaak in functie van de herlokalisatie van de sport-hal en centralisatie van de sportinfrastructuur van Hamme-centrum

6.2 GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

6.2.1 Algemeen

Het 'eerste generatie' mobiliteitsplan van de gemeente Hamme werd conform verklaard op 17 februari 2003. Omdat verkeer en mobiliteit een dynamisch gegeven zijn, is dit 'eerste generatie' mobiliteitsplan aan herziening toe. Daarom werd in de GBC van 27 mei 2009 de sneltoets uitgevoerd en werd besloten om het gemeentelijk mobiliteitsplan te verbreden en verdiepen (spoor 2). Dit betekent dat de leden van de GBC nog achter het beleidsscenario staan, maar vonden dat voor bepaalde thema's nood was aan herziening. Het besluit van de GBC werd voorgesteld aan de PAC van 13 juli 2009 en bevestigd.

Verbreden en verdiepen moet als één geheel beschouwd worden. Er is echter wel een nuanceverschil: verbreden duidt op het aansnijden van nieuwe thema's in het mobiliteitsplan, verdiepen duidt op het verder doorgronden en uitdiepen van de bestaande thema's in het vorige mobiliteitsplan.

Het stappenplan "Verbreden en verdiepen" werd doorlopen. Als afronding van het proces van verbreden en verdiepen werd een beleidsplan opgesteld met een duurzaam beleidsscenario en bijhorende actietabellen. De nota werd conform verklaard op de PAC van 18/06/2012 en definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 20/06/2012.

6.2.2 *Samenvatting van de verkenningsnota en de uitwerkingsnota*

Bij het doorlopen van de sneltoets werd duidelijk dat het verbreden en verdiepen zich moest toespitsen op 4 thema's:

- Strategische projecten:
 - Uitbreidingsmogelijkheden Zwaarveld
 - Ontwikkelingen in het centrum
- Openbaar vervoer
- Parkeerbeleid
- Milieu

Er werd ook een actualisatie uitgevoerd voor de thema's wegcategorisering, fietsroutenetwerk en monitoring en evaluatie.

Tijdens de verkenningsfase werden de te onderzoeken strategische projecten beter afgelijnd. Er werd voor gekozen om de verschillende ontwikkelingen in het centrum (RUP Centrum, RUP Kerckwijck, gebiedsontwikkeling Nieuwstraat) in samenhang te bekijken onder de noemer 'Centrumontwikkelingen'.

In de Uitwerkingsnota werden de benodigde onderzoeken behandeld. Uit dit zowel terrein- als desktoponderzoek werden conclusies en aanbevelingen gepuurd die geïntegreerd worden in het beleidsplan.

De belangrijkste conclusies uit de beleidsnota zullen verwerkt worden in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan.

BESTAANDE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 BESTAANDE DEELSTRUCTUREN

De deelstructuren beschrijven de verbanden tussen de ruimtelijke systemen van de deelruimten.

Ze behandelen de samenhang tussen de ruimten vanuit éénzelfde maatschappelijke invalshoek (wonen, werken, recreatie, ...) en zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Hamme.

De beschrijving geeft een inzicht in de aard en de omvang van de maatschappelijke behoeften en van de te realiseren taakstellingen.

Volgende deelstructuren komen hier aan bod:

- de nederzettingsstructuur,
- de ruimtelijk - economische structuur,
- de landschappelijke structuur.
- de ruimtelijke natuur- en bosstructuur,
- de ruimtelijke agrarische structuur,
- de ruimtelijk toeristisch – recreatieve structuur,
- de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

1.1 BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Kaart 14: bestaande nederzettingsstructuur

De gemeente Hamme bestaat uit de verstedelijkte kern Hamme centrum, de woonkernen Moerzeke, Zogge en Kastel en het landelijke dorp Sint Anna. Verder komen naast enkele woonlinten en een woonkorrel verspreide woningen voor in de open ruimte.

1.1.1 Verstedelijkte kern

Hamme centrum is een verstedelijkte kern die gekenmerkt wordt door een vrij aanzienlijk centrumgebied met aaneensluitende bebouwing van woningen, handelsvestigingen, bedrijven en openbare gebouwen met inbegrip van de tussenliggende wegen, parken, tuinen, sport- en recreatierterreinen. De verstedelijkte kern heeft een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen en fungeert als verdichtingplaats voor wonen.

Binnen de kern onderscheiden we een historisch centrum, het verdicht gebied van de negentiende eeuwse gordel en de rand, gekenmerkt door de naoorlogse verkavelingen.

De dorpskern van Hamme wordt begrensd door de vallei van de Durme (noorden) en de Schelde (oosten) en door functies van de open ruimte zoals landbouw, waarin zich verspreide bebouwing bevindt onder de vorm van woonlinten, korrels of verspreide bebouwing (zuiden en westen).

1.1.2 Woonkernen en landelijke dorpen

Een woonkern is het deelgebied van de nederzettingsstructuur, dat opgebouwd is uit aaneensluitende bebouwing met woningen, handelsvestigingen, bedrijven en openbare gebouwen met inbegrip van de tussen-

liggende wegen, groenzones, tuinen, sport- en recreatierterreinen.

Moerzeke is een zelfstandige woonkern, toch zijn er duidelijk minder voorzieningen aanwezig dan in Hamme centrum.

Zogge en Kastel zijn woonkernen die voor hun voorzieningen zijn afgestemd op de woonkernen in hun omgeving. Elke dorpskern heeft haar eigen karakteristieken en verschijningsvorm.

Landelijke dorpen vormen een duidelijke bebouwingsconcentratie en zijn kleiner van orde dan de woonkernen. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Sint Anna wordt als nederzetting onderscheiden en vormt samen met Sint Anna Waasmunster een gemeenschap.

Sint-Anna is voor zijn voorzieningen afgestemd op de woonkernen in hun omgeving. Ook Sint Anna heeft zijn eigen karakteristieken en verschijningsvorm.

1.1.3 Woonlinten

Een woonlint wordt in het kader van dit onderzoek gedefinieerd als bebouwing die zich situeert aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur tot gevolg die niet als woonkern of woonkorrel is getypeerd. Door het geven van vergunningen voor het bouwen van nieuwe woningen langs allerlei wegen is de lintbebouwing sterk toegenomen over geheel het gemeentelijk grondgebied. De meeste woonlinten komen voor aansluitend op Hamme, Moerzeke en Zogge. Hierdoor wordt de open ruimte gecompartmenteerd.

Durmebrug, Heirbaan, Ekelbeke, Lippeveld / Meerstraat, Ardoystraat, Kruisbeeldstraat, Moerheide, Dendermondse Steenweg, Neerstraat / Hammestraat, Wielstraat en Bootdijkstraat worden als **woonlint** geselecteerd omwille van hun dichtheid en verbindende functie tussen de dorpskernen binnen en buiten de gemeente Hamme. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. De zonevremde woningen

die aansluiten bij woonlinten werden meestal opgericht in het kader van de opvolgereguleer of betreffen voormalige bedrijfszetels van land- en tuinbouwbedrijven. Ze zijn meestal ééngesinswoningen in open bebouwing.

1.1.4 Woonkorrels

Een woonkorrel is een nederzettingsstructuur die bestaat uit een concentratie van woningen in een aaneengesloten of open structuur, maar niet uitgesproken lintvormig. De dichtheid is groot ten aanzien van de omgeving waarbij naast woningen mogelijk ook handels- en/of bedrijfsgebouwen voorkomen.

Bij de afbakening van woonkorrels wordt volgende richtinggevende maat gehanteerd: een concentratiezone van 5 tot 25 woningen met hoogstens 100m afstand tussen de individuele woningen. Doorslaggevend voor de selectie is evenwel het effectief ruimtelijk voorkomen als een opzichzelfstaande “concentratie” van woningen. Een woonkorrel kan hierdoor onderscheiden worden van verspreide bebouwing enerzijds en van een woonkern of woonlint anderzijds.

Binnen de gemeente wordt de woonkorrel **Driegoten** afgebakend, juist door de samenhang van het geheel en grotere dichtheid van de bebouwing t.o.v. zijn landelijke omgeving.

1.1.5 Verspreide bebouwing

De gemeente Hamme wordt gekenmerkt door een aantal verspreide woningen en bebouwing. Dit is historisch te verklaren door het kleinschalige occupatiepatroon van het zandgebied. Een groot deel van deze woningen is vandaag zonevreed. Om inzicht te krijgen in de aard en de omvang van de problematiek van de zonevreedde woningen in de gemeente is een zo volledig mogelijke inventaris opgemaakt.

De volgende elementen zijn daarbij onderzocht:

- De zonevreedde woningen;
- De niet-zonevreedde maar wel als zonevreedd behandelde woningen, gelegen in niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden;
- De bedrijfszetels van land- en tuinbouwbedrijven gelegen buiten de woongebieden van het gewestplan (gegevens land- en tuinbouwtekening 2000);
- Bedrijfswoningen bij zonevreedde bedrijven;
- De goedgekeurde plannen van aanleg (BPA's) die afwijken van de bestemmingen van het gewestplan;
- De goedgekeurde verkavelingen gelegen buiten het woongebied van het gewestplan.

De gemeente telt ongeveer 350 zonevreedde woningen verspreid over het grondgebied.

Het aantal zonevreedde woningen in de gemeente Hamme is met 4% van het totale woningaanbod vrij beperkt in vergelijking met andere Vlaamse gemeenten in het buitengebied. De problematiek is uitgesproken in deelgebieden van de kern Hamme centrum waar een groot aantal zonevreedde woningen voorkomen in industriegebied en de bufferstroken langs de N41. De problematiek in het landelijk deelgebied van de kern is dan ook veeleer beperkt.

Kernen bevatten grootste concentratie zonevreedde woningen.

De belangrijkste concentratie aan zonevreedde woningen situeert zich in de kern van Hamme centrum. Zo worden door de bufferstrook langs de N41 maar liefst 55 woningen geheel of gedeeltelijk getroffen. Het gaat hier meestal over woonprojecten van voor 1962. Een 30-tal woningen bevindt zich in parkgebied. Naast enkele residentiële woningen in tuinen met een parkachtig karakter, betreft het vaak feitelijk woonge-

bied in de vorm van aaneengesloten bebouwing die doorgaans dateert van voor het gewestplan.

Ook binnen de industriële en ambachtelijke gebieden in de kern situeren zich ruim 70 woningen. De gebieden Le Lis (Stationsstraat, Spoorwegstraat, De Ring), Aartstraat en Veldstraat zijn de belangrijkste gebieden met betrekking tot de zonevreemde woningen. Een groot deel hiervan kreeg reeds een planologische oplossing onder meer via RUP Le Lis en RUP Hooirt1 – Kerckwijck.

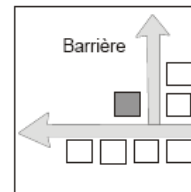
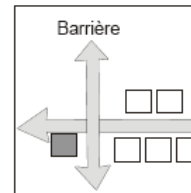
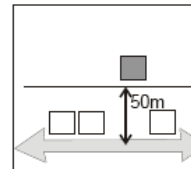
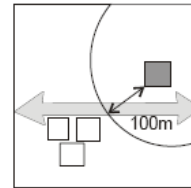
Vervolgens zijn er de gebieden voor openbaar nut die globaal voor Hamme en Moerzeke een 40-tal zonevreemde woningen bevatten. Via RUP Centrum worden de meeste van deze woningen voor wat betreft Hamme-centrum binnen woongebied ondergebracht.

Zonevreemde concentratie van woningen aansluitend op een gerealiseerd woongebied

In aansluiting met de kernen treffen we een groot aantal zonevreemde woningen aan die zich in het verlengde van de woonlinten bevinden. Het handelt hier om ongeveer 40 woningen die aansluiten bij de woongebieden van het gewestplan. Het betreft meestal woningen in open bebouwing die vaak gerealiseerd werden door middel van de “opvulregel”.

Verspreide zonevreemde woningen in de open ruimte.

Het aantal verspreide zonevreemde woningen is in Hamme beperkt. Het handelt hier over een 65-tal woningen. Meestal betreft het hier voormalige bedrijfswoningen van land- en tuinbouwbedrijven die werden opgericht aan de randen van de kernen of centraal in het agrarisch gebied. De polders van Schelde en Durme bleven tot op heden gevrijwaard van bebouwing waardoor slechts sporadisch woningen in deze gebieden voorkomen.



De verspreide zonevreemde woningen worden voor de gemeente Hamme in principe afgeba- kend doordat er binnen een straal van minstens 100m geen andere nederzettingvormen gelegen zijn.

Aansluitend worden de woningen die achterin gelegen zijn zonder aan te sluiten bij het be- staande woonlint of woongebied en als het ware het openruimtegebied indringen weerhouden als verspreide bebouwing. Dit geldt ook al is de af- stand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m of zelfs kleiner dan 50m.

Tenslotte zijn ook de woningen geselecteerd die van bestaande woonlinten gescheiden worden door een fysieke barrière (verkeersweg, water- loop, e.d.) en hierdoor ruimtelijk niet meer aan- sluiten bij een woonlint of dorpskern, al is de af- stand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m of zelfs 50m.

1.2 BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Kaart 15: bestaande economische structuur

Industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen (KMO's) zijn bestemd voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven. Deze gebieden zijn duidelijk afgebakend op de gewestplannen. Bedrijvigheid komt echter ook voor in andere, niet daartoe bestemde zones van het gewestplan.

De gemeente Hamme beschikt in het totaal over 120 hectare bedrijfsgebied, hoofdzakelijk geconcentreerd in de kern Hamme centrum.

1.2.1 Regionale bedrijvigheid

Het bedrijfsgebied **Zwaarveld** situeert zich langs de N 41 tussen de kernen Hamme en Moerzeke. Het is een belangrijke concentratiezone van industriële en ambachtelijke activiteiten.

De eerste fase van het gebied **Zwaarveld (1a)** met een oppervlakte van ± 66 ha dateert uit eind 60-er jaren en heeft een industrieel karakter. Het bedrijfsgebied is zo goed als volledig ingenomen door bedrijven en infrastructuur. De belangrijkste bedrijven die er gevestigd zijn behoren tot de transportsector en tot de industrie (textiel en metaalverwerkende bedrijvigheid). Drie van de grootste bedrijven op het grondgebied van de gemeente, namelijk Meerdere grote bedrijven hebben zich hier gevestigd zoals Bexco, Omco Coulier transport en Wauters transport hebben zich hier gevestigd

In de tweede fase van het industriegebied **Zwaarveld (1b)** met een oppervlakte van ± 18,5 ha, goedgekeurd d.m.v. een BPA in 1992, ligt de nadruk meer op de ambachtelijke bedrijvigheid. De infrastructuur is volledig uitgerust en alle terreinen zijn toegewezen door de Intercommuna-

le D.D.S.. De schaal van de bedrijvigheid is er aanzienlijk kleiner. Bouwsector, metaalverwerkende industrie en transportbedrijven zijn ook hier sterk vertegenwoordigd. Het gemeentelijk containerpark is hier uitgebouwd.

Naar aanleiding van drie planologische attesten, ingediend door de bedrijven Rosantra Transport & Trucking, De Clippeleir en Rotom, werd de zone tussen Zwaarveld (1a) en de bewoning van de Neerstraat, voor wat betreft de **zone ten zuiden van de weg Zwaarveld (1c)**, geordend in een RUP. Het gebied werd grotendeels bestemd voor de bestaande bedrijvigheid en er werd een afdoende groenbuffer richting woonomgeving voorzien.

De ontsluiting van het industrieterrein Zwaarveld gebeurt hoofdzakelijk rechtstreeks naar de N41, zeker voor vrachtverkeer, of via de Neerstraat naar de N41, waardoor de hinder voor de kern zeer beperkt is. Ontsluiting via de Neerstraat wordt ontmoedigd en zou enkel nog in geval van calamiteiten mogen gebruikt worden.

Het **bedrijfsterrein Le Lis (2)** werd herbestemd naar woonzone met ondersteunende handelsactiviteiten.

Het **bedrijf Tasibel (3)** is gelegen aan de Nijverheidsstraat en het Koning Albertplein en heeft een bedrijfsoppervlakte van +/- 5 ha waarvan de helft in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. Het is het enige grote textielbedrijf dat zich nog in het centrumgebied van Hamme bevindt. De ruimtelijke impact van het bedrijf op de woonomgeving is groot. De verkeersimpact is sterk verminderd. Tasibel nv bouwt momenteel haar activiteiten in Hamme stelselmatig af in het kader van een herlokalisatie van haar bedrijfsactiviteiten.

1.2.2 Lokale bedrijvigheid

De gemeente Hamme beschikt over een **tiental kleinschalige ambachtelijke zones** verspreid over het grondgebied van de gemeente, met als zwaartepunt Hamme centrum en de omgeving van Zwaarveld. Ze hebben een gezamenlijke oppervlakte van **± 30 hectare**. Het betreft een feitelijke inkleuring van de toestand bij de opmaak van het gewestplan. De terreinen hebben een gemiddelde oppervlakte van 0,6 ha en zijn ontsloten via de omliggende woonstraten. In deze gebieden zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden meer. Het zijn de ambachtelijke zones aan de **Aartstraat (4), Hoogstraat – Sint Jansstraat (5), Veldstraat (7), Biezestraat (9), Osschaertshoek (10) en Evangeliestraat (11), Wielstraat (12) en Neerstraat (13)**. Door de verspreide ligging en de kleinschaligheid van de betrokken terreinen, vormen ze nauwelijks een probleem op het vlak van ontsluiting en verkeersoverlast in de woonomgeving.

De zone **Horizonsquare(16)** is een kleine ambachtelijke zone opgericht voor het bedrijf Storama (momenteel in gebruik door Deschacht Plastics). **Zone Dendermondse Steenweg (17)**, is ca. 6,5 ha groot en biedt momenteel nog nauwelijks mogelijkheden. De gronden zijn versnipperd en ingenomen door woningen of in eigendom van het bestaande bedrijf. De oude bedding van de N41, in eigendom van het Vlaamse Gewest, is onderdeel van de zone waarop **strooizout wordt opgeslagen en** een weegbrug is geïnstalleerd in functie van het controleren van het vrachtverkeer.

De ambachtelijke **zone Theet (20) werd** ontwikkeld tussen Theet en de N 41 (BPA Theet – M.B. 1998). **De inrichting en bestemming werden recentelijk herbekeken in het RUP Theet (Dep. 25/04/2013)** Het centrale gedeelte van het gebied met een oppervlakte van **5,6** ha is ingenomen door het bedrijf Van den Broeck, een handel in bouwstoffen

Het deel ten westen van de interne ontsluitingsweg van de zone is ondertussen verkaveld door de gemeente als **KMO-zone Zonneke** met een totale oppervlakte van 2,46 ha. Het terrein werd opgedeeld in 6 loten, die onmiddellijk zijn ingenomen. Het noordoostelijk gebied is in gebruik door enkele kleinschalige bedrijfjes of in reserve voor deze bedrijfjes. Het RUP Theet werd opgemaakt in functie van een betere ontsluiting op de te herinrichten N41. Gezien de regionale schaal van het bedrijf Van den Broeck en de grote verkeersintensiteiten, wordt er, op termijn, een parallelle ontsluitingsweg voorzien die aantakt op het kruispunt van de N470 op de N41, Voor de overige bedrijven blijft de toegang via Theet en via Zonneke behouden. De bedrijfsactiviteiten in het woonlint langsheen Theet worden afgebouwd en vervangen door wonen. Tussen het woonlint langsheen Theet en de bedrijvenzone (inclusief de site Van den Broeck) wordt een volwaardige dichte groenbuffer gerealiseerd.

De ambachtelijke **zone Damstraat (21)** is opgenomen in het BPA Hooirt (M.B. 1993) en omvat een inkleuring van de bestaande bedrijvigheid. De gebieden ten zuiden van de kern ontsluiten via de N 470 Dendermondsesteenweg richting N41 waardoor de impact op de woongebieden van de kern eerder beperkt is.

In de kern Sint-Anna beperkt het ambachtelijk gebied zich tot twee kleine zones langs de **Heirbaan (14 – 15)** die volledig ingenomen zijn door bestaande bedrijven.

In de kern Moerzeke beperkt het ambachtelijk gebied zich tot ~~twee~~ een kleine zones, namelijk in de **Killestraat (19)**. Het terrein aan de Killestraat is **grotendeels** ingenomen door bestaande bedrijven. Het terrein in de Kleinbroeckstraat wordt in hoofdzaak uitgebaat als recreatiezone (sporthal 't Broeksken).

Een groot aantal bedrijven in de gemeente Hamme is gelegen in het woongebied. Het handelt hier meestal over kleine bedrijven die geen hinder voor de omgeving met zich mee brengen. Voor Hamme Centrum zien we een verschuiving van bedrijfsactiviteit uit de woonzone richting bedrijfsgebied aan de rand van de kern. Voor de overige kernen zijn er weinig mogelijkheden voor vestiging in een KMO-zone, zodat de bedrijven zich uitsluitend in het woongebied bevinden. Geen van deze bedrijven is schaaloverstijgend. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn er beperkt door het gebrek aan beschikbare ruimte. Vaak worden oude bedrijfssites ingevuld door nieuwe bedrijven. In dat geval bestaat het gevaar dat de aard van de bedrijvigheid op deze locaties niet langer verenigbaar blijkt met de woonomgeving. Er wordt daarom in het richtinggevend gedeelte een visie op deze KMO-zones uitgewerkt.

nr	adres	Bedrijf
3	Nijverheidsstraat	Tasibel, bouwt haar activiteiten af..
4	Aartstraat	vergunning afgeleverd voor omvorming tot restaurant en woongelegenheden thv nr. 40, enkel nog bedrijfsactiviteit op nr. 30-34 (audiovisuele producties en diensten) en op nr. 32 (ICT-solutions en service)
5	Hoogstraat – Sint Jansstraat	binnenspeeltuin, verschillende (groot)handelszaken, deel leegstand
6	Kapellestraat	(KMO-zone werd geschrapt)
7	Veldstraat	Intyre, banden import en export
8	Biezestraat	KMO-zone omgezet naar kleinhandelszone via RUP
9	Biezestraat	Leegstaande loods (voormalig confectieatelier), gedeelte aan straatzijde is lot voor open bebouwing volgens een geldende verkaveling.
10	Osschaerthoek	Grondwerken (+ aantal zonevreemde woningen)
11	Evangeliestraat	Verhuurd als opslagruimte (o.a. carnavalsverenigingen)
12	Wielstraat	Quintelier Trudo, gevelreiniging
13	Neerstraat	Bierland, drankcentrale
14	Heirbaan (Sint-Anna)	Metaalconstructie Heirman Betonproducten Van de Velde? (voorlopig, staat te koop)
15	Heirbaan (Sint-Anna)	Reka
16	Horizonsquare	Deschacht Plastics, Vizion Design
18	Kleinbroekstraat (Moerzeke)	Sect. BPA zonevreemde sport Sportcentrum 't Broeksen
19	Killestraat (Moerzeke)	Moespom, aardappelbedrijf (SBPA)

Tabel 1: overzicht verspreide KMO-zones, actualisatie 2014

1.2.3 Zonevreemde bedrijven

De zonevreemde bedrijvigheid is uitgebreid onderzocht in het kader van de opmaak van het sectoraal B.P.A. zonevreemde bedrijven Hamme⁷. In de gemeente bevonden zich een 50-tal bedrijven die geheel of gedeeltelijk zonevreemd zijn. Er is een sterke concentratie van deels zonevreemde bedrijven in de dorpskern van Sint Anna en Zogge omwille van de ruimtelijke toestand van de lintvormige dorpskern.

In het kader van de herziening van het GRS werd deze lijst geactualiseerd:

- bedrijven die ondertussen verdwenen zijn, werden uit de lijst gehaald.
- bedrijven in een kadertje kregen een oplossing via een Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

Momenteel gaat het nog om een 17-tal locaties waar binnen de bestaande bebouwing zonevreemde bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn.

Voor de locaties die opgenomen zijn in het SBPA zijn de mogelijkheden voor bedrijvigheid vastgelegd binnen de voorschriften. Op de locaties die niet opgenomen zijn in het SBPA, kunnen, in geval de bestaande bedrijfsactiviteiten verdwenen zijn op deze locaties, binnen de bestaande bebouwing enkel nog functies toegelaten worden die via het uitvoeringsbesluit van de toelaatbare functiewijzigingen mogelijk zijn (bv. opslag, ...).

⁷ Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, toelichtingsnota, Soresma, (M.B.05.11.2002 + wijziging bij M.B.17.03.2005)

Bedrijven gelegen deels in woongebied deels in agrarisch gebied of woonuitbreidingsgebied of zone voor openbaar nut of parkgebied

- Hams bouwbedrijf, bouwbedrijf – Rode kruisstraat Hamme

~~• Joes, houthandel – Hospitaalstraat Hamme~~

- Ledent Touw, fabricage en verpakking touwen – Evangeliestraat Hamme
- De Kempmaan VZW, toeleveringsbedrijf – Evangeliestraat Hamme
- Mariman, bakkerij – Kruisbeeldstraat Hamme
- ~~Van Hoey / Alpas, aannemersbedrijf – Kruisbeeldstraat Hamme~~

- ~~Collier, bouwonderneming – Kruisbeeldstraat Hamme~~
- Van den Branden, aannemersbedrijf – Spurt Hamme
- Robberecht, bouwbedrijf – Broekstraat Hamme
- Ost Marc, bouwbedrijf – Driegoten Hamme
- De Blende, dakdekkerbedrijf – Dendermondse Steenweg Hamme
- Keukens D'Hondt, schrijnwerker – Moerheide Hamme

~~• Mys, drukkerij – Hammestraat Moerzeke~~

- De Meester, verpakking groenten – Bootdijkstraat Moerzeke (activiteiten stopgezet)
- Heirman / De Vliegheer, garage carrosserie – Ardoystraat Sint Anna

- Van Mele, meststofhandel, meubelbedrijf – Ardoystraat Sint Anna

- Berckmoes, metaalconstructie – Sint Anna

- Lemeire, carrosseriebedrijf – Sint Anna
- ~~Veg Trans, transportbedrijf – Sint Anna~~
- ~~Van Driessche, aannemersbedrijf – Sint Anna~~
- ~~Ysewijn Gebroeders, schrijnwerkerij – Sint Anna~~

- D'Hooghe Emiel, aannemersbedrijf – Ekelbeke Zogge

- Heymans, aannemersbedrijf – Ekelbeke Zogge
- Rothier, garage carrosserie – Ekelbeke Hamme
- ~~De Masenier D, bouwonderneming, Ekelbeke Zogge~~
- ~~Van Damme, bouwbedrijf – Ekelbeke Zogge~~
- Windey, aannemersbedrijf – Meerstraat Zogge
- ~~Gipitex, textiel – Meerstraat Zogge~~
- Van Goethem, aannemer – Meerstraat Zogge
- ~~De Doncker W, aannemersbedrijf – Heirbaan Zogge~~

Bedrijvigheid in agrarisch gebied (8-tal)

- Hamse Timmerwerken, houtzagerij – Moerheide Hamme
- Van den Branden, bouwbedrijf – Driegoten Hamme

- De Vliegheer / Stuyven – Evangeliestraat Hamme
- ~~Colman, verpakking groenten – Pr. Poppestraat Moerzeke~~
- De Vliegheer Theo, aannemersbedrijf – Ekelbeke Zogge
- Heirman, metaalbewerking – Heirbaan Sint Anna

- ~~Van Gaeveren gebroeders, transportbedrijf – Sint Anna~~ (zitten ondertussen in Zwaarveld)
- ~~Van Gaeveren Florent, bosontginning – Sint Anna~~

Bedrijvigheid deels in ambachtelijke zone deels in buffer of agrarisch gebied

- Voormalig S.E.W. / Speedy Print, elektronica & grafische nijverheid – Evangeliestraat Hamme

- ~~Deschacht Plastic, installaties – Horizonsquare Hamme~~
- Moespom, verpakking groenten – Killestraat Moerzeke
- Tankaumat, garage – Killestraat Moerzeke
- Reka, aannemersbedrijf – Heirbaan Sint Anna
- Van de Velde, betonproducten – Heirbaan Sint Anna

Bedrijven in zones voor openbaar nut

Het betreft de zone voor openbaar nut Meulenbroek die zich uitstrekt van de rand van Hamme tot aan de Durme. Het betrokken bedrijf situeert zich op een oude industriële site aan de rivier. Een verdere ontwikkeling is hier niet aangewezen.

- ~~Boel gebroeders, installaties – Hamveer Hamme~~

Bedrijven in natuurgebied

Het betreft het natuurgebied aan de Schelde. Het betrokken bedrijf situeert zich op een oude industriële site aan de rivier. Een verdere ontwikkeling is hier niet aangewezen.

- ~~Ima, smederij – Baasrodeveerstraat Kasteel~~

1.2.4 Kleinhandelsactiviteiten⁸

De handelsactiviteiten maken een wezenlijk onderdeel uit van het functioneren van de kernen. Kleinhandel is in de gemeente Hamme sterk verweven met de andere functies. Kleinhandel kan in ruimtelijk perspectief uitgedrukt worden in verschillende types van activiteiten zoals winkels, grootwarenhuizen, shoppingcentra, e.d.

Het onderscheid in ruimtelijke types wordt voornamelijk bepaald door de ligging, de grootte en gebruikte oppervlakte van de handelsactiviteiten en het aangeboden assortiment.

In het kader van het citymarketingplan voor Hamme werd een analyse van de vraag- en aanbodzijde doorgevoerd. Algemeen is de aantrekkelijkheid van Hamme als handelscentrum licht gedaald in de periode 2000 – 2006.

Wat betreft de dagelijkse aankopen is Hamme sterk op het eigen handelsapparaat gericht. Meer dan 77% van de aankopen gebeuren binnen de eigen gemeente. In 2000 was dit nog 91%. De verschuiving gebeurde vooral richting Dendermonde.

Voor de aankoop van “speciality” is de gemeente voor ruim 27% gericht op de eigen handelszaken. In 2000 was dit 39%. Het betreft producten die eerder zelden worden gekocht en van invloed zijn op het gezinsbudget. Typische voorbeelden zijn meubelen, tapijten, audio-visuele artikelen. In de periode 2000-2006 nam de attractie van zowel Dendermonde als Sint-Niklaas toe voor specialitygoederen.

De koopbinding voor shoppinggoederen kenden dan weer een stijging in Hamme van 20% in 2000 naar 43% in 2006. Voor shoppingactiviteiten gaat men van Hamme vooral naar Sint – Niklaas (26%) en naar Dendermonde (20%). Het gaat dan om regelmatige aankopen zoals

kleding, schoenen, geschenken, huishoudartikelen. Ook de aantrekking van grootsteden als Gent en Antwerpen wint steeds meer aan populariteit.

Naast de eigen gemeente vervult Hamme een beperkte handelsfunctie (koopattractie) voor de inwoners van Waasmunster en Temse en dit voor namelijk voor de dagelijkse aankopen. Algemeen is een stijging van de koopattractie vast te stellen in de periode 2000-2006.

De handelskern van Hamme situeert zich in de as Kapellestraat – Biezestraat – Markt – Jagersstraat – Kerkstraat – Hoogstraat met een uitloper naar de Hoogstraat en de Slangstraat. RUP Biezestraat en RUP Centrum bevestigen deze handelskern ook ruimtelijk-planologisch. Een beperkt handelslint is uitgebouwd aan de Biezestraat, nabij het kruispunt met de N41. De bestemmingen (woongebied en gebied voor openbare voorzieningen) laat hier slechts beperkte ontwikkelingen toe. Er is een evolutie merkbaar waarbij handelsactiviteiten worden opgestart aan de Roodkruisstraat, tussen Biezestraat en Markt bij de inkom van de kern.

⁸ Citymarketing Hamme, 2009, Nelson

1.3 BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Kaart 16: bestaande landschappelijke structuur

1.3.1 *Traditionele landschapseenheden*

Op basis van de landschapsstructuur, de fysisch-geografische en historisch-geografische kenmerken kan de open ruimte in de gemeente opgedeeld worden in drie landschapseenheden.

Benedenshelde en Durme

Het grondgebied van Hamme behoort tot het traditionele landschap 'Benedenshelde en Durme'. De Benedenshelde en Durme stromen bedijkt in een vlak landschap. De Durme accentueert het cuestafront van het Land van Waas. De Schelde vormt een doorbraakdal doorheen de cuesta van Boom en het Land van Waas. Typisch zijn de bedijkte overstromingsvlakte de brede natuurlijke afgesneden meanders met afzetten, donken en oeverwallen, rivieren en polders.

De rivieren zijn de dragers van de vallei. De Schelde is als getijdenrivier een vaarweg en economische route, maar ook bron van vele levensgemeenschappen in en langs het water. De belevingswaarde is groot, de openheid en zichtrelaties erg belangrijk. De Durme is een getijdenrivier die wordt gekenmerkt door een laag debiet. De Durme is niet bevaarbaar maar wel drager van levensgemeenschappen langs de oevers. De belevingswaarde is groot maar minder uitgesproken dan langs de Schelde. De rivierdijken zijn beeldbepalend en dragers van het recreatienetwerk. De zoetwaterschorren die als een fijn lint de rivier plaatselijk begeleiden in de vorm van rietland en wilgenstruwelen zijn markante landschapselementen.

De poldergebieden van Benedenshelde en Durme

De poldergebieden staan onder invloed van het water wat zich vertaalt in de aanwezigheid van natuur en bosgebieden enerzijds en graslan-

den en hooilanden naast maïsakkers anderzijds. Het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal ontwateringsloten.

Beeldbepalend zijn de graslanden en hooilanden die vooral in de Durmepolders een open en gaaf karakter hebben bewaard. In de Scheldevallei zijn de populieraanplantingen en natte broekbossen beeldbepalend. Veel landbouwgronden zijn kleinschalig en versnipperd door de aanwezigheid van populierbossen. De glastuinbouw is kenmerkend voor Moerzeke en Kastel. De gebieden De Bunt en Grootbroek – Akkerhoofd worden gekenmerkt door een groot aantal visvijvers al dan niet met weekendhuisjes erbij.

De historische dijken zijn markante en functionele landschapselementen. De aanwezigheid van een groot aantal wielen wijst op de wor- dingsgeschiedenis van het gebied. De polders zijn arm aan bebouwing.

Het Land van Waas

Het Land van Waas is een duidelijk begrensde landschappelijke entiteit met grote interne variatie bepaald door de bodem. Het landschap is vlak tot licht golvend met duidelijke taluds langs zuid en oost. In het noordelijke deel is er een typisch gesloten coulisselandschap met per- ceelsrandbegroeiing en kenmerkende bolle akkers. In het centraal en zuidelijk deel zijn er (naald)boscompartimenten.

Het Lokers houtland is een gaaf cultuurlandschap dat grootschalige landbouwlandschappen herbergt in het westen van de gemeente (Sint Anna en Zogge) en een versnipperd en meer kleinschalige agrarische gebieden telt in het oosten. Naast akkerland op het zandgebied en de kouters in aansluiting bij de kernen vinden we verspreid graslandgebieden, zoals Puienbroek waar de graasweiden een hoofdfunctie vervullen. De bebouwing ligt vrij verspreid, doch meestal in aansluiting met de kernen. Rijen knotwilgen geven het gebied lokaal een transparant karakter. Het gebied is doorsneden door een netwerk van landelijke wegen, vaak voorzien van lintbebouwing zoals tussen Hamme en Zogge. Beeldbepalend zijn verder de dorpskernen, het industriegebied Zwaarveld en de N41 die het gebied begrenzen.

1.3.2 *Gave elementen in het landschap*

De landschapsatlas geeft een uitgebreide inventaris van de relictten van de traditionele landschappen weer. Vijf typen worden weergegeven: relictzones, ankerplaatsen, lijn- en puntrelictten en zichten.

1.3.2.1 *Gave landschappen*

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in beperkte mate geschonden en versnipperd is door recente, meer grootschalige ingrepen. De historisch gegroeide patronen van bewoning, wegen, kavels of perceelsbeplanting zijn hier nog op herkenbare manier bewaard gebleven.

Durmevallei (R40028)

Deze vallei met bedijkte oevers en afgesneden meanders behoort tot de Vlaamse vallei. De Durme, onderhevig aan getijdenwerking is een zoetwaterrivier. De schorren langsheen de rivier bevatten planten die zijn aangepast aan de getijdenwerking. In het beschermde landschap 'Schorren van de Durme' zijn de slikplaten en schorren waardevol als rivierschor en zoetwatergetijderivier.

Het reliëf van de valleiranden is structuurversterkend. De smalle vergezichten zijn sterk gericht en hebben een grote afwisseling. De percelen nabij de rivier maken deel uit van het meersenlandschap. Ze hebben een onregelmatige percelering. Kleine percelen bos en rietvelden zijn er aanwezig. De polderdijken kennen een grillig verloop.

Het voorkomen van lange smalle percelen wijst op een hoge vochtigheidsgraad van de gronden. De richting van de percelering verloopt nog volgens Ferraris. Moerassige veengronden ter hoogte van De Bunt zijn te herkennen aan de vrij grote bosarealen. We vinden er resten van turfongtingningen. Er zijn kleinere turfputten aanwezig momenteel in gebruik als visvijvers.

Globaal genomen heeft deze relictzone een hoge herkenbaarheid, samenhang en gaafheid. Een gedeelte van de relictzone valt in het ruilverkavelingsgebied.

Scheldevallei van Gent tot Kruike (R40035)

De Scheldevallei bevat een aantal unieke morfologische relictvormen: brede afgesneden meanders, donken, oeverwallen en polders. Dikke veenpakketten werden opgebouwd in de verlaten rivierarmen. Nadien werden deze turfputten uitgestoken (de Bunt, het Broek van Moerzeke). De alluviale gronden zijn ingenomen door grasland en doorsneden door een dicht net van drainagegrachten. Percelen bos helpen bij de dreineren en ontwatering van de polders. Er zijn verschillende uiterwaarden aanwezig, dit zijn de gebieden die buitendijks liggen en bij hoge vloed nog regelmatig overstromd worden zodat het alluviatieproces blijft doorgaan. Er komen sterk gerichte, smalle vergezichten voor met grote afwisseling en opgaand groen als ruimtebegrenzing.

Verschillende binnendijken omsluiten de kleine afzonderlijke polders. Grillig verloop van dijken wijst er op dat er na de inpoldering nog dijkdoorbraken geweest zijn. Dijken vertonen ook cirkelvormige ombuigingen waarin kleine vijvers voorkomen, resten van vroegere overstromingen met dijkdoorbraken.

Er vond een strooksgewijze drooglegging plaats met grote tijdsintervallen. Er is een onderscheid tussen Oudland en Nieuwland naargelang de periode van drooglegging.

De inpoldering is duidelijk af te lezen uit het perceleringspatroon. De percelen zijn overwegend lang en smal. Polder Kastel, Grote Wal heeft een blok- tot strookvormige percelering (cfr. Ferraris). De perceelsranden zijn verdwenen. Op bepaalde percelen is bos aangeplant. Gedeelten van de polder Kastel, Grote Wal zijn verstoord door de glastuinbouw. Ook Akkershoofd en Groot Broek hebben nog kleine percelen (cfr. Ferraris) met kleine vijvers, waterputten en bebouwing. De percelen zijn gedeeltelijk beplant met bomen.

In de Blankaart is de percelering gewijzigd t.o.v. Ferraris, een gedeelte van de polder is gelegen in het ruilverkavelingsgebied Moerzeke. (Globaal genomen heeft deze relictzone een matige samenhang en gaafheid, doch een hoge herkenbaarheid.

Hekkenhoek, Gavers, De Vliet, Zele-dijk (R40036)

Deze relictzone bestaat uit verschillende delen gelegen aan de rand van de Scheldevallei op zandige bodem. De percelering is in Ter Killen en Puienbroek nog grotendeels herkenbaar volgens Ferraris, er zijn nog resten van perceelsranden aanwezig.

Op Ferraris zijn natte weilanden aanwezig en de loop van de Vliet (OS.061) komt nog steeds overeen met deze uit de tijd van de Ferraris-kaarten. Puienbroek is nog steeds een graslandcomplex.

Een gedeelte van de relictzone valt in het Ruilverkavelingsgebied Moerzeke, namelijk een deel van Puienbroek ten noorden van de Vliet (OS.061) en Laag Overdijk.

Globaal genomen heeft deze relictzone een lage herkenbaarheid en matige samenhang en gaafheid.

1.3.2.2 Ankerplaatsen

Het zijn complexen van gevarieerde elementen die een geheel of een ensemble vormen dat representatief is omwille van de gaafheid of ruimtelijk belangrijk zijn in de zorg voor het landschap (bv. als blikvanger).

Ankerplaatsen in Hamme en zijn omgeving zijn:

- Oude Durme-arm en Sombeke (A40022)
- Schorren van de Durme, de Bunt en monding van de Durme in de Schelde (A14003)
- Vlassenbroekse polder en polder van Kastel, Mariekerke en Sint-Amunds (A14002)

1.3.2.3 Lijnrelicten

Lijnrelicten worden gevormd door lijnvormige elementen zoals dijken, wegen, waterlopen en hun aangrenzende ruimte. Ze hebben ofwel een cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke of landschapsecologische waarde. Ze vormen vaak een natuurlijke grens of een overgangsgradiënt.

Lijnrelicten in Hamme zijn:

- Durme (L40020) en Schelde (L40025)
- Hamme kent echter een groter aantal lijnrelicten dan deze beide opgenomen in de atlas van relicten voor de provincie Oost-Vlaanderen. Belangrijk op gemeentelijk niveau zijn Oude Durme, oude Schelde – armen (Roggeman, Het Zwijn), de Vliet (OS.061) en de binnendijken van de Schelde (o.a. Albertdijk)

1.3.2.4 Puntrelicten

Puntrelicten worden gevormd door monumenten en kleine cultuurhistorische landschapselementen. Het zijn elementen die voldoende gaaf en herkenbaar zijn, een bepaalde esthetische, cultuurhistorische of natuurwetenschappelijke waarde hebben en van oorsprong teruggaan tot op een situatie van minstens het einde van de 18e eeuw.

Puntrelicten in Hamme zijn o.a.:

- Rodendries (P40190)
- Watermolen Hamme (P40164)
- Dorpskern Hamme (P40165) (beschermd)
- Kapel Tweebruggen (P40166) (beschermd)
- Mirabrug (P40167) (beschermd)
- Molen Grote Napoleon (P40471)
- Schipperskappel Moerzeke (P40472)
- 't Toreken (P40473) (beschermd)
- Dorpskern Moerzeke (P40474) (beschermd)
- Kasteel Moerzeke (P40475)
- Oud Heideven de Moeren (P40848)
- Oud Heideven De Gavers (P40849)

1.3.3 *Nieuwe landschappen*

Naast traditionele landschappen wordt Hamme getypeerd door enkele nieuwe landschappen die in de context van de verstedelijking en industriële ontwikkeling zijn ontstaan.

De zone Zwaarveld wordt bepaald door industriële en distributiebedrijven die een zeer eigentijds landschap vormen dat sterk in contrast staat met de landelijkheid van de omgeving er rond.

Ook het glastuinbouwgebied van Moerzeke en Kastel is een eigentijds landschap met de serres als beeldbepalend element.

1.3.4 *Huidige landschapseenheden en -elementen*

Structuurbepalende hydrografische elementen

- De vallei van de Durme in het noorden van de gemeente met zoetwaterslikke en schorre, natte gras- en hooilanden en ruigtegebieden is een structuurbepalend valleigebied.
- De vallei van de Schelde met zoetwaterslikke en schorre, broekbossen, dijken en polders met vijvers en poelen is tevens een bepalend valleigebied.
- het grondgebied wordt verder gekenmerkt door een verspreid netwerk van kleine beken en afwateringsgrachten.

Gave landschappen

- het valleigebied van Durme en Schelde;
- de oude vennen Gavers en Moeren;
- het gebied van de Vliet (OS.061) en het graslandcomplex Puienbroek;
- de Oude Durme te Hamme;
- de Klein Wal en de Grote Wal te Kastel.

Nieuwe landschappen

- het bedrijfsgebied Zwaarveld
- het glastuinbouwgebied Moerzeke – Kastel.

Landschappelijke bakens

Dominante verticale beelddragere

- Binnen de dorpskernen vormen vooral de kerktorens een landschappelijk baken. Dit is uitgesproken voor de kernen Hamme, Moerzeke en Zogge en in mindere mate ook Sint Anna en Kastel.
- Windmolens op Zwaarveld

Markante cultuurhistorische beelddragere

- De oude kern Hamme;
- De oude kern Moerzeke;
- Het kasteel van Moerzeke
- De Windmolen “Grote Napoleon”.
- De Mirabrug.

Lokale beelddragere

Binnen de gemeente komen een aantal historische gebouwen voor. Het zijn vaak hoevegebouwen die voor hun omgeving beeldbepalend zijn als lokaal element. Voorbeelden van lokale beelddrager zijn de Watermolen aan de Oude Durme en ‘Toreken aan de Bootdijkstraat.

Openruimteverbindingen

- De open ruimte verbinding Hamme – Zele met de gebieden Sint Anna – Durmen en Ekelbeke - Lippeveld;
- De open ruimte verbinding Hamme – Grembergen met de gebieden Zogge – Grembergen en Puienbroek;
- De open ruimte verbinding Moerzeke – Kastel.

1.4 BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Kaart 17: bestaande natuurlijke structuur

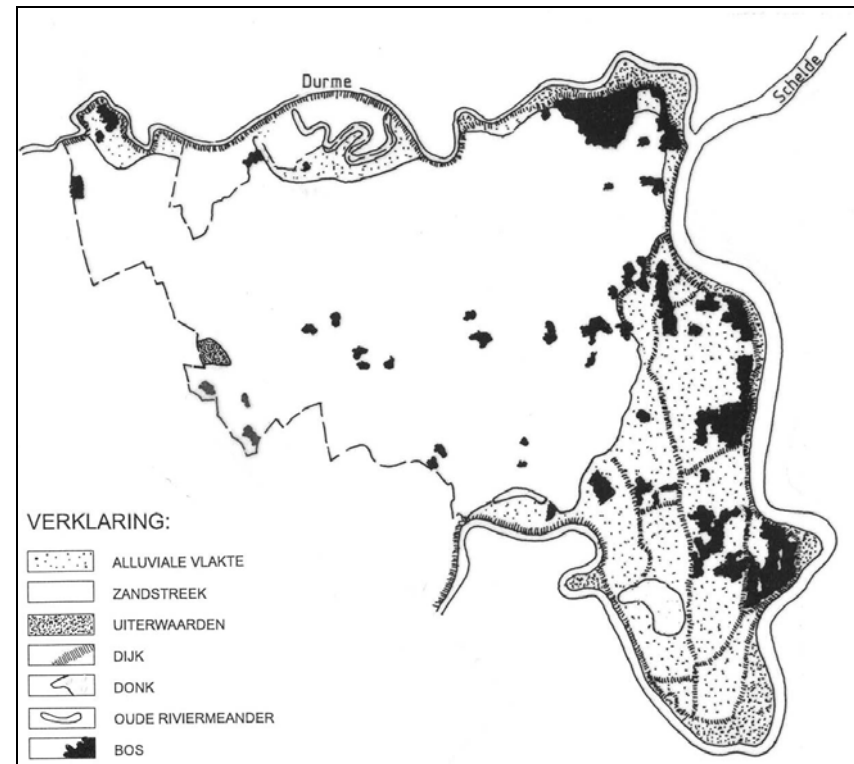
De ruimtelijk – natuurlijke structuur is de samenhang van de ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (valleigebieden, bodemgroepen) maar ook biotische elementen als bosgebieden en natuurlijke graslanden.

De natuurlijke structuur is één van de structuurbepalende elementen van de open ruimte. Ze is de basis waarop Hamme is ontwikkeld. De gemeente is gelegen bij de samenvloeiing van Durme en Schelde, rivieren die de natuurlijke structuur van de gemeente sterk beïnvloeden.

1.4.1 Fysisch systeem

In Hamme komen twee regio's voor. In het noordelijk en oostelijk deel spelen de riviervalleien een belangrijke rol. De valleien van Durme en Schelde met laaggelegen alluviale gronden beïnvloeden een belangrijk deel van het gemeentelijk grondgebied juist door de ligging van Hamme aan de monding van de Durme in de Schelde. De rivieren zelf worden gekenmerkt door een rijk binnendijs en buitendijs gebied.

In het westelijk deel overheersen de dekzandruggen met lemig zand en lichte zandleembodems. De kernen situeren zich op deze hogergelegen gronden buiten de alluviale vlakte, uitgezonderd Kastel dat zich ontwikkelde op een donk in het valleigebied van de Schelde.



1.4.2 Slikken en schorregebieden

Omwille van de getijdenwerking op Schelde en Durme is **buitendijks** een zeer dynamisch milieu ontstaan van slikke en schorre. Waar grote delen van het slik nog tweemaal per dag bij hoogwater worden overspoeld, komen de schorren slechts hoogst uitzonderlijk onder water.

Op de **slikken** die twee maal per dag overstromen is de vegetatie afwezig of vrij schraal. Deze stroken zijn bijzonder waardevol voor foeragerende steltlopers, eenden en meeuwen, die o.a. in trekperiodes in vrij hoge dichtheden in deze gebieden aanwezig zijn.

Zoet- en brakwaters**schorren** zijn zeer zeldzame leefgebieden voor planten en dieren. De schorren zijn een belangrijk voedsel- en broedgebied voor typische moerasvogels. De schorren zijn o.a. zeer belangrijke broedgebieden voor zangvogels, waarvan de Blauwborst een typische vertegenwoordiger is. De zoetwaterschorren langs Schelde en Durme herbergen heel eigen plantengemeenschappen. Verschillende soorten wilgen bepalen het landschapsbeeld en zorgen voor een prachtig mozaïekpatroon van vegetatie.

Als één van de weinige estuaria in Europa beschikt de Schelde over een volledige overgang van zoutwater- naar zoetwatergetijdengebieden. In de getijdenzone komen slikken, zandplaten en schorren voor. Voor watervogels is de Benedenschelde een gebied van internationaal belang. Het biotoop van zoetwaterschorren is zeer zeldzaam in Vlaanderen en daarom van groot ecologisch belang. Van de ongeveer 376 ha zoetwatergetijdengebieden in Vlaanderen komen 143 ha voor in de gemeente Hamme (GNOP).

De schorren van Durme en Schelde zijn beschermd door nationale en internationale wetgeving, in navolging van de Europese richtlijnen hieromtrent (Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied). Een groot deel van de **buitendijkse schorregebieden is in privébezit**. Schorren van de Durme zijn in bezit van de overheid en worden beheerd door vzw

Durme. De Plaat (25ha) is grotendeels in privébezit en de Scheldeschorren nabij Kastel (65ha) zijn in privébezit maar worden eigendom van het Vlaams Gewest in het kader van het Sigmapijn. De Kramp en enkele percelen van Sint-Amandsschoor zijn in beheer van Vogelbescherming Vlaanderen. **de belangrijkste gebieden in eigendom van het Vlaamse gewest. Ze worden beheerd door afdeling Natuur van de Vlaamse Gemeenschap of door natuurverenigingen.**

Schorren van de Durme (1a)

In deze landschapseenheid treft men zeer interessante levensgemeenschappen aan. Het grootste deel van het gebied wordt dan ook als biologisch zeer waardevol ingekleurd **en op de kaart van de Groene Hoofdstructuur (de sectorvisie voor de sector 'natuur') aangeduid als natuurkerngebied. Als reservaatgebied is 'De Bunt' +/- 25 ha. De schorren van de Durme', ca. 28 ha zijn in eigendom van het Vlaams Gewest** en erkend zowel als beschermd landschap alsook als staatsnatuurreservaat. De aanwezigheid van slikken, schorren, rietland (Mr), ruigtekruidenvegetaties en frequent overstroomde wilgenstruwelen (Sf) zorgt voor een successie in dit zoetwatergetijdengebied. Waar de slikken zeer interessant zijn voor watervogels biedt het schor voedsel en broedgelegenheid aan talrijke zangvogelpopulaties. Het gebied is ontoegankelijk.

Lippensbroek (1b)

In het Lippensbroek werd door de overheid een Gecontroleerd overstromingsgebied uitgebouwd waardoor dit gebied in de feiten ook slik- en schorregebied is geworden. Het gebied was al habitat- en vogelrichtlijngebied.

De Plaat (1c)

Het is een langgerekt schorregebied (Mr) dat zich uitstrekt over Driegoten tot aan de Gespoelde Put. Het gebied beslaat een oppervlakte van +/- 25 ha **in eigendom van het Vlaamse Gewest** en staat volledig ingekleurd als reservaatgebied. Een groot deel bestaat uit rietland en ruigtevegetaties.

Schorrengebied t.h.v. Sint – Amands (1d)

Het slikken en schorrengebied van +/- 17 ha bevindt zich in een meander van de Schelde ter hoogte van Het Zwijn. Het is een zeer waardevol rietland (Mr) en frequent overstroomd wilgenstruweel (Sf) ~~in eigendom van het Vlaams Gewest~~ en is ingekleurd als reservaatgebied.

Scheldeschorren nabij Kastel (1e)

Het betreft hier het grootste schorrengebied te Hamme met een oppervlakte van +/- 65 ha waar naast actieve schorren een gedeelte als bedijkt schor voorkomt. Rietland, wilgenstruwelen en populieraanplantingen bevinden zich in het gebied. Een aanzienlijk gedeelte wordt echter nog gebruikt als maïsakker. Het gebied ~~is in eigendom van het Vlaamse Gewest~~ en is erkend zowel als beschermd landschap alsook als reservaat.

De Kramp (1f)

De Kramp is een zoetwaterschor in de grootste meander van de Schelde. Het is een gebied van +/- 10 ha voornamelijk bestaande uit wilgenstruwelen en ruigtevegetaties (Sf) ~~in eigendom van het Vlaamse Gewest~~ en is ingekleurd als reservaatgebied.

1.4.3 Durmepolders

De Durme en de "Oude Durme" vormen in het noorden de begrenzing van de gemeente. Langs deze rivier bevinden zich een aantal kleinere, doch biologisch waardevolle poldergebieden.

De alluviale riviervallei telt hier een aantal half- natuurlijke landschapselementen die hun oorsprong vinden in eeuwenlange menselijke bewerking van vochtige, maar vruchtbare laaggelegen gronden. Meer nog dan de Scheldepolders hebben de *polders van de Durme* hun open karakter weten te bewaren. De besproken gebieden betreffen enkel gebieden die relevant zijn binnen de natuurlijke structuur, het poldergebied strekt zich immers verder uit.

Polderbroek-Bulbierbroek (2a)

Het gebied kan getypeerd worden als een vrij gesloten gebied van +/- 45 ha. Naast soortenrijke graslanden (Hc – vochtige, licht bemeste graslanden), en hooilanden (Hu – mesofiele hooilanden), komen verschillende populieraanplantingen voor. ~~Deze zullen verdwijnen bij de inrichting van het gebied als wetland in het kader van het Sigmaplan.~~ Een gedeelte van het gebied heeft het statuut van reservaatgebied, andere delen natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Enegaartbroek (2b)

Het is een vrij open gebied langs de Oude Durme voornamelijk in gebruik als grasland. In dit deel van de vallei komen veel halfnatuurlijke vochtige graslanden (Hc) en hooilanden (Hu) voor, naast extensief tot intensief gebruikte graslanden. In de vochtige graslanden komen nog bijzonder waardevolle vegetaties voor. Het gebied heeft de bestemming agrarisch gebied met ecologisch belang. ~~In het gebied bevinden zich ook twee zones met volkstuintjes.~~

Meulenbroek (2c)

Het is een vrij gesloten gebied gelegen in een zone voor openbaar nut die aansluit bij de kern Centrum. Vochtige bosstruwelen wisselen af met sport- en recreatie infrastructuur. Een deel van het terrein is opgespoten.

Noubroek – De Bunt (2d)

Voor de natuur een zeer belangrijk gebied op de grens tussen Durme en Schelde. Naast extensief tot intensief beheerde graslanden en vochtminnende bossen en struwelen komen een groot aantal waterpartijen voor in de vorm van al dan niet extensief gebruikte visvijvers. Het gebied is +/- 110 ha groot en bestemd als natuurgebied en agrarisch gebied met ecologisch belang. ~~Het visvijvergebied geniet ook groten-deels bescherming als VEN-gebied.~~

1.4.4 Scheldepolders

De *Scheldepolders* zijn ontstaan na systematische indijking van de rivier tussen de 12^e en 16^e eeuw en vormen de oostelijke begrenzing van de gemeente. Het is een zeer uitgestrekt gebied met naast de landbouw, een belangrijke natuur- en bosfunctie. Het gebied wordt gekenmerkt door een rijk netwerk aan dijken die de verschillende inpolderingsfasen visualiseren. Langs de dijken komen een groot aantal wielen en inbraakgeulen voor die wijzen op doorbraken in het verleden. Deze wielen zijn voor de natuur erg belangrijke elementen die in de gemeente Hamme in vergelijking met andere gemeenten erg talrijk voorkomen. Het open landschap is de jongste decennia getransformeerd in een gesloten gebied door het omzetten van hooilanden en natte graslanden naar populieraanplantingen. De besproken gebieden betreffen enkel gebieden die relevant zijn binnen de natuurlijke structuur, het poldergebied strekt zich immers verder uit.

De Bunt - Driegoten (3a)

Het gebied kan getypeerd worden als een vrij gesloten halfopen extensief beheerd gebied met perceelsranden, dat grotendeels in gebruik is door de landbouw, met een oppervlakte van ± 40 ha. Langs de Schelde bevindt zich een bosgebied (Lhb – populieraanplantingen op vochtige ondergrond met elzenondergroei en ruigtevegetaties Loofhoutaanplant en gemengd loofhout).. Het gebied is bestemd als bosgebied en agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Naillenbroek – Lippensbroek (3b)

Dit gebied is pas in de loop van 18^e en 19^e eeuw ingepolderd. Naast populieraanplantingen wordt een groot deel van het gebied gebruikt als maïsakker. In het Lippensbroek wordt door de overheid een Gecontroleerd overstromingsgebied uitgebouwd. Het gebied is Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Het gebied is eigendom van het Vlaams Gewest.

Akkerhoofd - Grootbroek (3c)

Het gebied situeert zich tussen de Koning Albertdijk en de Schelde en heeft een oppervlakte van +/- 250 ha. Naast bosgebied (Lhb – Lhi) en akkerbouw komen een groot aantal vijvers voor in de recreatiezone. Het is een sterk versnipperd gebied waar de natuurwaarden zich voornamelijk toespitsen op vochtige graslanden en ruigtevegetaties als onderbeplanting in de bossen. De extensief beheerde visvijvers hebben een grote natuurwaarde. Het gebied is bestemd als recreatiegebied, bosgebied en agrarisch landschappelijk waardevol. De dijken met grazige en beboste taluds (Kd) herbergen eigen levensgemeenschappen.

De Blankaart – Nieuwbroek - Abtsbroeksken (3d)

Het gebied bestaat uit een vrij gesloten extensief beheerd bosgebied met een oppervlakte van +/- 40 ha en landbouwgebied met verspreide natuurelementen met een oppervlakte van +/- 120 ha.

Het Zwijn (3e)

Het is een zeer gesloten gebied dat bijna volledig door populieraanplantingen wordt ingenomen. Een waterpartij staat hier nog voor een oude Schelde-arm. Veensubstraten bevinden zich op geringe diepte. Het gebied is bestemd als bosgebied en natuurgebied. Het voorkomen van Populieraanplanten (Lhb) met ruigtevegetaties en nitrofiel elzenbroekbos (Vn) zijn hier waardevol. Het gebied is onderdeel van het VEN, Habitatgebied en een GewRUP in het kader van het Sigmaplan.

Kleine en Grote Wal – Broek voor Baasrode (3f)

Het is een gesloten gebied ten zuiden van Kastel met een oppervlakte van +/- 65 ha. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit populieraanplantingen met ruigtevegetaties (Lhb) in de ondergroei. Het gebied is bestemd als natuurgebied en bosgebied. Het gebied is onderdeel van het VEN, Habitatgebied en een GewRUP in het kader van het Sigmaplan.

Roggeman (3g)

Het is een ingepolderd gebied ten zuidwesten van Moerzeke. Waar de oude Scheldearm een waardevol natuurgebied is, wordt het centrale gedeelte uitsluitend als akkerland weiland en grasland en voor akker-

bouw gebruikt. Het gebied is bestemd als natuurgebied en in eigendom van het Vlaams Gewest.

Na het beëindigen van alle pachtovereenkomsten zal de uitvoering van het beheersplan van ANB volgen in uitvoering van de herbevestiging als natuurgebied.

1.4.5 *Het Lokers Houtland*

Het Lokers Houtland maakt onderdeel uit van zandig Binnen Vlaanderen. Het landschap is er vlak tot zacht golvend en vormt de scheidingslijn tussen het Schelde en het Durmebekken. Het is in hoofdzaak een landbouwgebied dat plaatselijk gekenmerkt wordt door het voorkomen van bomenrijen en verspreide landschapselementen. De bodems bestaan er uit matig droge tot matig natte zandgronden. Een drietal gebieden zijn onderdeel van de natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau.

De Moeren (4a)

De Moeren is een gesloten bosgebied met een dicht waterloppennet ten westen van Zogge. De van oorsprong natte graslanden werden systematisch vervangen door populieraanplantingen op vochtige gronden met elzenondergroei en ruigtevegetaties (Lhb). Het gebied is bestemd als natuurgebied. Een deel is in eigendom en beheer van vzw Durme.

De Gavers (4b)

De Gavers is een klein gebied ten zuiden van Zogge dat sterk overeenstemt met de Moeren. Het betreft ook hier lager gelegen zeer natte gronden met veensubstraat op geringe diepte, en momenteel deels beplant met populieren en naaldhout (Pqp), deels bestaande uit grasland met slotenstelsel. Het gebied heeft een deels een bestemming als natuurgebied, deels als agrarisch gebied. Een deeltje is eigendom van het Vlaams gewest en wordt beheerd door vzw Durme.

Puizenbroek (4c)

Puizenbroek is een depressie langs de loop van de beek Vlietje (OS.061). Het is een halfopen landschap in hoofdzaak in gebruik door de landbouw in de vorm van graasweiden met een beperkt aantal populierbosjes (Lsb). Waardevol voor de natuur zijn de slotenstelsels. Een groot deel van het gebied heeft een bestemming als natuurgebied.

1.4.6 *Ecologisch netwerk*

Tenslotte bevindt zich binnen de gemeente Hamme een verspreid netwerk van natuurlijke elementen onder de vorm van bomenrijen, houtkanten, grazige bermen, slootkanten, veedrinkpoelen, binnendijken, wielen e.d. Dit netwerk is uitgesproken aanwezig in de polders en in de landbouwzone Zogge – Sint Anna en in het deelgebied Moerzeke - Kastel. De bestaande elementen vormen belangrijke stapstenen voor de natuur in gebieden waar grote natuurlijke gehelen ontbreken.

1.4.7 *Beken en beekvalleien*

De **vallei van de Durme** is de structuurdrager van het fysisch systeem. Ze behoort tot de structuurbepalende rivier- en beekvalleien in Vlaanderen; De riviervallei van de Durme wordt algemeen gekenmerkt door een grote gaafheid en belangrijke natuurwaarden die ermee samenhangen.

De **vallei van de Schelde** is de structuurdrager van het fysisch systeem. Ze behoort tot de structuurbepalende rivier- en beekvalleien in Vlaanderen; De riviervallei van de Schelde wordt algemeen gekenmerkt door een grote variatie in milieuomstandigheden en belangrijke natuurwaarden die ermee samenhangen.

De **vallei van de Vliet (OS.061)** vormt de grens tussen Hamme en Dendermonde ter hoogte van Grembergen en vormt een natuurlijk element van bovenlokaal belang. De beekvallei is op provinciaal niveau geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur.

Op lokaal vlak vormen **de Vliet (OS.542a en S.034)**, vanaf het brongebied aan Puizenbroek tot aan de monding in de Schelde ter hoogte van

Akkerhoofd – Grootbroek, en **de Rodebeek** vanaf St Anna tot aan de monding in de Durme, naast hun afwaterfunctie, natuurlijke structuur-bepalende elementen.

1.5 BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

Kaart 18: bestaande agrarische structuur

De land- en tuinbouw is in de gemeente Hamme van economische betekenis en ruimtelijk bepalend voor een belangrijk deel van het grondgebied. De belangrijkste landbouwgebieden bevinden zich in het centrale en het westelijke deel van de gemeente.

1.5.1 Poldergebieden

Durmepolders (1a - 1d)

De Durmepolders zijn vrij kleinschalige gebieden, langgerekt en evenwijdig aan de alluviale vlakte van de rivier. Ze worden gekenmerkt door grasland, hooiland en akkerbouw op de hoger gelegen gebieden. Van west naar oost onderscheiden we Polderbroek - Sint Annakouter (1a), Enegaartbroek - Ardoiekouter (1b), Noubroek (1c) en de Bunt (1d).

Scheldepolders (2a - 2c)

In de Scheldepolders zijn het vooral de Oudlandpolders die onderdeel zijn van de agrarische structuur. Het zijn lager gelegen klei- en zandleemgronden met een relatief hoge grondwaterstand. Vrouwenbroek – Kaaien (2a) ligt ten oosten van Moerzeke en het gebied Oubroek, Beerbroek, Nieuw Broek en De Blankaart (2b) omgeven Kastel. Naast akkerbouw en graasweiden vinden we verspreid enkele productieboomgaarden. Een aantal terreinen werd van landbouw omgezet in populieraanplantingen. Tenslotte bevindt zich in het poldergebied De Roggeman (2c), een akkerbouwgebied omgeven door de Schelde en een oude Schelde meander.

1.5.2 Grotere, aaneengesloten landbouwgebieden

Landbouwkerngebieden (3a - 3c)

De belangrijkste landbouwzones bevinden zich ten westen van de kern Hamme op de zandgronden. Het landbouwkerngebied kan in een aantal subgebieden onderverdeeld worden. De landbouwzone Sint Anna – Durmen (3a) strekt zich over een groot aaneengesloten gebied uit tot aan de kern van Zele. Ten oosten ervan ligt de landbouwgebied Zogge – Grembergen (3b) die zich voor een belangrijk deel uitstrekt op grondgebied van de stad Dendermonde. In aansluiting met de kern Hamme bevindt zich de landbouwzone Ekelbeke – Lippeveld (3c). De bebouwing en zonevreemde functies zijn in de laatste zone tussen Zogge en Hamme Centrum groter dan in de overige gebieden. Deze landbouwzones worden gekenmerkt door afwisselend weiland en maïsakkers. Akkerbouw komt er in mindere mate voor. Het zijn open landbouwgebieden gericht op de grondgebonden landbouw.

1.5.3 Meer versnipperde landbouwgebieden

Gemengde landbouwgebieden (4a - 4b)

Ten noordwesten van de kern Moerzeke bevinden zich de landbouwconcentraties Zuibroek – Overdijk (4a) en het gebied Stenen Poort Kouter (4b). Beide gebieden zijn gemengde landbouwgebieden die ruimtelijk meer versnipperd zijn dan het landbouwkerngebied bij Hamme. Het gebied wordt begrensd door de dorpskernen van Hamme en Moerzeke en door het industriegebied Zwaarveld.

In de landbouwzone Zuibroek – Overdijk - Stenen Poort primeert de maïsteelt, met naar de valleigebieden toe de aanwezigheid van vochtige weilanden. Het zijn gemengde agrarische gebieden waar naast grondgebonden landbouw tevens veehouderij en glastuinbouw voorkomt. De landbouwstructuur is hierdoor sterker versnipperd.

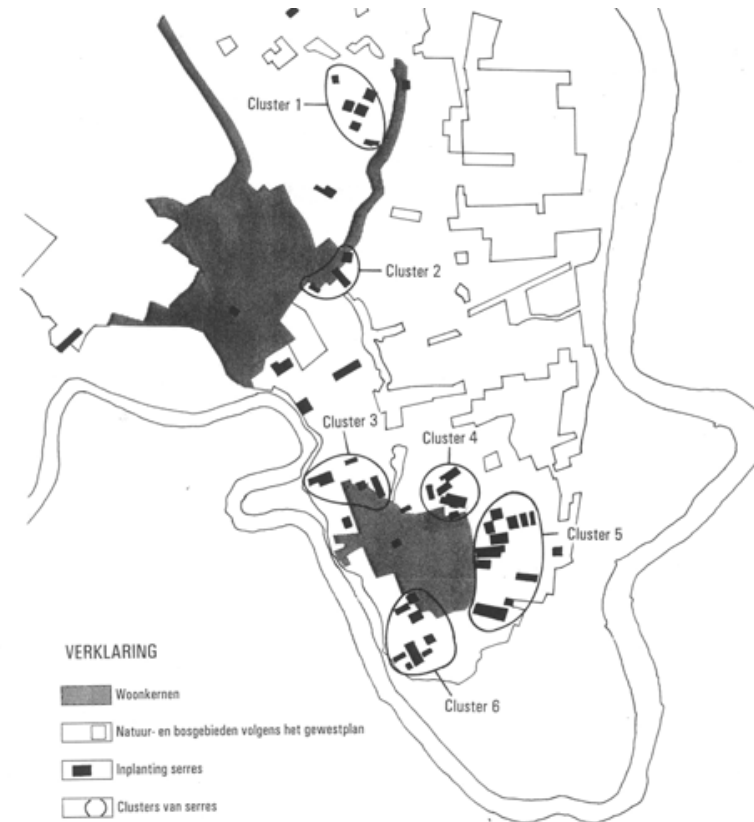
1.5.4 Hoogdynamische landbouw

Concentraties voor glastuinbouw (5a – 5f)

De hoog - dynamische landbouw uit zich in een zestal concentratiezones voor glastuinbouw. Moerzeke en Kastel vormen de uitvalsbasis voor de bedrijven. De meeste bedrijven bevinden zich in het landschappelijk waardevol gebied rond Kastel. In de natuur – en bosgebieden van de Scheldevallie zijn geen serres aanwezig. In Moerzeke liggen de meeste bedrijven in agrarisch gebied.

Er kunnen een aantal clusters onderscheiden worden:

- Cluster 1 wordt gevormd door de bedrijven van Hoog – Overdijk en Bootdijkstraat te Moerzeke (5a),
- Cluster 2 is deze bij de kern van Moerzeke (5b) met onder meer twee grotere complexen.
- Te Kastel vinden we een concentratiezone rond de Aubroekstraat (5c) waarbij één van de bedrijven bijna tot aan de dijk grenst.
- Cluster 4 ligt op het einde van de Warandestraat aan de Sint – Bernarduswijk (5d) met vooral recente serres.
- Een uitgebreide zone is deze in het Nieuwbroek (5e) met een 7-tal grote bedrijven binnen cluster 5.
- Tenslotte een cluster ten westen van Kastel rond Beirbroek en Broek voor Baasrode (5f). Hier gaat het om een 9-tal bedrijven waaronder enkele oudere.



1.5.5 *Zonevreemde landbouwzetels*

In het kader van het structuurplan is ook onderzoek gedaan naar de inplanting van de landbouwzetels. De landbouwbedrijven bevinden zich in hoofdzaak in het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter. Er bevinden zich geen actieve landbouwbedrijven in de bedrijfsgebieden van het gewestplan. In het natuurgebied liggen geen landbouwbedrijven. Dit betekent echter niet dat er geen gronden in natuurgebied in landbouwgebruik zijn.

Aan de randen van de dorpskernen bevinden zich een tiental landbouwbedrijven in het woongebied. Dit is bijvoorbeeld het geval in de Evangeliestraat en de Broekstraat te Hamme.

Op ruimtelijk vlak stelt dit minder problemen omdat er aan de randen van de kernen vaak een verweving is van wonen en open ruimte functies. Op het vlak van milieubeleid kan dit voor de nodige problemen zorgen.

Enkele landbouwbedrijven liggen nabij en zijn dus omgeven door natuurgebieden met een hoge biologische waarde. Het is belangrijk bij de uitbouw van de visie hier rekening mee te houden.

1.6 BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR STRUCTUUR

Kaart 19: bestaande toeristisch-recreatieve structuur

De toeristisch-recreatieve activiteiten zijn in toenemende mate ruimte-structurend, niet alleen door het toenemend ruimtebeslag van de verschillende voorzieningen, maar ook door het feitelijke ruimtegebruik van toeristen en recreanten.

Deze evolutie hangt samen met het toenemend belang van de vrije tijd en vrijetijdsbesteding in onze maatschappij, met daarbij een grotere mobiliteit in die vrije tijd. Toerisme en recreatie wordt steeds meer een activiteit van economisch belang en economische potenties. Dit maakt dat voor een aantal gebieden het een stuwende activiteit wordt waar heel wat tewerkstelling aan vast hangt, vaak voor de zwakkere groepen op de arbeidsmarkt.

Voor de gemeente Hamme zijn de toeristisch-recreatieve activiteiten belangrijk voor de open ruimte, een belang dat naar de toekomst alleen maar zal toenemen, gelet op de troeven die de gemeente op dit vlak bezit.

1.6.1 De bestaande gebieden voor verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie is kenmerkend voor de gemeente Hamme. Op het gewestplan zijn twee zones voor verblijfsrecreatie weergegeven. Daarnaast bevinden zich nog een groot aantal verspreide weekendverblijven in de valleigebieden van Durme en Schelde. Het gebied Grootbroek – Akkerhoofd is de belangrijkste concentratiezone voor weekendverblijven en heeft een oppervlakte van 65 ha verblijfsrecreatiegebied. Een tweede zone die op het gewestplan is weergegeven voor verblijfsrecreatie is deze in de omgeving van de Watermolen aan de Oude Durme. Deze zone is feitelijk een gebied voor dagrecreatie en door middel van BPA Waterstraat in 1998 herbestemd tot agrarisch gebied.

De problematiek van de zonevreemde weekendverblijven is belangrijk te Hamme. Een aanzienlijk deel private weekendverblijven (100–150 verblijven) is gelegen in gebieden die hiervoor niet bestemd zijn. De verblijven zijn er vaak illegaal tot stand gekomen en meestal strijdig met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Op gemeentelijk niveau kan een aantal concentratiezones onderscheiden worden: Eswinkelham, De Bunt, De Kaaien, Grootbroeck - Akkerhoofd Zuid, Het Zwijn, Scheldepolders, De Moeren.

Grootbroek - Akkerhoofd (1)

Het gebied Grootbroeck - Akkerhoofd is een concentratiezone van ±120 weekendhuisjes, meestal met visvijver. Ongeveer de helft van de weekendverblijven in de gemeente bevindt zich hier. Ongeveer 80% van de zone voor verblijfsrecreatie is effectief ingevuld met weekendverblijven. De overige gronden worden gebruikt als grasland (paarden) en akkers. De natuur- en landbouwwaarde van de resterende percelen is sterk afhankelijk van het al dan niet extensief beheer. Het gebied is op het gewestplan vrij onregelmatig afgebakend en een aantal verblijven zijn zonevreemd gelegen aan de randen van het gebied.

De aanleg van een ondergronds laagspanningsnet werd intussen generaliseerd voor de levering van elektriciteit aan een beperkt vermogen tot 6 KW. Het gebruik van motorische stroomverwekkers is in het gebied verboden. Door de gemeentelijke reglementering en verkavelingsverordening, die ondertussen zijn afgeschaft werd het gebied optimaal ingericht voor de verblijfsrecreatie.

Op gemeentelijk niveau kan een aantal concentratiezones voor zonevreemde weekendverblijven onderscheiden worden.

- **Eswinkelham – Enegaartbroek (2)**: een cluster van een tiental weekendverblijven situeert zich aan de rand van de Durmepolders. De terreinen zijn uitgebouwd en ingericht vanuit recreatie oogpunt. De ontsluiting beperkt zich tot een landelijke weg.
- **De Bunt (3)**: hier situeert zich een belangrijke concentratie van een tachtigtal weekendverblijven. De voormalige turfputten werden al in de zestiger jaren ingericht als visvijvers en werden vaak uitgerust met weekendhuisjes en chalets. De ontsluiting van het gebied is beperkt. Gelet op de grote natuurwaarde van het geheel werd in het gewestplan de natuurbestemming vooropgesteld.
- **De Kaaien (4)**: net ten noorden van Akkerhoofd bevindt zich een cluster van een dertigtal weekendverblijven. De terreinen zijn ook hier ingericht vanuit het recreatief oogpunt.
- **Grootbroeck - Akkerhoofd Zuid (5)**: In aansluiting met recreatiegebied bevindt zich een cluster van een tiental visvijvers met verblijfsaccommodatie gelegen in de landbouwzone. Verder bevinden zich hier nog een veertigtal weekendverblijven.
- **Het Zwijn (6)**: Langs een waterader in het Zwijn bevindt zich een kleine cluster van een-vijftiental caravans langs de dijk.

- **Scheldepolders (7)**: verspreid in de Scheldepolders komen er langs de talrijke wielen een tiental weekendverblijven voor die ontsloten worden langs de dijken.
- **De Moeren (8)**: verspreid in het natuurgebied komen enkele weekendverblijven voor, die ontsloten worden langs een kleine insteekweg.

Hamme is zeer beperkt in het aanbod aan erkende hotelaccommodatie, waar door particulieren voor één of meerdere nachten kan verbleven worden:

- Hotel, Damstraat, Hamme centrum

1.6.2 Recreatieve knooppunten en netwerken

Wandelen, fietsen, vissen, paardrijden en natuurobservatie zijn vele vormen van openluchtrecreatie die in de open ruimte kunnen plaatsvinden. Het landelijk gebied leent zich uitstekend om op een aanvaardbare wijze aan dagrecreatie te doen. Naar de vormen van dagrecreatie kan een onderscheid gemaakt worden tussen knooppunten en netwerken. *Knooppunten* zijn concentratiezones van toeristisch-recreatieve aard die een culturele of landschapsecologische grondslag hebben. *Netwerken* worden gevormd door routegebonden recreatievormen zoals fietsen en wandelen.

Recreatieve knooppunten

De belangrijkste recreatieve knooppunten zijn:

- **Driegoten en Watermolen Oude Durme** m.b.t. de watergebonden recreatie, fiets en wandeltoerisme;
- **De Bunt** m.b.t. fiets- en wandeltoerisme;
- **Meulenbroek** m.b.t. sport, cultuur, jeugdaccommodatie en recreatie in zijn algemeenheid;
- **De Kille** m.b.t. fiets- en wandeltoerisme en,
- **De Gespoelde Put** m.b.t. de watergebonden recreatie, fiets- en wandeltoerisme.
- De Mirabrug m.b.t. watergebonden recreatie, kampeerauto's, fiets- en wandeltoerisme.

Driegoten is een dagrecreatieve zone volgens het gewestplan met een oppervlakte van +/- 1 ha. Naast de aanlegfaciliteiten op de Schelde beschikt Driegoten over een groot aantal horecazaken waar de streekgastronomie (palinghuizen) vele toeristen trekt. Het is een ideale plek om wandelingen te starten langs de Schelde. Driegoten werd in het provinciaal structuurplan geselecteerd als recreatief knooppunt. De Watermolen is eerder lokaal gericht op de visrecreatie langs de Oude Durme. De agrarische bestemming scheidt problemen naar de handhaving van de recreatieve activiteiten.

De Bunt is een zeer geliefde vertrekplaats voor wandelrecreatie. De zone voor dagrecreatie heeft een oppervlakte van +/- 0.5 ha maar dient beperkt uitgebreid omwille van de bestaande accommodatie.

Voor **Meulenbroek** scheppen de situering in aansluiting met de kern Centrum en in aansluiting met grensoverschrijdende netwerken (Durmedijk, Mirabrug) interessante mogelijkheden voor de uitbouw van dit gebied.

De Kille (natuurgebied) is kleinschaliger en is gelegen langs de Schel dedijk te Moerzeke. De horeca activiteiten zijn hier beperkt.

Gespoelde Put (gebied voor openbare voorzieningen van +/- 10 ha) is gelegen in een kwetsbaar gebied en heeft beperkte ontsluitingsmogelijkheden. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de uitbouw van een rustpunt voor wandelaars en fietsers, picknick weide e.d.

De vernieuwing van de **Mirabrug** scheidt mogelijkheden voor de verdere uitbouw als recreatief knooppunt.

Recreatieve netwerken, gevormd door routegebonden recreatievormen

De uitbouw van de watersportaccommodatie aan de **Schelde** is niet voor de hand liggend, gezien het stijgende vrachtvervoer op deze stroom. De mogelijkheden voor een eventuele ontwikkeling van watergebonden recreatie moeten hier nog verder worden onderzocht. De VVW Jachtclub Driegoten heeft hier haar activiteiten. De aanlegfaciliteiten op deze plek zijn vandaag beperkt.

Op de **Durme** is gestart met de uitbaggering in functie van recreatieve vaart. In het functieplan dat heden voor de Durme werd ontwikkeld worden waterafvoer en ecologie als primaire functies naar voor gebracht.

Hamme beschikt over ruim 20 km **dijken** die een recreatief netwerk vormen op gemeentelijk niveau. Door aansluiting op veerdiensten op Durme en Schelde wordt een interprovinciaal netwerk uitgebouwd. De bestaande fietsvoorzieningen op de dijken worden druk gebruikt **alsook het recreatieve knooppuntennetwerk**.

De **voormalige spoorwegbedding** Hamme – Dendermonde is ingericht als recreatieve fietsas voor wat betreft het deelgebied ten zuiden van de kern Hamme.

Er werd in samenwerking met verschillende partners een grensoverschrijdend ruitennetwerk uitgestippeld. De manèges Overdijkje en LRV zijn in het netwerk ingeschakeld.

Het **landbouwkerngebied** Sint-Anna – Hamme – Zogge kan als aandachtsgebied voor recreatief medegebruik naar voor worden gebracht. Mogelijkheden kunnen geschapen worden voor de uitbouw van wandelen en fietspaden. In de ruilverkaveling “Hamme” is hier reeds op ingespeeld.

Zeker zo interessant voor het recreatief medegebruik is heel de zone tussen Hamme, Moerzeke, Kastel en de Schelde. Er is een rijk netwerk van landelijke wegen en dijken die gelet op de geïsoleerde ligging nauwelijks door gemotoriseerd verkeer worden gebruikt.

1.6.3 *Bestaande sport- en recreatie infrastructuur*

Sportinfrastructuur

Ongeveer 8ha van het grondgebied van Hamme is bestemd als zone voor dagrecreatie waarvan 80% wordt ingenomen door recreatie en sportterreinen. De belangrijkste sportterreinen en recreatie voorzieningen zijn geconcentreerd in:

- **Vigor Wuitens** +/- 5 ha te Hamme centrum;
- **Sportterreinen Robur** +/- 1 ha te Moerzeke en
- **VK Hamme** te Moerheide Hamme centrum met een recreatie oppervlakte van +/- 0.75 ha.
- **Het gebied Meulenbroek** +/- 5 ha (in zone voor gemeenschapsvoorzieningen) herbergt tevens een belangrijk deel van de gemeentelijke sportinfrastructuur. De uitbouw van vooral de openlucht sportinfrastructuur krijgt hier vorm.

Binnen de recreatiebestemming op het gewestplan zijn alle terreinen gerealiseerd. De grootste terreinen Vigor Wuitens, Meulenbroek en Robur zijn in handen van een openbaar bestuur. De voorzieningen werden uitgebouwd op niveau van de gemeente (Meulenbroek en Vigor Wuitens) en op niveau van de kern (Robur). De groene en landelijke omgeving vormt hierbij de basis voor het uitbouwen van aantrekkelijke sport- en speelvoorzieningen.

De gemeente Hamme telt een 29-tal uitgeruste sport- en recreatieterreinen. Alle terreinen en lokalen zijn van gemeentelijk of lokaal belang. Voor sportvoorzieningen die verweven zijn binnen de woonomgeving en die om één of andere reden worden stopgezet, dient een nieuwe zinvolle bestemming gezocht te worden, die in overeenstemming is met de omgeving. De uitbating van sporthal De Wuiten werd stopgezet en zal gecentraliseerd worden op Meulenbroek.

Lijst van de lokalen en terreinen voor sportinfrastructuur – sportdienst Hamme (geactualiseerd, 2014)

Activiteiten / bestemmingszones						
Nr.	Naam terrein	Kern	Adres	Eigenaar	Bestemming	GWP
1	Voetbal - VK Hamme	H	Moerheide	Privé	AG	sBPA
2	Voetbal - FC Heymans	H	Moerheide	Privé	AG	sBPA
3	Pétanque H. Familie	He	Dr. H. Hyleboslaan	Privé	ON	
4	Sporthal De Veerman	H	Loystraat	Privé	ON/WG	
5	Jachtclub	H	Durmekaai	Privé	ON	
6	Bowling en snooker Anglo	H	Kapellestraat	Privé	WG	
7	FC Zwemkom	H	Kerkhofstraat	Privé	WG	
8	Fitness Center Streamline	H	Slangstraat	Privé	WG	
9	Kaatsterrein	H	Tweebruggenplein	Gem.	WG	
10	Voetbal - FC Bondgalmbos	H	Driegotenkouter	Privé	WG/BZ	
11	Hondensport - Trouwe hond	H	Veldstraat	Privé	WG/BZ	
12	Voetbal - VK Den Bos – Ham United	H	Noordstraat	Privé	WUG	
13	Voetbal - FC Hamse bouwcentrale	H	Polderstraat	Privé	WUG	
14	Sportcomplex Vigor Wuitens - voetbalterreinen - zwembad - tennisterreinen	H	Sportpleinstraat	Gem.	DR/WUG	

	- pétanqueterreinen					
	- kaatsterrein					
15	Sportterreinen VP - atletiekpiste, - kaatsterrein, - basketbalveld	H	Kaaiplein 27	Gem.	ON	
16	Sporthal Meulenbroek	H	Kaaiplein 32	Gem.	ON	
17	Recreatiezone Meulenbroek	H	Kaaiplein 32	Gem.	ON	
18	Turnzaal Zilverberk	H	Zilverberkstraat	Gem.	ON	
19	Sporthal De Wuiten (uitbating stopgezet, centralisatie op Meulenbroek))	H	Jules Vincartpark	Privé	SR (BPA Hooirt)	
20	Voetbal - SK Vlierkouter	H	Vlierkouter	Gem.	SR (BPA Vlierkouter)	
21	Sportterreinen Kastel - voetbalveld - kaatsplein - scate-boarden	K	Scheldestraat	Gem.	WG CW/ WG LK	
22	Tennisclub - TC Hamme	M	Hammestr./Neerstr.	Privé	AG	sBPA
23	Voetbal - KFC Robur	M	Kouterstraat	Gem.	DR/WG	
24	Sportcentrum 't Broeksken - squash, - sporthal - openlucht- en indoortennis	M	Kleinbroekstraat	Privé	KMO- zone/WG	sBPA
25	Basketbalplein	M	Koningsplein	Gem.	WG	
26	Voetbal - Van Gaeveren –SV Hardy	SA	Sint-Anna	Privé	AG	
27	Hondensport - Raad en daad	Z	Zogge	Privé	WUG	sBPA
28	Voetbal - Zogge	Z	Zogge	Privé	WUG/AG	sBPA
29	Manege - RC 't Overdijk	M	Overdijk 5	Privé	AG	

H=Hamme, K=Kastel, Z=Zogge, M=Moerkerke, SA=Sint-Anna, AG=agrarisch gebied, WG=woongebied, WUG= woonuitbreidingsgebied, WG LK= woongebied met landelijk karakter, BZ=bufferzone, ON= zone voor openbaar nut, SR= zone voor sport en recreatie, DR = zone voor dagrecreatie

Zonevreemde sport- en recreatieterreinen

Voor de meeste sport- en recreatieterreinen stellen zich momenteel geen problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone of werden opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde sport, recreatie en jeugdinfrastructuur en hierdoor een geëigende bestemmingszone hebben verkregen. Enkel voor manège Overdijk in Overdijk te Moerzeke stelt zich mogelijk nog een probleem omdat deze gelegen is in agrarisch gebied.

Voor bestaande terreinen, gelegen in een geëigende bestemmingszone (via gewestplan, BPA of sBPA) kunnen nieuwe (uitbreidings)behoeften onderzocht worden, waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden steeds worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie verder in het RG gedeelte).

1.6.4 Jeugdinfrastructuur

In kader van de opmaak van het gemeentelijk structuurplan is een overzicht opgemaakt van de terreinen en gebouwen die door jeugdverenigingen worden gebruikt. Hieruit blijkt dat in de gemeente een 10-tal werkingen actief zijn, elk met hun eigen infrastructuur. Alle terreinen en lokalen zijn van gemeentelijk of lokaal belang.

Om de jeugdinfrastructuur in beeld te brengen werd in het voorjaar van 2000 een gemeentelijke enquête georganiseerd. De resultaten zijn in de onderstaande tabel verwerkt. Eén van de aandachtspunten die bijkomend de nodige aandacht vraagt is het openstellen en verwerven van speelbossen voor de jeugd.

Op basis van de activiteiten en de ligging in de bestemmingszones kan een eerste selectie worden uitgevoerd. Voor de meeste terreinen en jeugdlokalen stellen zich geen problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De jeugdlokalen met bijhorende accommodatie situeren zich overwegend in of vlakbij het centrum van de kern, waar een bestemming als woongebied geldt.

~~Te Moerzeke zijn de lokalen van de Chiro meisjes en de speelpleinwerking van Moerzeke van de Sint Martensommegangstraat verhuist naar het gemeentelijk terrein in de Groenstraat. Dit is het gevolg van de realisatie van een sociale verkaveling in de Sint Martensommegangstraat. Bedoeling is de terreinen in de Groenstraat op deze centraal gelegen locatie te behouden en de jeugdinfrastructuur hier uit te bouwen.~~

De jeugdlokalen en terreinen 'De Braak' te Zogge werden gelet op de behoefte om op korte termijn de accommodatie uit te breiden goedgekeurd binnen de 1 e fase van het sectoraal BPA zonevreemde terreinen voor sport, recreatie en jeugdinfrastructuur.

Lijst van de lokalen en terreinen voor jeugdactiviteiten – jeugd-dienst Hamme (geactualiseerd, 2014)

Activiteiten / bestemmingszones					
Nr.	Naam terrein	Kern	Adres	Eigenaar	Bestemming
A	Speelbos Bunt	H	Bunt	Overheid	Bosgebied
B	Speelterrein	H	Kaaiplein 29 / Meulenbroek	Gemeente	ON
C	Jeugdcentrum	H	Zilverberkstraat	Gemeente	ON
	Jeugdcentrum Den Appel (ingebruikname 2014)	H	Kaaiplein/ Meulenbroek	Gemeente	ON
D	Jeugdlokalen en terrein	H	Biezestraat 213	privé	WG
E	Jeugdhuis 't Klokhuis (verhuis naar Den Appel)	H	De Ring 65	privé	WG
F	Jeugdcentrum (wordt gesloopt – korte termijn verhuis naar o.a. Den Appel)	H	Nieuwstraat 8	Gemeente	WG
G	Speelterrein Kastel	K	Pastoor Verscheldenstr.6	privé	WG CW
H	Speelterrein	M	Donkstraat	Gemeente	WG
I	Jeugdlokalen	M	Groenstraat	Gemeente	WG
J	Jeugdlokalen en terrein	M	Groenstraat	Gemeente	WG
K	Jeugdlokalen en terrein	SA	St.-Anna 79a	privé	WG LK
L	De Braak	Z	Zogge 88a	Gemeentel	AG/WG LK sBPA

H=Hamme, K=Kastel, Z=Zogge, M=Moerkerke, SA=Sint-Anna,
AG=agrarisch gebied, WG=woongebied, WG LK= woongebied met landelijk karakter,
ON= zone voor openbaar nut

1.6.5 Culturele en gemeenschapsinfrastructuur

De culturele en gemeenschapsinfrastructuur is beperkt tot een aantal gebouwen en voorzieningen. Ze bevinden zich in de kernen en zijn georiënteerd op de lokale noden.

De belangrijkste voorzieningen zijn:

- De **gemeentelijke administratieve diensten en politie**
- Het **gemeentelijk containerpark**
- **OCMW en Hospitaal**
- **Site Meulenbroek**
- **RVT's, rusthuizen, serviceflats en scholen**
- **Kerken, moskeeën en andere religieuze gebouwen**
- **Cultureel Centrum**
- **Openbare bibliotheek**
- **Gemeentelijke kinderopvang 'De Roefel'**
- **de Academie Hamme**

De dienstverlening naar de burgers is geconcentreerd in Hamme centrum wat betreft de **gemeentelijke administratieve diensten en politie** (gemeentehuis – Markt / Technische diensten – Kapellestraat). Het **gemeentelijk containerpark en de uitvoeringsdiensten** zijn gevestigd op Zwaarveld. Uitbreidingsmogelijkheden voor het containerpark zijn voorhanden.

Het **OCMW** is **momenteel nog** gekoppeld aan het **Hospitaal** in de Hospitaalstraat. Het betreft hier een bovenlokale functie.

De grootste zone voor openbare voorzieningen en gemeenschapsinfrastructuur bevindt zich ten noorden van de kern Hamme. Het betreft een gebied van ruim 50 ha waarin naast openbare functies, sport, recreatie

en natuur (Durmevallei) zijn gesitueerd. Aan de Meulenbroekstraat bevinden zich een aantal bovenlokale diensten en voorzieningen. Het betreft **VDAB, Vredegerecht, Rijkswachtkazerne Politiebureau**. De site is verder aangevuld met een aantal gemeentelijke elementen zoals de **Post**. Het **rustoord** is gesitueerd binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de Meulenbroekstraat, waarbij recent een aantal uitbreidingen werden gerealiseerd. Tenslotte maakt het waterzuiveringstation van Hamme aan de Biezestraat deel uit van de zone voor openbare voorzieningen.

Te Moerzeke zijn er uitbreidingsmogelijkheden voor het **rustoord** aan de Molenstraat binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en binnen het woongebied.

Verder zijn een groot aantal scholen en enkele wijk**parochiekerken** gesitueerd in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De belangrijkste **scholencomplexen** zijn deze van de Veerman aan de ~~Damstraat~~ **Loystraat** en deze van de middelbare scholen (**PITO**) aan de Meulenbroekstraat. Uitbreidingsnoden werden niet geformuleerd.

1.7 BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR

Kaart 20: bestaande verkeers- en vervoersstructuur

1.7.1 Bovenlokale verbindingen

Het wegennet

De ontsluiting van de regio geschiedt door E17/A14 snelweg Antwerpen - Gent die structuurbepalend is zowel op Vlaams als op internationaal niveau. De snelweg ligt ten noorden van de gemeente en is er mee verbonden door middel van de N 41 Sint Niklaas – Dendermonde.

De ligging van de gemeente tussen Durme en Schelde heeft tot gevolg dat er, op uitzondering van de N41, geen belangrijke verbindingssassen het grondgebied doorkruisen. De N446, die een ontsluiting geeft met de E17 via Waasmunster en via de dealkernen St.- Anna en Zogge loopt, en de N470 (Dendermondse Steenweg) zijn verbindingssassen op secundair niveau. Een netwerk van lokale wegen zorgt voor de interne ontsluiting van de gemeente.

Spoorwegennet

De gemeente Hamme is niet bereikbaar via het spoorwegennet. De oude spoorweg die aansluit op de spoorlijn tussen Lokeren en Dendermonde, heeft momenteel een functie als recreatieve fietsas.

Het waterwegen- en waterloppennet

De Schelde is structurerend op Vlaams niveau en van groot belang voor de binnenscheepvaart. Tussen Gent en Antwerpen is de rivier beschikbaar voor schepen tot 600 ton. Zeeschelde en Bovenschelde worden in het Structuurplan Vlaanderen beschouwd als behorend tot het hoofdwatwegennet met een internationaal verbindende functie tussen

belangrijke economische knooppunten zoals de zeehavens van Antwerpen en Gent.

Op de Durme is momenteel geen scheepvaart meer mogelijk. De redenen hiervoor zijn tweërlei. Enerzijds is door het wijzigen van de havenstructuur in Antwerpen, de getijdenwerking op de Durme gewijzigd en wordt er bij laag tij veel slib afgezet. Anderzijds is de rivier in Lokeren afgedamd zodat er geen toevoer meer is vanuit het brongebied.

De ontwatering van de Scheldepolder in het zuidwesten van de gemeente gebeurt via een dicht stelsel van beken, sloten en grachten die, via sluizen en pompstations, rechtstreeks lozen in de Scheldestroom. De Rodebeek (O.1012) en de Vliet (OS.061 en OS.542a - S.034) zorgen voor een natuurlijke afwatering naar Durme (Rodebeek) en Schelde (Vliet).

1.7.2 Lokale verbindingen

De terreinkenmerken maken dat Moerzeke en Kastel slechts beperkt ontsloten worden. De ontsluiting van het landelijk gebied wordt geregeld door een netwerk van lokale wegen dat in het kader van de ruilverkavelingswerken werd gerationaliseerd.

Openbaar vervoer

De N41 is een belangrijke noord-zuid as voor het openbaar vervoer. Hamme-centrum wordt bediend via de centrumas Biezestraat-Drapstraat-Tweebruggenplein-Hospitaalstraat-Damstraat-Hooirt/Theet – Neerstraat. Deze as bedient alle belangrijke centrumhaltes door een combinatie van de lijnen 91-92 (naar Sint-Niklaas, Dendermonde en soms Aalst) en de lijnen 99-99s (naar Temse, Kruikeke en Antwerpen L.O.), waarbij deze laatste een eindhalte hebben op het Tweebruggenplein.

De volgende buslijnen bedienen Hamme:

Nr.	Traject	Functie
91	<i>Sint-Niklaas – Hamme – Dendermonde – Lebbeke – Aalst</i>	<i>Ontsluiting Hamme-centrum</i>
92	<i>Sint-Niklaas – Hamme – Moerzeke – Dendermonde – Lebbeke – Aalst</i>	<i>Ontsluiting Hamme-centrum, Moerzeke en Kastel</i>
99	<i>Hamme – Temse – Antwerpen L.O.</i>	<i>Ontsluiting Hamme-centrum richting noorden</i>
99s	<i>Snelbus Hamme – Temse – Antwerpen L.O.</i>	<i>Ontsluiting Hamme-centrum richting noorden</i>
68 Belbus 290	<i>Dendermonde – Lokeren</i> /	<i>Ontsluiting Zogge</i> <i>Gebiedsdekkend</i>

Snelbus 9s (Sint-Niklaas station – Aalst station) werd recent geschrapt.

De gemeente Hamme is echter voorstander van een dergelijke lijn.

Parkeren

Momenteel zijn de parkeerproblemen in de gemeente terug te brengen tot de verstedelijkte kern van Hamme. Ze zijn enerzijds het gevolg van een ongedisciplineerd parkeergedrag in de omgeving van de scholen en de handelszaken (Kappellestraat – Hoogstraat). Anderzijds zijn ze het gevolg van het toenemend aantal wagens die gestald moeten worden voor de woningen zonder garage in het verstedelijkte gebied van Hamme, in het bijzonder de negentiende eeuwse wijken met hun beperkt straatprofiel en aaneengesloten bebouwing (Geemstraat, Noordstraat e.d.).

Fietsverkeer

Naast een aantal functionele routes langs de hoofdassen is vooral de oude spoorwegberm belangrijk voor de verplaatsingen vanuit Hamme naar het zuiden. De verbinding met Zogge is vanuit Hamme weinig functioneel. Daarnaast zijn er een aantal aantrekkelijke recreatieve routes langs de rivieren.

Vele scholieren van Moerzeke en Kastel fietsen langs de dijken naar school in Dendermonde. Daarbij moeten ze aan Vlassenbroekbrug op een sterk hellend vlak. Vooral voor de 12-13 jarigen is dit een enorme struikelblok. Daarom kiezen ze vaak voor andere, veel drukkeren wegen. In overleg met de stad Dendermonde en het Vlaams gewest kan dit probleem aangekaart worden.

2 BESTAANDE DEELRUIMTEN

Daar waar deelstructuren meer de nadruk leggen op samenhang in de ruimte, krijgt men door het werken met deelgebieden meer oog voor diversiteit. Deelgebieden zijn aparte entiteiten met typische ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties. Zij hebben zich ruimtelijk anders ontwikkeld dan hun omgeving. Tevens wordt de aandacht erop gevestigd dat het werken met deelgebieden geen doel op zich is, maar een middel om het ruimtelijk functioneren van bepaalde gebieden beter te begrijpen nu en in de toekomst. Verder dwingt het tot een discussie en visievorming rondom bepaalde thema's in een bepaald gebied.

De gemeente Hamme kan met betrekking tot de ruimtelijke dynamiek in twee soorten gebieden worden ingedeeld.

Het eerste deelgebied is het centrale deelgebied met de hoofdkern Hamme en het bedrijfsgebied Zwaarveld. Het gebied heeft een grote dynamiek en herbergt enkele bovenlokale functies. Het betreft:

- Verstedelijkte kern Hamme centrum
- de N 41 primaire weg met het bovenlokaal industrieterrein en ambachtelijke zone Zwaarveld, Ambachtelijke zones Theet en Den-dermondse Steenweg;

Het tweede deelgebied is het landelijk gebiedsdeel waar voornamelijk functies van de open ruimte voorkomen. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van landelijke dorpskernen, groene riviervalleien, landbouwgebieden, glastuinbouw. Het betreft :

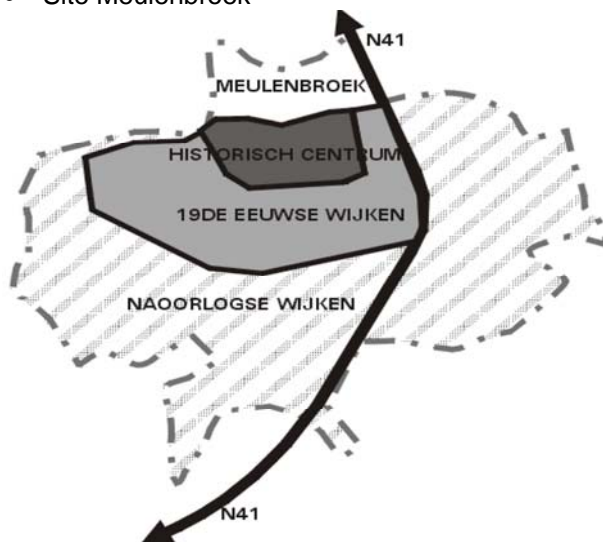
- vallei van Schelde en Durme
- de landschappelijk waardevolle Scheldegebied met Moerzeke en Kastel
- het samenhangend landelijk gebied met Sint-Anna en Zogge

2.1 HAMME-CENTRUM

Kaart 21: bestaande ruimtelijke structuur Hamme Centrum

De kern Hamme Centrum is de hoofdkern van de gemeente en centraliseert de meeste voorzieningen, de handel en bedrijvigheid en de verzorgende functies. Ruim twee derde van de gemeentelijke bevolking is hier gehuisvest. Hamme omvat een vijftiental wijken die in enkele subgebieden kunnen samengebracht worden. Elk gebied heeft hierbij zijn eigen karakteristieken en kenmerken en de ruimtelijke problematiek is er vaak gelijklopend. Op basis van de ruimtelijke structuur is gekozen om de kerngemeente in enkele subgebieden in te delen:

- Het historisch centrum
- De 19^e eeuwse wijken
- De naoorlogse wijken
- Site Meulenbroek



2.1.1 Historisch centrum

De verstedelijkte kern omvat het historische centrum. In het historische centrum zijn wonen en handel sterk verweven. Het is een gebied met een aantal belangrijke openbare ruimten en enkele waardevolle historische gebouwen.

In de historische kern is het Marktplein de belangrijkste **openbare ruimte**. Het is de schakel tussen binnen en buiten. Het gebied rond de kerk werd rond 2000 heringericht als verblijfsgebied. Het overige deel is een vrij leeg overgedimensioneerd plein dat functioneert als parkeerruimte. Enkel op zaterdag bij de wekelijkse markt en bij kermisdagen wordt het plein ten volle benut. Via de Markt, die gelegen is aan de rand van de kern, ontsluit het centrum richting N41 en richting Zele (Meulenbroekstraat). Peperstraat/Kapellestraat, Slangstraat, Kerkstraat en Hoogstraat zijn de belangrijkste assen in het oude centrum en zijn de dragers van de handels- en openbare functies. De straten hebben overwegend een smal profiel en vertonen een bochtig tracé. De verblijfsfunctie wordt er benadrukt. Het gebied kent een goede externe ontsluiting, de bereikbaarheid van de verschillende straten in het centrumgebied is echter gericht op voetgangers- en fietsverkeer. Een groot aantal straten is een eenrichtingsverkeer ingevoerd.

Het historische centrum wordt gekenmerkt door aaneengesloten **bebouwing** rond doorgaans beperkte binnengebieden. De gevels hebben vaak een architecturale waarde of zijn een onderdeel van de cultuurhistorie van de gemeente. Er is variatie en afwisseling in bouwhoogte en gevelbreedte. De inpandige ruimten herbergen vaak openbare functies en gemeenschapsvoorzieningen (gemeentehuis, middelbare en basisscholen, de Academie) en handelsfuncties. Statige huizen hebben vaak een grote tuin met een oud bomenbestand. Ze vervullen een groenfunctie op niveau van de wijk.

Er werden reeds heel wat initiatieven ontwikkeld voor een systematische aanpak van de woningkwaliteit en er werden in het verleden met succes een aantal kleinschalige inbreidingsprojecten gerealiseerd. Het centrum kan als een kwalitatieve woonbuurt worden beschouwd. De wijken beschikken over een uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen en de winkellagen liggen op loopafstand.

Er is momenteel een duidelijke terugval te merken in de **handelsactiviteit** alsook liggen deze te sterk verspreid. Het openbaar domein is op bepaalde stukken sterk verouderd onder meer bij het binnenrijden van het centrum. Er dienen kansen gecreëerd voor een versterking van het handelscentrum. In het centrum wordt een groot aanbod aan producten aangeboden. Langs de Biezestraat hebben zich een aantal grootschalige kleinhandelsfuncties ontwikkeld. Naast de handelsactiviteiten gevestigd in de kern, speelt de wekelijkse markt op zaterdag een belangrijke rol in het functioneren van het centrum.

De oudste **handels- en nijverheidszone** van Hamme is gelegen aan de Durme. Nu nog vinden we aan de Aartstraat en Durmekaaï een aantal bedrijven. De bedrijvigheid is hier al langer op de terugweg en niet meer relevant op niveau van de kern. De bedrijvigheid uit zich in een kleinschalige structuur van KMO 's en eenmansbedrijven en vertaalt zich in bedrijfsgebouwen en stapelloosden geconcentreerd in de westelijke zijde van het centrum.

Het historisch centrum kent een sterke concentratie van **gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies**. Gemeentehuis en Sint-Pieterskerk sieren het Marktplein. Het centrum is ook de verzamelplaats van de scholen, zowel basis- als middelbare onderwijsinstellingen zijn hier gehuisvest.

De **groenstructuur** van het centrum wordt vooral bepaald door de groene binnengebieden. In de oude kern zijn het vaak grote tuinen met waardevolle bomen bij statige herenwoningen (Pleasantstraat). Aan de noordelijke rand is er contact met het landschap en de natuur via Meulenbroek en de Durmekaaï. Het panorama op de rivier wordt jammer genoeg ontnomen door de waterkeringsmuur. De Durmekaaï is een over gedimensioneerde ruimte met weinig structuur. De plek draagt weinig bij tot de ruimtelijke kwaliteit in de kern.

2.1.2 De 19° eeuwse wijken

Rond het eigenlijke centrum bevindt zich een sterk verdicht gebied van negentiende eeuwse wijken die zijn oorsprong vindt in de industriële ontwikkeling van de gemeente. De ontwikkeling van de textielnijverheid in de tweede helft van de 19e eeuw zorgde voor een sterke verdichting van de binnengebieden. Op basis van de huisnijverheid groeide later de fabrieksnijverheid. Het 19e-eeuws weefsel wordt gekenmerkt door nauwe straten met gesloten bebouwing, vaak van hetzelfde type en binnengebieden die sterk verdicht werden in de loop van de 19e en het begin van de 20e eeuw, door handels- en bedrijfsruimten. Het is een complex en sterk verstedelijkt gebied waar handel, wonen en werken nog sterk verweven zijn. Reconversie en het verbeteren van de woonkwaliteit zijn er sleutelbegrippen voor de toekomst.

De **structuurbepalende assen** van dit gebied vormen een schil rond het historisch gedeelte met name Drapstraat, Hospitaalstraat, Slangstraat, Spoorwegstraat, Stationsstraat en Durmestraat. Deze ring vormt tevens het einde van de verschillende handelsassen in het gebied. Tweebruggenplein en K. Albertplein ondersteunen de structuur. De zone van de verstedelijkte kern en 19° eeuwse wijken wordt begrensd door de Durme en het gebied Meulenbroek in het noorden, door

N41, Veldstraat, Loystraat, Damstraat, Posthoornplein, Strijderslaan, Nijverheidsstraat, Geemstraat, Evangeliestraat en Kaaldries.

Deze straten in dit gebied hebben doorgaans een **beperkte handels- en bedrijfsfunctie**, meestal geconcentreerd rond de kruispunten en omsluiten en gemengd gebied van wonen en bedrijvigheid. De verblijfsfunctie van de straten is beperkt en de **omgevingskwaliteit** is er eerder laag. Parkeren vormt op een aantal plaatsen een probleem. De verkeersleefbaarheid vraagt er aandacht. In de 19e eeuwse wijken is de bebouwing overwegend aaneengesloten rond al dan niet ruime binnengebieden. Het betreft in hoofdzaak woonlinten van aaneengesloten bebouwing op zeer kleine percelen. De gevels zijn smal en de bouwhoogte is beperkt. De woningen zijn van het type “arbeiderswoning” en hebben gemiddeld een beperkt wooncomfort.

De **binnengebieden** in deze wijken zijn in de loop van de 19e en 20e eeuw sterk verdicht en opgevuld met bedrijfsgebouwen en stapelruimten. Het ontbreekt er aan groen en open ruimte. De straten zijn overwegend erg smal en bieden weinig mogelijkheden voor herinrichting, wat drukt op de woonkwaliteit. Zwaartepunt van de groenstructuur wordt er gevormd door het nieuwe **park Kerkwijck**, dat een antwoord biedt op het gebrek aan privégroen in de bouwblokken. Er is ruimte voor ontmoeten, rusten en spel. De aanwezigheid van privé groen is beperkt tot enkele grote tuinen zoals in de tuinen van de herenhuizen.

Het aantal voorzieningen in de wijken zelf beperkt zich meestal tot de basisbehoeften. Handelsstraten met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen bevinden zich echter op loopafstand. De bereikbaarheid vanuit dit gebied met het centrum via binnendoorsteken verdient aandacht, zeker bij grotere herwaarderingsprojecten. Wonen en werken zijn in deze gebieden sterk verweven. De structuur biedt potenties in zones rond ruime binnengebieden waar door reconversie van de ambachtelijke bedrijven ruimte vrij komt voor andere functies. Door het openbreken

van de binnengebieden kunnen kansen gecreëerd worden voor het optrekken van de woningkwaliteit.

Nijverheid en handel zijn in Hamme steeds sterk verbonden geweest met de woonomgeving. Een groot aantal bedrijven ontwikkelde zich in de kern of wisten er zich tot op heden te handhaven. Het gebied van de negentiende-eeuwse wijken kent een sterke concentratie van bedrijven en handelsactiviteiten. Het zwaartepunt van de bedrijvigheid in dit gebied lag in de Stationsbuurt, maar ook elders werden de binnengebieden systematisch ingevuld met bedrijfsgebouwen, loodsen en opslagplaatsen. De reconversie van verlaten bedrijfsterreinen en leegstaande gebouwen in de kern is al in de 70-er jaren opgestart en binnengebieden worden langzaam ontruimd of krijgen, indien van enige omvang, een nieuwe invulling. De bedrijvigheid verplaatst zich steeds meer naar de zuidelijke rand van de kern in aansluiting met het bedrijfsgebied Zwaarveld en de N41. De voormalige site van Le Lis en Hofterbossen kreeg een nieuwe bestemming als woonomgeving, de bedrijvigheid nabij Kerckwijk kreeg deels wonen, deels park als bestemming. Voor de site Tasibel zijn de plannen volop in opmaak.

In de Kerkhofstraat is de gemeentelijke begraafplaats gelegen, het Fa-biolaziekenhuis in de Hospitaalstraat en het OCMW in de Damputstraat (verhuis voorzien naar het nieuw administratief centrum). Deze functies geven lokaal een uitstraling aan hun omgeving.

2.1.3 *De naoorlogse wijken*

De randen van de hoofdkern worden getypeerd door enerzijds het Meulenbroek, een polderrestant en enkele grootschalige naoorlogse wijken, waarin de sociale huisvestingsector sterk vertegenwoordigd is. De structuur van de ruimte verschilt van het vorige gebied door de aanwezigheid van open en halfopen bebouwing naast gesloten groepsbouw in

woonlinten. Het openbaar domein is er ruim en vaak is er groen aanwezig. De gebieden zijn monofunctioneel gericht op wonen en de activiteiten zijn er beperkt.

Volgende gebieden behoren hiertoe: in het oosten de wijken Driegoten en Oostkouter, in het zuiden de wijken Vigor Wuitens, Schaubeke (Theet), in het westen de wijken Vlierkouter en Zouaaf.

De naoorlogse ontwikkelingen te Hamme kunnen getypeerd worden door de **uitbreidingsverkavelingen en sociale woonwijken** enerzijds en een opvulling van de bestaande woonlinten anderzijds. De sociale bouwmaatschappij "De Zonnige Woonst" heeft een belangrijke bijdrage geleverd bij het aanbieden van sociale woningen en het optrekken van de woningkwaliteit in de gemeente. De belangrijkste projecten werden gerealiseerd in de periode 1960-1985 en resulteerden in de wijken Oostkouter (1952-1967), Vlierkouter (1966-1977) en Vigor Wuitens (1980-1995).

Dit leidde tot een nieuwe bouwtypologie van groepswoningbouw in eenheden van zes tot acht woningen en reeksen van gekoppelde bebouwing met meestal 2 woonlagen. In de projecten werden zowel huur- als koopwoningen door elkaar gemengd. Naast een beperkte privétuin beschikken de bewoners over een ruim openbaar domein, met naast de straat, vaak voetgangersdoorsteken naar pleintjes, garageboxen en bejaardenwoningen. De wijken zijn erg monofunctioneel ingericht, handel en diensten bevindt zich enkel aan de randen of men kan terecht in het centrum.

Naast sociale woningbouwprojecten werden aan de rand van de kern **verkavelingen** gerealiseerd voor open bebouwing zoals onder meer in Schaubeke, M. Tilleylaan en J. Vincartpark. Het betreft hier verkavelingen met open bebouwing met ruime privé-tuinen.

De opvulling van de bestaande woonlinten heeft systematisch plaatsgevonden, waarbij de bebouwing zich steeds meer naar de randen van de kern verplaatste. Residentiële woonlinten op ruime percelen vinden we nu nog op de grens met de open ruimte, zoals de Weverstraat, Evangeliestraat, Biezenstraat en Polderstraat.

De **bedrijvigheid** concentreert zich langs de oude as Hamme - Den dermonde en de zone die aansluit bij N41 en Zwaarveld. De schaal van de bedrijvigheid in deze wijken is meestal beperkt en niet gebiedsoverstijgend. Handel en horeca zijn gegroepeerd in een aantal concentratiepunten.

Naar **openbare en gemeenschapsvoorzieningen** heeft ieder gebied zijn eigen voorzieningen met betrekking tot onderwijs en eredienst. Voor de wijken Driegoten, Biezenstraat en Oostkouter voorzien de school en parochiekerk op de Pater Vertentenstraat - Petrus van der Jeugdlaan en de scholen aan de Broekstraat en Veldstraat in de nodige accommodatie. Voor de wijk Vlierkouter is parochiekerk en wijksschool gelegen aan Zouavenstraat. De Parochie St.-Renildis is gelegen op Hooirt. De school voor gemeenschapsonderwijs "De Veerman" aan de Loystraat heeft een functie op niveau van de kern.

De structuur van het **openbaar domein** is in vergelijking met de historische kern en de negentiende eeuwse wijken gedifferentieerd. De straten hebben overwegend een ruim profiel en dienen zowel de verkeersfunctie als de verblijfsfunctie. In de woongebieden wordt de erffunctie onderschreven door de aanwezigheid van pleintjes, groenstroken, sport- en speelvoorzieningen. Laanbeplanting en groenaanplantingen komen verspreid voor, waardoor plaatselijk een groen karakter verkregen wordt.

De **groen- en open-ruimtefunctie** wordt voornamelijk ingevuld door de niet bebouwde binnengebieden De woonuitbreidingszones tussen Biezenstraat - Noordstraat en tussen Biezenstraat - Polderstraat zijn momenteel in landbouwgebruik en hebben een open ruimtestructuur. De voormalige spoorwegbedding Dendermonde - Hamme vormt een groenas die doordringt tot in de kern. Een zone die hier bij aansluit en die beschermd is als landschap is de omgeving van de windmolen "Grote Napoleon". Langs Hooirt situeert zich een parkgebiedje. Centraal in het recreatiegebied situeert zich het voetbalcomplex Vigor Wuitens. Het competitieveld, de oefenvelden en recreatievelden vormen samen een omvangrijk complex in het gebied tussen Sportpleinstraat en N 41. Verspreid bevinden zich een aantal lokale sportvelden aan de rand van de kern zoals Driegotenkouter en Vlierkouter.

2.1.4 *Site Meulenbroek*

Aan de rand van de kern bij de Durme vormt Meulenbroek een restant van de Durmepolders. Het is een groen gebied waar ruimte is voor sport en recreatie. Het gebied is een knooppunt voor recreatieve en culturele voorzieningen zoals een sporthal, atletiekpiste, cultureel centrum en jeugdontmoetingscentrum. Er is een systematische verschuiving van nieuwe voorzieningen richting Meulenbroek. Dit gebied aan de rand van het centrum bevat, naast sportvoorzieningen ook een aantal gemeentelijke en gewestelijke voorzieningen. Rivierwaarts vervult het gebied een groen- en recreatiefunctie met wandel-, fiets- en hengelmogelijkheden. Bosgebieden en open ruimte wisselen elkaar af met centraal gelegen een grote visvijver. Het gebied geeft uitzicht op het rivierlandschap door middel van de Durmedijken.

2.2 OMGEVING N41

De N41 is een hoofdontsluitingsweg die vrij centraal de gemeente doorkruist. De N41 is tegelijkertijd hoofdontsluiting en barrière. De weg ontsluit de gemeente Hamme en zijn industriezone Zwaarveld en verbindt de gemeente met Dendermonde, Sint-Niklaas en de E17. De ontsluitingsweg vormt echter een barrière op niveau van de kern Hamme, doordat verschillende wijken van het centrum worden gescheiden. De ruimtelijke structuur van de randzones van de weg is opgebouwd door middel van een aantal geleidingen.

In het noorden heeft men van op de brug over de Durme contact met en uitzicht op het rivierenlandschap en het poldergebied bij Den Bunt. De westelijke zijde van de polders wordt ingenomen door het waterzuiveringstation.

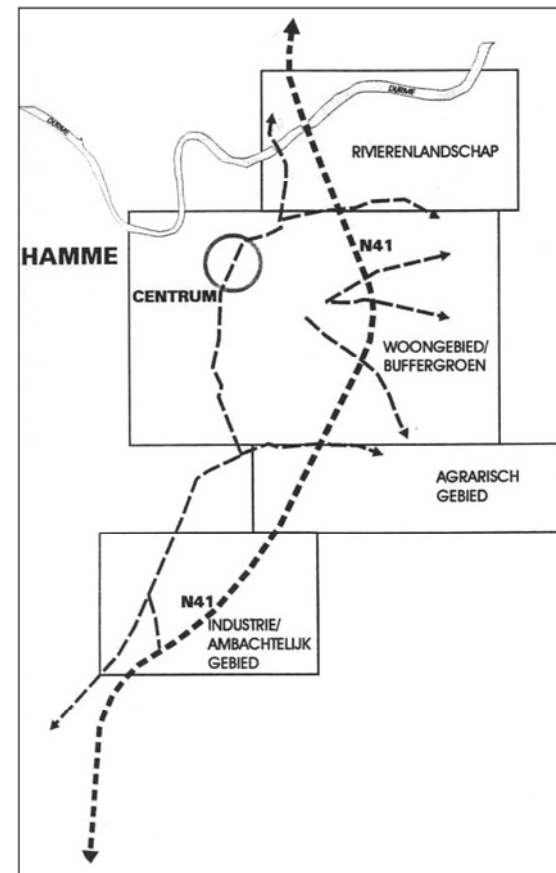
Ter hoogte van de hoofdkern Hamme wordt de N41 gekenmerkt door de al dan niet aanwezigheid van buffergroen, bebouwing, meestal in de vorm van doorsneden assen, tuinzones en achterkant situaties van woonlinten en tenslotte restgebieden.

Ten zuiden van de kern kan het agrarisch gebied doordringen tot aan de N41 en krijgen we naast grasland en akkers ook hobby land- en tuinbouw in de zone tussen kern en ontsluitingsweg.

Het gewestplan voorziet in de reservering van het inmiddels gerealiseerde tracé van de N41 dat in hoofdzaak begeleidt wordt door bufferzones.

Tenslotte ontsluit de N41 het industriegebied Zwaarveld, gelegen langs de N41 tussen Hamme en Moerzeke. Dit industriegebied is een aangesloten gebied voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven en wordt in het zuiden en oosten omgeven door agrarisch gebied en natuurgebied. De N41 zorgt voor de ontsluiting van dit ge-

bied. Het gebied is niet gebufferd naar de omgeving toe. De ambachtelijke zones Dendermondse Steenweg en Theet zijn veel kleiner in oppervlakte en situeren zich tussen de gewestweg N470 en de N41. De nadruk ligt hier veeleer op kleinschalige bedrijvigheid, vaak in combinatie met wonen (Dendermondse Steenweg). De gebieden sluiten in het noorden aan bij de kern.



2.3 HET SAMENHANGEND LANDELIJK GEBIED

2.3.1 Open ruimte gebied – Houtland

Het gebied is een onderdeel van het Lokers houtland, een gaaf cultuurlandschap getypeerd door grootschalige, vrij goed samenhangende landbouwlandschappen rond Sint Anna en Zogge. Naast akkerland op het zandgebied en de kouters in aansluiting bij de kernen vinden we verspreid graslandgebieden waar de graasweiden een hoofdfunctie vervullen. Landbouw is de belangrijkste gebruiker van de ruimte. Rijen knotwilgen geven het gebied lokaal een transparant karakter.

Het gebied is doorsneden door een netwerk van landelijke wegen, vaak voorzien van lintbebouwing zoals tussen Hamme en Zogge.

De bebouwing ligt vrij verspreid, doch meestal in aansluiting met de kernen. De dorpen in dit gebied zijn historisch gegroeid op de hoger gelegen kouters, buiten het bereik van het water. Beeldbepalend zijn verder de dorpskernen, het industriegebied Zwaarveld en de N41 die het gebied begrenzen.

2.3.2 Sint-Anna

Sint-Anna is westelijk gelegen en is de kleinste dorpskern van de gemeente Hamme. De dorpskern vormt een ruimtelijk geheel met Sint-Anna Waasmunster en sluit aan bij de dorpskern Durmen (gemeente Zele). Via de Ardostraat is er verbinding met de wijk Moerheide die aansluit bij de kern Hamme.

Sint-Anna is een landelijke kern die omgeven wordt door een open landbouwgebied en begrensd wordt door de Durme in het noorden. De straten hebben overwegend een landelijk karakter met een afwisseling

van woningen, landbouwbedrijven, kleinschalige bedrijvigheid, sier- en moestuinen en weiland. Een beperkt commercieel centrum (dorpscafé, dorpswinkel, slager) is de drager van het openbaar leven. Ook de dorpschool bevindt zich tegenover de kerk.

De Sint-Annastraat is de hoofdas, zorgt voor de ontsluiting van de kern en verbindt het dorp met Zele en Hamme. Knooppunten in de ontsluitingsstructuur zijn de kruispunten Sint-Annastraat/Heirbaan en Ardostraat/Heirbaan. Knooppunten in de stedenbouwkundige structuur zijn het dorpsplein en het plein rondom de kapel. Het plein rond de kerk is aangelegd als verblijfsgebied. Verder is er op verschillende plekken een verbrede openbare ruimte ter hoogte van een kapelletje.

Lintbebouwing is er typerend waarbij de percelen loodrecht op de straat zijn ingeplant. Aan de achterzijde geven ze aansluiting op het agrarisch gebied. Een groot aantal landbouwbedrijven is gevestigd in Sint-Anna. De open ruimte, doorsneden door talrijke veld- en voetwegels, is nooit veraf.

Een verdichting van de structuur is gerealiseerd ter hoogte van de kerk waar de wijk Hollandshof is ingeplant. Naast sociale woningbouw in groepsbouw zijn er sociale kavels ontwikkeld in een open bebouwing. Er is ook een groene ruimte voorzien. Het gewestplan voorziet in een uitbreidingszone voor de woonwijk Hollandshof.

Een tweede kern bevindt zich rond de kapel waar de straat de grens vormt tussen de gemeenten Hamme en Waasmunster.

Kaart 22: bestaande structuur Sint-Anna

2.3.3 Zogge

De dorpskern van Zogge ligt in het westen van de gemeente bij de grens met Zele en Dendermonde. Het is een landelijke kern, met een kleine en compacte dorpskern met aantrekkelijk dorpsplein, die doorvloeit in lang uitgerekte woonlinten in noordelijke en oostelijke richting. De kern wordt begrensd door het agrarisch gebied.

Zogge is ontstaan aan de verbindingssas Lokeren - Dendermonde. De gewestweg N446 doorkruist de kern. Het kruispunt met de dorpskern vormt een belangrijk verkeersknooppunt. De ontwerpsnelheid is groot waardoor het doorgaand verkeer met een (te) hoge snelheid de kern doorkruist. De overige straten hebben een verbindingfunctie naar de omliggende dorpskernen en wijken (Moerheide, Meerstraat, Theet). Het profiel van de straten is standaard tot ruim zodat enkel door het kronkelend verloop van de wegen de verkeerssnelheid wordt gematigd. De sociale wijk Neerlandt is enkel ontsloten voor lokaal verkeer.

De structuur van de bebouwde ruimte is sterk lintvormig met een concentratie van bebouwing rond het dorpsplein. De nederzettingsstructuur gaat terug op de agrarische grondslag van de kern, waarbij naast een beperkte dorpskom, de aansluitende wegen vestigingsplaats waren voor landbouwbedrijven. Gesloten bebouwing bevindt zich op Heirbaan en Zogge, aangevuld met de halfopen gevelwanden van de groepswooningbouw in Neerlandt. De overige straten worden gekenmerkt door halfopen en open bebouwing waarbij de structuur van de percelen loodrecht op de ontsluitingswegen is ingeplant. De percelen geven aansluiting op het achterliggende agrarische gebied. De ruimte tussen de landbouwbedrijven is momenteel bijna overal opgevuld met residentiële woningbouw.

Het dorpsplein is drager van het openbaar leven en de handelsactiviteit, die evenwel beperkt blijft tot basisvoorzieningen. Heirbaan is de vestigingsplaats van een aantal kleine KMO's en horecazaken. Zogge is de ontmoetingsplek voor het sociale leven. De kerk, de school en het dorpscafé zijn hier gevestigd. Het rust- en verzorgingsoord sluit aan bij het dorpsplein. Bij de heraanleg van het openbaar domein is de verblijfsfunctie benadrukt en werd gebruik gemaakt van kleinschalige materialen en groen.

De eigenlijke kern is als woongebied op het gewestplan ingekleurd. Heirbaan, Ekelbeke, Lippeveld en Meerstraat zijn woonstraten met landelijk karakter. Het woonuitbreidingsgebied sluit aan bij de sociale verkaveling Neerlandt.

Kaart 23: bestaande structuur Zogge

2.4 HET WAARDEVOL RIVIERLANDSCHAP

2.4.1 Open ruimte gebied – Scheldevallei

Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van natuur en bosgebieden in verwevenheid met de landbouw onder de vorm van graslanden en hooilanden naast maïsakkers anderzijds. Ook populieraanplantingen en natte broekbossen zijn beeldbepalend. Veel landbouwgronden zijn kleinschalig en versnipperd door de aanwezigheid van deze populierbossen. De glastuinbouw is kenmerkend voor het gebied tegenaan Moerzeke en Kastel.

Het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal ontwateringsloten. De gebieden De Bunt en Grootbroek – Akkerhoofd worden gekenmerkt door een groot aantal visvijvers al dan niet met weekendhuisjes erbij. De historische dijken zijn markante en functionele landschapselementen. De aanwezigheid van een groot aantal wielen wijst op de wordingsgeschiedenis van het gebied.

2.4.2 Moerzeke

Moerzeke ligt in het zuiden van de gemeente en is ontstaan op de grens van het zandgebied en het Schelde alluvium. Omwille van de ligging aan de rand van de Scheldepolders bij een riviermeander wordt de kern niet doorkruist door belangrijke verbindingswegen. De dorpskern wordt begrensd door de Schelde in het zuiden, de polders in het oosten, het industriegebied Zwaarveld in het noorden en door landbouwgebied in het noorden en westen.

De ontsluiting vindt plaats langs twee hoofdassen: Hammestraat – Bloemenstraat-Burg. Lemmensstraat enerzijds en Hebbestraat - Mo-

lenstraat anderzijds, die respectievelijk de verbinding met de kern van Hamme en ontsluiting richting Dendermonde verzorgen. Toegangspoorten tot de kern kunnen worden ontwikkeld op de overgang tussen de open ruimte en de gesloten bebouwing van de kern. Het woongebied zelf wordt in hoofdzaak ontsloten door de St. Martensomwegang, Boonstraat-Donkstraat. De overige straten en de verkavelingen Hulstwijk, E. Passtraat-Bliekstraat en Hazeldonk-Baljuwstraat-Geeststraat kennen enkel lokaal verkeer.

De nieuwbouwwijken worden gekenmerkt door ruime voetpaden en openbaar groen in de vorm van gazonstrips en laanbomen.

De nederzettingsstructuur is gegroeid vanuit het dorpsplein (Dorp) en de ontsluitingswegen richting Hamme en Dendermonde, met daarop aansluitend de ontwikkelingen rond de Kerk en de Killestraat richting de Schelde. De bebouwing is gesloten en bevat talrijke waardevolle gebouwen. De uitbouw van de kern vond in eerste instantie plaats langs de verbindingswegen waar de ruimte tussen de landelijke bebouwing en de boerderijen systematisch werd opgevuld met halfopen en open bebouwing. De binnengebieden zijn ruim en hebben een groen karakter.

De Hulstwijk werd in de 70er jaren opgetrokken in de westelijke rand van de kern en kreeg een antwoord met de Hazeldonkwijk die later werd opgetrokken aan de oostelijke rand rond de kern. Bootdijkstraat en Hammestraat worden gekenmerkt door lintbebouwing, waarbij de eerste reeds lang dit typisch karakter heeft (dijk).

De handelsactiviteiten zijn geconcentreerd in de uitlopers van het dorpsplein. Molenstraat en Burgemeester Lemmensstraat omvatten de meeste handelszaken. Horeca is geconcentreerd rond het Dorpsplein. Openbare voorzieningen zoals parochiekerk, scholen, bibliotheek, rust- en verzorgingssoord liggen in het centrumgebied. Kleinschalige bedrij-

vigheid is verweven met het wonen in de kern. Een aantal grote tuinbouwbedrijven (glasteelt) bevinden zich in en aan de zuidelijke rand van de kern.

Het dorpsplein is de ontmoetingsplek in de kern. Het is een zeer aangenaam en stijlvol dorpsplein met de St. Martinuskerk als monumentaal front en oude lindebomen aan de rand. Het openbaar domein krijgt verder vorm in de Molenstraat door een aaneenschakeling van pleintjes en verbredingen van de straat, vaak echter zonder invulling van de plek. Dit maakt de Molenstraat tot een overgedimensioneerde straat. De verkavelingen van de Hulstwijk en Hazeldonk hebben een ruim profiel en verzorgd openbaar groen.

Voetgangers- en fietsdoorsteken verhogen de leefbaarheid van het woonweefsel. Het kasteelpark met de grafkapel van Priester Poppe vormt een zeer waardevolle groene ruimte in onmiddellijke aansluiting met de kern. In het blok tussen Molenstraat, Donkstraat en Kauterstraat is vorm gegeven aan de sport- en recreatiefunctie.

Kaart 24: bestaande structuur Moerzeke

2.4.3 Kastel

De dorpskern van Kastel ligt enigszins geïsoleerd in de zuidelijke punt van de gemeente die gevormd wordt door een bocht in de Schelde. De kern wordt begrensd door de Schelde, de rivierpolders en een landbouwzone in het noorden. Het is een kleine landelijke kern met een dichte structuur. De Kasteellaan - Aubroeckstraat is de enige ontsluitingsweg van de kern en verbindt deze met Moerzeke.

Het oude centrum is opgebouwd uit een netwerk van gelijkwaardige straten. De geïsoleerde ligging heeft ertoe bijgedragen dat er een stra-

tenpatroon ontstond zonder een uitgesproken hiërarchie. Voor een vreemdeling die niet vertrouwd is met de structuur is het erg moeilijk om zich in Kastel te oriënteren.

Kastel is ontstaan in de Scheldepolders op een natuurlijke hoogte (donk) langs de rivier. Het bebouwingspatroon is geënt op de natuurlijke structuur en vertoont een concentrisch tot onregelmatig patroon waarbij de bouwmogelijkheden in het verleden werden bepaald door de hoogtelijnen. Enkel de hoger gelegen gronden op de donk kwamen in aanmerking voor bebouwing. Het woonweefsel is aaneengesloten en erg verdicht door het maximaal opvullen van de inpandige ruimten voor woningbouw en bijgebouwen. Heel wat woningen zijn enkel te bereiken via een erfdiensbaarheid over privé terrein.

Door het ophogen en het verstevigen van de dijken (o.a. Sigmaplan) werden ook elders bouwmogelijkheden geschapen waardoor de kern kon uitgroeien in noordwestelijke richting. De woningen werden hier minder dicht ingeplant. De verschillende types variëren van halfopen en gegroepeerde woningbouw (Tuinbouwlaan, 't Hoog) naar open bebouwing (Aubroeckstraat en Ganzenberg). Aan de Bosstraat, in het noordoosten werd een nieuwbouwverkaveling Abtsbroeksken uitgewerkt door een privé verkavelaar.

De Vrijboomstraat, Scheldestraat en Baasrodeveerstraat concentreren de meeste handels- en horeca activiteiten, ook al zijn die zeer beperkt. De openbare voorzieningen (kerk en scholen) concentreren zich aan de rand van de oude kern. Een groot aantal kleine bedrijven is verweven met het woongebied. Aan de randen van de kern ontwikkelde zich de glastuinbouw, waardoor Kastel ook wel het "glazen dorp" wordt genoemd. De serre-teelt is een typisch beeld voor Kastel dat zowel het gebied ten noorden als ten zuiden van de kern karakteriseert.

Het openbaar domein in de kern is beperkt tot de straten die zeer éénzijdig zijn ingericht. De straten zijn erg smal en kennen een kronkelend verloop in het oude centrum tegenover de overgedimensioneerde en rechte straten aan de randen van de kern. Een dorpsplein ontbreekt in Kastel. De ruimte rond de kerk is de enige groene ruimte in de oude kern. Tussen de Aubroekstraat en 't Hoog is een groen plein en een speelterrein gerealiseerd.

In het gewestplan is het oude Kastel opgenomen als woongebied met culturele, historische en / of esthetische waarde. Het overige deel van de kern is opgenomen als woongebied met landelijk karakter.

Kaart 25: bestaande structuur Kastel

TRENDS EN BEHOEFTE

1 **WONINGBEHOEFTE**

De uitgebreide woningbehoeftestudie is in bijlage te vinden. De besluiten van deze woningbehoeftestudie zijn in volgende paragrafen weergegeven. Voor meer duiding dient de woningbehoeftestudie in bijlage geconsulteerd te worden.

1.1 KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTERAMING

Gesloten bevolkings- en gezinsprognose

De woonbehoefteraming volgens een gesloten prognose geeft volgende resultaten voor de gemeente Hamme:

Tabel 2: Raming woningbehoefte gemeente Hamme

	2007	2012	2017	2022	Evolutie 2007- 2012	Evolutie 2012- 2017	Evolutie 2017- 2022
<i>gezinnen (gesloten prognose)</i>	9.484	9.846	10.118	10.333	+362	+272	+215
<i>+ frictieleeg- stand (3%)</i>	9.768	10.141	10.422	10.642	+373	+281	+220

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkelingen van de bevolking in Hamme (gesloten prognose), en rekening houdend met een frictieleegstand van 3%, wordt de **woonbehoefte in de periode 2007-2022 op ongeveer 874 bijkomende woningen ingeschat** of ongeveer **58 woningen per jaar**. In de periode 2007-2012 bedraagt de woningbehoefte 373, voor de periode 2012-2017 zijn dit 281 wooneenheden, tussen 2017-2022 zijn dat 220 woningen.

Confrontatie woonbehoefte – aanbod

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve woonbehoefte te voldoen. Dit betekent dat bestaande, nog niet bebouwde woonkavels eerst dienen benut te worden, volgens een aantal aannames. De precieze berekening kan nagelezen worden in de woningbehoeftestudie in bijlagen.

Dit geeft het volgende resultaat:

Tabel 3 – confrontatie woonbehoefte o.b.v. gesloten prognose – aanbod

	2012-2017	2017-2022	2012-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden (binnen woongebied)	266	266	532
Nood aan bijkomende woongelegenheden cfr. bijkomende huishoudens	281	220	503
Confrontatie	-15	46	31

Dit betekent dat volgens deze methode het bestaande juridisch-planologisch aanbod aan woonkavels volstaat om de woningbehoefte in de periode 2012-2022 op te vangen. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen bestaand woongebied en bestaande verkavelingen om tegemoet te komen aan de woningnood.

1.2 KWANTITATIEVE OPTIE PRS OOST-VLAANDEREN

Kwantitatieve optie

De kwantitatieve optie vanuit het PRS Oost-Vlaanderen geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieeegstand zit hierin vervat. De kwantitatieve optie omvat alle woonmogelijkheden (bouwmogelijkheden, huur- of koopwoningen of appartementen, serviceflats, ...). In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en –kavels vervat.

De kwantitatieve optie inzake woonbehoeften in Hamme voor de **periode 2007-2012 bedraagt 333**. Op lange termijn voor de **periode 2007 – 2020 bedraagt de kwantitatieve optie 808**. Voor de periode **2012-2020 rest nog een kwantitatieve optie van 475**.

Confrontatie woonbehoefte – aanbod

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve optie te voldoen. Dit betekent dat bestaande, nog niet bebouwde woonkavels eerst dienen benut te worden, volgens een aantal aannames. De precieze berekening kan nagelezen worden in de woningbehoeftestudie in bijlagen. Dit geeft volgend resultaat:

Tabel 4 – confrontatie woonbehoefte o.b.v. kwantitatieve optie PRS – aanbod

	2012- 2017	2017- 2020	2012- 2020
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden (binnen woongebied)	266	160	426
Nood aan bijkomende woongelegenheden cfr. bijkomende huishoudens	297	178	475
Confrontatie	-31	-18	-49

Indien we deze oefening dus doen met de kwantitatieve optie vanuit het PRS, krijgen we een woonbehoefte van **49 woongelegenheden** in de periode 2012-2020, die niet binnen het huidige aanbod woonkavels kan opgevangen worden..

Tot 2020 dient in dat geval dus, rekening houdend met een minimale woningdichtheid van 15 WE/ha, ongeveer 3,3 ha bijkomend woongebied gerealiseerd te worden.

1.3 KANTTEKENINGEN BIJ DEZE BEREKENINGEN OP BASIS VAN DE BEVINDINGEN VOOR DE PERIODE 2007-2012

Op basis van de inschatting van de toekomstige demografische ontwikkelingen van de bevolking in Hamme (gesloten prognose), en rekening houdend met een frictieleegstand van 3%, wordt de **woonbehoefte in de periode 2007-2012 op ongeveer 373 bijkomende woningen ingeschat** of ongeveer **75 woningen per jaar**.

Op basis van de kwantitatieve optie vanuit de provinciale woonstudie bedraagt de behoefte **333** woningen voor de periode 2007-2012 of zo'n 67 woningen per jaar. Beide cijfers liggen in dezelfde grootte-orde.

Gezien deze periode reeds afgelopen is, kunnen de berekeningen vergeleken worden met de effectieve cijfers. Deze cijfers tonen aan dat in dezelfde periode **673 woningen**, waarvan 2/3de ééngezinswoningen en 1/3^{de} appartementen werden vergund of **gemiddeld 135 per jaar**. Dit is bijna dubbel zoveel als ingeschat door de prognoses. Het aantal gezinnen kwam daarmee op 1/01/2012 op 10 080 te liggen of ruim 234 meer dan de 9 846 zoals berekend volgens de prognose.

Uit deze cijfers blijkt dat het inschatten van de woningbehoefte op basis van deze studies een theoretische berekening blijft en moet worden vastgesteld dat de prognoses een aanzienlijke onderschatting inhouden. De behoefte aan woningen in de gemeente Hamme blijkt dus veel groter dan verwacht wordt omdat het aantal inwoners ook groter is dan wat berekent wordt.

2 RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID

Suggestie aan de hogere overheid

2.1 RUIMTE VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID (BOVEN-LOKAAL)

Hamme werd bij de herziening van het RSV geselecteerd als 'Bijzonder economisch knooppunt' (BEK)⁹ om de potenties van het bestaande concentratiegebied voor regionale bedrijvigheid Zwaarveld te kunnen benutten. Voor het bestaande bedrijventerrein Zwaarveld kan een beperkte uitbreiding onderzocht worden aan de oostzijde van de N41.

De selectie betekent dat op basis van een specifiek onderzoeks- en overlegproces zal beslist worden of en welke ontwikkelingen op het terrein mogelijk zijn. Dit proces zal uiteraard alle regelgeving (milieu-effecten, passende beoordeling, RVR) terzake moeten implementeren en kan desgevallend leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor bijkomende terreinen voor regionale bedrijvigheid op grondgebied Hamme. De provincie is belast met dit onderzoek.

⁹ De gemeente is vragende partij om geselecteerd te worden als kleinstedelijk gebied.

Het gemeentebestuur van Hamme is vragende partij voor een realistische uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein rekening houdend met een aantal aspecten zoals bijvoorbeeld mobiliteit, ontsluiting,...dit zowel lokaal (ong.5 ha) als regionaal (ong. 15ha).

De deputatie besliste in november 2012 om de hectares prioritair in de eerste plaats in te zetten op havengebonden locaties, zijnde het BEK Zelzate - Assenede en het BEK Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas. Voor elk van deze bijzonder economische knooppunten werd 30 ha voorzien. Daardoor is van de voorziene 65 ha reeds 60 ha gereserveerd.

Gezien het aantal hectares bijkomende bedrijventerreinen voor Oost-Vlaanderen zeer beperkt is, wordt geopteerd om bijkomende hectares te vragen aan het Vlaams gewest uit de reservepot die hiervoor kan worden aangewend. Deze vraag zal echter zeer grondig gemotiveerd moeten worden.

Hamme wenst desalniettemin regionale bedrijvigheid te kunnen ontwikkelen gezien haar selectie als BEK. In de studie over de BEK's werd immers vermeld dat de toekomstperspectieven voor Hamme te vinden zijn in een duidelijke begrenzing van de zoekzones 1 en 2, met een gezamenlijke oppervlakte van 23 ha, en dat deze zones volledig herbestemd kunnen worden voor bedrijvigheid. De gemeente doet dan ook een suggestie aan de hogere overheid om om 15 ha regionale bedrijvigheid te kunnen ontwikkelen, aansluitend op de locatie voor lokale bedrijvigheid (zie RG gedeelte).

Delen van de gemeente die buiten de geselecteerde concentratie van regionale bedrijvigheid en eventuele uitbreiding ervan vallen, blijven tot het buitengebied behoren. Voor die delen van hun grondgebied is dan ook het beleid inzake lokale bedrijventerreinen in het buitengebied volledig van toepassing.

2.2 RUIMTE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID (GEMEENTELIJK)

Hamme is geselecteerd als hoofddorp en heeft daardoor de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein aan te leggen van maximaal 5 ha. De gemeente moet deze nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief verantwoorden.

2.2.1 Behoeft

Wanneer een gemeente een nieuw lokaal bedrijventerrein wil aanleggen, dan moet de behoefte daartoe aangetoond worden.

De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein kan ontstaan door:

Nieuwe lokale bedrijfjes die worden opgericht

Om in de toekomst nieuwe lokale bedrijfjes uit de gemeente de kans te geven binnen de gemeente op een lokaal bedrijventerrein te starten is het noodzakelijk hiervoor ruimte te voorzien. Om zicht te krijgen op deze lokale dynamiek, wordt een extrapolatie gemaakt van de verkoop van bedrijfsgrond aan lokale bedrijven (< 0.5 ha).

De intercommunale DDS heeft de tweede fase van het industrieterrein Zwaarveld ontwikkeld. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verkoop van bedrijfsgrond voor lokale bedrijfjes. In de periode 2005-2010 was er geen bedrijfsgrond beschikbaar op Zwaarveld. De cijfers uit 2011 betreffen gronden die konden terug gekocht worden en nadien doorverkocht.

Jaar	Bedrijf	Opp. (m ²)
1997	Zilverberk	1166
1997	Verffabriek 't Ros Beiaard	3800
1997	De Decker Constructies	4002
1997	Raf's Motorshop	2435
1998	Van Damme	1171
1998	Erka beheer	2739
1999	Kabelwerken Van Goethem-Theunis	3356
1999	Raeever Constructie	2250
2000	Qubo	2066
2000	Transport Ysewijn	3085
2001	Aralco	5630
2001	Bikes Unlimited	4057
2002	Yvamat	3270
2004	Huysmans	5080
2005	de facto uitverkocht	0
2006	de facto uitverkocht	0
2007	de facto uitverkocht	0
2008	de facto uitverkocht	0
2009	de facto uitverkocht	0
2010	de facto uitverkocht	0
2011	Van Moerzeke Vastgoed	4829
2011	APK	3732
Totaal	16	52668

Tabel 5: verkoop van bedrijfsgronden voor lokale bedrijvigheid op de tweede fase Zwaarveld (bron: intercommunale DDS)

In totaal werd in de periode 1997-2011 5,2 ha bedrijfsgrond verkocht onder de vorm van kavels voor lokale bedrijvigheid. Per jaar dat er aanbod beschikbaar was betekent dit gemiddeld 0.59 ha.

Indien we deze trend doortrekken voor de periode 2012-2017 (5 jaar), dan komt dit neer op 2,9 ha bedrijfsgrond. Voor de periode 2012-2022 betekent dit dus 5,8 ha. Het gaat hierbij telkens om de netto-bedrijfsoppervlakte. Dit komt neer op $2,9 \times 1,2 = 3,5$ ha bruto-oppervlakte voor de periode 2012-2017 of **7 ha voor de periode 2012-2022**.

Vraag naar bedrijfsgrond – bedrijfskavel op KMO-zone

Bij de verkoop van de gronden op de KMO-zone 'Zonneke' in 2004 was de vraag groter dan het aanbod. In totaal waren er 31 kandidaten, waarvan 25 uit Hamme. De totale oppervlakte van het terrein was echter slechts 2,46 ha dat verdeeld werd over 6 loten. Hierdoor hebben uiteindelijk slechts 6 bedrijven uit Hamme zich in de KMO-zone kunnen vestigen.

Uiteindelijk bleven dus 19 aanvragen onbeantwoord. Daarvan waren er slechts 3 die een bedrijfskavel van 5000 m² of meer vroegen. De uiteindelijke oningevulde behoefte bedroeg op dat moment 4,2 ha. Dit komt neer op een bruto - behoefte aan bedrijfsgrond van $4,2 \times 1,2 =$ **5,0 ha**.

Meer recent werden geen bedrijfsgronden meer ontwikkeld, aldus is het aanreiken van meer recente gegevens onmogelijk.

Vraag naar bedrijfsgrond – bedrijfsverzamelgebouw

Uit de vragen die werden bijgehouden op de gemeente blijkt ook behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw waarin meerdere kleinere ruimten van ongeveer 400-800m² ter beschikking kunnen gesteld worden van bedrijven.

Vraag naar bedrijfsgronden – herlocalisatie of ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde bedrijven

In het verleden heeft Hamme een belangrijke dynamiek gekend met betrekking tot bedrijvigheid. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat Hamme een groot aantal (50-tal) zonevreemde bedrijven heeft geteld. Een deel van de bedrijven (18) kreeg reeds een planologische oplossing via het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Op vandaag zijn er nog een 17-tal bedrijven die door hun ligging in een niet geëigende bestemmingszone slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Indien deze bedrijven willen uitbreiden, zullen ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse moeten uitgewerkt worden of dient een herlocalisatie overwogen te worden. Momenteel zijn er binnen de gemeente geen mogelijkheden voor deze bedrijven om te herlocaliseren naar een geëigende zone.

Er is momenteel geen zicht op eventuele vragen tot uitbreiding van deze bedrijven.

Vraag naar bedrijfsgrond - momenteel

Er is geen recent overzicht van de op heden gekende vragen naar bedrijfsruimte officieel bijgehouden, noch op de gemeente, noch bij de intercommunale DDS. Er zijn momenteel wel vragen gekend van bedrijven die thuis horen op een bedrijventerrein onder meer van een constructiebedrijf, een betonneringsbedrijf, een transportbedrijf, ... Gezien er geen gronden kunnen aangeboden worden, werden de vragen niet verder geconcretiseerd naar bv. het aantal benodigde m².

De Intercommunale DDS heeft ook weet van enkele bedrijven die in de periode 2005-2011 overwogen zich in Hamme te vestigen of in Hamme wilden uitbreiden, maar uitgeweken zijn naar o.a. Baasrode (Alpas) en Sint-Niklaas (Wavin) doordat er in Hamme geen mogelijkheden waren. Ook bij de bestaande vragen van onder meer het transportbedrijf, is de kans reëel dat men op een bepaald moment overweegt naar een ande-

re gemeente uit te wijken waar er wel aanbod is. Dit staat haaks op de beleidsvisie van de gemeente om bestaande bedrijven zoveel mogelijk binnen de gemeente te houden, op daarvoor aangewezen locaties. Zij leveren een belangrijke bijdrage tot de lokale economie en de plaatselijke werkgelegenheid.

Verder wil de gemeente volgende overwegingen meegeven bij de vragen van de hogere overheden omtrent

- 1) het inschatten van een behoefte in een periode dat er geen aanbod aanwezig is en
- 2) het inschatten van de behoefte op heden:
 - 1) Bij gebrek aan aanbod neemt men eenvoudigweg vrij snel geen contact meer op met ontwikkelaars van bedrijventerreinen. Als iedereen weet dat er geen aanbod meer is, wordt de vraag al snel niet meer gesteld. Hieruit de conclusie trekken dat er dan ook geen vraag meer is, is absoluut onjuist. De tabel met de verkoop aan bedrijfsgronden in het verleden toont aan dat, als er aanbod was, er een gemiddelde vraag was van ca. 5000m² per jaar. Opvallend daarbij is 2011. Gedurende enkele jaren was het bedrijventerrein Hamme Zwaarveld uitverkocht. Toen men in 2011 op de markt kwam met gronden die ingevolge wederinkoop opnieuw beschikbaar werden, waren deze binnen het jaar uitverkocht. Dit toont tevens aan dat er reeds inspanning zijn gebeurd om gronden wederom in te kopen en terug op de markt te brengen.
 - 2) Een ontwikkeling van een bedrijventerrein duurt qua administratie proces en bouwrijp maken vlog 10 jaar. Een verantwoording op basis van een meer recente periode van de vraag naar industriegrond heeft dus weinig zin omdat deze vraag bij het bouwrijp zijn van het terrein alweer achterhaald zal zijn. Een aanbodbeleid met betrekking tot bedrijventerreinen houdt daarom juist beter rekening met het

aanleggen van een ijzeren voorraad, dwz. men berekent het tempo van verkoop van gronden en zorgt dat er een aanbod is wanneer men vermoedt dat de bestaande terreinen uitverkocht zijn; dit is een principe dat ivm. bedrijventerreinenbeleid algemeen aanvaard wordt.

Het lijkt de gemeente dan ook zeker verantwoordbaar en zinvoller uit te gaan van effectief verkochte bedrijfsgronden in het verleden. Deze tonen aan dat de vraag gemiddeld 0.59 ha/per bedroeg, dat de vraag in 2004 groter was dan het aanbod en dat de gronden zowel in 2004 als in 2011 onmiddellijk werden ingevuld.

2.2.2 Aanbod

Bedrijventerreinen volgens bestemmingsplannen

Momenteel zijn er geen gronden meer beschikbaar binnen de gemeente die als structureel aanbod kunnen bestempeld worden en zijn de reserves te beperkt om een normale bedrijfsdynamiek te garanderen.

Bedrijfsterreinen	Totale oppervlakte gewestplan/BPA's	Ingenomen voor infrastructuur en bedrijven	Reserve voor eigen uitbreiding	Realiseerbare oppervlakte	Nog uit te rusten oppervlakte
Le Lis (3)	6.20 ha	Herbestemd			
Zwaarveld (1)	66.00 ha	58.00 ha	5.94 ha		
Zwaarveld (2)	18.40 ha	16.50 ha	0.30 ha		
Hamme Centrum (4 – 13 en 16)	8.95 ha	8.95 ha			
Theet (20)	9.38 ha	8.1 ha	1.1 ha		
Hooirt (21)	1.50 ha	1.50 ha			
Dendermondse	6.42 ha	4.00 ha	1.0 ha		
Steenweg (17)					
Moerzeke (18-19)	0.85 ha	0.85 ha			
Sint – Anna (14-15)	1.85 ha	1.85 ha			
Totaal	119.50 ha	103.95 ha	8.34 ha		

Tabel 6: aanbod van terreinen voor industrie en KMO's (dd. 2014)

Detaillering reserves Zwaarveld

nr	Bedrijf	Aard van de reserve	Inzetbaarheid	Opp (ha)
1	OMCO	In gebruik als buffer-bekken	Niet ontwikkelbaar	0.76
2	BEXCO	Reserve voor eigen bedrijf, momenteel weiland en stalling van landbouwvoertuigen,	Gelegen langs uitgeruste weg	0.35
3	TISCO	Reserve voor eigen bedrijf.	Niet ontwikkelbaar wegens niet gelgen langs uitgeruste weg en ingesloten door de Vliet.	0.96
4	Natuursteen Van den Broeck	Reserve voor eigen bedrijf	Gelegen langs uitgeruste weg	0.60
5	Hams Bouwbedrijf	Reserve voor eigen bedrijf	Gelegen langs uitgeruste weg	0.17
6	Landbouwmachines Van Haute	Eigen reserve voor vestiging Zwaarveld 27	Gelegen langs uitgeruste weg	1.40
7	Louis Maes International	Eigen reserve	Gelegen langs uitgeruste weg	1.00
8	INMABO	Omgevingsaanleg bij bestaande bebouwing	Restgronden, configuratie niet interessant om af te splitsen	0.70
			Totaal	5.94

Tabel 7: detaillering bedrijfsreserves terreinen Zwaarveld (dd. 2014)



Detaillering reserves Theet

nr	Bedrijf	Aard	Inzetbaarheid	Opp (ha)
1	Tegels Van den Broeck	Reserve	Gelegen langs uitgeruste weg	0.32
2	Tuinaanlegbedrijf	In gebruik	Gelegen langs uitgeruste weg	0.32
3	Bouwmaterialen Van den Broeck	Reserve	Gelegen langs uitgeruste weg	0.50
Totaal				1.14

Tabel 8: detaillering bedrijfsreserves terreinen Theet (dd. 2014)**Detaillering reserves Dendermondse Steenweg**

nr	Bedrijf	Aard	Inzetbaarheid	Opp (ha)
1	Bandenfabriek Co-syns	Reserve	Gelegen langs uitgeruste weg	0.53
2	Coppieters - feestartikelen	Kleine loods – rest is reserve	Gelegen langs uitgeruste weg	0.53
Totaal				1.06

Tabel 9: detaillering bedrijfsreserves terreinen Dendermondse Steenweg (dd. 2014)

Leegstaande bedrijfsgebouwen

Op basis van een grondige inventarisatie zijn er in de gemeente geen langdurige leegstaande fabriekspanden die dienstig kunnen zijn voor eventuele ambachtelijke bedrijvigheid. De inventaris van de leegstand omvat een 3-tal kleine panden.

Langdurig leegstaande gebouwen in de open ruimte kunnen momenteel enkel ingezet worden als opslagruimte via het besluit van de toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. Het creëren van nieuwe zonevremde bedrijven is overigens niet wenselijk. Ook vanuit deze hoek is er dus geen aanbod.

<i>nr</i>	<i>adres</i>	<i>aard</i>	<i>opp</i>
1	Kasteellaan 15A, Moerzeke	Werkplaats met bureel en toonzaal	400 m ²
2	Noordstraat 2, Hamme	Magazijn, oude fabrieksgebouw	644 m ²
3	Sint-Annastraat 114, Hamme	Magazijn	840 m ²
<i>Totaal</i>			1884m ²

Tabel 10: inventarisatie van leegstaande bedrijfsgebouwen (mei 2014)

2.2.3 Confrontatie behoefte-aanbod

Planningsinitiatieven sinds 1994

Het PRS bepaalt dat de oppervlakte gerealiseerd sedert 1 januari 1994 moet in rekening gebracht worden (gezien dit reeds een vermindering van pakket 4 betekent). Gemeenten die sinds 1/1/1994 het richtcijfer van 5 ha reeds hebben overschreden, hebben in principe hun aandeel reeds opgenomen.

Daarbij wordt rekening gehouden met de wijzigingen ten opzichte van 1994 voor bijkomende bedrijvigheid. De ruimte voor regularisatie van bedrijven (oppervlaktes vergund voor 1 januari 1994) moet niet in rekening gebracht worden.

Voor Hamme betekent dit dat het aandeel in principe al is opgenomen, grotendeels door het sectoraal BPA zonevremde bedrijven:

Planningsinitiatief		Ruimte
BPA Theet	(1998)	+ 6 ha bedrijvigheid
BPA Le Lis	2003	- 7 ha bedrijvigheid
BPA 't Broeksken		- 0,5 ha bedrijvigheid
sectoraal BPA	2002 en 2005	+ 4 ha bedrijvigheid
RUP planologische attesten	2010	+4.47 ha bedrijvigheid
Totaal		+ 7 ha

Planningsinitiatieven op korte termijn

Aanvullend hierbij wil de gemeente aanhalen dat door de plannen van het bedrijf Tasibel om zijn activiteiten in Hamme af te bouwen en dat op deze locatie nieuwe bedrijfsactiviteiten niet wenselijk zijn, er concrete initiatieven zijn om op deze locatie een woonontwikkeling te realiseren.

Daartoe zal de KMO-bestemming van ongeveer **2,5 ha** op deze locatie geschrapt worden en omgezet naar wonen (zie ook nog verder).

De gemeente vraagt, zeker na de selectie als BEK, om aanspraak te kunnen maken op minstens dezelfde oppervlakte uit de reservepot van het PRS, zodat zij op een andere, beter daartoe geschikte locatie kan ingezet worden als een hedendaags, goed ontsloten lokaal bedrijventerrein.

Suggestie aan de hogere overheid

Bij de herziening van het PRS –OV wordt vermeld dat voor economische knooppunten de provincie de kwantitatieve optie zal bepalen. Dit pakket omvat zowel de regionale als lokale bedrijventerreinen.

*Rekening houdend met de historisch aanwezige en recente dynamiek met betrekking tot bedrijvigheid in de gemeente en de selectie van Hamme als bijzonder economisch knooppunt en het uitblijven van een invulling daarvan voor wat betreft regionale bedrijvigheid, is de gemeente vragende partij om aanspraak te kunnen maken op **bijkomend 7 ha voor lokale bedrijvigheid in de periode 2012-2022**. Ze verantwoordt deze vraag enerzijds vanuit de effectieve verkopen van bedrijfsgronden in de voorbije periode (7 ha), en anderzijds vanuit de vragen naar bedrijfsgrond gekend door de gemeente en DDS en de wens om het schrappen van de KMO-zone van Tasibel op een geschikte locatie opnieuw te kunnen inzetten binnen de gemeente vanuit het provinciaal pakket (5,0 ha + 2,5 ha = 7,5 ha). Ze vraagt de provincie deze overwegingen mee te nemen bij het bepalen van de kwantitatieve optie voor lokale bedrijvigheid voor Hamme.*

3 TRENDS EN EVOLUTIES IN DE AGRARISCHE SECTOR

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de actieve landbouwbedrijven binnen Hamme¹⁰. De aard van landbouwbedrijvigheid bepaalt immers mee de ruimtelijke impact en specifieke knelpunten, kansen en noden.

¹⁰ Momentopname op datum van 01.06.2015

Kastel		
Aubroekstraat	<ul style="list-style-type: none"> 2 gemengde tuinbouwbedrijven 	(groenten)
Baasrodeveerstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha werkt voltijds in loondienst erbij 2 gemengde tuinbouwbedrijven 	(akkerbouw en veeteelt) (groenten)
Scheldestraat	<ul style="list-style-type: none"> 2 gemengde tuinbouwbedrijven 1 tuinbouwbedrijf enkel in serre 1 grondgebonden tuinbouwbedrijf 	(groenten) (aardbei) (groenten)
Sint Bernardus-wijk	<ul style="list-style-type: none"> 2 tuinbouwbedrijven enkel in serres 1 gemengd tuinbouwbedrijf 	(groenten) (groenten)
Stuyfbergen	<ul style="list-style-type: none"> 1 tuinbouwbedrijf 	(groenten)
Tramstraat	<ul style="list-style-type: none"> 2 gemengde tuinbouwbedrijven 1 grondgebonden landbouwbedrijf > 10 ha in bijberoep 	(groenten) (akkerbouw)
Moerzeke		
Boonstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 grondgebonden tuinbouwbedrijf 	(fruitteelt)
Bootdijkstraat	<ul style="list-style-type: none"> 2 gemengde landbouwbedrijven, > 20 ha 1 gemengd tuinbouwbedrijf 1 gemengd tuinbouwbedrijf 	(akkerbouw en veeteelt) (planten- sierteelt) (aardbeien, aardappelen, groenten)
Burgemeester Lemmens-straat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd tuinbouwbedrijf 1 landbouwbedrijf, < 10 ha 	(sierteelt) (paardenfokkerij)
Hammestraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha , 	(akkerbouw en veeteelt)
Hebbestraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd tuinbouwbedrijf - aannemer grondwerken 1 gemengd landbouwbedrijf > 20 ha 	(akkerbouw en veeteelt)
Kasteellaan	<ul style="list-style-type: none"> 1 tuinbouwbedrijf enkel in serre 	
Klein-	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, tot 20 ha 	(akkerbouw en veeteelt)

broekstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 landbouwbedrijf, < 20 ha 1 gemengd tuinbouwbedrijf 	(paardenfokkerij) (groenten)
Overdijk	<ul style="list-style-type: none"> 3 gemengde tuinbouwbedrijven 2 die een nevenactiviteit hebben: 1 aannemer grondwerker, en 1 aannemer tuinaanleg 1 paardenhouderij – manege > 20 ha 	(paarden)
Pachtgoedstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, >20 ha 1 gemengd landbouwbedrijf, < 20 ha 	(akkerbouw, veeteelt, aardbeien, groenteteelt in openlucht) (akkerbouw en veeteelt)
Pompehoekstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf < 20 ha werkt daarnaast in loondienst 	(akkerbouw en groenten)
Pr. E. Poppestraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha werkt erbij als arbeider 	(akkerbouw en veeteelt)
Hamme		
Ardoystraat	<ul style="list-style-type: none"> 4 gemengde landbouwbedrijven nevenactiviteit 1 aannemer kraanwerken, 1 die als arbeider werkt – in loondienst 3 bedrijven hebben > 20 ha grond 1 tuinbouwbedrijf < 20 ha Eén gepensioneerde landbouwer 	(akkerbouw en veeteelt) (planten- en sierteelt, aanleg van tuinen)
Broekstraat	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha 1 landbouwbedrijf, < 10 ha loonwerkbedrijf 1 schapenbedrijf, < 10 ha 	(akkerbouw en veeteelt) (akkerbouw)
Ekelbeke	<ul style="list-style-type: none"> 1 gemengd landbouwbedrijf, < 20 ha gaat uit werken in loondienst 1 landbouwbedrijf, > 20 ha – aannemer grondwerken 	(akkerbouw en veeteelt) (akkerbouw + veeteelt)
Evangeliestraat	<ul style="list-style-type: none"> 2 gemengde landbouwbedrijf, < 20 ha 1 landbouwbedrijf < 20 ha en aannemer 	(akkerbouw en veeteelt) (akkerbouw)

	grondwerken • 1 tuinbouwbedrijf - tuinaanleg	(planten- en sierteelt)
Heirbaan	• 1 gemengd landbouwbedrijf, < 20 ha – aannemer grondwerken als hoofdberoep • 1 landbouwbedrijf, < 20 ha - gaat uit werken in loondienst • 2 gemengde landbouwbedrijven, 20 ha, 1 is zelfstandig aannemer 1 werkt in loondienst	(akkerbouw en veeteelt) (akkerbouw) (akkerbouw en veeteelt)
Hellestraat	• 1 tuinbouwbedrijf momenteel doen zij volledig zelfstandig de markten met groenten en fruit	(groenten)
Kruisbeeldstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, 20 ha – gaat uit werken in loondienst	(akkerbouw en veeteelt)
Legierstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, < 20 ha - gepensioneerd	(akkerbouw en veeteelt)
Meerstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha • 1 gemengd landbouwbedrijf, >20 ha • 1 paardenfokkerij, > 20 ha	(akkerbouw en veeteelt) (akkerbouw, veeteelt en groenten)
Moerheide	• 3 gemengde landbouwbedrijven, 2 > 20 ha 1 bedrijf is zelfstandig aannemer erbij 1 bedrijf heeft een hoefwinkel met eigen vleesverkoop	(akkerbouw en veeteelt)
Moortelstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, 20 ha – gepensioneerd	(akkerbouw en veeteelt)
Neerstraat	• 2 gemengde landbouwbedrijven, > 20 ha • 1 tuinbouwbedrijf – doet nog een nevenactiviteit niet relevant aan tuinbouw	(akkerbouw en veeteelt) (sierteelt)
Polderstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, < 20 ha - werkt in loondienst	(akkerbouw en veeteelt)
Rupsenstraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, <20 ha - gepensioneerd	(akkerbouw en veeteelt)

Sint – Annastraat	• 5 gemengde landbouwbedrijven, 2 > 20 ha, 1 bedrijven < 20 ha één bedrijf is gepensioneerd	(akkerbouw en veeteelt)
Theet	• 1 paardenfokkerij, < 20 ha – werkt nog in loondienst	(paarden)
Vossestraat	• 1 gemengd landbouwbedrijf, > 20 ha – werkt ook als aannemer grondwerken	(akkerbouw en veeteelt)

Daling van het glastuinbouw

In vergelijking met de voorbije tien jaar is er binnen de land- en tuinbouw in de gemeente Hamme een daling van de glastuinbouwactiviteiten vast te stellen, dit onder meer door de stijgende verwarmingskosten. Er wordt verwacht dat er weinig tot geen nieuwe glastuinbouwbedrijven meer zullen opgestart worden binnen Hamme en dat het areaal glastuinbouw nog verder zal afnemen waardoor mogelijks serres leeg komen te staan. Het is momenteel onduidelijk wat met deze constructies zal/dient te gebeuren. Er is geen pasklare oplossing om deze in te zetten in functie van andere activiteiten en nog minder over de wijze waarop dit kan gebeuren. Door hun specifieke verschijningsvorm, met name volledig doorzichtig en soms erg omvangrijk, hebben ze een belangrijke impact op het landschap. Hierdoor kan hergebruik leiden tot ongewenste ontwikkelingen.

Nevenactiviteiten

Een andere evolutie is dat steeds meer partners een zelfstandige activiteit uitoefenen en steeds minder als meewerkende echtgeno(o)t(e) actief zijn. Deze trend heeft echter weinig ruimtelijke implicaties.

Daarnaast valt ook op dat steeds meer landbouwers nog een andere activiteit uitoefenen, naast hun landbouwbedrijf. Zolang de hoofdactiviteit landbouw blijft, vormt dit geen probleem. Nieuwe zonevreemde bedrijven in de open ruimte zijn echter niet toegelaten.



4 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Een veranderende structuur in de 19° eeuwse wijken

De hoofdkern Hamme is sterk verstedelijkt en kent een hoge dichtheid. De dichtheid is nog in de hand gewerkt door de industriële ontwikkeling op het einde van de 19° eeuw en het begin van de 20° eeuw. De binnengebieden tussen woonstraten werden opgevuld met nijverheidsgebouwen en een groot aantal arbeiderswoningen werd er opgetrokken. Vandaag wordt de verstedelijkte kern gekenmerkt door leegkomende bedrijfsgebouwen.

Diversiteit in aanbod voorzieningen

Hamme is een goed uitgeruste kern met een groot aanbod aan wonen, onderwijs, voorzieningen, werk en ontspanning. De bestaande open ruimte gebieden en groenzones als de site Meulenbroek en park Kerkwijk dragen bij tot een kwalitatieve woonomgeving. Deze worden verder uitgebouwd en onderhouden als kwalitatieve groene ruimten met ruimte voor sport en spel.

Uitbouwen van een aantrekkelijke verblijfsomgeving in de kern

Hamme heeft een eigen karakter. De aanpak van bepaalde deelgebieden in de kern dringt zich op. Het centrum moet aantrekkelijker worden gemaakt waarbij naast de stedenbouwkundige aspecten ook de verkeersleefbaarheid wordt betrokken. Gebieden met prioritaire aandacht zijn het handelscentrum met de Markt, de Durmekeai en de voormalige

site Tasibel, naast het verder uitbouwen van de site Meulenbroek. De herinrichting en herwaardering van onder meer de Markt en omgeving, een versterking van het handelscentrum, dragen bij tot de uitbouw van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en verblijfsruimte in de kern.

Diversiteit van het woningaanbod

Het woningaanbod is eerder eenzijdig georiënteerd, met in hoofdzaak kleine eengezinswoningen en een zeer groot aantal sociale woningen. Ruim 25% van het woningenbestand in de kern is sociaal, in hoofdzaak huurwoningen. Er is behoefte aan meer diversiteit in het aanbod. Het aantal residentiële woonwijken en een aanbod voor de middenklasse ontbreekt soms. De verlaten bedrijfsite vlakbij het centrum bieden mogelijkheden om nieuwe kwalitatieve en liefst ook duurzame woonomgevingen met een divers aanbod te realiseren. Aandacht moet daarbij gaan naar integratie in de omgeving, aandacht voor zachte weggebruikers, voldoende groen en waterbuffering, ...

Concentratie van harde functies rond de N41 en Zwaarveld

Niet-economische functies komen onder druk in het centrale deelgebied tussen de N41, Zwaarveld en de verstedelijkte kern van Hamme. Versnipperde restgebieden komen onder druk van de bedrijvigheid en wonen waarbij de zwakke functie het moeilijk hebben om een grens te stellen aan de harde sectoren.

Het feit dat de meeste economische activiteiten zich concentreren in deze ruimte heeft ook voordelen. Zo kunnen problemen en noden op een gemeenschappelijke wijze aangepakt worden zoals bv. mobiliteit via een gebundelde knoop op de N41, vervoer, milieu, waardoor de hinder voor de gebieden buiten deze zone kan beperkt worden.

Grens tussen wonen en bedrijvigheid kwalitatief uitbouwen

Mogelijkheden moeten aangegrepen worden om de verkeersleefbaarheid te verbeteren in deze omgeving en een kwalitatieve woonomgeving uit te bouwen aan de randen van bedrijfsgebieden, zoals in de Neerstraat en Theet. De maatregelen hiertoe zijn reeds uitgewerkt.

Grens tussen de open ruimte en de bedrijvigheid kwalitatief vorm geven

Het industrieel karakter van Zwaarveld staat in schril contrast met de landelijkheid van de omgeving daarbuiten. De bestaande mogelijkheden voor de aanleg van forse groenbuffers en zichtschermen moeten worden aangegrepen om het economische complex te integreren in de landelijke (woon)omgeving.

Bijkomend aanbod aan goed gelegen en goed uitgeruste bedrijventerreinen

De gemeente werd geselecteerd als BEK maar beschikt nauwelijks over terreinen die optimaal kunnen ingericht worden als bedrijventerrein. Door het uitdovend karakter van de bedrijvigheid in Hamme Centrum is er behoefte aan nieuwe terreinen voor de uitbouw van bedrijvigheid elders.

Verblijfsrecreatie in de valleigebieden

In de valleigebieden speelt de problematiek van de verblijfsrecreatie die zich vaak situeert in of nabij zones met een hoge natuurwaarde zoals De Bunt.

Gave landschappen en grote natuurgebieden

De valleigebieden lenen zich bij uitstek voor de uitbouw van natuur en landschapwaarden. De vallei van de Durme is een zeer gave riviervallei. Ook in de Scheldevallei zijn er een groot aantal gave landschappen aanwezig. Deze grote aaneengesloten natuurgebieden zijn een troef van de gemeente. Door het indringen van gebiedsvreemde elementen zoals lintbebouwing, glastuinbouw, verblijfsrecreatie wordt de samenhang en de verschijningsvorm van de open ruimte aangetast. Er dient op gelet dat de eigenheid en herkenbaarheid niet te sterk achteruit gaat, waardoor ook de belevingswaarde zou verminderen en dus de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.

Landelijk wonen in Sint-Anna, Zogge en Kastel

De meeste dorpen zijn eerder kleinschalig, de afstand tot de open ruimte is nooit veraf waardoor het indringen van natuur en landschap tot in de kernen mogelijk blijft.

De kwaliteiten van het landelijke wonen kunnen als troef worden uitgespeeld door het benadrukken en bestendigen van de eigenheid. Door het uitwerken van een gebiedsgerichte benadering wordt het wonen afgestemd op de draagkracht van het gebied.

Het economisch draagvlak voor handel, diensten en voorzieningen is er beperkt. Het instandhouden van een evenwichtige levensgemeenschap is belangrijk zowel voor het economische als sociale en verenigingsleven.

Kastel is als gevolg van de fysische structuur een sterk verdichte landelijke kern. Het open trekken van de binnengebieden is er aangewezen, alsook aandacht voor de verkeersleefbaarheid is nodig.

Er is een goede interne bereikbaarheid van de kernen en de verkeersrelaties naar de andere deelgebieden buiten de gemeente zijn goed, al is dit voor Kastel minder. Aandacht kan gaan naar de interne ontsluiting voor de zwakke weggebruikers.

Verlies aan kwaliteit en samenhang van de ruimte dient vermeden te worden. Kleine landschapselementen, beeldbepalende dorpszichten, waardevolle gebouwen komen onder druk in de kernen. Door uniforme ring vermindert ook de belevingswaarde. Het behoud of het benadrukken van dorpskernen met een eigen karakter is een belangrijk aandachtspunt bij herinrichting of herwaarderingsprojecten. Een oordeelkundige aanpak kan de identiteit versterken.

Herinrichting van de N41

Ruim één vierde van de dorpskern van Hamme ligt aan de overzijde van de N41. De oversteekbaarheid van de N41, ook voor zwakke weggebruikers is een belangrijke schakel in het goed functioneren van deze woonwijken in relatie tot de voorzieningen in Hamme Centrum.

Verdere uitbouw van het gebied Meulenbroek en een gerichte uitbouw van de lokale sportvoorzieningen

De verdere uitbouw van het gebied voor sport, cultuur en recreatie in een groene omgeving die zeer goed aansluit bij Hamme Centrum biedt interessante mogelijkheden naar de toekomst.

Elders is de sportinfrastructuur veelal ontstaan aan de randen van de dorpskerken in het landbouwgebied. Omwille van deze ligging is een

verdere uitbouw dikwijls moeilijk. De oplossing zoals voorgesteld in het eerste structuurplan kunnen verder gezet worden.

Landbouw als belangrijke actor in de open ruimte met aandacht voor het verruiming van de opdracht

De landbouw blijft de belangrijkste gebruiker van de niet-bebouwde ruimte en zorgt voor het instandhouden van het cultuurlandschap. De nodige aandacht moet besteed worden aan de rechtszekerheid van de landbouw. Door de vroegere ruilverkavelingen heeft de landbouw binnen de gemeente een gunstige vertrekbasis. Er moet aandacht gaan naar verweving van landbouw met de lokale economie, toerisme en recreatie, alsook met natuur en ecologie. Een meer extensieve benadering moet hier mogelijk zijn.

RICHTINGGEVEND GEDEELTE | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 **RUIMTELIJK CONCEPT**

1.1 VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Hamme ligt centraal in de driehoek Gent – Antwerpen – Brussel, en is met de stedelijke gebieden van Gent en Antwerpen verbonden via het stedelijk netwerk E 17. Hamme is ondanks zijn economische uitbouw en sterke kernen te situeren in het buitengebied van Vlaanderen. Het zijn dan ook de groene valleigebieden van de Durme en de Schelde en de open land bouwgebieden ertussen die aspectbepalend zijn voor Hamme op niveau van het Vlaamse gewest.

De ontwikkelingen in Hamme bevinden zich in het spanningsveld open ruimte gebied – ruimtelijke expansie. De open ruimte functies, in het bijzonder de landbouw en de natuur vormen een belangrijke kwaliteit voor de gemeente. Daarnaast biedt de gemeente in het centraal gebiedsdeel ruimte voor ontwikkelingen aan de bedrijfszone Zwaarveld en de dorpskern Hamme. De voornaamste troeven van de gemeente zijn de economische activiteiten, de kwalitatieve woonomgeving en niet minder belangrijk de aanwezige natuur en landschapswaarden.

Vanuit deze troeven ontstaat een dynamiek die gericht en beheerst dient te worden. Dit kan op twee vlakken. Ten eerste kan men de ontwikkelingen ruimtelijk richten naar die plekken die voldoende draagkracht hebben. Ten tweede houden 'richten' en 'beheersen' in dat men selectief moet zijn bij de ontwikkelingen die men toelaat op zijn grondgebied. Meer concreet moet men er naar streven om de dynamiek af te stemmen op de draagkracht van de open ruimte functies.

1.1.1 Centraal deelgebied

Een eerste deelruimte is deze van het centraal gelegen deelgebied met Hamme als hoofdkern, het bedrijfsgebied Zwaarveld en de primaire weg N41 die alles verbindt. Het is een gebied met een grote dynamiek en veel verkeer waarin Hamme als belangrijke dorpskern met een aantal bovenlokale functies voorkomt en grote bedrijven zich hebben ontwikkeld in en om de kern met als zwaartepunt het bedrijfsgebied Zwaarveld.

Het beleid is er ten eerste gericht op de kernversterking van Hamme centrum, waar door inbreiding en door herlocatie van bedrijven en vooral door sanering van verlaten bedrijfsterreinen, ruimte vrijkomt voor nieuwe functies, in het bijzonder wonen. Kernversterking hangt er samen met de inrichting van het openbaar domein en de uitbouw van een duidelijke verkeersstructuur.

Vervolgens draagt het ruimtelijk beleid bij tot de integratie van de groot-schalige bedrijvigheid in dit gebied. Lokaal moet worden gezocht naar het afstemmen van deze bedrijvigheid op het wonen en de open ruimte functies. De uitbouw van Zwaarveld en de lokale ambachtelijke zones maken het gebied ten zuiden van Hamme tot een kerngebied voor bedrijvigheid. Er moet op ruimtelijk vlak dan ook voldoende aandacht zijn voor het milieuaspect van de bedrijvigheid (geen versterking van milieubelastende bedrijvigheid), het mobiliteitsaspect en voor ruimtelijke buffering t.a.v. de aanpalende woonwijken en straten (o.a. Neerstraat).

Tenslotte werkt het ruimtelijk beleid aan de integratie van de N41 door de kern van Hamme, waarbij de barrièrefunctie van de weg tussen het centrum en het oostelijk gebied zoveel mogelijk wordt verholpen.

1.1.2 Landelijk deelgebied

Grote delen van de gemeente Hamme behoren tot het landelijk gebied waar de functies van de open ruimte erg belangrijk zijn. Verspreid komen een aantal dorpskernen voor die zich situeren op de hoger gelegen zandgronden buiten het bereik van de rivieren.

Het landelijke deelgebied is een open ruimte gebied waarin landbouw, natuur en bos aspect bepalend zijn. In deze deelruimte situeren zich de woonkern Moerzeke en de landelijke kernen Kastel, Sint Anna en Zogge, aangevuld met enkele woonlinten en verspreide bebouwing. Het ruimtelijk beleid werkt aan de kwaliteit van de kernen door deze duidelijk te begrenzen en de functies van de open ruimte te beschermen.

Het versterken van de groene elementen als riviervalleien en bosgebieden ondersteunen dit beeld. Het ondersteunen van de landbouw past tevens in dit kader.

1.1.3 Ruimtelijk concept

Volgende structuurschets geeft een schematisch beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Hamme: twee soorten gebieden met een verschillend ontwikkelingsprofiel.

Het centrale deelgebied kent een grotere dynamiek onder de vorm van de **hoofdkern Hamme en het bedrijfsgebied Zwaarveld en de N 41 die beide verbindt**. Het is een sterk verdichte ruimte met de aanwezigheid van lokale en bovenlokale functies : de N 41 primaire weg, industrieterrein en ambachtelijke zone Zwaarveld, hoofdkern Hamme met ruimte voor wonen, bedrijvigheid en recreatie.

Het **landelijk deelgebied** er rond concentreert voornamelijk open ruimte functies en de dorpskernen in het buitengebied. Het gaat om de woonkern Moerzeke en de landelijke kernen Sint Anna, Zogge en Kastel, de bos- en natuurgebieden in de riviervalleien van Durme en Schelde, de open landbouwgebieden op de kouters en de gebieden met specifieke agrarische activiteiten, in het bijzonder de glastuinbouw.



De voornaamste elementen zijn:

- onderscheid tussen het centrale deelgebied en het landelijke deelgebied;
- vijf dorpskernen met een eigen ontwikkelingsperspectief;
- de riviervalleien als ruggengraat van de natuurlijke structuur;
- groen- en bosgebieden al dan niet met recreatieve mogelijkheden;
- diverse zones voor lokale bedrijven en Zwaarveld als bovenlokaal bedrijventerrein;
- een landbouwzone voor specifieke agrarische geschiktheden;
- een landbouwzone met ruimte voor grondgebonden landbouw;
- een stimuleringsgebied voor de glastuinbouw;
- de uitbouw van recreatieve terreinen aansluitend bij de kernen en toeristisch recreatieve knooppunten bij de riviervalleien.

2 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

2.1 GEWENSTE NEDERZETTINGSTRUCTUUR

Kaart 26: gewenste nederzettingsstructuur

2.1.1 Visie

Behoeften naar aantallen en vooral naar soorten woningen zijn niet helemaal een objectief gegeven. Zij hangen voor een deel af van een aantal keuzes die men voor het woonbeleid in de gemeente maakt. Ook de manier waarop er aan die behoeften kan worden voldaan, het soort projecten en het type maatregelen, worden voor een deel bepaald door een aantal voorafgaande keuzes. Uitgaande van de doelstellingen en de visie elementen zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Oost - Vlaanderen dient de gemeente een visie te ontwikkelen met betrekking tot de woonactiviteiten en het gevoerde woonbeleid op haar grondgebied. Daarom wordt in dit deel een visie op het woonbeleid in Hamme geëxpliciteerd.

2.1.1.1 *Hamme, een niet-stedelijke gemeente in het buitengebied met een sterke dynamiek*

De gemeente Hamme omvat één van de belangrijkste dorpskernen in het buitengebied van de provincie Oost – Vlaanderen. In het buitengebied is het beleid gericht op het opvangen van de groei van de eigen huishoudens. Vanaf 2003 is er echter een sterke stijging van het bevolkingsaantal waar te nemen. De stijging van het aantal gezinnen in de periode 1991-2009 is nog groter dan de stijging van het aantal inwoners. Deze dynamiek op vlak van wonen (alsook op vlak van bedrijvigheid) staat in contrast met de selectie van Hamme als gemeente in het buitengebied en geeft de gemeente te weinig bewegingsruimte om adequaat tegemoet te komen onder meer aan de woningnood. De gemeente is van oordeel dat Hamme dezelfde potenties heeft als bepaalde kleinstedelijke gebieden en dus vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden zou moeten krijgen als de kleinstedelijke gebieden. De

vraag naar selectie als kleinstedelijk gebied door de gemeente Hamme is naar aanleiding van de tweede herziening van het RSV onderzocht en niet weerhouden. De gemeente blijft dus aangewezen op de bestaande mogelijkheden voor gemeenten in het buitengebied om de groei op te vangen.

2.1.2 *Woonbeleid gericht op de versterking van de kernen*

Het gemeentelijk woonbeleid richt zich op drie pijlers om de woningbehoefte voor het komende decennium op te vangen, namelijk:

- verdichting door woonvernieuwing te stimuleren,
- aanzetten tot het opvullen van het woongebied, in het bijzonder onafgewerkte straatwanden en bestaande verkavelingen en
- tenslotte het realiseren van strategische inbreidingsprojecten na sanering van verlaten bedrijfsgebieden, binnen het afwijkingskader van het PRS-OV, die dit onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt.

Door het stimuleren en realiseren van woonvernieuwingprojecten kan het woningaanbod in het hart van de dorpskernen opgetrokken worden en wordt het aantal leegstaande woningen en woningen met beperkt woningcomfort verder teruggeschroefd. Naast het realiseren van woonvernieuwing moet de uitbouw van een aantrekkelijk openbaar domein een kwalitatieve woonomgeving bieden.

De vernieuwing van het oud woningpatrimonium vraagt blijvend aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individueel particulier initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun enz. De gemeente heeft hierbij een belangrijke taak.

- Bovendien is het interessant om van overheidswege (gemeente, O.C.M.W. en sociale huisvestingsmaatschappijen) op kleine schaal een aankoopbeleid van oudere woningen van lagere kwaliteit te voeren en, indien nodig, deze te renoveren. Hierbij moet vooral worden gemikt op leegstaande krotten en op woningen van te ruim behuisde bejaarden. Op die manier kunnen mogelijk meer en sneller

betaalbare huur- en koopwoningen worden aangeboden. De Zonni-ge Woonst realiseerde als sociale bouwmaatschappij reeds enkele geslaagde voorbeeldprojecten (o.a. Klein Hulst, Kaaldries).

- Lege plekken in de straatwanden en onafgewerkte verkavelingen moeten vervolledigd worden. De dichtheid bedraagt hier minstens dezelfde is als deze in de rest van de omliggende zone, waar mogelijk wordt een hogere densiteit nagestreefd.
- Inbreidingsprojecten kunnen gerealiseerd worden op vrijgekomen terreinen binnen de dorpskernen, mits het compenseren van dit bijkomend woonaanbod op een andere plaats, en moeten de woonkwaliteit en de aantrekkingskracht van de kernen verhogen. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van het openbaar domein. Zowel gemeente als particulieren kunnen hierbij het initiatief nemen.

2.1.3 *Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften en de kwantitatieve optie*

Ook in Hamme doet de algemene trend naar kleinere gezinnen zich gevoelen. Het woningaanbod dient hier op in te spelen. Het voorzien van een groter aantal meergezinsgebouwen (geen hoogbouw) past in deze optie, zij het wel op daarvoor geschikte locaties (zie verder). Omwille van de betaalbaarheid van het bouwen en van het wonen voor lage en gemiddelde (tweeverdieners) inkomensgroepen in de gemeente zal moeten worden gestreefd naar minder dure koopwoningen en vooral naar kleinere percelen met meer halfopen en gesloten bebouwing (cfr. o.a. betaalbaar en bescheiden woonaanbod).

De gemeente heeft daarnaast een taakstelling inzake sociale koopwoningen en sociale kavels. Het verder uitbouwen van de sociale huurwoningsector, die al sterk vertegenwoordigd is binnen de gemeente, blijft een aandachtspunt maar moet ook afgewogen worden tegenover het versterken van het aanbod aan koopwoningen en sociale bouw kavels.

Van belang voor de leefbaarheid van de gemeenschappen en de integratie van de verschillende bevolkingsgroepen is dat de verschillende

soorten woningen (huur - koop, huis - appartement, open - gesloten, klein - groot) voldoende worden vermengd. Uiteraard moet dit op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren.

2.1.4 *Aandacht voor de kwaliteit van de ruimte*

De aard, de inplanting en het uitzicht van kavels, huizen en straten moeten zich in de mate van het mogelijke inpassen in de eigenheid van de verschillende dorpskernen en wijken. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de verstedelijkte kern Hamme centrum en de landelijke dorpskernen verspreid over de gemeente. Zo zijn meergezinswoningen passend in Hamme-centrum terwijl ze in de woonlinten (gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter) niet in overeenstemming zijn met de eigenheid van deze woonomgevingen.

Het is gewenst dat elk significant woningbouwproject / renovatieproject, klein en groot, een bijdrage levert tot een goede ruimtelijke uitbouw van de gemeente. Projecten moeten zich op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van de kern. Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn die inspeelt op de omgeving. Elk bouwproject hoort rekening te houden met mooie zichten in het dorp en in het landschap, met de aanwezigheid van natuurlijke elementen als bomen, beken, e.d. Bij elk bouwproject wordt rekening gehouden met het abiotische milieu (grondwater, beekvalleien, reliëf, ...) en met het milieuaspect (bijvoorbeeld minimale verharding, openhouden tuinzone, infiltratie van regenwater).

2.1.5 Concepten voor de nederzettingsstructuur Hamme

Hamme centrum wordt als hoofddorp geselecteerd

De kern Hamme centrum wordt als hoofddorp geselecteerd omwille van zijn schaal, dichtheid en multifunctioneel karakter. De kern heeft potenties voor de verdere ontwikkeling van het wonen, handel, bedrijvigheid en voorzieningen gelet op de sterke concentratie van functies en een goede ontsluiting. De kern vervult een centrumfunctie betreffende cultuur, sport en recreatie, winkelen en shoppen, ten opzichte van de omliggende dorpen.

Moerzeke is een woonkern

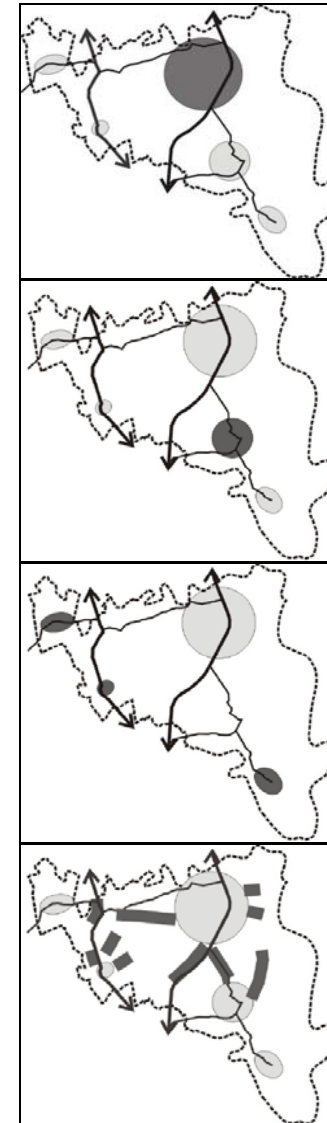
Moerzeke wordt als woonkern geselecteerd omwille van zijn schaal en dichtheid. Deze kern heeft ook een voldoende voorzieningenniveau. De woonfunctie heeft hier een belangrijke rol. De kern kan een functie hebben in het opvangen van een deel van de woonbehoefte (kerngebonden en deels niet-kerngebonden) d.m.v. invulling van de bestaande woongebieden via inbreiding en verdichting op schaal van de kern. Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied is momenteel niet aan de orde.

Zogge en Kastel zijn landelijke kernen die als woonkernen geselecteerd worden - Sint Anna wordt als woonconcentratie weerhouden

Twee woonkernen worden geselecteerd omwille van de dichtheid en voorkomende functies. Een derde kern wordt als woonconcentratie weerhouden. De woonfunctie heeft in Kastel, Sint Anna en Zogge de belangrijkste rol, handel en bedrijvigheid komen er beperkt voor. Een verdere verdichting van het woongebied is er niet wenselijk.

Een aantal uitlopers van de woonconcentraties worden als woonlinten geselecteerd

Durmebrug, Heirbaan, Ekelbeke, Lippeveld / Meerstraat, Ardoystraat, Kruisbeeldstraat, Moerheide, Dendermondse Steenweg, Neerstraat / Hammestraat en Boordijkstraat worden als woonlint geselecteerd omwille van hun dichtheid en hun lintvormige structuur. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol, handel en bedrijvigheid komen verspreid voor.



2.1.6 Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën

Een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid stuurt de invulling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in functie van de draagkracht van de bestaande woonomgevingen en de ruimtelijke visie. Uitgaande van de gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau, en de selectie van hoofddorp en woonkernen door de provincie, wordt hierna een differentiatie gedaan van de ruimtelijke beleidscategorieën. Een ruimtelijke beleidscategorie is een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen t.a.v dit beleid.

Er wordt op gemeentelijk niveau een onderscheid gemaakt in volgende beleidscategorieën: Hoofddorp, woonkern, landelijke kernen, woonlint, woonkorrel en verspreide zonevreemde woningen. Kastel en Zogge zijn kleinschaliger dan Moerzeke en worden daarom als verfijning van de selectie uit het PRS-OV als landelijke woonkernen aangeduid binnen het GRS. Aansluitend bij deze categorie wordt Sint-Anna vermeld als woonconcentratie, gezien dit binnen de gemeente op hetzelfde niveau functioneert¹¹.

Hamme Hoofddorp

De gemeente Hamme wordt in het bindend deel van het PRS-OV vermeld als hoofddorp. Het is een kern waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid, gebundeld wordt. Bijkomende woonmogelijkheden worden er gerealiseerd door inbreiding (woongebied) en indien de behoefte dit aantoont ook door uitbreiding (woonuitbreidingsgebieden). Een nieuw lokaal bedrijventerrein kan er worden opgericht, mits de behoefte daartoe wordt aangetoond en onderbouwd.

¹¹ De gemeente vermoedt dat Sint-Anna uit de provinciale selectie van woonkernen viel omdat de bebouwing gespreid is over het grondgebied van twee gemeenten.

Binnen deze ruimtelijke beleidscategorie wordt een algemeen gebiedsgericht verdichtings- en inbreidingsbeleid gevoerd zonder daarbij afbreuk te doen aan de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit. Inbreiding kan zowel op open plekken in het woongebied als op verlaten terreinen die een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Het beleid zal er op gericht zijn minimale woondichtheden te hanteren (richtcijfer - gemiddeld beschouwd binnen een ruimtelijk geheel – 20 won/ha).

Woonkern Moerzeke

Moerzeke wordt in het PRS-OV geselecteerd als woonkern. Woonkernen zijn nederzettingen waar een bepaalde uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak heerst om deze voorzieningen in stand te houden. De eigen groei inzake wonen wordt er voornamelijk opgevangen door inbreiding. Bedrijvigheid is er enkel mogelijk door verwevenheid met het woongebied.

Binnen deze ruimtelijke beleidscategorie wordt een algemeen gebiedsgericht verdichtings- en inbreidingsbeleid gevoerd zonder daarbij afbreuk te doen aan de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit. Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en eventueel andere functies in ongeordende woongebied, maar bouwen niet noodzakelijk de hele kern vol. Kwaliteitsvolle open ruimten die passen in de structuur van de kern en belangrijk zijn voor de leefbaarheid kunnen behouden blijven. Inbreiding veronderstelt eveneens een gefaseerde ontwikkeling van de niet uitgeruste woongebieden en afhankelijk van de behoefte, de ongeordende woonuitbreidingsgebieden. Bijkomende woningen kunnen enkel in functie van de opvang van de natuurlijke groei. Het beleid zal er op gericht zijn minimale woondichtheden te hanteren (richtcijfer - gemiddeld beschouwd binnen een ruimtelijk geheel – 15 won/ha).

Landelijke woonkernen Zogge en Kastel en de woonconcentratie Sint-Anna

Een landelijke kern is een duidelijke bebouwingsconcentratie in de gemeente die als woonkern in het PRS-OV is geselecteerd. Landelijke

kernen zijn nederzettingen waar een beperkte uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak heerst om deze voorzieningen in stand te houden. De eigen groei inzake wonen wordt er voornamelijk opgevangen door inbreiding. Bedrijvigheid is er enkel mogelijk door verwevenheid met het woongebied. Bijkomende woningen kunnen enkel in functie van de opvang van de natuurlijke groei. Het beleid zal er op gericht zijn minimale woondichtheden te hanteren (richtcijfer - gemiddeld beschouwd binnen een ruimtelijk geheel - 15won/ha).

De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Een beperkte verdichting van het woongebied is er wenselijk, zonder het landelijk karakter aan te tasten. Binnen deze kernen kunnen enkel de ruimtelijk verantwoorde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden worden ontwikkeld. De ontwikkeling gebeurt er gefaseerd op schaal van de kern. In Kastel centrum is een verdere verdichting niet meer aangewezen en wordt veeleer gestreefd naar het opentrekken van de binnengebieden.

Sint Anna strekt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Hamme en Waasmunster en heeft geen selectie binnen het PRS-OV. Ze wordt beschouwd als woonconcentratie, hoewel ze qua grootte en voorzieningenniveau gelijkwaardig is aan Zogge¹². De woonfunctie heeft ook hier de belangrijkste rol. Het beleid is er gericht op verdichting, zonder het landelijk karakter aan te tasten.

Woonlinten

Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur die niet als woonkern is geselecteerd in het PRS-OV. Binnen de beleidscategorie lint wordt een algemeen beleid van verdichting 'op maat' gevoerd. Dit betekent dat bij

¹² De gemeente vermoedt dat Sint-Anna uit de provinciale selectie van woonkernen viel omdat de bebouwing gespreid is over het grondgebied van twee gemeente.

het verder invullen van het bestaande juridische aanbod gestreefd wordt naar 'open' bebouwingsvormen (open en halfopen woonvormen) zodat de relatie met de omgevende open ruimte en de doorkijk naar het aanpalende agrarische landschap behouden blijft. Op die manier blijft de eigenheid van deze woonomgevingen behouden.

Durmebrug, Heirbaan, Ekelbeke, Lippeveld / Meerstraat, Ardoystraat, Kruisbeeldstraat, Moerheide, Dendermondse Steenweg, Neerstraat / Hammestraat en Bootdijkstraat worden als woonlint geselecteerd omwille van hun dichtheid en lintvormig karakter.

Woonkorrel

Een woonkorrel wordt gedefinieerd als een concentratiezone van minstens 6 en max. 25 woningen. De dichtheid is er groot ten aanzien van de omgeving. Voor de gemeente Hamme wordt **Driegoten** geselecteerd als woonkorrel. De ontwikkeling stoelt hier op de recreatie (aanlegfaciliteiten Schelde) en op de streekgebonden gastronomie.

Zonevreemde woningen

Verspreid in de ruimte liggen zonevreemde woningen. Soms gaat het om woningen in historische gehuchten, soms om solitaire woningen, soms om voormalige landbouwerswoningen.

Ter bescherming van de zonevreemde woningen, kent de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (dd. 27 maart 2009) een aantal basisrechten toe aan zonevreemde woningen die als 'minimumrechten' worden beschouwd. Deze basisrechten bepalen onder andere dat elke zonevreemde woning, niet gelegen in kwetsbaar gebied (uitgezonderd parkgebied) en recreatiegebieden, onderhoudswerken, renovatiewerken, uitbreidingswerken en herbouw kan toepassen tot 1000m³. Op die manier heeft de overheid gezorgd voor een algemene rechtszekerheid voor bestaande hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woningen en bestaande hoofdzakelijk vergunde functies .

De mogelijkheden zoals deze zijn aangegeven in het eerste GRS zijn niet afgestemd op deze basisrechten. Een actualisatie van de mogelijkheden conform de vigerende wetgeving is aangewezen.

Algemeen beleid

Aan alle bestaande niet-verkrotte woningen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden, kunnen:

- onderhouds- en instandhoudingswerken, die al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, worden uitgevoerd.
- Ze kunnen herbouwd en uitgebreid worden waarbij het maximale volume 1000 m³ bedraagt.
- Tevens kunnen werken worden uitgevoerd die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.
- Het aantal wooneenheden blijft steeds beperkt tot het bestaande aantal.

Landbouwbedrijfswoningen kunnen na stopzetting van de activiteit in alle zones de bestemming particuliere woning krijgen zodat het behoud ervan gegarandeerd kan worden. De voorwaarden voor zonevreemde woningen worden dan van toepassing.

Betreffende de toegelaten nevenfuncties/functiewijzigingen zal de gemeente de regelgeving zoals beschreven in het uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen¹³ als basis gebruiken.

Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Voor woningen in kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en recreatiegebieden, voorziet de VCRO strengere ontwikkelingsperspectieven. Deze zijn beperkt tot onderhouds- en instandhou-

¹³ Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

dingswerken binnen het bestaande volume. Uitbreiden en herbouwen worden uitgesloten, tenzij herbouw in geval van overmacht.

Functiewijzigingen zijn voor dergelijke woningen niet toegelaten. Onder kwetsbare gebieden worden ook verstaan grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, verwevingsgebieden en natuurverbingsgebieden.

Specifiek

In principe schikken alle zonevreemde woningen zich naar het bovenstaande beleid, dat gebaseerd is op de decretale mogelijkheden. De mogelijkheden voor bijgebouwen, nevenfuncties en bepalingen omtrent landschappelijke inpassing kunnen, indien de behoefte daartoe zou blijken, verder gedifferentieerd worden in een RUP afhankelijk van de ligging van de woningen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Op basis van een ruimtelijke benadering worden een aantal deelgebieden onderscheiden, die als insteek kunnen gebruikt worden voor een gedifferentieerde aanpak bij een eventueel planningsinitiatief. Uitgangspunt bij de benadering is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen of wooneenheden wordt gecreëerd en dat een RUP de basisrechten volgens de vigerende wetgeving enkel kan aanvullen of uitbreiden.

Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevreemde woningen stoelt op een gebiedsgerichte benadering. Dit kan door de ontwikkelingsperspectieven af te stemmen op de omgevingskwaliteiten en gevoeligheden van de deelruimte waarin de woningen zijn gelegen. Op deze manier wordt een gedifferentieerd beleid voor deze woningen uitgezet op basis van de deelgebieden die onderscheiden kunnen worden binnen de gemeente. De woningen krijgen dus ruimere of minder ruime ontwikkelingsmogelijkheden toegekend op basis van de draagkracht van het gebied, waarbij de woonfunctie moet afgewogen worden ten overstaan van de andere functies die in deze deelruimte spelen zoals natuur, landbouw, bos en recreatie.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende deelruimten:

- **Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden (vallei van Schelde en Durme)**

De ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn de meest waardevolle en gevoelige gebieden voor natuur. Ze komen grotendeels overeen met de groen bestemmingen volgens het gewestplan, vaak ook aangeduid als gebieden van het VEN. Het beleid is er gericht op het behoud en de versterking van de biologische waarden en natuurlijke biotopen. De functies natuur en landschap krijgen er maximale ontwikkelingsperspectieven. Elke bijkomende bebouwing wordt geweerd uit deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen moeten er steeds getoetst worden aan de doelstellingen inzake natuurbehoud en –ontwikkeling, aldus zijn ze dan ook beperkt. In deze gebieden komen slechts zeer verspreid zonevreemde woningen voor (grootte-orde van een 5-tal) en het is de bedoeling om deze woonfunctie op termijn slechts beperkt en onder bepaalde voorwaarden in stand te houden. De vigerende regelgeving voor woningen in kwetsbare gebieden vormt hier het referentiekader voor de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen.

- **Zonevreemde woningen in de landschappelijk waardevolle gebieden.**

Grote delen van de gemeente zijn aangeduid als relictzone: enerzijds de Scheldevallei en anderzijds de Durmevallei. Deze zones overlappen deels met de meest waardevolle gebieden voor natuur, zijnde de ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar zijn deels ook ruimer en omvatten ook het landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan, vaak de gebieden waar verweving tussen landbouw en natuur voorop staat. Woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden vallen onder de vorige categorie. Het gaat hier dus om de niet-kwetsbare delen van de relictzones of land-

schappelijk waardevolle gebieden die eveneens aansluiten bij de riviervalleien van Schelde en Durme en/of verbindingzones vormen tussen belangrijke natuurgebieden. In deze gebieden wordt geprobeerd om de open ruimte functie (grondgebonden landbouw, bos, recreatief medegebruik en natuur) ruimtelijke of functioneel met elkaar te verweven. De finaliteit van deze gebieden bestaat dus uit de ontwikkeling van de open ruimte functies in een onderling evenwicht. Daarenboven zijn deze zones landschappelijk waardevol, dus is een verdere versnippering door bebouwing niet gewenst.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden is hier volgens de vigerende wetgeving van toepassing. Een aanvulling op deze mogelijkheden voor wat betreft de landschappelijke inpassing van deze woningen en het beperken van de toelaatbare functiewijzigingen is wenselijk. Functiewijzigingen gaan bijna altijd gepaard met een toename van de dynamiek en het mobiliteitsaspect, wat zijn weerslag heeft op de in de omgeving aanwezige functies. Zo zijn tuinaanlegbedrijven, manèges of dierenasiel niet in overeenstemming met de doelstellingen voor deze gebieden. De Schelde- en Durmevallei zijn daarentegen wel gebieden met sterke recreatieve potenties, aldus dienen de mogelijkheden voor toeristische logies of functies die ondersteunend werken voor recreatie in deze gebieden wel overwogen te worden. Een aftoetsing aan de bestaande en de gewenste ruimtelijke structuur en de draagkracht van de omgeving vormt hierbij het uitgangspunt. Een specifiek aandachtsgebied vormt hier de omgeving van Driegoten dat als lokaal recreatief knooppunt naar voor wordt geschoven. De mogelijkheden dienen dus steeds afgetoetst te worden aan de specifieke locatie waarbij het mobiliteitsaspect een belangrijke factor is.

De omgeving van Kastel valt eveneens onder deze deelzone voor wat betreft de zonevreemde woningen. Hoewel de landschappelijke waarde van het gebied rond Kastel zelf sterk wordt gedomineerd door glastuinbouw, is het gebied op ruimere schaal ingesloten door de vallei van de Schelde en maakt het er deel van uit. Het voorzien van ruimere mogelijkheden of functiewijzigingen voor zonevreemde woningen in dit gebied,

betekent een verdere aantasting van dit landschap en wordt daarom niet ondersteunt. Het gebied is daarenboven niet goed ontsloten, wat eveneens pleit om niet alle functiewijzigingen hier toe te laten.

- **Zonevreemde woningen in het samenhangend landelijk gebied Hamme-Zogge (excl. de landschappelijk waardevolle gebieden)**

In deze gebieden is landbouw de belangrijkste gebruiker van de ruimte. Het gebied vormt nog een relatief goed samenhangend open ruimte geheel. Ze worden gekenmerkt door een gaaf karakter en beperkte aanwezigheid van zonevreemde activiteiten en gebouwen. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte. Het behouden van de grondgebonden landbouw is belangrijk in deze gebieden.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden is hier volgens de vigerende wetgeving van toepassing. Een aanvulling op deze mogelijkheden voor wat betreft de landschappelijke inpassing van deze woningen of het vermijden van een verdere vertuining van het landbouwgebied en het beperken van de toelaatbare functiewijzigingen is wenselijk. Bepaalde functiewijzigingen kunnen leiden tot een versnippering of verstoring van het typische agrarische landschap bestemd voor de beroepslandbouw. Functies die ondersteunend zijn voor of aanleunen bij de beroepslandbouw zoals een dierenartsenpraktijk of kinderboerderij passen wel in deze omgeving. Ook een uitbreiding op de mogelijkheden van de Codex vallen hier te overwegen: losstaande bijgebouwen, die iets ruimer gaan dan de huidige mogelijkheden van 40 m², zijn hier te verantwoorden. De gebouwenconfiguratie van een woning met een bijgebouw is een typische landelijke opzet (voormalige hoevetjes) en past dus binnen deze omgeving. Het sterk uitbreiden van bebouwing in deze gebieden is echter allerminst wenselijk, aldus lijkt 60m² voor een losstaand bijgebouw een maximum.

- **Zonevreemde woningen in de versnipperde open ruimte tussen Moerzeke en Hamme**

Deze gebieden liggen aan de randen van de grotere bebouwingskernen Hamme en Moerzeke. De gebieden worden dus gekenmerkt door een hogere versnipperingsgraad, een groot aantal niet-agrarische functies en veel van deze ruimtes staan onder druk vanwege de niet-agrarische sectoren. De meeste gebieden liggen ook op relatief korte afstand tot de N41.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden is hier volgens de vigerende wetgeving van toepassing. Dit vormt samen met het uitvoeringsbesluit omtrent de zonevreemde functiewijzigingen een afdoende kader voor de woningen in deze gebieden. Een uitbreiding op de mogelijkheden van de Codex valt hier te overwegen: losstaande bijgebouwen, die iets ruimer gaan dan de huidige mogelijkheden van 40 m² zijn hier te verantwoorden. De gebouwenconfiguratie van een woning met een bijgebouw is een typische landelijke opzet (voormalige hoevetjes) en past dus binnen deze omgeving. Het sterk uitbreiden van bebouwing in deze gebieden is echter allerminst wenselijk, aldus lijkt 60m² voor een losstaand bijgebouw een maximum. Deze deelruimte is erg geschikt voor tuinaanlegbedrijven, vormen van hobbyland- en tuinbouw, het houden van dieren als hobby, ...

- **Zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerd woongebied (kern of woonlint);**

Bepaalde woningen sluiten fysisch aan bij bestaande woongebieden (in de ruime zin) volgens het gewestplan. Deze woningen betekenen slechts een geringe aantasting van de open ruimte. Morfologisch vormen ze één geheel met het woongebied. Voor deze woningen lijkt het een logische keuze dat zij dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden krijgen als het aanpalende woongebied. Dit betekent dat eveneens handel en bedrijvigheid is toegestaan.

De vraag dient daarbij gesteld of dit in alle gevallen wel een gewenste situatie is. Er zijn binnen Hamme heel wat landelijke woongebieden

onder de vorm van woonlinten aanwezig die de grotere aaneengesloten open ruimte gehelen doorkruisen. In deze woonlinten is het bijkomend toelaten van handel en bedrijvigheid niet wenselijk. Ook de centra van Kastel en Sint-Anna zijn bestemd als landelijk woongebied. Zonevreemde woningen die aansluiten op deze woongebieden liggen aan de rand van deze bebouwing en dus op de grens met de waardevolle omgevende open ruimte. Het bijkomend voorzien van mogelijkheden voor handel en bedrijvigheid is ook hier niet wenselijk, mede door de minder goede ontsluiting van deze woonomgevingen. De bestaande mogelijkheden zoals deze voorzien zijn in de vigerende wetgeving is reeds voldoende ruim voor deze woningen, ze behouden de mogelijkheden volgens de vigerende wetgeving.

Enkel voor de woningen die fysisch aansluiten bij de centrumbebouwing van Hamme en Moerzeke (voor Zogge is deze problematiek heel beperkt), wordt dus voorgesteld om de mogelijkheden af te stemmen op het naastliggende woongebied, met dien verstande dat er geen bijkomende woningen kunnen gecreëerd worden, dus het opsplitsen van percelen of het realiseren van meergezinswoningen blijft voor deze woningen onmogelijk.

- **Concentratie van zonevreemde woningen in de dorpskernen bv. in parkgebied of KMO-zone.**

Bepaalde woningen zijn wel gelegen binnen de centrumbebouwing maar liggen niet in een geëigende bestemmingszone. Zo kan een woning die geen bedrijfswoning is, gelegen zijn in KMO-gebied of kan een woning gelegen zijn in parkgebied, zone voor openbaar nut of buffergebied. Gezien deze woningen in de feiten onderdeel uitmaken van de centra kunnen zij mogelijkheden krijgen die afgestemd zijn op hun specifieke omgeving. Voor deze woningen kan geen globaal beleid uitgezet worden maar is een evaluatie geval per geval noodzakelijk waarbij rekening wordt gehouden met hun specifieke situatie en de gewenste ontwikkelingen in deze omgeving. Wanneer er zich een specifieke problematiek rond deze woningen voordoet, of wanneer

deze woningen aan bod komen in een ruimer RUP, zullen de ontwikkelingsperspectieven voor deze woningen uitgezet worden. Tot zo lang blijven de mogelijkheden zoals voorzien in de vigerende wetgeving van toepassing.

2.1.7 Woningbouwprogrammatie

2.1.7.1 Invulling toekomstige woonbehoefte

Samenvatting toekomstige woonbehoefte

Onder het hoofdstuk 'trends en behoeften' werd de woningbehoefte voor de komende planperiodes berekend. Er werden hierbij twee methodes doorgerekend. Dit gaf volgend resultaat:

Tabel 11 – confrontatie woonbehoefte o.b.v. gesloten prognose – aanbod

	2012-2017	2017-2022	2012-2022
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden (binnen woongebied)	266	266	532
Nood aan bijkomende woongelegenheden cfr. bijkomende huishoudens	281	220	503
Confrontatie	-25	46	21

Dit betekent dat volgens deze methode het bestaande juridisch-planologisch aanbod aan woonkavels volstaat om de woninbehoefte in de periode 2012-2022 op te vangen. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen bestaand woongebied en bestaande verkavelingen om tegemoet te komen aan de woningnood.

Tabel 12 – confrontatie woonbehoefte o.b.v. kwantitatieve optie PRS – aanbod

	2012-2017	2017-2020	2012-2020
Beschikbaar aanbod bouwmogelijkheden (binnen woongebied)	266	160	426
Nood aan bijkomende woongelegenheden cfr. bijkomende huishoudens	297	178	475
Confrontatie	-31	-18	-49

Indien we deze oefening dus doen met de kwantitatieve optie vanuit het PRS, krijgen we een woonbehoefte van **49 woongelegenheden** in de periode 2012-2020, die niet binnen het huidige aanbod woonkavels kan opgevangen worden.

Tot 2020 dient in dat geval dus, rekening houdend met een minimale woningdichtheid van 15 WE/ha, **ongeveer 3,3 ha bijkomend woongebied gerealiseerd te worden.**

Kwalitatieve invulling van de kwantitatieve optie via reconversie

Het PRS voorziet dat onder bepaalde voorwaarden het omzetten van 'achterhaalde' bestemmingen in de kernen naar woongebied mogelijk is. Wel wordt gevraagd dat aangetoond wordt dat een herbestemming in functie van wonen de best mogelijk optie is, dat een toetsing gebeurt aan de kwantitatieve optie en dat de invulling in overeenstemming is met het doelgroepenbeleid.

Binnen de kern bevindt zich de bedrijfssite van Tasibel. Tasibel bouwt zijn activiteiten in Hamme stelselmatig af in het kader van een herlokalisatie van haar bedrijfsactiviteiten. De Zonnige Woonst heeft de gronden gekocht en heeft nu een huurovereenkomst gesloten waarbij delen van de fabrieksite nog enkele jaren kunnen gehuurd worden. Het is de wens van alle betrokkenen om deze site een nieuwe invulling in functie van wonen te kunnen geven. Er werd hiervoor een brownfieldproject ingediend.

Het brownfieldproject 'Hamme – Tasibel' wil de centraal gelegen bedrijfsterreinen in het centrum van Hamme, door middel van sanering en structurele maatregelen op (middel-)lange termijn herontwikkelen tot een nieuw (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod, al dan niet met behulp van derde private partners.

Beleidsmatig valt het immers te prefereren dat een bestaande verlaten site gesaneerd en hergebruikt wordt dan dat nieuwe greenfields (woonuitbreidingsgebieden) worden aangesneden.

De site is gelegen in het centrum van Hamme, een geselecteerde kern van het buitengebied. Gezien de centrale ligging binnen de kern is het beter hier geen bedrijfsactiviteiten meer toe te laten. De belangrijkste reden is de ontsluiting van de site, die dwars door de woonomgevingen dient te gebeuren en dus de draagkracht van deze woonomgeving overschrijdt. De site ligt niet in de nabijheid van een grote verkeersader. Om die reden is een herbestemming naar bijvoorbeeld een handelsfunctie, eveneens niet aangewezen. Wat betreft groenvoorzieningen in de kern, heeft de gemeente volop ingezet op een samenhangend divers groengebied met park Kerckwijk. Daarmee werd invulling gegeven aan de vraag/nood naar een bijkomend en structureel aanbod groen binnen de kern Hamme. Dit belet niet dat bij het invullen van de site geen plaats kan zijn voor structureel groen en zelfs recreatie, door bijvoorbeeld de oude spoorwegbedding verder door te trekken op de site richting Durme en richting Hamme Centrum. Dit dient echter nog verder onderzocht te worden bij het uitwerken van de plannen. Een herbestemming in functie van wonen en eventueel beperkt woonondersteunende voorzieningen is hier dan ook de best mogelijke ruimtelijke optie.

Een herbestemming naar wonen zal ten opzichte van de bestaande of nieuwe bedrijvigheid duidelijk een ruimtelijke kwalitatieve meerwaarde betekenen en de woonkwaliteit van de omgeving ten goede komen. Het project kadert binnen het kernversterkend en inbreidingsgericht beleid dat de gemeente Hamme voert en waar de voorbije jaren sterk is op ingezet met de bedoeling het woonaanbod zoveel mogelijk te concentreren in Hamme.

De herbestemming in functie van wonen zal hoofdzakelijk ingezet worden voor specifieke doelgroepen en houdt rekening met de demografische opbouw van de gemeente. Uit de demografische opbouw van de

gemeente blijkt dat het aantal ouderen gaandeweg toeneemt en dat het aantal jongeren geleidelijk daalt. De gezinsverdunning vertaalt zich vooral in een verschuiven van de woningnood naar kleinere woongelegenheden voor alleenstaanden en koppels, die een steeds belangrijker aandeel in de gezinssamenstelling zullen vormen. Door de toenemende gezinsverdunning zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen. Een eenzijdige focus op sociaal en bescheiden wonen is echter niet gezond. De behoefte aan woningen voor tweeverdieners mag ook niet vergeten worden.

De herbestemming in functie van wonen op de site Tasibel zal ingezet worden onder de vorm van een sociaal woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod. Daarmee wil de gemeente tegemoet komen aan het haar gestelde sociaal objectief en de stijgende nood aan kleinere woongelegenheden.

Om een gezonde mix van woonvormen en gezinnen ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen, dient bij andere kernversterkende projecten ook gedacht te worden aan de woonbehoefte van tweeverdieners. Uit de voortgangtoets 2014 blijkt immers dat de gemeente voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Opmaak masterplan en RUP voor site Tasibel

De behoefte aan bijkomend woongebied van 3,3 ha voor de periode 2012-2022 wenst de gemeente aldus op deze locatie in te zetten. Om een woonproject op de site te kunnen realiseren dient de bestaande KMO-bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Het gaat om 2,5 ha KMO en ongeveer 1,8 ha gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, die via een RUP naar zone voor wonen zal gewijzigd worden. De overige delen van het gebied hebben al een woonbestemming.

De gemeente is gestart met de opmaak van dit RUP. Het voorgenomen RUP zal de juridisch-planologische basis vormen om de verdere uit-

bouw van de site binnen een ruimtelijk verantwoord kader te laten gebeuren en de nodige kwaliteitseisen en randvoorwaarden aan de verdere ontwikkelingen te stellen. Zo dient er voldoende gemeenschappelijk groen te worden voorzien, zijn korte en veilige verbindingen met het stadscentrum voor voetgangers en fietsers wenselijk en dient de doortrekking van de fietsverbinding op de oude spoorweg onderzocht te worden. Ook het gegeven van het aangrenzende Albertplein en het voormalige stationsgebouw moeten op een kwalitatieve manier in het project geïntegreerd worden.

Samen met de opmaak van het RUP is de sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Woonst ook gestart met de opmaak van een masterplan voor de site om te zien hoe dit toch wel omvangrijk binnengebied op een kwalitatieve manier kan ontwikkeld worden. Er wordt gestreefd naar een mix van woontypes waarbij zowel grondgebonden woningen als appartementen aan bod komen. De omvang van het plangebied dat momenteel binnen het masterplan wordt bekeken, omvat ongeveer 8,3 ha. Het project zal gefaseerd gerealiseerd worden..

2.1.7.2 Ontwikkelingen binnen geordende woongebieden - WG

Mogelijkheden tot woonvernieuwing

Uitbreiding en vernieuwen van het woningbestand mag en kan niet uitsluitend gerealiseerd worden door nieuwbouwprojecten. Naast verdichting van het woonweefsel in de kern kan woonvernieuwing een oplossing bieden voor plekken met een verwaarloosd of gebrekkig woningbestand. In Hamme centrum en Kastel verdient de vernieuwing van het oude woningbestand, in het bijzonder de woningen zonder comfort, toch de nodige aandacht.

Voor Hamme zijn het de wijken in de negentiende-eeuwse schil die achteroplopen m.b.t. het woningcomfort en woonkwaliteit. Het betreft de wijken Geem, Noordstraat, Kapellestraat, Biezestraat en Broekstraat die aan de hand van een aantal criteria, door de overheid reeds afgebakend zijn als woonvernieuwingsgebieden.

Voor Kastel betreft het de oude kern die een groot aantal oude woningen met een laag wooncomfort heeft. Deze wijken worden afgebakend als woonvernieuwingsgebieden.

Op basis van particulier initiatief zal zonder twijfel een geleidelijke vernieuwing tot stand komen. Uit de gegevens met betrekking tot de verbouwingsactiviteiten blijkt dat gemiddeld 52 renovatie per jaar worden geregistreerd. De gemeente en de sociale bouwmaatschappij hebben hierin een belangrijke taak. Aan de hand van motivering, technische ondersteuning, financiële steun kan de particulier aangezet worden tot renovatie en sanering van zijn woning. Een belangrijke stap in de goede richting is reeds genomen door de gemeentelijke vermindering op de Onroerende voorheffing indien het KI met 50% wordt opgetrokken en de recente omvorming van de premie tot een eenmalige bijdrage bij vernieuwbouw¹⁴. Het gemeentebestuur en de Zonnige Woonst kunnen zelf de trekkersrol die ze momenteel vervullen in de kern van Hamme,

¹⁴ Gemeentelijke premie bij vernieuwbouw per ingang van 1 juli 2002

continueren en systematisch uitbreiden naar andere probleemgebieden.

Het is daarbij interessant om op kleinschalige wijze, de te saneren bouwblokken en straatwanden aan te pakken voor woonvernieuwing. Hierbij dienen vooral de leegstand en de woningen met het laagste woningcomfort aangepakt te worden. Bij saneringsoperaties en woonvernieuwing is ons inziens een belangrijke taak weggelegd voor de sociale bouwmaatschappij Zonnige Woonst en de H.I.M..

De gemeente kan daarnaast in de achtergestelde buurten, inspanningen leveren om het openbaar domein op een kwalitatieve wijze uit te bouwen. Herinrichtingsprojecten voor het openbaar domein kunnen als motor functioneren om het particulier initiatief aan te zwengelen. Naast de projecten die momenteel reeds in Hamme lopen, dient onderzocht te worden of ook in Kastel een gelijkaardig initiatief kan opgestart worden.

Verdichtingsmogelijkheden

In de dorpskernen kan door het realiseren van inbreidingsprojecten in vrijgekomen binnengebieden en door het bouwen van meergezinswoningen en appartementen het woonweefsel verdicht worden. Op basis van deze activiteiten kunnen een groter aantal gezinnen gehuisvest worden dan oorspronkelijk voorzien en kan een belangrijk deel van de woningbehoefte opgevangen worden. De vraag naar kleine, comfortabele woningen is trouwens sterk gestegen als gevolg van de gezinsverdunning.

De laatste jaren is op dit vlak in de kerngemeente Hamme een duidelijke inhaalbeweging aan de gang. Naar de toekomst toe kan dus een toename van appartementen en meergezinswoningen in de kernen verwacht worden. In de periode 2007-2012 werden 232 appartementen vergund ten opzichte van 441 woningen. Dit betekent dat in deze periode 1/3^{de} van het woningenbestand onder de vorm van appartementen werd gerealiseerd. Een belangrijk deel van de woonbehoefte wordt dus opgevangen via verdichting.

Grote delen van de verstedelijkte kern van Hamme en enkele delen van de kern van Moerzeke lenen zich voor de uitbouw van meergezinswoningen. Richtinggevend voor een verdere ontwikkeling zijn de schaal en het type bebouwing in de aanwezige straatwand en het profiel van de straat. Gelet op het landelijke karakter van de dorpskernen Zogge en Sint-Anna zal de uitbouw van meergezinswoningen hier best tot het eigenlijke centrum van de kern beperkt worden. Voor Kastel kan het optrekken van een beperkt aantal meergezinswoningen onderzocht worden, indien gekoppeld aan het opentrekken van de binnengebieden. Zoniet wordt een te sterke verdichting gerealiseerd, waardoor de leefbaarheid van de woonomgeving in gevaar komt.

Vormentaal en typologie moeten ervoor zorgen dat geen schaalbreuk tot stand wordt gebracht. Het realiseren van een groter aantal meergezinswoningen kan voor een stuk tegemoet komen aan de vraag naar kleine comfortabele woonegelegenheden. Om op de algemene tendens van de gezinsverdunning in te spelen moet een behoorlijk deel van de bijkomende woningen kleine woningen zijn. Door de vergrijzing en gezinsverdunning voelen immers steeds meer mensen zich aangetrokken om hun woningen, vaak met weinig comfort of met veel onderhoud, te ruilen voor een studio of appartement in de kern.

2.1.7.3 *Ontwikkeling van ongeordend en gesaneerd woongebied – OWG*

Prioritair in te zetten woongebieden in de komende planperiode

Hoofdkern Hamme

Het woongebied vervult velerlei functies. De hoofdkern Hamme wordt gekenmerkt door een sterk verdicht en verstedelijkt gebied waar verweving van wonen en werken in het verleden zeer intens was. Recent kwamen een aantal voormalige bedrijfssites in de kern vrij. **Deze kregen een nieuwe invulling in functie van wonen en woonondersteunende voorzieningen zoals het park Kerkwijck.** Naast wonen is er dus ook meer ruimte voor groen en openbare ruimte. Deze projecten betekenen een gevoelige kernversterking en hebben bovendien de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen in de kern bevorderd. Gemeente, HIM en Zonnige Woonst zijn belangrijke partners in de ontwikkeling van kernversterkingsprojecten.

- geïntegreerde projecten, waaronder wonen samen met groenvoorziening, handelsactiviteit en parkeergelegenheid wordt begrepen, zijn te verkiezen boven andere;
- kleinschalige en inpasbare projecten hebben prioriteit boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden;
- projecten die bijdragen tot kwaliteit en diversiteit in een woonomgeving krijgen prioriteit;
- de woningdichtheid bedraagt in deze gebieden minimum 25 woningen / ha; in gebieden die erg centraal gelegen zijn of bij voorkeur geschikt zijn voor sociale huisvestingprojecten kan de woningdichtheid nog worden opgetrokken;
- projecten die verwaarloosde en onaantrekkelijke plekken in de kern aanpakken zijn te verkiezen boven andere.

Randen en overige kernen

Aan de randen van de kern van Hamme en in de overige dorpskernen van de gemeente is het landelijke karakter van de woonomgeving typerend. Woningen met tuinen en het groen zijn er aspectbepalend. Ook open ruimten in de kern kunnen bijdragen tot de kwaliteit ervan. Vanuit deze benadering wordt er van uit gegaan dat niet alle plekken geschikt zijn om een woonfunctie te vervullen. Waardevolle groenbestanden, openbare terreinen met een gemeenschapsfunctie en kleine ingesloten binnengebieden die nauwelijks te ontsluiten zijn, lenen zich niet voor de ontwikkeling van inbreidingsprojecten. Ingesloten binnengebieden en niet ontwikkelde woongebieden kunnen echter een zinvolle bijdrage leveren in de uitbouw van de woonomgeving. In de landelijke kernen kan kernversterking en kleinschalige inbreiding een interessant alternatief zijn voor het verder aansnijden van de open ruimte. Bij de beoordeling van de gebieden moeten diverse criteria gehanteerd worden. Voor de ontwikkeling van dergelijke gebieden worden daarenboven prioriteiten gesteld:

- kleinschalige en inpasbare projecten hebben prioriteit boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden.
- projecten die bijdragen tot kwaliteit en diversiteit in een woonomgeving krijgen prioriteit.
- de woningdichtheid bedraagt in deze gebieden minimum 15 woningen / ha; in gebieden die erg centraal gelegen zijn of bij voorkeur geschikt zijn om sociale huisvestingprojecten te realiseren wordt de woningdichtheid bij voorkeur opgetrokken tot minimum 20 won. / ha.

In de voorgaande planperiode werden extra inspanningen geleverd om nog vrijliggende binnengebieden in bestaand woongebied te ontwikkelen. Dit betekende het beter benutten van de bestaande juridische voorraad aan gronden in woongebieden. Van de gebieden die in het eerste structuurplan werden aangegeven, zijn er nog slechts een paar waarvoor nog een initiatief dient opgestart te worden of waar dit lopende is, maar nog niet afgerond.

- *Gebied 6 - Nijverheidsstraat te Hamme centrum:* Door herbestemming zal een deel van de voormalige stelplaats van De Lijn een woonbestemming krijgen. Dit zal mee geïntegreerd bekeken worden bij het project van Tasibel.
- *Gebied 7 Wuitenslaan te Hamme centrum:* te realiseren private verkaveling. In uitvoering
- *Gebied 16a – Meulenbroekstraat - Kaaiplein te Hamme centrum:* Een deel van deze gebieden werd omgezet naar openbaar nut in RUP Centrum. Er rest nog één inbreidingsgebied.

Moeilijker inzetbare woongebieden

De onderstaande gebieden zijn gebieden, waar op zich geen planologische bezwaren zijn tot aansnijden, of gebieden die pas na sanering vrijkomen voor woningbouwprojecten. Ingevolge de beperkte woningbehoefte, de versnipperde structuur en/of complexe eigendomstoestand of een meer perifere ligging wordt de ontwikkeling van deze gebieden niet gestimuleerd.

- *Gebied 13b – Driegotenkouter te Hamme centrum :* te realiseren verkavelingen met mogelijkheden voor de realisatie van een 30tal woongelegenheden. In uitvoering
- *Gebied 18 – Groenstraat te Moerzeke :* op termijn te realiseren inbreidingsproject waarbij na sanering van een aantal bedrijfsterreinen een 40 woongelegenheden kunnen worden gerealiseerd. Het behoud van de terreinen van de Chiro en de speelpleinwerking geldt hierbij als randvoorwaarde.
- *Gebied 19 – Ganzenberg - Tramstraat te Kastel :* Op termijn te ontwikkelen binnengebied met de mogelijkheid tot realisatie van een 34-tal nieuwe woningen.

2.1.7.4 Ontwikkeling van Visie op de woonuitbreidingsgebieden

De gemeente beschikt nog over diverse niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden. Om aan de woningbehoefte te voldoen volstaat het de voorop gestelde projecten in het niet-geordend en het te saneren woongebied te realiseren. Op basis van de berekende behoefte voor de komende planperiodes tot 2020, kan het aansnijden van woonuitbreidingsgebied dan ook niet verantwoord worden.

In het kader van het Grond- en Pandendecreet, zijn woonuitbreidingsgebieden toch potentieel aanbod en is het wenselijk uitspraken te doen omtrent het aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden op korte, middellange tot lange termijn.

De mogelijke ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden gebeurt het best op grond van visie, ruimtelijke en praktische criteria. Aan de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden worden een aantal bijkomende eisen gesteld :

- de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden is in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw en sociale woningbouwprojecten in functie van het sociaal objectief, tenzij daar door het gemeentebestuur anders wordt over beslist in het kader van de opmaak van een RUP;
- Modaliteiten rond de ontwikkeling en fasering voor de woonuitbreidingsgebieden worden vastgelegd door het gemeentebestuur;
- In functie van de betaalbaarheid worden projecten bij voorkeur ontwikkeld op overheidsgronden of gronden in eigendom van sociale bouwmaatschappijen; gemeentelijke projecten worden gerealiseerd om prijsregulerend op te treden en tegemoet te komen aan de lokale behoeften; daarbij wordt het segment van sociale bouwkavels naar voor gebracht om het huidige onevenwicht binnen de sociale projecten weg te werken;
- Kleinschalige projecten die zorgen voor een spreiding en een vermenigving van de sociale woningbouw in het geheel van de woningvoorraad hebben voorrang;

- Projecten worden bij voorkeur gerealiseerd in of in aansluiting met de dorpskern, waarbij ze getoetst worden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deze kern;
- Extra aandacht gaat hierbij naar impulsen voor de dorpskern van Moerzeke gelet op het beperkt aanbod aan bouw mogelijkheden in deze kern;
- Projecten die bestaande concentraties van sociale woningen versterken zijn enkel wenselijk indien het afwerkingsprojecten betreft in restgebieden. Een spreiding in de kern en een mix van de verschillende woningtypes is bij voorkeur aangewezen.

De hieronder voorgestelde woonuitbreidingsgebieden worden naar voor geschoven om in te zetten in functie van het te behalen sociaal objectief of het gewenste sociale en gemeentelijk huisvestingsbeleid, indien de noozaak daartoe zou blijken en kan aangetoond worden, bijvoorbeeld indien het sociaal objectief niet volledig kan gehaald worden op de site Tasibel of indien de gemeente daarbovenop alsnog een aantal sociale huurwoningen wenst te realiseren via een woonbeleidsconvenant. De ontwikkeling zal gebeuren in overleg met de bevoegde provinciale overheid. In dat geval gaat de voorkeur uit naar:

- *Gebied 25 – Hulstwijk te Moerzeke:* Mogelijk gefaseerde ontwikkeling van een project in functie van betaalbare huisvesting in de kern Moerzeke. Het betreft een gebied aan de rand van de kern in aansluiting met de bestaande Hulstwijk (Zonnige Woonst). Mogelijkheid voor de realisatie van een 55-tal “sociale” bouwkavels/woningen. Het oprichten van zowel sociale huurwoningen, koopwoningen als sociale kavels is mogelijk. De ontwikkeling moet samen worden gezien met de mogelijkheden voor gebied 26 – Het Rot.
- *Gebied 26 – Het Rot te Moerzeke:* Mogelijk gefaseerde ontwikkeling van een project in functie van betaalbare huisvesting in de kern Moerzeke. Het betreft een centraal gelegen binnengebied ingesloten tussen bestaande bebouwing. Mogelijkheid voor de realisatie van een 20-tal “sociale” bouwkavels/woningen centraal gelegen in

de dorpskern. Het oprichten van zowel sociale huurwoningen, koopwoningen als sociale kavels is mogelijk. Gestreefd wordt naar een kwalitatief project dat een meerwaarde betekent voor het centrum van Moerzeke.

- *Gebied 28a – Neerlandt te Zogge :* Realisatie van een sociaal woningbouwproject voor 16 woonegelegenheden in een eerste fase en 20 woonegelegenheden in een tweede fase – door de bouwmaatschappij de Zonnige Woonst, in aansluiting met reeds gerealiseerde projecten op Neerlandt. Het oprichten van zowel sociale huurwoningen, koopwoningen als sociale kavels is mogelijk.

Volgende woonuitbreidingsgebieden worden doorgeschoven naar volgende planperiodes voor mogelijke woonbehoeften op langere termijn.

- *Gebied 21 – Kruisbeeldstraat - Evangeliestraat te Hamme centrum:* op termijn te realiseren woonuitbreidingsgebied in functie van de lokale woningbehoefte, dit mits een gefaseerde ontwikkeling. Naast het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven kunnen in het gebied 155 bijkomende woningen worden gerealiseerd.
- *Gebied 23 – Biezenstraat - Noordstraat te Hamme centrum:* Op termijn te realiseren woonuitbreidingsgebied in functie van de lokale woningbehoefte, dit mits een gefaseerde ontwikkeling. In het gebied kunnen 187 bijkomende woningen worden gerealiseerd.
- *Gebied 27 – Hollandshof te Sint Anna:* Op termijn te realiseren woonuitbreidingsgebied in functie van de lokale woningbehoefte, dit mits een gefaseerde ontwikkeling. In het gebied kunnen 90 bijkomende woningen worden gerealiseerd. De realisatie van kleinschalige projecten op schaal van de kern worden voorop gesteld.
- *Gebied 28b – Neerlandt te Zogge:* Volgende fasen van het te realiseren woonuitbreidingsgebied in functie van de lokale woningbehoefte, dit mits een gefaseerde ontwikkeling. In het gebied kunnen 35 bijkomende woningen worden gerealiseerd. De realisatie van

kleinschalige projecten op schaal van de kern worden voorop gesteld.

2.1.7.5 *Nieuwe woongebieden*

- *Gebied 29 – Bremstraat te Hamme centrum:* In het kader van de heraanleg van de N 41 en het afwerken van het woongebied zouden 15 bijkomende woningen kunnen gerealiseerd worden. Indien de gemeente hiervoor op termijn opteert, zal dit moeten bekeken worden in relatie tot de woningbehoeften op dat moment en/of zal hiervoor een planologische compensatie moeten voorzien worden door het schrappen van woongebied op een andere locatie.

2.1.7.6 *Niet te ontwikkelen, doch te herbestemmen gebieden*

Het is niet wenselijk de onderstaande gebieden te ontwikkelen vanuit de beleidsvisies aangaande de gewenste ruimtelijke structuur. Deze gebieden vormen een belangrijk onderdeel van de open structuur. Een herbestemming naar een open ruimte bestemming wordt voorop gesteld.

- *Gebied 24 – Biezenstraat - Polderstraat te Hamme centrum:* te behouden als open ruimte gebied en in die zin te herbestemmen in functie van de landbouw. Dit gebied wenst de gemeente ook in te zetten als compensatie voor inname van HAG door bepaalde ontwikkelingen.
- *Gebied 22 - Vlierkouter te Hamme centrum:* Groot woonuitbreidingsgebied in de zuidwestelijke rand van de kern. Te behouden als open ruimte gebied en in die zin te herbestemmen in functie van de landbouw. In aansluiting met Mergelbeek kan een afwerkingsproject worden gerealiseerd door de Gewestelijke Landmaatschappij indien het een kleinschalig en inpasbaar project betreft.

2.2 GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Kaart 27: gewenste economische structuur

2.2.1 Visie

2.2.1.1 *Behoud van de economische dynamiek*

De economische activiteiten te Hamme kennen een sterke dynamiek. Het gemeentebestuur wil verder inspanningen leveren om de bedrijvigheid in de gemeente maximaal te behouden en verder te ontwikkelen.

2.2.1.2 *Gedifferentieerd aanbodbeleid voor bedrijvigheid*

Door het ontwikkelen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid wenst het bestuur de dynamiek te behouden en te versterken. Het geven van impulsen aan zowel de lokale als bovenlokale economie kan immers bijdragen tot het verhogen van het algemeen welzijn van de gemeenschap. Belangrijk daarbij zijn de uitbouw van lokale en regionale bedrijvzones om aan de vraag te kunnen voldoen. Op die manier kan de bedrijvigheid gebundeld worden op die locaties binnen de gemeente die daartoe het meest geschikt zijn.

2.2.1.3 *Streven naar een kwaliteitsvolle inrichting van bedrijventerreinen*

Er moet gestreefd worden naar een optimaal en zuinig ruimtegebruik van de gebieden die specifiek voor bedrijvigheid worden aangeduid. Op die manier kan het gecreëerde aanbod maximaal voor bedrijvigheid aangewend worden. Daarnaast is interne en externe ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt waarbij eisen worden opgelegd aan onder meer de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijven, de architectuur van de openbare ruimte en een optimale landschappelijke inpassing.

2.2.1.4 *Economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen evalueren en optimaliseren*

Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeenten inzake verlening of advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, komt het de gemeente toe ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande lokale bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. Algemeen geldt dat geen gebouwen voor nieuwe bedrijvigheid in de open ruimte kunnen worden opgericht. Een bestaand bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden. In dien dit globaal positief wordt beoordeeld, kan het ter plaatse verder ontwikkelen. Het verweven van functies wordt maximaal nastreefd.

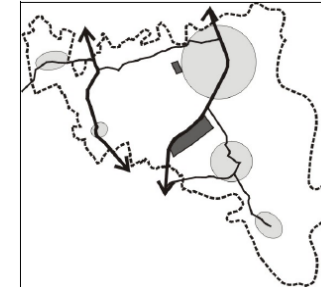
2.2.1.5 *Versterken van de kleinhandelsfunctie van het centrum*

Het handelsweefsel is in de loop der jaren versnipperd geraakt, dit moet opnieuw in het centrum gebundeld en versterkt worden. Bijkomende handelsruimte maakt het mogelijk een aantal extra winkels aan te trekken en de handelsactiviteit in de gemeente te versterken. Binnen RUP Centrum werd hiertoe een kernwinkelgebied afgebakend met de bedoeling het winkelapparaat in deze zone te clusteren.

2.2.2 Concepten voor de ruimtelijk-economische structuur Hamme

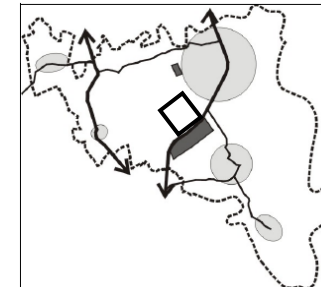
Zwaarveld is het kerngebied voor regionale bedrijvigheid, al is er ook wel lokale bedrijvigheid aanwezig. Verder wordt het behoud van historisch gegroeide bovenlokale bedrijvigheid binnen de gemeente voorop gesteld.

Zwaarveld concentreert als bovenlokaal bedrijventerrein een aantal belangrijke industriële en ambachtelijke bedrijven. Een verdere ontwikkeling in functie van de regionale (en lokale) behoeften gebeurt best aansluitend op of nabij deze bestaande concentratie van bedrijvigheid. Tasibel is een historisch gegroeid textielbedrijf in de kern van Hamme. Op de bestaande locatie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Een herbestemming dringt zich op.



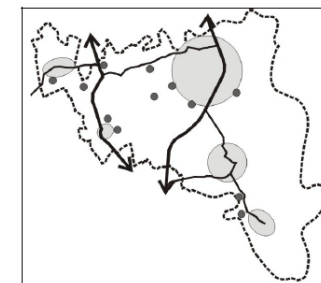
Concentratie van lokale bedrijvigheid nabij Zwaarveld en N41

De grotere KMO-zones nabij Zwaarveld, Dendermondse Steenweg en Theet, werden geoptimaliseerd en volledig ingevuld. Bij herlocatie van bedrijvigheid uit de kern of uit de open ruimte of voor nieuwe bedrijvigheid wordt een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid naar voor geschoven in de nabijheid van Zwaarveld. Voor de kleinschalige KMO-zones is een evaluatie aangewezen wanneer zich planningsinitiatieven voordoen in de omgeving van deze zones. Dit is voornamelijk het geval voor deze die verweven zitten in de kernbebouwing van Hamme-centrum.



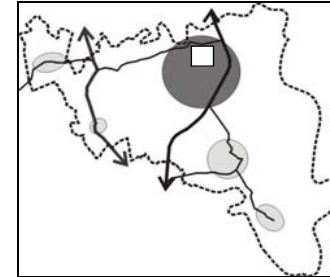
Lokale bedrijven als geïsoleerde punten aan de rand van de dorpskernen

Aan de randen van de dorpskernen van Hamme, Moerzeke, Sint Anna en Zogge bevinden zich bedrijven in de open ruimte. Het behoud van deze bedrijven en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in overeenstemming met de draagkracht van de ruimte wordt er voorop gesteld. Een deel van deze bedrijven werd reeds ondergebracht in een geëigende bestemmingszone, eventueel gekoppeld aan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.



De omgeving van het Marktpllein als kerngebied voor winkels en horeca.

In de omgeving van het Marktpllein werd een kernwinkelgebied afgebakend met de bedoeling hierbinnen de bestaande winkels maximaal te clusteren en de kleinhandelsfunctie van de gemeente opnieuw te versterken. Het Marktpllein wordt een aangenaam en levendig plein, omringd door kwalitatieve winkels en gezellige restaurants en café's.



2.2.3 *Visie op de regionale bedrijvigheid (bovenlokaal)*

Behoud historisch gegroeide bovenlokale bedrijvigheid

De textielnijverheid is de bakermat van de economische ontwikkeling van Hamme. Het behoud van de historisch gegroeide bedrijven in de kern wordt voorop gesteld zolang de dynamiek in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving. Zij leveren een belangrijke bijdrage tot de lokale economie en de plaatselijke werkgelegenheid. De gemeente wenst historisch gegroeide bedrijven, die niet langer verweefbaar zijn met de directe woonomgeving, zoveel mogelijk binnen de gemeente te houden, zij het wel op de daarvoor aangewezen locaties (buiten het centrum en goed ontsloten). In eerste instantie wordt dus, waar mogelijk, geopteerd voor een verdere verweving van historisch gegroeide bedrijven. Indien verweving van functies niet langer mogelijk is, wordt een herlocalisatie binnen de gemeente vooropgesteld.

Na het vertrek van Le Lis rest enkel nog het bedrijf Tasibel als historisch gegroeid bovenlokaal bedrijf in de dorpskern van Hamme. De ruimtelijke impact op het woongebied is groot. Ook Tasibel bouwt momenteel haar activiteiten in Hamme stelselmatig af in het kader van een herlocalisatie van haar bedrijfsactiviteiten.

Ruimtelijk sluit de huidige bedrijfssite aan bij de Nijverheidsstraat, het K. Albertplein, de voormalige stelplaats van De Lijn en de voormalige spoorwegbedding, een gebied dat in volle ontwikkeling is. De site van Tasibel vormt momenteel onderwerp van een brownfieldconvenant waarin ook de bovenlokale overheid betrokken is, met de bedoeling de gronden een geschikte herbestemming te geven. Een herbestemming in functie van wonen en woonondersteunende functies is hier het meest aangewezen (zie 1.1.8). De gronden zijn reeds in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Bedoeling moet zijn hier een kwalitatief inbreidingsproject te realiseren met een kwalitatief openbaar domein en voldoende groen, gericht op verschillende doelgroepen. Op die manier

ontstaat een gezonde sociale mix en kan het gebied ook voor zijn omgeving een meermaarde betekenen.

Uitbouwen van het bedrijfsgebied Zwaarveld (PROVINCIAAL)

In het gebied rond Zwaarveld concentreert zich de industriële en ambachtelijke activiteit van de gemeente Hamme.

Binnen de herziening van het RSV wordt het bedrijventerrein Zwaarveld aangehaald als **bijzondere economische concentratie waarvoor een beperkte uitbreiding kan onderzocht worden in de omgeving van de N41**. De uitbreiding zal rekening houden met de waarde van de agrarische structuur en beekvalleien.

Op die manier wil het RSV de potenties voor regionale bedrijvigheid aansluitend bij deze bestaande concentratie verzekeren.

De selectie als BEK betekent dat op basis van een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces, inclusief alle toepasselijke wetgeving zoals passende beoordeling, planMER plicht, ... zal beslist worden of en welke ontwikkelingen op het terrein mogelijk zijn. Dit is een taak van de provincie en kan mogelijks leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Suggesties vanuit de gemeente

De gemeente wenst de bestaande economische dynamiek binnen de gemeente maximaal te behouden en ondersteunt de selectie als bijzonder economisch knooppunt. Rekening houdend met haar economische sterkte, wil de gemeente een erkenning als kleinstedelijk gebied nastreven. De gemeente staat dan ook positief tegenover bijkomende ontwikkelingen in functie van regionale bedrijvigheid op haar grondgebied. De gemeente doet dan ook een suggestie aan de hogere overheid om 15 ha regionale bedrijvigheid te kunnen ontwikkelen, aansluitend op de locatie voor lokale bedrijvigheid.

De rol van het BEK Hamme

Het BEK Zwaarveld Hamme kan een ondersteunende rol spelen ten aanzien van het E17-netwerk:

- *Regionale versus internationale bedrijven:* Het BEK Zwaarveld Hamme kan zich meer richten op regionale bedrijven uit de deelruimte en de zuidelijker gelegen regio's die zich omwille van hun verdere ontwikkeling wensen te herlocaliseren,
- *Industriële versus hoogwaardige, arbeidsintensieve activiteiten:* Het BEK Zwaarveld Hamme wordt complementair door zich meer te richten op activiteiten uit de secundaire sector.
- De ondersteunende rol kan ook ingevuld worden door ruimte te voorzien voor *toeleverende bedrijven* aan bedrijven uit het E17-netwerk.

Zoekzones voor bijkomende bedrijvigheid

Bij het bepalen van potentiële zoekzones voor de eventuele uitbreiding van het BEK Zwaarveld wordt vertrokken vanuit volgende uitgangspunten:

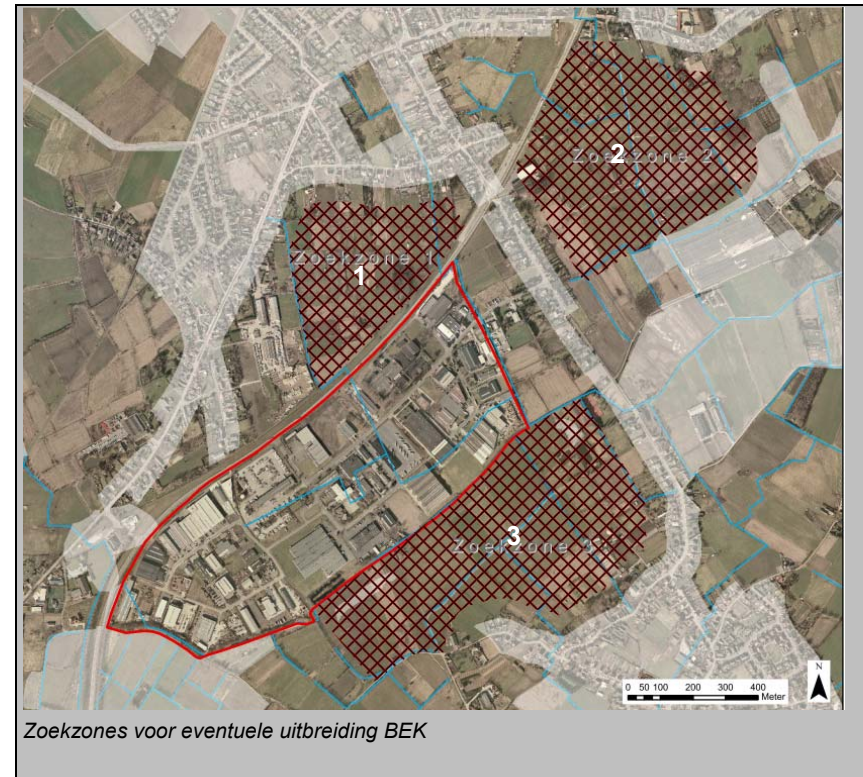
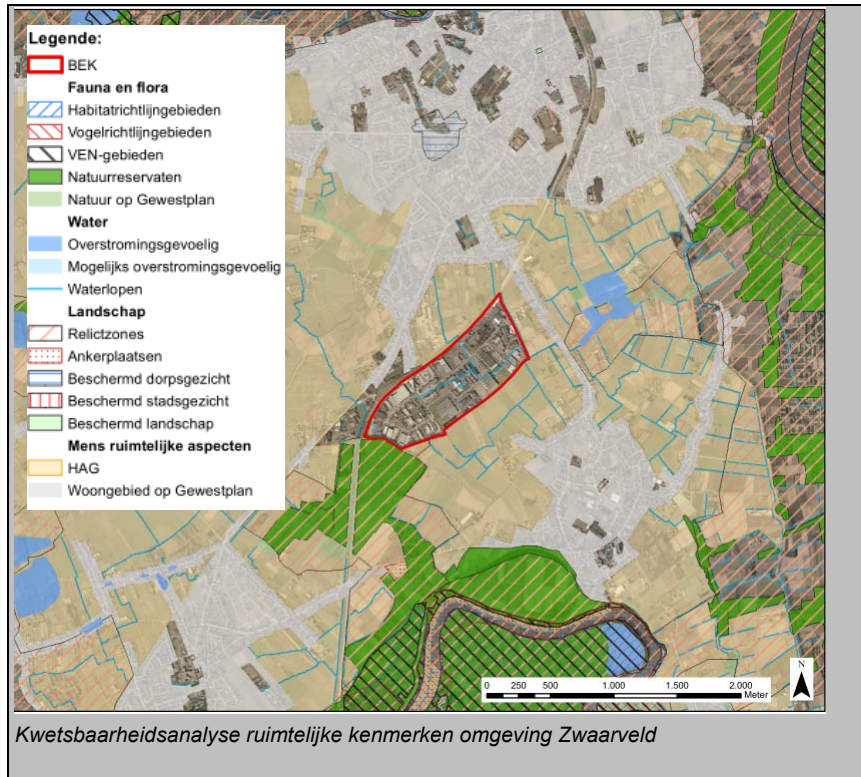
- *de zoekzone is niet gelegen in kwetsbare gebieden,*
- *maximale 'aansluiting' bij het bestaande BEK en minimale ruimtelijke versnippering (cfr. 6.3);*
- *ontsluiting van de potentiële zoekzone naar het hogere wegennet met minimale hinder voor het lokale wegennet;*

Zones die volgens de kwetsbaarheidsanalyse in aanmerking zouden komen als potentiële zoekzone worden niet weerhouden indien ze niet aansluiten bij het bestaande BEK. Uit de kwetsbaarheidsanalyse blijkt dat er ruim voldoende ruimte beschikbaar blijft in aansluiting met het bestaande BEK die kan aangeduid worden als zoekzone. Er zijn echter geen zoekzones aansluitend op Zwaarveld die niet gelegen zijn in HAG.

Rekening houdend met voorgaande elementen kunnen volgende zones onderzocht worden voor een eventuele uitbreiding van het BEK:

- **Zone 1:** ten noorden van de N41 ter hoogte van het BEK
- **Zone 2:** ten oosten van de Neerstraat;
- **Zone 3:** ten zuiden van het huidige BEK

De kleine zone tussen het BEK in het oosten en de Neerstraat ten noorden van het RUP 'planologische attesten' wordt niet meegenomen als zoekzone voor regionale bedrijvigheid, gezien het een kleine restruimte betreft tussen de woningen en bedrijvigheid en dit niet als volwaardige en zinvolle zoekzone voor een mogelijke uitbreiding van regionale bedrijvigheid kan worden beschouwd.



Afweging van de zoekzones

	Zoekzone 1 ca 18 ha ten noorden van de N41 ter hoogte van het BEK	Zoekzone 2 ca 38 ha ten oosten van de Neerstraat	Zoekzone 3 ca. 46ha ten zuiden van het huidige BEK
Ruimtelijke kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • (0) Geen kwetsbare elementen in de directe omgeving. • (++) Geen aansnijding van structureel aaneengesloten landbouwgebied, • (0) Nabijheid van woningen langsheen Spurt en Theet, ruim genoeg om kwalitatieve (groen) buffer/overgang te voorzien tov de woongebieden om de effecten op de ruimtelijke kwaliteit te milderen; • (0) het gebied is omgeven door infrastructuur, bedrijvigheid en woongebied, de open ruimte is hier reeds afgesneden. 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Relictzone 'Hekkenhoek, Gavers, De Vliet, Wezepoel-Hoek' ten zuiden; • (--) aansnijding van een structureel aaneengesloten open ruimte gebied, o.a. HAG. • (0) Woonlint ten zuiden langsheen de Neerstraat en Broekstraat ten noorden, zoekzone ruim genoeg om kwalitatieve (groen) buffer/overgang te voorzien tov de woongebieden om de effecten op de ruimtelijke kwaliteit te milderen; • (-) Zorgt ervoor dat het open ruimte venster langs de N41 verdwijnt en dat de bebouwing omgeving Broekstraat aaneengeschakeld wordt met deze van de Neerstraat en Zwaarveld, dichtslibben van open ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Natuureservaat en relictzone ten westen; • (--) aansnijding van een structureel aaneengesloten open ruimte gebied, o.a. HAG, landbouwgebied tussen BEK en woongebied Moerzeke en Scheldevallei ten zuiden ervan; • (0) Woningen langsheen de Boonstraat, de zoekzone is ruim genoeg om kwalitatieve (groen) buffer/overgang te voorzien tov de woongebieden om de effecten op de ruimtelijke kwaliteit te milderen; • (--)openruimte verbinding tussen Hamme-centrum en Moerzeke verdwijnt, werkt het dichtslibben van de open ruimte in de hand door het aaneengroeien van Hamme-centrum en Moerzeke, Moerzeke als landelijke woonkern wordt daarmee op termijn bedreigd.
Aansluitend	<ul style="list-style-type: none"> • (0) N41 fungeert als ruimtelijke grens tussen het huidige BEK en zoekzone; 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) ruimtelijk gescheiden van bestaande bedrijventerrein door het woonlint langsheen de Neerstraat, dat hierdoor ingesloten wordt door bedrijvigheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • (+) Direct aansluitend, geen tussenruimte tussen BEK en zoekzone; • (+) eventuele uitbreiding BEK kan worden ontsloten via aansluiting op bestaande wegennet binnen het BEK dat ontsluit naar de N41.
Haalbaarheid mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • (+) eventuele uitbreiding BEK kan rechtstreeks worden ontsloten naar de N41 door een nieuwe ontsluitingsweg, die aansluit op de her in te richten knoop met de Dendermondsesteenweg. • Doorsteek voor langzaam verkeer naar N470 (Theet) en of Spurt 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Nieuwe ontsluitingsweg naar N41 + bijkomend kruispunt is tegenstrijdig met streefbeeldstudie N41 • Doorsteek voor fietsers naar Neerstraat mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • (++) Ontsluiting via bestaand bedrijventerrein rechtstreeks naar N41 mogelijk • Doorsteek voor fietsers naar Hamme en Moerzeke mogelijk.

Locatiekeuze

Uit voorgaande afweging blijkt dat zoekzone 2 het minst aangewezen is om bijkomende bedrijvigheid te localiseren. Deze zoekzone wordt dan ook niet langer weerhouden.

Zoekzone 1 en 3 scoren ongeveer gelijk, maar ze scoren wel erg verschillend op de afgewogen criteria. Zoekzone 1 scoort erg goed op de ruimtelijke aspecten en zoekzone 3 scoort dan weer erg goed op de mobiliteitsaspecten. Het komt er dan ook op aan deze aspecten tegenover mekaar af te wegen en hierin een keuze te maken.

Zoekzone 1 is een zone die reeds afgesneden is van een groter aaneengesloten open ruimte gebied, terwijl zoekzone 3 nog diverse linken heeft met de waardevolle open ruimte richting de Scheldevallei én deze ruimte vormt onderdeel van de open ruimte verbinding die de bebouwing van Hamme-centrum, inclusief Zwaarveld, scheidt van Moerzeke. In die zin is dit dus een waardevolle open ruimte verbinding omdat zij het dichtslippen van de ruimte en het aan één groeien van beide bebouwingsconcentraties tot één kluwen verhindert.

Anderzijds scoort zoekzone 3 erg goed op ontsluiting omdat de interne wegenis kan aansluiten op de bestaande wegenis van Zwaarveld en verderop op het bestaande aansluitingspunt op de N41. Zoekzone 1 kan eveneens aansluiten op het bestaande knooppunt met de N41. Dit knooppunt met de Dendermondsesteenweg zal heringericht worden en er komt ook een tak richting het bedrijf Van den Broeck. Deze tak kan doorgetrokken worden richting het nieuwe regionaal bedrijventerrein. In die zin vereist deze zoekzone slechts een beperkte bijsturing van de reeds voorgenomen plannen voor dit knooppunt.

*De gemeente is van oordeel dat vooral de ruimtelijke aspecten hier sterk doorwegen omdat deze onherstelbaar zijn en de impact ervan ingrijpend is en opteert daarom voor **zoekzone 1**. De nodige aanpassingen aan het kruispunt dienen verder uitgediept te worden in het kader van het RUP.*

Aandachtspunten bij inrichting

Bij de inrichting van het bedrijventerrein op deze locatie, dient aandacht te gaan naar:

- *Aansluiting op het herin te richten bestaande knooppunt ter hoogte van de Dendermondsesteenweg – Zwaarveld;*
- *De afwikkeling van dit knooppunt dient nader bekeken te worden, eenmaal meer zicht op het te realiseren bedrijventerrein. Sterk transportgenererende bedrijven of logistieke bedrijven zijn hier minder aangewezen.*
- *Ontsluitingweg sluit aan op de parallelweg langs de N41 voor het bedrijf Van den Broeck en gebeurt niet door de woonstraten.*
- *Ten opzichte van de woonomgevingen wordt een gepaste overgang gecreëerd, waarbij minstens een voldoende grote afstandsbuffer van minstens 30m gerespecteerd wordt en een afdoende invulling van de groenbuffer wordt opgelegd.*
- *Er dient onderzocht welke bedrijfsactiviteiten in overeenstemming met de omgeving (naar mobiliteit, geur, geluid, ...) hier kunnen uitgeoefend worden.*
- *Langs de N41 wordt een kwalitatieve wand gecreëerd waarbij aandacht gaat naar een kwalitatieve architectuur en afwerking van de bedrijfsgebouwen alsook naar een kwalitatieve inrichtingen en onderhoud van de niet-bebouwde ruimte.*
- *Door ervaring met de bestaande windmolens op Zwaarveld vooral wat betreft de impact die de slagschaduw heeft, ondersteunt de gemeente niet langer het plaatsen van (bijkomende) windmolens op Zwaarveld.*

Als compensatie voor de inname van HAG, schuift de gemeente het woonuitbreidingsgebied 24 – Biezenstraat - Polderstraat te Hamme centrum naar voor. Het bestendigen van de open ruimte functie van dit gebied is wenselijk en kan bevestigd worden door dit gebied mee als Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) aan te duiden.

Vooraleer een bestemming kan doorgevoerd worden, is een uitgebreid locatie- en milieuonderzoek en moer noodzakelijk. Dit is zo vastgelegd in de wetgeving en zal de eventuele opmaak van een PRUP voorafgaan. In deze onderzoeksfase zullen de effecten op milieu, verkeer (N41), leefomgeving, leefkwaliteit, ... uitgebreid worden onderzocht. Mede op basis van deze bevindingen zal een definitieve locatie gekozen worden, zullen de toegelaten activiteiten verder verfijnd en bepaald worden en worden maatregelen opgelegd om eventuele milieueffecten en mobiliteitseffecten te vermijden. Tijdens deze procedures zijn eveneens momenten voorzien waarop de bevolking (en omwonenden) gehoord worden en inspraak krijgen.

2.2.4 Visie op de lokale bedrijvigheid (gemeentelijk)

Lokale bedrijvigheid verweven in de kernen

Wonen en werken naast elkaar is reeds één van de meest uitgesproken eigenschappen van de ruimte. Dorpskernen hebben voordelen bij vermenging van bedrijven en wonen. De kernen krijgen of behouden een grotere levendigheid, handelszaken zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Voor de bedrijven liggen de sociale controle en de veiligheid in woongebieden hoger dan op geïsoleerde bedrijfsterreinen. Werknemers en cliënteel van bedrijven in woongebieden kunnen er meer en gemakkelijker gebruik maken van het lokale handelsapparaat. De gevoeligheid van omwonenden voor hinder en gevaren maakt bedrijven terzake alert, wat ook het milieu ten goede komt. Vermenging van bedrijvigheid en wonen heeft uiteraard zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuil en/of gevaar.

Bedrijvigheid en wonen zijn sterk verweven in de verstedelijkte kern van Hamme. Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn in de kern beperkt. Een lichte hinder van het werken op het wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht omdat hij niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt en is het te verdedigen

dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt. Dit houdt in dat voor de aanwezige en nieuwe bedrijven duidelijk over de toepassing van de milieunormen wordt gewaakt (VLAREM), dat de hinder (lawaai, geur enz.) voldoende wordt geïsoleerd (VLAREM), dat er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden, dat de verkeersstroom binnen de perken wordt gehouden en er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en onderhoud van de omgeving.

Evaluatie van de bestaande lokale KMO-zones, voornamelijk in de kernen

De gemeente Hamme beschikt over een tiental lokale KMO-zones verspreid over het grondgebied van de gemeente. Het betreft de inkleuring van de bestaande toestand bij de opmaak van het gewestplan. In deze gebieden zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden, doch bestaande bedrijven kunnen, zolang verenigbaar met de woonomgeving, behouden worden. Bij stopzetting van de huidige activiteiten is een nieuwe invulling met bedrijvigheid veelal niet wenselijk. Het gevaar bestaat dat de nieuwe activiteiten niet verenigbaar zijn met de woonomgeving. Gezien het dan niet meer om een historisch gegroeide bedrijvigheid gaat, heeft dit vaak aanleiding tot problemen met de omwonenden. Een herbestemming in functie van wonen is het meest aangegeven, maar dient geval per geval bekeken te worden. Indien een omzetting naar wonen uiteindelijk de beste optie blijkt, dient dit bekeken te worden in het licht van de woonbehoefte op dat moment en de kwantitatieve optie.

Uit de evaluatie van de bestaande KMO-zones, blijkt op dit moment Taisibel zijn activiteiten stop te zetten. Onder meer door de omvang van de site en de ligging midden de woonomgeving, lijkt het opnieuw inzetten van deze locatie voor bedrijvigheid niet langer wenselijk. Onder het luik 'wonen' werd reeds onderbouwd dat een herbestemming naar wonen hier de beste optie is. Er zal een masterplan voor de site opgemaakt worden met aandacht voor een gedifferentieerd woonaanbod en groen.

Aansluitend ligt de KMO-zone Osschaerhoek waar een grondwerker en enkele zonevreemde woningen zijn gelegen. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zone zullen mee bekeken worden met de reconversie van Tasibel. In de toekomst kunnen ook andere KMO-zones onder de aandacht komen. Dit zal op geregelde tijdstippen opnieuw geëvalueerd moeten worden om te zien welke terreinen in aanmerking kunnen komen.

De gemeente vraagt daartoe als BEK minstens dezelfde oppervlakte aan KMO toegewezen te krijgen vanuit de provinciale pakketten als zou geschrapt worden door deze initiatieven. Het toegewezen pakket wenst de gemeente te bundelen op een meer geschikte locatie, buiten het centrum en goed ontsloten, tot een samenhangend goed uitgerust lokaal bedrijventerrein. De gemeente wenst dit in aansluiting bij het bestaand lokaal bedrijventerrein te realiseren via een RUP.

In de **KMO-zone Dendermondse steenweg** is de ruimte voor bedrijvigheid beperkt. Het is een aandachtsgebied waarbij moet gewaakt worden over de mogelijkheden van de plek. Dit betekent dat de resterende gronden dienen gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten. Het inplanen van residentiële woningbouw met beperkte bedrijfsactiviteiten kan op deze plaats niet meer toegelaten worden.

De inrichting van de **KMO-zone Theet** werd recentelijk herbekeken en geoptimaliseerd in het RUP Theet. Er wordt een betere ontsluiting van het bedrijf Van den Broeck op de te herinrichten N41 voorzien. De bedrijfsactiviteiten in het woonlint langsheen Theet worden afgebouwd en vervangen door wonen. Tussen het woonlint langsheen Theet en de bedrijventone (inclusief de site Van den Broeck) wordt een volwaardige dichte groenbuffer gerealiseerd. De effectief te benutten restoppervlakte bedraagt momenteel slechts 1,25 ha.

Realiseren van bijkomend aanbod voor lokale bedrijvigheid

In het informatief gedeelte kon een behoefte van 7 ha worden aangetoond voor lokale bedrijvigheid binnen Hamme. De gemeente verduidelijkt in onderstaande paragrafen waar zij deze behoefte wenst op te vangen. De uitgangspunten, zoekzones en afwegingen die gebeuren voor de regionale bedrijvigheid, zijn ook hier eveneens van toepassing.

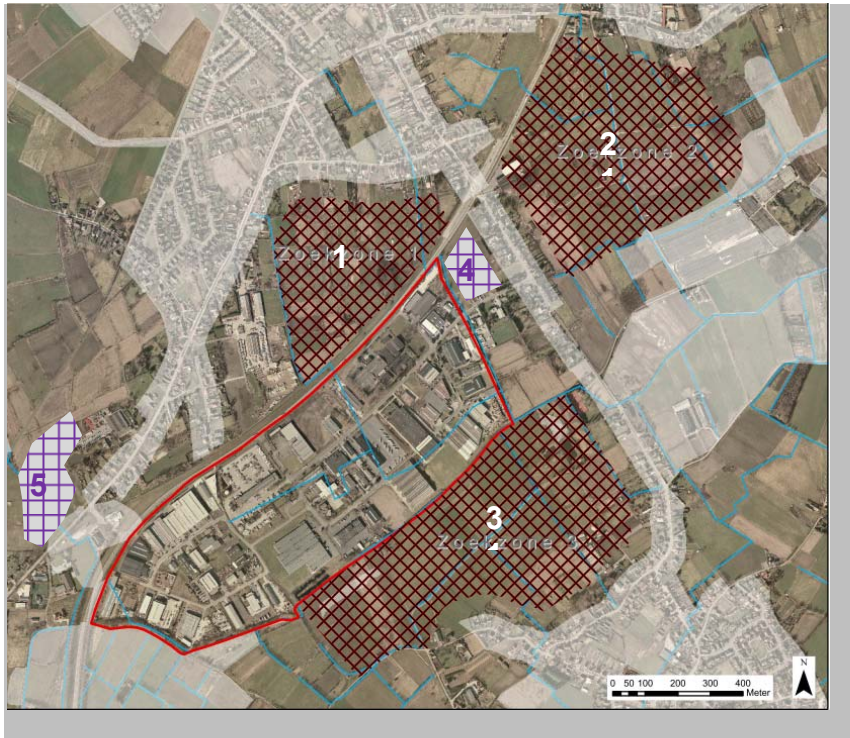
Zoekzones voor bijkomende lokale bedrijvigheid

Bij het bepalen van de zoekzones voor lokale bedrijvigheid wordt vertrokken vanuit volgende uitgangspunten:

- De zoekzone is niet gelegen in kwetsbare gebieden
- Maximale 'aansluiting' bij bestaande bedrijventerreinen
- Ontsluiting van de potentiële zoekzone naar het hogere wegennet met minimale hinder voor het lokale wegennet.

Bijkomende kunnen voor lokale bedrijvigheid nog twee zoekzones toegevoegd worden:

- **Zoekzone 4:** een kleine zone tussen Zwaarveld en de Neerstraat; deze zone sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein van Zwaarveld en kan ook via dit bedrijventerrein ontsloten worden. Dit gebied is minder geschikt voor de opvang van regionale bedrijvigheid, gezien de beperkte omvang en de nabijheid van de woonomgeving van de Neerstraat.
- **Zoekzone 5:** tussen de Dendermondsesteenweg en de oude spoorwegbedding; deze zone sluit aan bij de bedrijventone Dendermondse Steenweg en ligt eveneens vlakbij de N41, zodat deze zone ook vlot ontsluitbaar is.



Afweging van de bijkomende zoekzones

	Zoekzone 4 ca 2,5 ha aansluitend bij Zwaarveld nabij de Neerstraat	Zoekzone 5 ca 5 ha tussen de Dendermondse Steenweg en de oude spoorwegbedding
Ruimtelijke kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • (0) Geen kwetsbare elementen in de directe omgeving. • (++) Geen aansnijding van structureel aaneengesloten landbouwgebied, • (0) Nabijheid van woningen langsheen Neerstraat, ruim genoeg om kwalitatieve (groen) buffer/overgang te voorzien tov de woongebieden om de effecten op de ruimtelijke kwaliteit te milderen; • (0) het gebied is omgeven door infrastructuur, bedrijvigheid en woongebied, de open ruimte is hier reeds afgesneden. 	<ul style="list-style-type: none"> • (0) Geen kwetsbare elementen in de directe omgeving, wel waterloop aanwezig in het gebied. • (--) Aansnijding van structureel aaneengesloten open ruimte gebied, o.a. HAG • (0) Nabijheid van woningen langsheen Theet, ruim genoeg om kwalitatieve (groen) buffer/overgang te voorzien tov de woongebieden om de effecten op de ruimtelijke kwaliteit te milderen; • (0) het gebied is omgeven door infrastructuur, bedrijvigheid en woongebied,.
Aansluitend	<ul style="list-style-type: none"> • (0) onmiddellijk aansluitend bij Zwaarveld, de zone vormt een 'rest'gebied; 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) ruimtelijk gescheiden van bestaande bedrijventerrein Dendermondse Steenweg door de gelijknamige weg en een stukje groenbuffer volgens het gewestplan.
Haalbaarheid mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • (++) kan via het bestaande bedrijventerrein rechtstreeks worden ontsloten naar de N41 • Ontsluiting via neerstraat absoluut te vermijden, doorsteek voor fietsers kan wel. 	<ul style="list-style-type: none"> • (+) kan rechtstreeks ontsloten worden naar de N41 via een verbinding naar de her in te richten knoop met de Dendermondse Steenweg.

Opvangen deel van behoefte nabij Neerstraat – afwerking Zwaarveld (2,5 ha)

In het kader van de uitbouw en de optimalisatie van het gebied Zwaarveld wordt een uitbreiding met +/- 2.5 ha bedrijfsoppervlakte richting Neerstraat naar voor geschoven ten noorden van de straat Zwaarveld (zoekzone 4) - zie voorstel bijlage VII. Hierdoor kan het gebied tussen de bestaande industriezone en het woonlint langs de Neerstraat afgewerkt worden en kan een effectieve bufferstrook worden uitgebouwd. De uitbreiding zal gerealiseerd worden op basis van een RUP. De uitbreiding lijkt ons vanuit de ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden .

- De uitbouw sluit zowel ruimtelijk als functioneel aan bij het bestaande industrieterrein en bezit geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden. Het gebied omvat vandaag een ingesloten agrarisch gebied.
- De uitbouw van het gebied tussen Zwaarveld(straat) en de N41 omvat een terrein van +/- 2.5 ha, dat gereserveerd wordt voor lokale ambachtelijke bedrijven (max. 5.000 m²). Het betreft de afwerking van de bestaande industriezone richting woonomgeving, waardoor dit gebied, zowel naar omvang als naar ligging, niet geschikt is voor regionale bedrijvigheid. .
- Er vindt een optimaliseren van de verkeersafwikkeling plaats waarbij een nieuwe hoofdontsluiting op de N41 wordt gerealiseerd (ter hoogte van aansluiting op Dendermondse Steenweg), waardoor de overlast in de woongebieden kan worden beperkt.

Opvang resterende behoefte nabij Theet – overgang naar woonomgeving (4,5 ha)

De resterende 4,5 ha wil de gemeente opvangen in een zone die aansluit bij bestaande bedrijvigheid en op een vrij directe manier, maw. niet via woonomgevingen, kan ontsloten worden via de N41. De zones die werden aangeduid als zoekzone voor regionale bedrijvigheid komen hiervoor eveneens in aanmerking.

Daarnaast kan ook zoekzone 5 hier mee in beschouwing worden genomen. Deze zone kan eveneens op een vlotte manier naar de N41 ontsluiten, niet door woonomgevingen en aansluiten op het knooppunt N41 - Zwaarveld. Het gebied kan begrensd worden door het tracé van de oude spoorweg. Dit tracé is momenteel in gebruik als fietsroute. Het is echter niet zo dat dit tracé een zichtbare grens in het landschap vormt doordat deze op een talud zou gelegen zijn bijvoorbeeld. Vanuit landschap en open ruimte vormt dit gebied nog een samenhangend geheel met het gebied ten noorden van dit fietspad. Aldus scoort zoekzone 1 op dit aspect toch beter dan zoekzone 5.

Vanuit voorgaande afwegingen schuift de gemeente ook voor lokale bedrijvigheid de zone in de omgeving van Theet - Spurt naar voor, aan de overzijde van Zwaarveld (**zoekzone 1**). Een zone voor lokale bedrijvigheid kan hier ingezet worden als overgang naar de woonomgeving, die dit gebied begrenst, waarmee de zichtlocaties voor de grotere bedrijven voorbehouden blijven. Deze locatiekeuze werd uitgebreid on-derbouwd onder het hoofdstuk regionale bedrijvigheid.

Lokale bedrijven en kleinhandel in de open ruimte

Het gemeentebestuur laat er geen twijfel over bestaan dat men inspanningen wil leveren om de lokale bedrijvigheid in de gemeente te behouden en sluimerende ontwikkelingen beter wil sturen. Belangrijk bij deze uitbouw van de bedrijvigheid is naast de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones, het regulariseren van de bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen en functies van zonevreemde bedrijven. Vanuit het principe om het behoud van de eigen bedrijvigheid op de bestaande locatie maximaal aan te wenden, is in het kader van het eerste GRS (2004), onderzoek verricht naar de instandhoudings- en uitbreidingsproblemen van de zonevreemde bedrijven, om zo deze hoofdzakelijk kleine bedrijven en KMO's toekomstmogelijkheden te bieden op de bestaande locatie. Dit was enkel mogelijk indien de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar wordt gebracht en de draagkracht van de ruimte niet wordt overschreden.

Er werd hiertoe een sectoraal BPA opgemaakt waarin 15 bedrijven¹⁵ werden opgenomen. Voor deze bedrijven werden ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt en werd een planologische oplossing aangereikt onder de vorm van verspreid gelegen, kleinschalige bedrijventerreinen.

De gebiedsgerichte visie werd als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven. De indeling naar de verschillende te onderscheiden deelgebieden binnen de gemeente wordt afgestemd op deze die gehanteerd wordt voor de zonevreemde woingen. Er wordt een onderscheid gemaakt in volgende deelgebieden:

- de ruimtelijk kwetsbare gebieden
- de landschappelijk waardevolle gebieden
- het samenhangend landelijk gebied Hamme-Zogge

¹⁵ Twee bedrijven werden onthouden van goedkeuring, namelijk Van Hoey – Alpas en Moespom – Tankamat. In een 2° fase van het sBPA werden Van Hoey-Alpas en Ledent Touw (opnieuw) opgenomen.

- de meer versnipperde open ruimte tussen Hamme-Moerzeke
- bebouwingsranden van Hamme en Moerzeke

Daarbij wordt volgend afwegingskader gehanteerd voor wat betreft de verspreid gelegen (zonevreemde) bedrijven:

- Er zijn geen bedrijven gelegen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.
- Een beperkt aantal bedrijven, gelegen in landschappelijk waardevolle gebieden of gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld zijn, kunnen behouden blijven, doch geen ontwikkelingskansen krijgen. Hier dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlocatie op korte of lange termijn naar een lokaal bedrijventerrein.
- Bedrijven in het samenhangend landelijk gebied Hamme -Zogge kunnen beperkt uitbreiden, mits goede integratie in de omgeving. Een sterke uitbreiding van het mobiliteitsaspect is hier niet wenselijk, in dat geval dient gedacht te worden aan een herlocalisatie naar een ambachtelijke zone
- Bedrijven gelegen in de meer versnipperde open ruimte tussen Hamme en Moerzeke kunnen beperkt uitbreiden, mits een goede integratie in de omgeving.
- Bedrijven gelegen in aansluiting met de woonkernen Hamme en Moerzeke, of bestaande ambachtelijke zones van Theet, Dendermondse Steenweg en Heirbaan, waar er een concentratie van bedrijvigheid is ontstaan, kunnen uitbreidingsmogelijkheden krijgen mits goede integratie in de omgeving en mits deze verenigbaar blijven met de woonomgeving voor wat betreft de randen van Moerzeke en Hamme. Voor de bedrijvencluster Heirbaan, moet nagegaan worden of bij verdere uitbreidingsvragen het geen betere optie is hier één geïntegreerde kleinschalige KMO-zone van de maken. Op die manier moet niet elk bedrijf afzonderlijk bufferen en kan de ruimte dus meer optimaal benut worden en kan anderzijds een gepast oplossing geboden worden aan de woningen die hier gelegen zijn.

Via een RUP, al dan niet volgend op een aanvraag tot planologisch attest kan een planologische oplossing worden uitgewerkt voor een of meerdere bestaande bedrijven in de open ruimte (die hoofdzakelijk vergund zijn zowel voor de gebouwen als voor de functies), waarbij ontwikkelingsmogelijkheden worden voorop gesteld in functie van een verantwoorde uitbreidingsbehoefte en in relatie tot de specifieke kenmerken en draagkracht van de omgeving.

De visie zoals hier naar voor gebracht in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt hierbij het afwegingskader. Ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden onderbouwd door een meer gedetailleerd onderzoek van de ruimtelijke impact van het bedrijf op zijn omgeving en de ruimtelijke draagkracht van de plek. Ontwikkeling is enkel mogelijk indien de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar wordt gebracht en de draagkracht van de ruimte niet wordt overschreden.

Het moet duidelijk zijn dat voor verlaten landbouwbedrijven of voor landbouwbedrijven die stoppen met hun bedrijfsactiviteiten, in de bestaande gebouwen geen significante toename van de ruimtelijke dynamiek wordt toegelaten. Voor het toelaten van nieuwe functies wordt verwezen naar de wetgeving op Vlaams niveau (cfr. Uitvoeringsbesluit inzake de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones).

2.2.5 *Kleinhandel in de kernen en woonconcentraties (gemeentelijk)*

De detailhandel moet in de kernen blijven. Door concentratie van handelszaken ontstaat er een grotere aantrekkingskracht. De handelsfunctie van de kern Hamme centrum is het sterkst uitgebouwd en omvat naast de handelszaken gericht op de dagelijkse aankopen tevens een aantal handelszaken met specialiteitartikelen (meubelen, audio-visuele artikelen, kleding,...). De handelsfunctie van de overige kernen is beperkt tot de dagelijkse aankopen.

Door in de dorpskernen en vooral het centrumgebied initiatieven te nemen inzake leefomgeving en verkeersleefbaarheid kan de detailhandel gestimuleerd worden.

Uitbouwen van een kernwinkelgebied in Hamme-centrum

De kern van Hamme heeft nood aan een nieuwe impuls. Het handelsweefsel is in de loop der jaren te sterk versnipperd geraakt, dit moet opnieuw in het centrum gebundeld en versterkt worden. De gemeente zal hiertoe een kernwinkelgebied afbakenen waarbinnen de bestaande winkels worden geclusterd en er ruimte is voor bijkomende winkelruimte op maat van Hamme. Bijkomende handelsruimte maakt het mogelijk een aantal extra winkels aan te trekken en de handelsactiviteit in de gemeente te versterken.

Het kernwinkelgebied omvat de ruime omgeving van het Marktplaats, meer bepaald de Biezestraat – Markt - Jagersstraat – Kerkstraat met een uitloper naar de Hoogstraat en de Slangstraat. Deze afbakening is richtinggevend. De afbakening van het kernwinkelgebied werd bij de opmaak van RUP Centrum verfijnd en ruimtelijk-planologisch bevestigd.

De betonnen vlakte van de Markt dient plaats te maken voor een aantrekkelijk en gezellig marktplein waar mensen elkaar op een aangena-

me manier kunnen ontmoeten. Groen en kunst kunnen het geheel vervolledigen.

Om de aansluiting met het kernwinkelgebied verder uit te bouwen en om de ontmoetingsfunctie van het plein te verwezenlijken, wordt geopteerd voor de uitbouw van winkels en horeca op het Marktpllein. Het Marktpllein wordt een aangenaam een levendig plein, omringd door kwalitatieve winkels en gezellige restaurants en café's.

De versterking van de kern van de gemeente en het aantrekkelijker en aangenamer maken van het centrum, moet de gemeente een nieuwe impuls geven. Dit alles moet er toe bijdragen dat Hamme terug een aangenaam winkelcentrum wordt.

Complementair aan boven vermelde acties kan binnen het bestaande weefsel een nieuwe impuls aan het winkelgebeuren worden gegeven door bij de opmaak van RUP's voor het centrumgebied een minimaal benodigde winkeloppervlakte van 400 m² tot maximaal 1000 m² mogelijk te maken. De manier waarop dit het beste kan worden ingeschreven dient afgestemd te worden op de ruimtelijke context. Belangrijk aandachtspunt voor het bestaande weefsel is tevens het wonen boven winkels maximaal te behouden en te stimuleren.

Lokale handelszone Biezestraat

Op 14 juni 2007 werd het RUP Lokale Handelszone Biezestraat goedgekeurd door de Deputatie. Het RUP voorziet in 4 locaties voor kleinhandel met de benodigde uitbreidingsmogelijkheden en parkeerruimte, en bestendigt de toegangsweg naar de achterliggende RWZI. De Biezestraat is geselecteerd als lokale I en heeft een 2x1 profiel. De Biezestraat sluit onmiddellijk aan op de N41, een primaire weg II. De handelszone is dus goed ontsloten en makkelijk bereikbaar met de wagen, zonder daarbij door het centrum van Hamme te moeten rijden. Anderzijds is het gebied wel vlakbij het centrum gelegen en kan het dus ook vlot met de fiets of te voet bereikt worden.

Momenteel zijn er tussen de kleinhandelszone en de KWZI nog enkele restpercelen aanwezig. Er zijn ook vragen gekend van kleinschalige handelszaken om zich in deze omgeving te kunnen vestigen, moest daartoe de mogelijkheid bestaan. Aldus is de idee gegroeid hier een beperkte uitbreiding van de kleinhandelszone te overwegen, meer bepaald in de strook tussen de achterzijde van de handelszaken en de KWZI. Als onderdeel van deze beleidskeuze om in een aanbodbeleid te voorzien, dient ook rekening gehouden te worden met de wensen of noden van de bestaande (aanliggende) handelszaken.

Op die manier kunnen niet alleen nieuwe ontwikkelingen aansluitend bij de bestaande grootschaliger kleinhandelszaken mogelijk gemaakt worden, maar kunnen ook de bestaande (aanliggende) kleinhandelszaken ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. Bundeling van dergelijke voorzieningen verdient de voorkeur.

De bijkomende handelsoppervlakte zal eerder beperkt zijn, gezien de beperkte omvang van de bijkomende ruimte en zal aldus de draagkracht van deze omgeving of van de kern Hamme-centrum niet overschrijden.

Wat betreft de relatie met de detailhandel in Hamme-centrum kan gesteld worden dat sommige handelszaken minder thuis horen in een dorpscentrum. Een aanbod voor grootschaliger zaken of zaken met grootschalige goederen, op goed ontsloten locaties, zijn eerder complementair met het handelsapparaat van het centrum. Ook voor dergelijke zaken, op niveau van Hamme, is een aanbodbeleid wenselijk, om onnodige verplaatsingen naar buurgemeenten of verder te vermijden. Gezien de omvang van de gemeente, is een aanbod voor dergelijke handelszaken wel verantwoordbaar.

Kleinhandel op maat van de overige kernen en woonconcentraties

Streefdoel is hier een zo groot mogelijke maar aanvaardbare vermenig van functies. Op die manier wordt getracht een multifunctionele

woonomgeving tot stand te brengen waar werkgelegenheid en dienstverlening het wonen ondersteunen. Het schaalniveau van de woonomgeving bepaalt het gewenste voorzieningenniveau. De aantrekkingskracht van de woonomgeving bepaalt mee de ontwikkelingsmogelijkheden van de kleinhandel.

De aantrekkingskracht van een woonomgeving wordt mede bepaald door het creëren van een levendig en leefbaar openbaar domein. Dit kan door het aantrekkelijk en veilig maken van het dorpscentrum door een herinrichting van de publieke ruimte. Dit moet leiden tot een dorpscentrum waar het aangenaam vertoeven is en dat inspireert tot commercieel ondernemingschap.

Voor Moerzeke, Kastel, Zogge en Sint-Anna wordt maximaal ingezet op kleinschalige, woonvriendelijke en kerngerichte kleinhandelsactiviteiten: handel die zowel naar ruimtegebruik als naar aard van de producten, kleinschalig te noemen is en noodzakelijk voor het dagelijks functioneren van de kern.

Voor Moerzeke kan dit aangevuld worden met supermarkten en ketenwinkels die kleinschalig zijn. Te sterk autogerichte functies worden geweerd in functie van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid van de dorpen. Ze worden verwezen naar de invalswegen nabij Hamme-centrum. Voor niet-alledaagse voorziening is een vlotte bereikbaarheid van de voorzieningen in Hamme-centrum essentieel. Specifieke kleinhandelszones zijn enkel mogelijk nabij het hoofddorp Hamme en niet in de woonkernen.

2.3 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

2.3.1 Visie

Hamme bezit nog een aantal vrij gave en authentieke landschappen. Uitgangspunt is het behoud van de diversiteit en herkenbaarheid van deze landschappen. Bij de invulling van de ruimte moet de relatie met de structurerende elementen naar aard en grootte orde bekeken worden. De landschappen bezitten een belangrijke erfgoedwaarde. De bescherming van de cultuurlandschappen met de aanwezige lijn- en puntvormige relictten is dan ook aangewezen.

Vanuit deze visie worden volgende doelstellingen nagestreefd:

- vrijwaren en beschermen van de nog weinige resterende getuigenissen van ons historische en geografisch erfgoed;
- een selectie naar voor brengen van structurerende landschapselementen en componenten om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren met betrekking tot de natuur- en landschapswaarden, waarbij waardevolle plekken en sites kunnen geaccentueerd worden in hun omgeving;
- behoud, herstel en blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke hoofdstructuur en de schaal, dit betekent het vrijwaren van de valleigebieden van bebouwing, concentreren van bedrijvigheid en bebouwing in de kernen;
- bescherming van de historisch gegroeide, waardevolle cultuurlandschappen, vrijwaren van landschapsrelictten in de vorm van ankerplaatsen, punt- en lijnvormige relictten;
- het behoud van grote en kleine landschapselementen en componenten die bijdragen tot de landschapsstructuur (bomenrijen, natte graslanden, dijken, ...);
- tegengaan van nivellering van de abiotische omstandigheden om structuurverlies te voorkomen, hierbij bijzondere aandacht besteden aan gradiënten in het landschap.

2.3.2 Concepten voor de landschappelijke structuur Hamme

Behoud diversiteit en versterken van de herkenbaarheid van de landschapsstructuur.

De landschapsstructuur van Hamme wordt bepaald door de valleigebieden van Durme en Schelde, het landelijk gebied met in hoofdzaak grondgebonden landbouw, de dorpskernen en het industriegebied van Zwaarveld.



Kaart 28: gewenste landschappelijke structuur

2.3.3 Elementen van de gewenste landschappelijke structuur

Structuurbepalende hydrografische elementen

Voor de riviervalleien kan een ontwikkelingsvisie worden opgemaakt, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel. De valleigebieden worden behouden, waarbij het alluviaal gebied een fysische randvoorwaarde stelt voor nieuwe ontwikkelingen. De valleigebieden in Hamme zijn structuurbepalend en vormen de grens met de buurgemeenten (Temse, Waasmunster, Dendermonde) en zelfs de provincie Antwerpen (Schelde als grens met Bornem en Sint Amands).

Volgende valleigebieden zijn structuurbepalend:

- De vallei van de Durme in het noorden van de gemeente
- De vallei van de Schelde in het oosten en zuiden van de gemeente

Gave landschappen en landschapsrelictten

Voor de gave landschappen en relictzones kan een ontwikkelingsvisie worden opgemaakt, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel. Relictzones worden maximaal gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door infrastructuur en bebouwing.

Volgende relictzones worden gevrijwaard:

- De Durmevallei
- De vallei van de Schelde van Kruikeke tot Gent
- Hekkenhoek, Gavers, De Moeren, Puienbroek, De Vliet (OS.061)

Volgende Ankerplaatsen worden gevrijwaard:

- De Oude Durme – Hamme
- Polder van Kastel – Mariekerke en Sint-Amands–
- Schorren van de Durme, de Bunt en monding van de Durme in de Schelde

Nieuwe landschappen

Het concentreren van de bedrijvzones langs de N41 zal een eigen identiteit oproepen. De uitbouw van een kwalitatief bedrijvenlandschap vormt een aandachtspunt. Dit betekent minstens aandacht voor de beeldkwaliteit van de bedrijven die direct langs de N41 zijn gelegen, kwalitatieve randafwerking, voorzien van een minimaal percentage aan groen. Een eigen identiteit creëren kan door een uniforme wegeaanleg, beplanting, bewegwijzering,...

Dit kan gerealiseerd worden door normen op te leggen in RUP's en bij vergunningen aangaande een kwalitatieve aanleg van het openbaar domein met een minimale groenvoorziening, alsook wat betreft de niet-bebouwde ruimte op een bedrijfsperceel, en kwaliteitseisen te stellen aan de architectuur en verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen. Daarbij kan nog een extra inspanning gevraagd worden van de bedrijven die langs de N41 zijn gelegen. Ook een gepaste buffering naar de aanpalende woonomgevingen of open ruimtes kan opgelegd worden. Voor de bestaande bedrijventerreinen kan hiervoor gedacht worden aan een herwaarderingsplan, revitalisatieplan of herinrichtingsplan.

Lokale bakens

De bakens vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beleving van het landschap. Het vrijwaren van de verschijningsvorm staat voorop. Dit behelst het vrijwaren van het element en zijn onmiddellijke omgeving en het maximaal vrijwaren van zichtzones en zichtlijnen.

Volgende lokale bakens worden als ruimtelijk relevant beschouwd:

Markante verticale beelddragere:

- Binnen de gemeente vormen de kerktorens van de dorpskernen een landschappelijk baken.

Markante nieuwe beelddragere:

- Het industriegebied van Zwaarveld langs de N 41
- Het glastuinbouwgebied van Moerzeke en Kastel
- Windturbines op Zwaarveld

Markante cultuurhistorische beelddragere:

- De Grote Napoleon, windmolen in de Posthoornstraat
- Mirabrug over de Durme

Lokale waardevolle beeldragers:

Op niveau van de kernen nemen ook andere gebouwen de functie van waardevolle beelddrager de functie over.

Voor Hamme centrum:

- de Markt met gemeentehuis en gebouwen rond de kerk en
- de Watermolen langs de Oude Durme;

Moerzeke:

- het Dorpsplein met enkele markante gebouwen,
- het kasteel en het Toreken in de Bootdijkstraat;

Sint Anna en Zogge:

- de omgeving van de kerk en
- de Sint Anna kapel.

Open ruimteverbindingen

Het behoud van openruimte verbindingen wordt voorop gesteld, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel. In principe blijft bijkomende bebouwing in functie van de landbouw conform de bepalingen van het gewestplan nog steeds mogelijk.

Openruimte verbindingen op lokaal vlak worden gevormd door:

- beekvallei van de Vliet (OS.542a - S.034) tussen Hamme en Moerzeke
- verbinding Schelde oost /west tussen Moerzeke en Kastel

2.4 GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Kaart 29: gewenste natuurlijke structuur

2.4.1 Visie

Bij het ontwikkelen van een gewenste natuurlijke structuur wordt uitgegaan van het principe dat de structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, moeten worden behouden en waar mogelijk kwalitatief versterkt.

Het bewaren van de nog aanwezige waardevolle elementen is het belangrijkste doel.

De valleigebieden van Schelde en Durme herbergen unieke levensgemeenschappen die in Vlaanderen en Europa zeer zelden voorkomen. De zoetwatergetijdengebieden bevatten slikken, schorren, rietlanden en wilgenstruwelen die regelmatig door de rivier overspoeld worden. In de binnendijkse gebieden zijn de oude riviermeanders, de dijken, vijvers en moerasvegetaties en half natuurlijke landschapselementen belangrijk.

Vanuit het natuurbehoud wordt een versterking van de natuurwaarden voorop gezet. Vanuit het algemeen natuurbeleid kunnen een aantal algemene kwaliteitsobjectieven m.b.t. Hamme overgenomen worden.

- behoud en kwalitatief versterken van alle waardevolle natuurgebieden, waarbij het instandhouden en herstellen van de ecologische processen aan de orde is; het behoud van bestaande gebieden en deze kwalitatief versterken eerder dan het creëren van nieuwe gebieden;
- tot stand brengen van een samenhangende structuur van voldoende omvangrijke gebieden waar de voor natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen, en die onderling met elkaar verbonden worden door middel van kleine landschapselementen die de aanpalende landbouwactiviteiten niet in het gedrang brengen zoals dreven, wegbermen, ecologische oevers en poelen, dijken en sloten;
- omvorming van bosbestanden in de valleigebieden tot soortenrijke bossen met een lange omlooptijd, bij voorkeur aansluitend bij de bestaande natuurlijke structuur;
- het herstel en ontwikkeling van de natuurlijke structuur bekijken vanuit een gemeentegrensoverschrijdend belang.

2.4.2 Concepten voor de natuurlijke structuur Hamme

Kwalitatief versterken van de gebieden met een hoge natuurwaarde

Voor de natuurlijke structuur zijn de waterlopen met bijhorende alluvia structuurbepalende elementen. Het zijn aparte milieus met eigen levensgemeenschappen.

Grote aaneengesloten natuurgebieden en reservaten zijn kenmerkend voor de valleien van Durme en Schelde. Het veiligstellen en kwalitatief ontwikkelen van de natuurwaarden en het landschapelijk karakter staan hier voorop.

Ontwikkelen van natuur in de riviervalleien als groene aders door het landschap

Naast het behoud van de natuurkernen moeten de riviervalleien ontwikkeld worden tot ecologische verbindingzones. Hierbij moet naast het wateroppervlak in eerste instantie aandacht uitgaan naar de oevers. Het behoud en kwalitatief versterken van de natuurwaarde staat er voorop. Reactievormen in en langs de rivieren worden afgestemd op de draagkracht ervan.

Samenhangende bosstructuur ontwikkelen in de natte valleigonden van de Schelde

Bepaalde bostypes kunnen van nature thuishoren in de natte riviervalleien waar ze bijzondere levensgemeenschappen vormen. Naast het bosbedrijf vervullen deze gebieden een functie als natuur, landschapselement en kunnen ze ingeschakeld worden in het recreatief medegebruik.

Uitbouwen van een ondersteunend ecologisch netwerk

Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals dijken, bomenrijen, bermen, beken en sloten worden aan elkaar gekoppeld door de realisatie van een ecologisch netwerk. Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten.



Bij de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur voor Hamme worden vier deelgebieden onderscheiden die voor de natuur waardevolle elementen bevatten. Binnen deze gebieden komt natuur gedifferentieerd voor. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden met hoofd-functie natuur, gebieden met nevenfunctie natuur en gebieden die vooral een verbindend karakter hebben en waar natuur ondergeschikt is aan andere functies.

2.4.3 Prioritaire natuurgebieden

Verspreid over de gemeente vinden we een concentratie van gebieden met een hoge natuurwaarde. Op de kaart worden de natuurgebieden en reservaatgebieden (cfr. gewestplan) evenals de biologisch zeer waardevolle gebieden aangeduid met een hoofdfunctie natuur. Deze komen grotendeels overeen met de gebieden van het VEN. Het beleid is er op gericht om de biologische waarden te behouden en te kwalitatief te versterken. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke biotopen. Elke bijkomende bebouwing wordt geweerd uit het gebied, evenals elke functie die een storende invloed heeft op de natuurfunctie.

Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot, mogelijk seizoensgebonden, zuiver recreatief medegebruik. Op de plaatsen waar betreding door wandelaars, hengelaars of andere recreanten schade tot gevolg kan hebben, is het raadzamer deze gebieden slechts beperkt toegankelijk te maken in functie van de bescherming van fauna en flora. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van natuurlijke barrières.

Het zijn ook deze gebieden die voor het bestuur in aanmerking kunnen komen als potentiële overstromingsgebieden in functie van de veiligheid bij grote watertoevoer. Het zijn immers lager gelegen gebieden in de riviervalleien van Schelde en Durme.

Het betreft de volgende gebieden:

- gebieden in de vallei van de Durme: getijdenzone, slikke en schorre, delen van Bulbierbroek (VEN en wetland), delen van Polderbroek (VEN), de Bunt – Driegoten (VEN en GOG/GGG),
- gebieden in de vallei van de Schelde: getijdenzone, slikke en schorre, Het Zwijn, Kleine en Grote Wal (VEN en GOG/wetland).

2.4.4 Gebieden met natuurontwikkelingsfunctie

Momenteel hebben deze gebieden dikwijls nog een ander gebruik, maar op termijn wordt hier de natuur als hoofdfunctie gewenst. Het beleid is gericht op het herstel van de biologische waarde en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke biotopen.

Het betreft gebieden die volgens het gewestplan reeds tot de natuurgebieden behoren of er bij aansluiten. Het zijn gronden die omwille van de bodemgesteldheid minder geschikt zijn voor de landbouw. Het is dan ook niet de bedoeling om in deze gebieden nieuwe landbouwbedrijven op te richten. In de valleien van Durme en Schelde ontstaan op deze wijze grote samenhangende gehelen waar natuur tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het recreatief medegebruik kan worden ontwikkeld waar de draagkracht dit toelaat.

Het betreft de volgende gebieden:

- gebieden in de vallei van de Durme: delen van het gebied Eswinkelham (GENO);
- gebieden in de vallei van de Schelde: Lippensbroek (GGG), delen van de Scheldepolders, Roggeman;
- de gebieden Gavers en Moeren te Zogge.

2.4.5 Natuur verweven met andere functies

In de gebieden die aansluiten bij de riviervalleien of verbindingzones vormen tussen belangrijke natuurgebieden kan natuur verweven voorkomen met andere open ruimte functies.

In dit gebied wordt getracht om de open ruimte functies (grondgebonden landbouw, bos, recreatief medegebruik en natuur) ruimtelijk of functioneel te verweven. De finaliteit van het gebied bestaat in de ontwikkeling van de open ruimte functies in een onderling evenwicht. De natuurwaarden nemen toe zonder het functioneren van de andere open ruimte functies onmogelijk te maken. Verweving met bos is wenselijk (schermfunctie, verbindingfunctie) in de Scheldevallei van noord naar zuid. Verweving met landbouw is wenselijk in de valleien van de Durme en de Schelde.

Het betreft de volgende gebieden:

- Natte gronden in de vallei van de Schelde, worden aangeduid als een gebied waar een verweving van natuur, bos en (plaatselijk) recreatief medegebruik kan plaatsgrijpen. Het recreatief medegebruik van deze gebieden kan ondermeer vorm krijgen door het inrichten van speelbossen voor de jeugd. Het ruimtelijk beleid is er ondermeer gericht op de bosexploitatie en in die zin zijn enkel gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor de exploitatie en het toezicht. Het oprichten van constructies die noodzakelijk zijn voor de exploitatie of het beheer van het gebied zoals **schuilhokken** en constructies voor natuurbeheer zijn toegelaten, voor zover ze niet kunnen gebruikt worden als woon- of verblijfplaats. Het kan dus enkel gaan om gebouwen en constructies met een beperkte omvang en kan alleen toegelaten worden in bossen met een aanzienlijke oppervlakte.
- De gebieden in de valleien van Durme en Schelde die gelegen zijn tussen waardevolle natuurgebieden in of in aansluiting met belangrijke natuurlijke gehelen worden aangeduid als gebieden waar verweving van natuur en grondgebonden landbouw wenselijk is. Het betreft:

- delen van Polderbroek / Bulbierbroek, *Enegaartbroek*, *Noubroek* voor het deel dat aansluit bij de vallei van de Durme en de N41; In de Vlaamse visie zijn Enegaartbroek en Noubroek ook naar voor geschoven als gebieden met een hoofdfunctie natuur.

Suggestie van de gemeente

De gemeente is van oordeel dat deze gebieden nog een zeker functie voor de landbouw moeten kunnen vervullen, evenwaardig aan deze van de natuur, zoals ze dat ook vond voor De Bunt-Driegoten.

- De kaaïen, Nieuwbroek (met uitzondering van De Blankaart) en Puienbroek in de vallei van de Schelde.

Suggestie van de gemeente

De gemeente is van oordeel dat De Blankaart nog een belangrijk landbouwgebied is, en is dan ook niet akkoord met de Vlaamse visie voor dit gebied als verwevingsgebied.

2.4.6 Zones voor natuurverbinding

Bij de natuurverbindingzones ligt de nadruk op het verbindend karakter door middel van strook-, lijn- en puntvormige elementen. Andere functies, in hoofdzaak landbouw zijn de hoofdgebruiker. De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven en/of nevenbedrijvigheid en de uitbreiding van zonevreemde functies moet omzichtig gebeuren in gebieden die een bovenlokale of lokale natuurverbindingfunctie bezitten. Aandachtspunten zijn o.a. verharde oppervlakten beperken, waterbergend vermogen versterken, natuurontwikkeling langs de waterloop stimuleren. Er kan worden gestreefd naar meer structuurdiversiteit: houtkanalen, bomenrijen, natte ruigten en poelen voor de valleigebieden.

Dankzij verbindingen kunnen planten en dieren zich verspreiden van het één gebied naar het ander. Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot de bestaande verharde wegen. Op de plaatsen waar betreding door wandelaars, hengelaars of andere recreanten schade tot gevolg kan hebben, is het raadzamer deze gebieden slechts beperkt toegankelijk te maken in functie van de

bescherming van fauna en flora. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van natuurlijke barrières. Om een uitwisseling van natuurelementen-mogelijk te maken zijn volgende verbindingzones aangeduid.

Verbindingszones voor natuur met een bovenlokaal karakter:

- De Vliet (OS.061) op de grens van Hamme en Dendermonde (Grembergen) is in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als natuurverbingsgebied met bovenlokaal belang.

Verbindingszones voor natuur met een lokaal karakter:

- Een eerste lokale verbingszone voor natuur betreft de dijken in het valleigebied van Durme en Schelde;
- Een tweede zone betreft de Oude Durme;
- De voormalige spoorwegbedding Hamme – Dendermonde.

2.4.7 Groenzones in en nabij de kern als natuurstapstenen

De groenzones bij de kernen hebben een functie als groene long. In hun voorkomen zullen dit meestal parkgebieden zijn, al dan niet met aanvullende kleine landschapselementen (bomenrij, houtkant). Het zijn vaak ecologische eilandjes die door een verbinding met lijnvormige landschapselementen, onderdeel vormen van het lokaal ecologisch netwerk. Het beleid is er gericht op de ondersteuning en de uitbouw van het groen in de kern. In de kernen kennen deze gebieden vaak een belangrijk recreatief medegebruik.

Volgende zones worden geselecteerd :

- Parkgebied Moerzeke
- Parkgebied Kerkwijck Hamme

Binnen de kernen komen nog andere parkgebieden voor volgens het gewestplan. Het gaat hier meestal om grote tuinen horend bij woningen. Bij de opmaak van RUP's kunnen de mogelijkheden voor (grote) tuinen die op het gewestplan de bestemming parkgebied hebben, en

dus onder de categorie 'overig groen' vallen, maar geen openbaar karakter hebben en waarvan de natuurwaarde meestal beperkt is, best genuanceerd of bijgestuurd worden in functie van hun gebruik als privé-tuin. Deze tuinen dienen met andere woorden ook de mogelijkheden te krijgen die gelden voor andere tuinen zoals bijvoorbeeld het voorzien van de gebruikelijke tuinconstructies die niet vrij gesteld zijn van vergunning en private sportinfrastructuur, met dien verstande dat daarbij altijd de waardevolle elementen van het park en het parkkarakter moeten gerespecteerd worden en bewaard. Parkgebieden, die geen openbaar karakter hebben maar in gebruik zijn als tuin bij een private woning, kunnen dus, voor een redelijk deel dat aansluit bij de woningen, mee begrepen worden onder de categorie 'wonen' en gelijkaardige mogelijkheden krijgen als andere tuinzones. Er moet daarbij oog zijn voor de ruimtelijke impact van de voorgestelde activiteiten en de daardoor mogelijks ontstane visuele versnippering.

Het gaat, onder meer, om volgende gebieden:

- Plezantstraat 6-12 (en dan vooral nr. 12);
- Stationsstraat 50-52 en Bareelstraat 22 (site Tasibel);
- Hospitaalstraat 31-33, Slangstraat 47 (tuinen palend aan gemeentelijk park Kerkwijck);
- Sint Renildestraat 17;
- Broekstraat 226;
- Dorp 28.

De groenzone bij Hooirt kent een agrarisch gebruik, aldus is het omzetten naar tuin hier niet passend bij het agrarisch karakter van de omgeving.

2.4.8 Aandachtgebieden voor een ondersteunend ecologisch netwerk

Om een ecologisch netwerk op te bouwen is het verbinden van elementen met een zekere natuurwaarde belangrijk. De schaal is vooral in het

eerste gebied open met verspreide bomenrijen en houtkanten. Een ondersteunend ecologisch netwerk bestaat dus uit punt- en lijnvormige elementen zoals kleine bosjes, bomenrijen, bermen en sloten, die niet noodzakelijk een bestemming moeten krijgen als natuurgebied. Bedoeling is wel de natuur hier verder uit te bouwen door deze elementen te verbinden en te versterken (verbreden, vervolledigen, toepassen meer natuurgericht beheer, enz...). Daarbij dient te worden gestreefd naar een grotere structuurdiversiteit en het behouden van de natuurwaarden.

Een essentiële voorwaarde voor de realisatie van de gewenste natuurlijke structuur is dat (op termijn) de basismilieukwaliteit wordt gerealiseerd in de overige open ruimte gebieden van de gemeente Hamme.

Aandachtsgebieden voor de uitbouw van een ecologisch netwerk zijn:

- het landbouwgebied Zogge – Sint Anna;
- het deelgebied Moerzeke - Kastel.

2.5 GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

Kaart 30: gewenste agrarische structuur

2.5.1 Visie

Inzake de gewenste agrarische structuur wordt erop gewezen dat grote delen van de gemeente behoren tot de agrarische macrostructuur. De hierna geformuleerde opties moeten dan ook gezien worden als een lokale differentiatie en aanbevelingen aan het Vlaamse gewest.

2.5.1.1 *Differentiëren in functie van de eigenheid van de verschillende deelgebieden en de bebouwingmogelijkheden*

De landbouw is voor Hamme economisch gezien belangrijk. De sector is daarenboven een zeer belangrijke ruimtegebruiker in de gemeente. Inzake landbouwdynamiek kan het agrarisch gebied worden ingedeeld in vier categorieën, namelijk twee soorten deelgebieden met de landbouw als dragend element en twee deelgebieden met de landbouw als medegebruiker. De landbouw wordt ondersteund en uitgebouwd vanuit de mogelijkheden van het fysisch systeem.

2.5.1.2 *Voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de grondgebonden landbouw*

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw te garanderen worden de gebieden die belangrijk zijn voor de landbouwstructuur op gemeentelijk niveau gespecificeerd. In de gebieden die op lokaal niveau als belangrijk worden beschouwd, wordt een beleidszekerheid nagestreefd waarbij niet-agrarische functies zullen worden geweerd en ruimtelijke condities worden gecreëerd die de landbouw ondersteunen, niet zonder het landschapsaspect uit het oog te verliezen.

2.5.1.3 *Ruimtelijke concentratie van de grondloze veehouderij en (glas)tuinbouw in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur*

Gezien het belang van de (glas)tuinbouw voor de gemeente Hamme is het aangewezen om in bepaalde delen van de gemeente een ondersteunend beleid verder te zetten. Er wordt gestreefd naar gebiedsgerichte ondersteunende maatregelen.

2.5.1.4 *Landbouw en natuur als evenwaardige partners*

Gelet op het belang van de natuurwaarden in en nabij het valleigebied, dienen de relaties die natuurwaarden tot de landbouw hebben en omgekeerd in beeld gebracht te worden. Beide sectoren zullen hier op een gelijkwaardige basis moeten worden benaderd. In de riviervalleien zal voor een deel van de gebieden een samengaan met natuur noodzakelijk zijn. Plaatselijk zal de landbouw er nog slechts blijven in functie van de natuurlijke en landschappelijke structuur.

2.5.1.5 *Agrarische verbreding: ondersteunen van het recreatief medegebruik van de open ruimte en benutten van de kansen die de landbouwsector krijgt vanuit de recreatiesector*

Agrarische verbreding moet mogelijk zijn zoals hoevetoerisme, thuisverkoop en –verwerking en zachte recreatie. Het beleid is erop gericht de landbouw mogelijkheden te bieden deze nieuwe functies uit te bouwen. Het kan een meerwaarde bieden en mogelijke inkomensverliezen compenseren in die gebieden waar andere functies belangrijk zijn en de productiefunctie afneemt.

2.5.2 Concepten voor de agrarische structuur Hamme

Landelijk gebied met de grondgebonden landbouw als dragend element

De grondgebonden landbouw als dragend element komt voor in een groot deel van de gemeente Hamme. Binnen een aantal randvoorwaarden (goede ontsluiting, respect voor landschapswaarden) kan de grondgebonden landbouw zich hier verder ontwikkelen.

Landbouwgebieden met specifieke agrarische geschiktheden

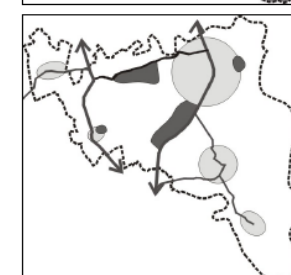
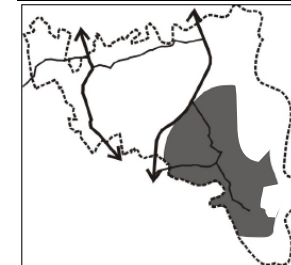
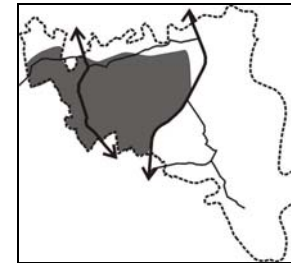
Een drietal landbouwgebieden met specifieke agrarische geschiktheden worden afgebakend. Een eerste omvat het gebied Zuibroek – Overdijk, het tweede Stenen Poort – Kouter en een derde zone omvat het gebied Moerzeke - Kastel. De landbouw alsook de tuinbouw worden er ondersteund en structureel versterkt.

Verwevingsgebieden waar naast de landbouw ook andere functies kunnen worden uitgebouwd

De valleien van de Durme en de Schelde zijn een gemengd gebied met verschillende open ruimte functies. De landbouw kan hier als medegebruiker of meer ecologisch gericht verder ontwikkelen.

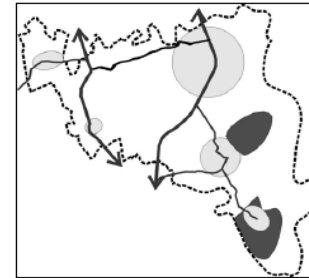
Structureel aangetaste landbouwgebieden

De randen van de dorpskernen van Hamme, Moerzeke en Zogge zijn een gemengd gebied met verschillende functies, waarin de landbouw de belangrijkste ruimtegebruiker is. De landbouw kan hier verder ontwikkelen binnen bepaalde randvoorwaarden.



Ondersteuningsgebieden voor de (glas)tuinbouw

De omgeving van Moerzeke en Kastel wordt als ondersteuningsgebied voor de (glas)tuinbouw gezien gelet op de bestaande concentratie. De (glas)tuinbouw krijgt er verder alle ontwikkelingsmogelijkheden.



2.5.3 Landelijk gebied met grondgebonden landbouw

Landbouw is in deze gebieden belangrijk als beheerder en inrichter van de ruimte. Een groot deel van deze gebieden vormen belangrijke open ruimte gebieden en zijn waardevol omwille van landschappelijke redenen. Ze worden gekenmerkt door een structureel vrij gaaf karakter en beperkte aanwezigheid van zonevreemde activiteiten en gebouwen. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte. Het handhaven van de grondgebonden landbouw is belangrijk binnen dit perspectief. In deze gebieden vinden we een concentratie van de rundvee- en melkveebedrijven.

Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor een beperkte uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven geschiedt omwille van de gaafheid van het landschap in aansluiting met de bestaande bebouwing.

Het betreft de volgende gebieden, die grotendeels herbevestigd werden als agrarisch gebied (HAG) op Vlaams niveau:

- Sint-Annakouter (delen van 1a);
- Ardoeikouter (delen van 1b);
- Kaaïen (delen van 2a);
- Sint Anna – Durmen (3a),
- Zogge – Grembergen (3b) en
- Lippeveld – Ekelbeke (3c).

In afwijking van het HAG en dus als suggestie naar de hogere overheid schuift de gemeente hierbij ook delen van volgende gebieden in de vallei van de Durme en de Schelde naar voor in functie van grondgebonden landbouw o.a. delen van:

- Bulbierbroek - Polderbroek (1a),
- Enegaertbroek (1b),

- Noubroek (1c),
- het gebied ten noorden van Driegoten¹⁶ (1d) en
- de Blankaart (deel van 2b).

Deze gebieden werden niet opgenomen bij het HAG, maar worden in de visie op Vlaam niveau aangeduid als verwevingsgebied of gebied met hoofdfunctie natuur.

Algemene principes

- De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het onder meer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten.
- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied. De ontwikkeling van nieuwe bedrijfszetels is enkel aanvaardbaar voor volwaardige agrarische bedrijven. Nieuwe grondloze bedrijven worden hier niet gestimuleerd. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zullen hier niet worden toegelaten.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. De nevenbestemmingen kunnen niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedragen, met een maximum van 250 m² voor landbouwgebonden horeca en horecaterie en een maximum van 500 m² voor landbouwgebonden handel. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en horecaterie en zijn duidelijk gekoppeld aan de

¹⁶ Dit gebied werd ondertussen op Vlaams niveau omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming natuurgebied in het kader van het geactualiseerde Sigmaplan en ondergebracht bij het VEN.

landbouwfunctie. De hier aangegeven maxima zijn geen absolute verworvenheden. De omvang van de nevenfuncties moet in relatie zijn met de schaal van het bedrijf en de draagkracht van de ruimte. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten (groente, fruit, aardappelen, roomijs, e.d.). Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet toegestaan.

- Verlaten bedrijfsgebouwen (excl. serres, zie 2.5.8) van de landbouw kunnen een nieuwe functie vervullen. Hiervoor kan inspiratie gevonden worden in het uitvoeringsbesluit aangaande de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones.
- De principes van plattelandsbeleid zoals door de hogere overheid uitgewerkt, kunnen hier worden toegepast.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Recreatie in het landbouwkerngebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitpaden kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.
- Voor de natuur wordt er gestreefd naar een basiskwaliteit en naar het handhaven van de verbindingselementen in functie van een ondersteunend ecologisch netwerk.

2.5.4 Landelijk gebied met specifieke agrarische geschiktheden

Landbouwgebieden met specifieke agrarische geschiktheden zijn belangrijke agrarische productiegebieden waar zowel grondgebonden, grondloze agrarische activiteiten als glastuinbouw voorkomen. De landbouw wordt hier gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bedrijven en productierichtingen. Naast akkerbouw zijn grote delen van het gebied georiënteerd op tuinbouw en glastuinbouw (Overdijk, Kasteel). Landbouw krijgt hier nog ruime kansen.

Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw staat voorop, waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd tegenover het bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten en glastuinbouw. Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor de uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. In de nabijheid van de kernen is er ruimte voor de hobby land- en tuinbouw.

In deze zone vinden we een sterke concentratie van tuinbouwbedrijven en landbouwbedrijven met een gemengde activiteit. De aanwezige verspreide bebouwing en het versnipperd grondgebruik dragen tot deze keuze bij.

De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het onder meer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten in functie van de landbouw en de (glas)tuinbouw. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven houdt rekening met de landschappelijke randvoorwaarden.

De bestaande natuurgebieden en verbindingselementen met landschaps- en natuurwaarden dienen gehandhaafd te blijven of gecompenseerd te worden bij eventueel verdwijnen.

Het betreft delen van de Scheldepolders en de gemengde landbouwgebieden, die grotendeels herbevestigd werden als agrarisch gebied (HAG) op Vlaams niveau:

- Zuibroek – Overdijk (4a)

- Stenen Poort Kouter (4b)
- Kastel (2a – b).

In afwijking van het HAG en dus als suggestie naar de hogere overheid schuift de gemeente hierbij ook delen van volgende gebieden naar voor in functie van specifieke agrarische geschiktheden:

- *Kastel (2a – b), meer bepaald omgeving Vrouwenbroek, Nieuwbroek – Abtsbroek en Kleinbroek - Oubroek.*

Deze gebieden werden niet opgenomen bij het HAG

Algemene principes

- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bedrijfszetels zijn enkel aanvaardbaar voor volwaardige agrarische bedrijven.
- Het oprichten van grondgebonden zowel als grondloze bedrijven en glastuinbouwbedrijven is toegestaan in het landelijk gebied met specifieke agrarische geschiktheden. Het uitbreiden van de bestaande bedrijven is mogelijk binnen de bestaande ruimtelijke randvoorwaarden (geen verdichting dorpskern, open houden groenbuffers en open ruimte corridors, e.d.).
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. De nevenbestemmingen kunnen niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedragen, met een maximum van 250 m² voor landbouwgebonden horeca en hoevertoerisme en een maximum van 500 m² voor landbouwgebonden handel. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme en zijn duidelijk gekoppeld aan de landbouwfunctie. De hier aangegeven maxima zijn geen absolute verworvenheden. De omvang van de nevenfuncties moet in relatie zijn met de schaal van het bedrijf en de draagkracht van de ruimte. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de ver-

koop van hoeveproducten (groente, fruit, aardappelen, roomijs, e.d.). Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet toegestaan.

- Verlaten bedrijfsgebouwen (excl. serres, zie 2.5.8) van de landbouw kunnen een nieuwe functie vervullen. Hiervoor kan inspiratie gevonden worden in het uitvoeringsbesluit aangaande de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones van toepassing.
- Rond Kastel en ten noordoosten van Moerzeke krijgt de (glas)tuinbouw ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Bedoeling hierbij is te komen tot een spontane concentratie van de glastuinbouw.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitersporen kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.
- De principes van plattelandsbeleid zoals door de hogere overheid uitgewerkt, kunnen hier worden toegepast.
- Voor de natuur wordt er gestreefd naar een basiskwaliteit en naar het handhaven van de verbindingselementen in functie van de landschaps- en natuurwaarden.

2.5.5 Landbouwverwevingsgebied

In de gebieden die aansluiten op de valleien van de Durme en Schelde kan landbouw verweven voorkomen met andere open ruimte functies. In deze gebieden wordt getracht om de open ruimte functies (grondgebonden landbouw, natuur, mogelijk recreatie) ruimtelijk of functioneel te verweven. De finaliteit van het gebied bestaat in de ontwikkeling van de open ruimte functies in een onderling evenwicht. Het samengaan van natuurwaarden met de landbouwfunctie wordt er voorop gesteld. Maatregelen worden voorgesteld om de landbouw te stimuleren in haar rol als “beheerder van het landschap” evenals de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken. Een nuttig instrument hiervoor zijn beheersovereenkomsten, zoals graslandbeheer, perceels- en akkerlandbeheer, ...

In de valleigebieden van Durme en Schelde en ter hoogte van Puienbroek komen vooral kleigronden voor die variëren van matig nat tot nat. Ze zijn uitermate geschikt voor weiland en vochtige graslanden (soortrijk grasland). Een groot deel van deze gebieden heeft momenteel een natuurfunctie of agrarisch gebied met ecologisch belang.

Het betreft delen van de gebieden:

- Polderbroek / Bulbierbroek (1a),
- Enegaartbroek (1b),
- Noubroek (1c),
- De Bunt (1d)¹⁷;
- De kaaien – Akkershoofd – Groot Broek (2a)
- Nieuwbroek – Abtsbroek (2b)
- Puienbroek (4b)¹⁸

¹⁷ De Bunt werd ondertussen op Vlaams niveau omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming natuurgebied in het kader van het geactualiseerde Sigmaplan en ondergebracht bij het VEN.

Ontwikkelingsperspectieven

- De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven is hier niet mogelijk omwille van de landschappelijke en ecologische randvoorwaarden.
- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de bestaande landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Bestaande gebouwen (incl serres) kunnen wel nog uitbreiden alsook kunnen nieuwe gebouwen opgericht worden (incl. serres) in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen, indien dit past binnen de plaatselijke uitwerking van de verweving tussen landbouw en natuur. Het is niet wenselijk om nevenfuncties zoals handel en horeca te ontwikkelen. Mogelijkheden voor hoevertoerisme kunnen als nevenfunctie beperkt worden uitgewerkt in overeenstemming met de schaal van het bedrijf en de draagkracht van de ruimte.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen.
- Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu (bemesting, lawaaihinder, bodem, waterpeilbeheersing)
- Het recreatief medegebruik van de ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van dit deelgebied.
- De koppeling met bestaande infrastructuur dient onderzocht.

¹⁸ Voor Puienbroek werd de gewestplanbestemming ondertussen herbevestigd door de Vlaamse Overheid.

2.5.6 *Ontwikkelingsperspectief structureel aangetaste landbouwgebieden*

De randen van de dorpskernen van Hamme, Moerzeke en Zogge die gekenmerkt worden door landbouwgebieden met een relatief dichte bebouwing en een hoge versnipperingsgraad worden bestemd als structureel aangetaste agrarische gebieden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn er juist door het voorkomen van een groot aantal niet-agrarische functies beperkt. Het betreft vaak kleine percelen, hoge grondsprijzen, sterke druk vanwege de niet-agrarische sectoren, ...

Deze gebieden zijn uitermate geschikt voor de uitbouw van de hobby land- en tuinbouw. Dit zijn land- en tuinbouwactiviteiten van personen die hierdoor geen beroepsmatig inkomen bekomen.

Algemene principes

- De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven is enkel mogelijk voor grondgebonden bedrijven en wordt gekaderd op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden (ontsluiting, dichtheid bebouwing, groenbuffering). Het oprichten van grondloze en glastuinbouwbedrijven in de structureel aangetaste gebieden is niet mogelijk omwille van de ruimtelijke randvoorwaarde en de milieuproblematiek.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. De nevenbestemmingen kunnen niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen horeca en horecatoerisme en een maximum van 500 m² voor landbouwgebonden handel. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en horecatoerisme en zijn duidelijk gekoppeld aan de landbouwfunctie. De hier aangegeven maxima zijn geen absolute verworvenheden. De omvang van de nevenfuncties moet in relatie zijn met de schaal van het bedrijf en de draagkracht van de ruimte. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten (groente, fruit, aardappelen, roomijs,

e.d.). Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet toegestaan.

- Verlaten bedrijfsgebouwen van de landbouw kunnen een nieuwe functie vervullen. Hiervoor kan inspiratie gevonden worden in het uitvoeringsbesluit aangaande de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones van toepassing.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen.
- Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de groene rand rond de kern.
- Deze gebieden zijn geschikt voor de hobby land- en tuinbouw. Vanuit deze functie is het oprichten van stallen en schuilhokken mogelijk in aansluiting met de bestaande woning (bijvoorbeeld binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw in agrarisch gebied of binnen het 50m diepe lintvormige (landelijke) woongebied). Er wordt echter bij voorkeur gebruik gemaakt van bestaande stallingsmogelijkheden op een gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetel (mits eventueel aanpassen, ombouwen of uitbreiden). Houders van enkele dieren voor hobbydoeleinden, die bij hun woning geen mogelijkheid hebben om een stalling op te richten, kunnen eventueel een tijdelijke stalling aanvragen in één van hun weides, indien voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden¹⁹.

Het betreft de volgende gebieden:

In **aansluiting met de kernen van Hamme en Zogge** en het industriegebied **Zwaarveld** bevinden zich een aantal structureel aangetaste gebieden die voor de beroepslandbouw minder aantrekkelijk worden. Ze worden bestemd als structureel aangetaste agrarische gebieden.

¹⁹ Omzendbrief RO/2002/01: richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

2.5.7 *Visie op zonevreemde landbouwbedrijvigheid*

Binnen de landbouwzones zijn er voldoende mogelijkheden voor de herlocatie van bestaande bedrijven en het oprichten van nieuwe bedrijven. Er zijn momenteel geen landbouwbedrijfszetels gelegen in natuurgebied.

De grotendeels vergunde of geacht vergunde zonevreemde landbouwbedrijven in de woongebieden van Hamme en Moerzeke kunnen verder werken binnen de bestaande ruimtelijke context. Indien zich ruimtelijke problemen stellen kan een planologisch attest aangevraagd worden en kan een RUP opgemaakt worden voor het betrokken bedrijf en zijn ruimtelijke omgeving, waarin uitspraken worden gedaan over het functioneren van het bedrijf, de ontsluiting, de relatie met het omliggende woongebied, eventuele nabestemmingen e.d.

2.5.8 *Visie op leegkomende serres*

In vergelijking met de voorbije tien jaar is er binnen de land- en tuinbouw in de gemeente Hamme een daling van de glastuinbouwactiviteiten vast te stellen, waardoor serres leeg komen te staan. Verouderde serres worden bij voorkeur afgebroken. Serres die nog kunnen ingezet worden, worden bij voorkeur opnieuw gebruikt door andere glastuinbouwbedrijven. Indien dit niet mogelijk blijkt, vormt het uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen in principe de basis.

Door hun specifieke verschijningsvorm, met name volledig doorzichtig en soms erg omvangrijk, hebben ze een belangrijke impact op het landschap. Hierdoor kan hergebruik leiden tot ongewenste ontwikkelingen. Zo kunnen serres die onderdeel zijn van een gebouwengroep, in principe gebruikt worden voor opslag van materialen. Het is echter niet wenselijk dat serres gebruikt worden om bijvoorbeeld auto's of machines te stallen. Opslag in functie van een tuinaanlegbedrijf lijkt dan weer wel een goede oplossing.

Indien nodig zal de gemeente een initiatief nemen om het ongewenst gebruik van leegkomende serres te vermijden. Ze zal hiertoe een RUP of een verordening opmaken waarin bepaalde ongewenste activiteiten zoals opslag van auto's of machines, bepaalde vormen van ambachtelijke bedrijvigheid, tuincenter, ... worden verboden of hierover duidelijke krijtlijnen worden uitgezet.

2.6 GEWENSTE TOERISTISCH –RECREATIEVE STRUC- TUUR

Kaart 31: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

2.6.1 *Visie*

Bij het ontwikkelen van een gewenste toeristisch – recreatieve structuur staat de aandacht voor ontspanning, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen als fundamenteel onderdeel van de hedendaagse levenswijze centraal. Vanuit het ruimtelijk beleid wil de gemeente ondersteuning geven aan de verdere ontwikkeling van sport, recreatie en jeugdvoorzieningen. Door de aanwezigheid van waardevolle groengebieden en open ruimten kan de gemeente hierin een belangrijke taak vervullen.

2.6.2 Concepten voor de toeristisch-recreatieve structuur Hamme

Sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen worden ontwikkeld in aansluiting met de kernen

De uitbouw van de sport- en recreatie infrastructuur wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van de kernen. Door integratie van de sportaccommodatie en jeugdinfrastructuur bij de kernen wordt een solide basis gelegd voor de lokale activiteiten en het gemeenschapsleven.

Akkershoofd – Grootbroek is kerngebied voor verblijfsrecreatie

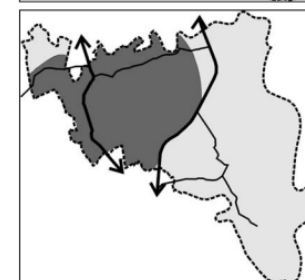
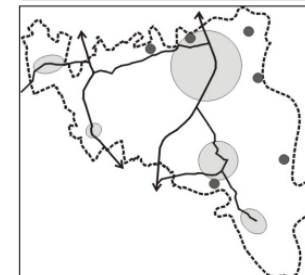
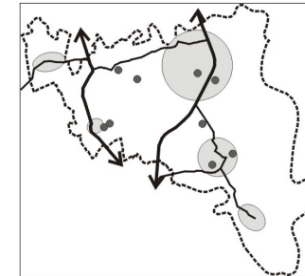
De verdere invulling van het gebied Akkerhoofd – Grootbroek in functie van verblijfsrecreatie wordt voorop gesteld. Het behoud of uitdoeven van de overige verspreide clusters voor verblijfsrecreatie wordt afgestemd op de draagkracht van de plek.

Recreatieve knooppunten langs de Schelde en Durme kunnen verder ontwikkeld worden

De uitbouw van de recreatieve knooppunten, Meulenbroek, Driegoten en de Kille wordt voorop gesteld. Kleinschalige recreatieve knooppunten worden gevormd door de Watermolen – Oude Durme, de Bunt, de Gespoelde Put en de Grote Napoleon.

Recreatief medegebruik van de open ruimte stimuleren in overeenstemming met de draagkracht van de plek

Recreatief medegebruik is een uitgangspunt voor geheel het open ruimtegebied. De intensiteit en de aard van de activiteiten hangt samen met de ligging en het ontwikkelingsperspectief van het gebied. Aandachtsgebied voor recreatief medegebruik is zowel de zone tussen Hamme, Sint Anna en Zogge als het poldergebied Moerzeke - Kastel.



2.6.3 Gewenste gebieden voor verblijfsrecreatie

- De recreatieve structuur te Hamme wordt gedomineerd door het gebied **Akkerhoofd – Grootbroek** waarvoor op het gewestplan 65 ha bestemd is als gebied voor verblijfsrecreatie²⁰.
- Verder komen een aantal **verspreide clusters van weekendverblijven** voor, in hoofdzaak geënt op de valleigebieden van Durme en Schelde, in het bijzonder in de waterrijke gebieden waar waterplassen zijn omgevormd tot visvijvers.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie met een hoge dynamiek is niet wenselijk. De verblijfsrecreatie zal zich op termijn moeten beperken tot de gebieden van de open ruimte die dit toestaan omwille van hun draagkracht. Dit is het op gewestplan afgebakende gebied Akkerhoofd – Grootbroek, dat gestructureerd en geordend is in functie van de verblijfsrecreatie en gebieden in aansluiting met de dorpskernen die hier eventueel voor in aanmerking komen.

Naast het gebied Akkerhoofd – Grootbroek is de ruimtebehoefte voor verblijfsrecreatie beperkt. De gewenste ontwikkeling van de bestaande clusters van weekendverblijven steunt op een aantal afwegingscriteria. De ruimtelijke draagkracht is hierbij de belangrijkste maatstaf, maar daarnaast wordt ook rekening gehouden met de bestemming volgens het Gewestplan, de omvang van de cluster en de ontwikkelingsopties die binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden genomen omtrent de grotere ruimtelijke eenheden waartoe een cluster behoort (dorpskern, landbouwzone of natuurgebied).

Buiten de clusters bevinden zich slechts een zeer beperkt aantal weekendverblijven. Deze verspreid gelegen verblijven bevinden zich in land-

²⁰ Daarnaast betreft het een beperkt gebied aan de **Watermolen – Oude Durme** met oppervlakte +/- 1 ha, dat op het gewestplan echter foutief werd ingetekend en een functie als dagrecreatiegebied vervult.

schappelijk waardevolle open ruimte gebieden of in natuur(ontwikkelings)gebied. Hun voortbestaan is ongewenst en zij zullen met der tijd uitdoven en verdwijnen.

2.6.4 Ontwikkelingsopties voor de weekendverblijven

Te behouden en te ontwikkelen zones voor verblijfsrecreatie (suggestie aan de hogere overheid, PRUP in opmaak)

- *Grootbroek - Akkerhoofd (provinciale bevoegdheid)*

Mogelijkheden voor een verdere invulling van de recreatiefunctie is nog aanwezig. Ongeveer een vierde van de terreinen (16 ha) heeft tot op heden geen invulling als verblijfsrecreatie.

Het gebied vormt een belangrijke concentratiezone voor verblijfsrecreatie. Ongeveer 80% van de terreinen is effectief ingevuld met weekendverblijven, meestal rond een visvijver. De natte infrastructuur is sterk uitgebouwd door vijvers en afwateringsgrachten die hier invulling geven aan het valleigebied. De ordening van het gebied werd geregeld door een verkavelingsverordening.

Het behoud van het gebied in de valleistructuur is belangrijk, omwille van zijn valleigebonden activiteiten (uitbouw hengelsport). Het gebied vormt een kerngebied voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente, waarbij de bestaande reserves die er vandaag nog zijn kunnen aangesproken worden voor de herlocatie van weekendverblijven die elders in de gemeente moeten uitdoven. Het gebied vormt geen kerngebied voor natuur, waardoor natuurontwikkeling geen prioriteit is. De aanwezige natuurlijke elementen zorgen eerder voor een diversificatie van natuur in het valleigebied. Voorgesteld wordt om bij de inrichting te streven naar meer streekeigen beplanting waardoor de natuurwaarde van het gebied kan worden verhoogd.

Uit te doven clusters voor verblijfsrecreatie

De volgende gebieden worden niet geselecteerd als verblijfsrecreatiegebieden en hebben een andere bestemming als hoofdfunctie, meestal natuur. Het betreft zones die gelegen zijn in kwetsbare gebieden of erbij

aansluiten. Vanuit ruimtelijk standpunt is het versterken noch behoud voor deze gebieden op termijn te verantwoorden. Een herlocatie naar het gebied Akkerhoofd – Grootbroek wordt voorop gesteld.

Bestaande vergunde en niet-vergunde weekendverblijven dienen op termijn te verdwijnen zodat deze clusters op termijn uitdoven. Voor de niet-vergunde weekendverblijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden is een actief uitdoofbeleid aangewezen. De zonevreemde vergunde of vergund geachte weekendverblijven hebben volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalde rechten. Er dient enerzijds op toegezien te worden dat deze rechten niet geschonden worden en anderzijds dat er geen bijkomende niet-vergunbare handelingen worden gesteld.

Bij vervreemding van eigendom zal duidelijk en nadrukkelijk geïnfomeerd worden omtrent het statuut van de cluster en wordt uitdrukkelijk doorverwezen naar Akkershoofd.

- **De Bunt**, een 80tal weekendverblijven bij visvijvers
 - **Grootbroek - Akkerhoofd Zuid**, buiten de zone van het gewestplan bevinden zich een 10tal visvijvers met verblijfsaccommodatie en een veertigtal weekendverblijven
 - **Enegaartbroek –Eswinkelham**, een 10tal weekendverblijven aan de rand van de Durmepolders
 - **De Kaaien – Vrouwenbroek**, ten noorden van Akkerhoofd – Grootbroek bevinden zich een dertigtal weekendverblijven.
 - **Scheldepolders**, een 10tal weekendverblijven verspreid in de polders langs talrijke wielen.
- De Moeren – Gavers**, enkele verspreide weekendverblijven
- Verspreid gelegen verblijven die niet behoren tot één van de opgesomde gebieden

Volgende verblijven zullen door de inrichting van het gebied als GOG verdwijnen:

- **Het Zwijn**, een vijftal caravans in een slecht ontsloten gebied

2.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden overige verblijfsrecreatie

Binnen de te versterken en te ontwikkelen recreatieve knooppunten **Driegoten, De Kille, Meulenbroek** kan verblijfsrecreatie voor een meerwaarde zorgen. Hierbij wordt gedacht aan hotelaccommodatie, gastenverblijf, jeugdherberg e.d. De ligging in aansluiting met de vallei-gebieden van Durme en Schelde noopt tot een weloverwogen ontwikkeling. De uitbouw dient steeds in overeenstemming te zijn met de draagkracht van het gebied. Bestaande gebouwen worden bij voorkeur gebruikt om deze nieuwe functie in te vullen. Mogelijkheden zijn voorhanden in de gebouwen (bedrijfssite Boel, brugwachterhuis, ...) aan de Mirabrug (Meulenbroek) en de bestaande industriële gebouwen aan de Schelde (De Kille). Bestaande gebouwen kunnen worden uitgebreid en nieuwe opgericht op basis van effectieve behoeften. De industriële gebouwen aan De Kille zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen en zullen een nieuwe invulling krijgen met appartementen.

2.6.6 Gebieden voor dagrecreatie

Recreatieve knooppunten

Te versterken en te ontwikkelen knooppunten zijn:

- **Driegoten, Watermolen Oude Durme en De Gespoelde put** m.b.t. de watergebonden recreatie, fiets- en wandeltoerisme en
- **De Bunt, de Mirabrug en De Kille** m.b.t. fiets- en wandeltoerisme,

De uitbouw van het recreatieve knooppunt **Driegoten** krijgt vorm op gemeentelijk niveau. Het gemeentebestuur wenst het gebied Driegoten verder uit te bouwen. Functies die met elkaar dienen te worden verweven zijn: wonen, cultuur, recreatie en natuur. De uitbouw zal worden bepaald in een gemeentelijk RUP, waarbij de ontwikkelingen gebeuren in overleg met de betrokken overheden, afgestemd op de visie voor de Scheldevallei.

Voorgesteld wordt het recreatiegebied en de woonkorrel Driegoten samen te bekijken als één geheel en een visie te ontwikkelen voor het versterken van de (watergebonden) recreatie door een beperkte uitbouw van de jachthaven, uitbouwen van kwalitatief wonen door het oplossen van de problematiek van de zonevreemde woningen, beperkte mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatie (hotelaccommodatie, bed- en breakfast, e.d.) en horeca in samenhang met de streekgastronomie die er vandaag reeds ontwikkeld is. Alle ontwikkelingen kaderen binnen de randvoorwaarden van de aanwezige natuurelementen en hebben de rivier (Schelde) als uitgangspunt. Dit betekent dat bestaande zichtlijnen en het contact met de rivier maximaal moeten worden bewaard. De uitbouw van een kwalitatief openbaar domein langs de rivier moet worden gestimuleerd met oog voor de landschappelijke aspecten. Daarnaast moet een voorstel voor interne ontsluiting, doorstroming en parkeren worden uitgewerkt in relatie tot het bestaande fietsnetwerk en de wandeltrajecten die er zijn.

De uitbouw van het recreatieve knooppunt **De Kille** krijgt vorm op gemeentelijk niveau. De uitbouw zal worden bepaald in een gemeentelijk

RUP, waarbij de ontwikkelingen gebeuren in overleg met de betrokken overheden, afgestemd op de visie voor de Scheldevallei.

Elementen die onderdeel vormen van het knooppunt zijn de aanlegsteiger aan de Schelde, **de kanoclub**, het bestaande café, de voormalige bedrijfsgebouwen langs de Schelde die geen bedrijfsfunctie meer vervullen, de Schelde en haar rivieroevers. Functies die met elkaar dienen te worden verweven zijn: wonen, recreatie en natuur.

Voorgesteld wordt de Kille uit te bouwen tot een kleinschalig recreatief knooppunt, met mogelijkheden voor horeca en beperkte verblijfsrecreatie (hotelaccommodatie, bed- en breakfast, e.d.), gecombineerd met woonfunctie, rond de aanlegsteiger. Alle ontwikkelingen kaderen binnen de randvoorwaarden van de aanwezige natuurelementen en hebben de rivier (Schelde) als uitgangspunt. Dit betekent dat bestaande zichtlijnen en het contact met de rivier maximaal moeten worden bewaard. De uitbouw van een kwalitatief openbaar domein langs de rivier moet worden gestimuleerd met oog voor de landschappelijke aspecten. Ook hier zullen omwille van de diversiteit aan functies, geluidshinderende (water)sportactiviteiten worden beperkt. Daarnaast moet een voorstel voor interne ontsluiting, doorstroming en parkeren worden uitgewerkt in relatie tot het bestaande fietsnetwerk en de wandeltrajecten die er zijn.

De bestaande knooppunten **Watermolen langs de Oude Durme, de Grote Napoleon, Gespoelde Put en de Bunt** worden geoptimaliseerd. Daarbij wordt voorgesteld om de gebouwen van de Watermolen op te nemen in een zone voor dagrecreatie. Voor de **Grote Napoleon**, een windmolen in de Posthoornstraat, werd door middel van een BPA in de mogelijkheid voorzien voor de uitbouw van een streekmuseum met bijhorende accommodatie.

Voor de **Gespoelde Put** wordt een “zachte” ontwikkeling van de recreatie vooropgesteld gelet op de ligging in een kwetsbaar gebied en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de uitbouw van een rustpunt voor wandelaars en fietsers, picknick weide e.d. en indien wenselijk een clublokaal voor de vissers gekoppeld aan

sanitaire voorzieningen. De ontwikkelingen situeren zich binnen de zone voor openbaar nut.

Voor **de Bunt** wordt voorgesteld de bestaande horecazaken op te nemen in de zone voor dagrecreatie. Een verdere uitbreiding van de recreatieve activiteiten en horecazaken (**De Pomp en Café Den Bunt**) is hier gelet op de hoge natuurwaarden niet aangewezen. In het bijzonder voor de Bunt zullen maatregelen worden uitgewerkt om de mobiliteit in goede banen te leiden. Dit betekent dat een voorstel voor interne ontsluiting en doorstroming dient te worden uitgewerkt in relatie tot het bestaande fietsnetwerk en de wandeltrajecten die er zijn. **W&Z zal een parking aanleggen bij dit recreatieve knooppunt.**

Aansluitend bij de vernieuwing van de **Mirabrug** wordt voorzien in een kampeerautoterrein met 2 à 3 standplaatsen. Even verderop zal ter hoogte van de site Meulenbroek de herinrichting van het Kaaiplein en de eventuele bijkomende recreatieve voorzieningen, het netwerk langs de Durme verder versterken.

Recreatieve netwerken

De uitbouw van de watersportaccommodatie aan de **Schelde** is niet voor de handliggend, gezien het stijgende vrachtvervoer op deze stroom. De mogelijkheden voor een eventuele ontwikkeling van watergebonden recreatie moeten hier nog verder worden onderzocht. Op de **Durme** zal op termijn pleziervaart mogelijk zijn tot in Lokeren.

Het **behoud en het blijvend verbeteren** van het **fietsroutenetwerk**, zowel utilitair als recreatief, wordt verder ondersteund door de gemeente. Bij optimalisatie van het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande (verharde) wegen. De realisatie van een goede fietsverbinding tussen Centrum en Zogge lijkt niet alleen om recreatieve redenen wenselijk. Er is ook een **ruiternetwerk** 'Ros Beiaard' en er is een permanent **mountainbikeparcours** uitgebouwd. Deze initiatieven ondersteunen mee de uitbouw van Hamme als toeristisch-recreatieve trekpleister.

Naar **wandelroutes** toe moet gekozen worden voor een kwalitatief hoogstaand wandeltraject, dat landschap en natuur in al zijn facetten verkent. Bij de uitbouw ervan wordt voornamelijk gebruik gemaakt van eigen wegen.

Hamme beschikt over ruim 20 km **dijken** die een recreatief netwerk vormen op gemeentelijk niveau. Door aansluiting op veerdiensten op Durme en Schelde wordt een interprovinciaal netwerk uitgebouwd. De doortocht door Hamme Centrum vraagt om een kwalitatieve aanpak omdat zich hier momenteel een knelpunt bevindt m.b.t. aansluiting tussen Durme en Schelde traject (Aartstraat – Kaaldries) **alsook richting oude spoorwegbedding**. Door het integreren van de Mirabrug met kampeerautoterrein (2 à 3 plaatsen) wordt het netwerk bijkomend versterkt.

Zowel het **landbouwkerngebied Sint-Anna – Hamme – Zogge**, als het gebied **Moerzeke – Kastel** met zijn Scheldepolders wordt als aandachtsgebied voor recreatief medegebruik naar voor gebracht. Mogelijkheden worden geschapen voor de uitbouw van wandel- en fietspaden in samenhang met het functioneel landbouwverkeer. In de zone tussen Hamme, Moerzeke, Kastel en de Schelde is er een rijk netwerk van landelijke wegen en dijken die gelet op de geïsoleerde ligging nauwelijks door gemotoriseerd verkeer worden gebruikt. Delen van de Scheldevallei behoren tot het potentieel stiltegebied "Vlassenbroekse meersen Dendermonde – Scheldevallei Hamme" zoals door de provincie afgebakend.

2.6.7 *Uitbouwen sportinfrastructuur op lokaal niveau*

De sport- en recreatie infrastructuur is goed uitgebouwd in de gemeente Hamme. Het behoud en de uitbouw van de infrastructuur in aansluiting met de kernen wordt er voorop gesteld.

Enerzijds zijn er clubs die volgens het gewestplan in de geëigende zone gelegen zijn (recreatiezone, openbaar nut of woongebied). Voor de kerngebieden voor dagrecreatie wordt geopteerd voor het behoud en waar nodig of gewenst ook de ontwikkeling van deze terreinen.

Verder te ontwikkelen kerngebieden

- **sportcomplex Meulenbroek – Hamme** centrum, zie verderop
- **voetbalstadion Vigor-Wuitens in Hamme**; uitbouw binnen het recreatiegebied van het gewestplan
- **voetbalterreinen Robur in Moerzeke**; uitbouw binnen recreatiegebied. Voor het deel gelegen binnen woongebied volgens het gewestplan, is een omzetting naar recreatiegebied aangewezen, daar dit het bestendigen van de terreinen op deze locatie hiermee bevestigd. Het woongebied kan op een zinvolle locatie geruild worden om op die manier het bestaande aanbod aan woongebied optimaal te kunnen benutten.

Anderzijds bevinden zich in de gemeente ook terreinen voor sport, recreatie of jeugdactiviteiten **verspreid in de open ruimte**. In het kader van **het structuurplan** werd een gemeentelijke visie opgebouwd en werden aan de verschillende verenigingen toekomstperspectieven geboden **via een sectoraal BPA**.

Bestaande hoog-dynamische recreatieve functies worden afgebouwd indien zij onverzoenbaar zijn met de gewenste ontwikkeling van de natuurlijke en agrarische structuur van de gemeente Hamme; nieuwe hoogdynamische functies zijn sowieso niet wenselijk in Hamme.

De verschillende zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdterreinen werden als volgt onderverdeeld:

Kregen een herbestemming en kunnen verder ontwikkelen:

- **Voetbalterrein VK Hamme – Moerheide Hamme**, uitbouw van de openlucht sportinfrastructuur. Het verdichten van het gebied door verdere bebouwing en indoor accommodatie is niet wenselijk. Het terrein bevindt zich tussen twee woonlinten in een aangetast agrarisch gebied, waardoor de verdere uitbouw ruimtelijk verantwoord is.
- **Sporthal 't Broeksken – Moerzeke**, uitbouw zowel van indoor als outdoor accommodatie centraal in de kern van Moerzeke. Het terrein bevindt zich in de kern op een ingesloten agrarisch gebied. De sportaccommodatie vormt hier een afwerking van het woongebied en een zachte overgang naar het open gebied.
- **TC Hamme / De Vliet – Moerzeke**, sportinfrastructuur in de open ruime corridor tussen Hamme en Moerzeke langs de Vliet (S.034) die op lokaal niveau wordt aangeduid als natuurverbinding. Het behoud van de openlucht recreatie wordt voorop gesteld als onderdeel van de open ruimte corridor. Dit houdt in dat het bestaande clublokaal kan behouden blijven en beperkt kan uitbreiden. Naar de Vliet (S.034) toe is er aandacht voor groen en natuurontwikkeling.
- **Voetbalterrein Siera Zogge – Zogge** de sportactiviteit vormt hier een uitloper van het woongebied. Het terrein sluit aan bij de woonomgeving en vormt de overgang naar het agrarisch gebied. De gebouwen en bijhorende accommodatie sluiten aan bij de woonzone, de sportterreinen zelf vormen een overgang tussen de dorpskern en het open ruimte gebied.

Voor sommige van deze sportvoorzieningen kan een verdere ontwikkeling (uitbreiding) in de toekomst nodig zijn. Mits hoofdzakelijk vergund voor gebouwen en functies en mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving kunnen deze sportvoorzieningen nog (beperkt) uitbreiden, op basis van een afweging op microschaal. De gemeente zal een RUP opmaken op basis van specifieke noden.

De mogelijkheden voor (beperkte) uitbreiding worden verder verfijnd op microniveau waarbij een aftoetsing plaats vindt met de randvoorwaarden die vanuit de functies van de openruimte worden gesteld. Het betreft o.a. :

- gave landschappen en open ruimte verbindingen
- behouden van de open kouters
- biologisch waardevolle en ecologisch kwetsbare gebieden
- structureel belangrijke gebieden voor de landbouw
- woonkwaliteit en mogelijke hinder voor de omgeving (milieuoverlast, verkeer, ...)
- beek- en riviervalleien en plaatsen met risico op wateroverlast

Kunnen een herbestemming krijgen tot behoud

- **Voetbalterrein Bondgalm – Hamme**, behoud van openlucht sportinfrastructuur in functie van de wijk, (gedeeltelijk) openstellen van de terreinen voor de wijk is wenselijk. Het terrein bevindt zich tussen bestaande verkavelingen en de N41. Het behoud wordt voorop gesteld als onderdeel van de woonomgeving. Gezien deze terreinen gelegen zijn in de bufferzone van de N41, dient een planologische oplossing voor dit gebied bekeken te worden samen met de visie op de N41 en dus in overleg met de wegbeheerder (AWV). Op korte termijn wordt hiervoor geen actie voorzien.
- **Hondenclub Trouwe Hond – Hamme**, de sportactiviteit vormt hier een uitloper van het woongebied tot tegen de N 41. Het terrein bevindt zich tussen bestaande verkavelingen en de N41. Het behoud wordt voorop gesteld als onderdeel van de woonomgeving. Gezien deze terreinen gelegen zijn in de bufferzone van de N41, dient een planologische oplossing voor dit gebied bekeken te worden samen met de visie op de N41 en dus in overleg met de wegbeheerder (AWV). Op korte termijn wordt hiervoor geen actie voorzien.

- **Manège Overdijk – Moerzeke**, het behoud van de ruitershal wordt voorop gesteld, wat om een ruimtelijke oplossing vraagt. De Manège is gelegen in een gemengd agrarisch gebied, waardoor de functie kan aansluiten bij de uitbouw van het gebied. De bestaande ruitershal met beperkte horeca gelegenheid kan worden behouden, uitbreiding is echter niet wenselijk. Aandacht zal besteed worden aan de buffering van de ruitershal t.o.v. het omliggende agrarisch gebied. Graasweiden kunnen in aansluiting met de ruitershal worden uitgebouwd in het agrarisch gebied. De ontsluiting naar de ruitershal vraagt de nodige aandacht. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in aansluiting met de bestaande gebouwen. In functie van de ontsluiting dient Overdijk te worden heraangelegd, met inbegrip van het kruispunt aan de Hammestraat.

2.6.8 Ontwikkeling Meulenbroek

Het gemeentebestuur van Hamme wenst het gebied Meulenbroek verder uit te bouwen. De situering in aansluiting met de kern Centrum en in aansluiting met grensoverschrijdende netwerken (Durmedijk, Mirabrug) scheppen interessante mogelijkheden voor de uitbouw van dit gebied.

Functies die met elkaar dienen te worden verweven zijn: cultuur, sport, jeugd, recreatie en natuur.

Binnen het gebied dienen de volgende infrastructuurprojecten geïntegreerd te worden: uitbouwen van de sportfaciliteiten, **bijkomende kinderopvang**, uitbreiding van **de sporthal en het cultureel centrum** met een gelijkvloerse cafetaria en de oprichting van een jeugdcentrum. In functie van recreatie lijkt het uitbouwen van mogelijkheden voor verblijfsrecreatie wenselijk. Hierbij dient optimaal te worden ingespeeld op de reeds aanwezige elementen van het gebied, zowel wat betreft gebouwen en infrastructuur als wat betreft de aanwezige natuurwaarden.

Daarnaast moet een voorstel voor interne ontsluiting, doorstroming en relationele binding uitgewerkt worden zodat de bestaande en geplande gebouwen en infrastructuren niet als losse elementen binnen het gebied voorkomen, maar integraal deel uitmaken van het geheel. **De overgang tussen het centrum en Meulenbroek dient voor fietsers en voetgangers natuurlijker en vlotter te verlopen.**

Ter verbetering van de relatie met het centrum, **met het recreatief netwerk rond de Durme** en ter verbetering van de ontsluiting van het Meulenbroek zelf dienen een aantal scharnierpunten te worden uitgewerkt, die bijdragen tot een integratie van het gebied. **De opwaardering van het Kaaiplein vormt hierin een belangrijke schakel. De bezoekers aan en rond de Mirabrug moeten ook de weg vinden naar het centrum.**

Deze scharnierpunten zijn:

- De uitbouw van de Durmekaaï
- De verbinding met het Marktplaai

- De aansluiting op de Drapstraat
- Aanpak van de Meulenbroekstraat, Roodkruisstraat en Calvarieberg

2.6.9 *Uitbouwen gemeenschapsinfrastructuur*

Voor de meeste gemeenschapszalen en ontmoetingsruimten stellen zich geen juridische problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De infrastructuur situeert zich in de dorpskernen ofwel maken zij deel uit van een schoolinfrastructuur waar een bestemming als woongebied geldt.

De gemeente heeft besloten de administratieve functies te centraliseren. Aan het bestaande gemeentehuis wordt een nieuwbouw opgetrokken waarin een nieuw administratief centrum haar onderkomen krijgt. De reden hiervoor is dat de administratieve diensten vandaag te krap gehuisvest zijn. De omgeving is niet meer aangepast aan de functionele noden en behoeften van de bezoekers en het personeel. Om een optimale dienstverlening te garanderen, wordt dus geopteerd een nieuw administratief centrum te bouwen. Het OCMW, momenteel gekoppeld aan het Hospitaal, zal verhuizen naar dit nieuw gemeentehuis. Dit onderdeel wordt verder uitgebouwd tot het 'sociaal huis'.

De Academie Hamme en de bibliotheek krijgen een nieuw onderkomen in het hart van de gemeente, eveneens, in het kader van het project Hamme 2020. Een modern gebouw, aangepast aan hun noden en behoeften, staat op het programma.

Het cultureel centrum op de site Meulenbroek wordt uitgebreid. Aansluitend bij het rusthuis op Meulenbroek worden bijkomend serviceflats voorzien. Dit is ook het geval voor het rusthuis in Moerzeke.

2.6.10 *Uitbouwen jeugdinfrastructuur op lokaal niveau*

Voor de meeste jeugdlokalen en speelterreinen stellen zich geen juridische problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De jeugdlokalen met bijhorende accommodatie situeren zich overwegend in of vlakbij het centrum van de kern, waar een bestemming als woongebied geldt, ofwel maken zij deel uit van een schoolinfrastructuur.

- **Chiroterrein De Braak – Zogge** was gedeeltelijk zonevreedemd gelegen. De speelterreinen zijn goed inpasbaar in de kern. Via het sectoraal BPA zonevreedemde terreinen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten werd het binnen het recreatiegebied opgenomen.
- De **terreinen te Moerzeke** werden verplaatst van de Sint-Martensommegangstraat naar het binnengebied in de Groenstraat. Op termijn kan de jeugdinfrastructuur **mogelijks** uitgebouwd worden in aansluiting met het parkgebied rond de kapel van Priester Poppe. **Deze terreinen zijn echter in privébezit.**
- Voor de overige groepen stellen zich geen ruimtelijke problemen. De bestaande accommodatie gelegen in het woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (Meulenbroek) kan worden behouden en uitgebreid. **Op de site Meulenbroek ligt de gemeentelijke fuifzaal H@mbiance en het gemeentelijke jeugdcentrum Den Appel.**
- In samenhang met de ruimte voor sport en spel wordt de **nood aan speelbossen** voor de jeugd naar voor gebracht.
- De zone die aansluit bij De Bunt en de Schelde wordt aangeduid als een gebied waar een verweving van natuur, bos en recreatief medegebruik kan plaatsgrijpen. Het recreatief medegebruik van deze gebieden kan ondermeer vorm krijgen door het inrichten van speelbossen voor de jeugd.

2.7 GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR

Kaart 32: gewenste verkeers- en vervoersstructuur

2.7.1 Wegencategorisering

De uitwerking van een samenhangende verkeersstructuur past binnen de gewenste ruimtelijke en verkeersstructuur op grotere schaal. Hoofd- en primaire wegen zijn geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), secundaire wegen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost - Vlaanderen (PRSOVL). De gemeente is bevoegd voor de lokale wegen. De categorisering van de wegen op lokaal niveau moet gericht zijn op het weren van sluipverkeer, in het bijzonder het zwaar verkeer.

Selectie van hoofdwegen (RSV)

- E17/ A14 snelweg Antwerpen / Gent ligt ten noorden van Hamme

Selectie van primaire wegen (RSV)

primaire wegen type I

- geen selectie in Hamme

primaire wegen type II

- N41 vanaf N70 te Sint-Niklaas tot de N47 te Lebbeke / Dendermonde

Selectie van secundaire wegen (PRS)

In Hamme zijn geen secundaire wegen geselecteerd.

Selectie van lokale wegen

Selectie van lokale wegen gebeurt op lokaal vlak, eventueel in onderling overleg met aangrenzende gemeenten. Voor de ontwerpprincipes wordt verwezen naar het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Lokale wegen type I - lokale verbindingsweg

- N 446 vormt de lokale verbinding tussen het hoofddorp van Waasmunster en het kleinstedelijk gebied van Dendermonde. Uitwerking van een doortocht op de N 446 te Zogge.
- De as Biezestraat – Roodkruisstraat – Meulenbroekstraat – Kaai-plein – Aartstraat – Kaaldries – Kruisbeeldstraat – Ardoystraat en het noordelijke deel van de N 446 vormt de lokale verbinding tussen Hamme en Waasmunster.

Lokale wegen type II – gebiedsontsluitingsweg

- Biezestraat – Broekstraat en Veldstraat (verzamel functie centrum oost)
- Neerstraat – Hammestraat – St. Martensomvangstraat en Kasteellaan (verbinding tussen Hamme, Moerzeke en Kastel)
- Molenstraat en Hebbestraat (verzamen richting N 41)
- Doorn en Sint Anna (verbinding naar Zele)
- Loystraat – Drapstraat (verzamen centrum)
- N407b – nieuwe verbinding naar Zwaarveld
- Noordstraat, zolang niet afgesloten voor gemotoriseerd verkeer aan de N41

Lokale weg type III (erftoegangsweg)

In de gemeente worden alle overige wegen geselecteerd als lokale weg, type III. Het gaat vooral over de woonstraten die in aanmerking komen als Zone 30 verblijfsgebied en de landelijke wegen. Sluipverkeer zal er worden ontmoedigd.

2.7.2 Streefbeeld N41

Voor de N41 is een streefbeeld uitgewerkt. Het stroomlijnen van de verkeersafwikkeling in het centrumgebied Hamme zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor het langzame verkeer is het uitgangspunt. Ter hoogte van Zwaarveld wordt een verbetering van de verknoping met de N470b en de bedrijfsgebieden voorop gesteld.

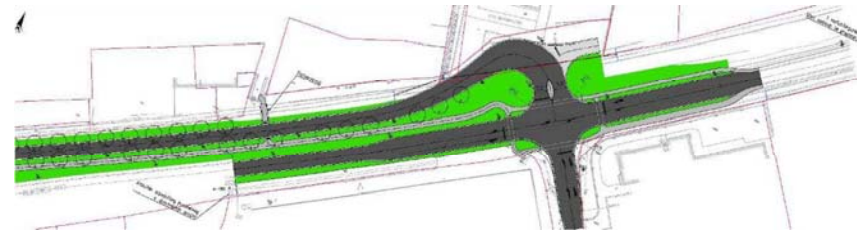
Concepten

- Stroomlijnen van de N41 als primaire weg II, waarbij de weg op het grondgebied van Hamme wordt uitgevoerd door middel van een 2 X 1 rijbaan; scheiden van het lokaal en doorgaand verkeer vanaf de rotonde Elversele;
- Aandacht voor de verbindingsfunctie tussen Hamme west en Hamme oost zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers;
- Verknoping met de N470b, de oude gewestweg, ter hoogte van de industriële en ambachtelijke zones rond Zwaarveld en Dendermondse Steenweg.

Kenmerken van het verkeerskundig streefbeeld

- Biezestraat: als poort voor de bebouwde omgeving van Hamme centrum. N41 in sleuf en aansluiting via rotonde op beide parallelwegen richting Elversele;
- Behoud van drie directe aansluitingen tussen N41 en Hamme centrum, zijnde Biezestraat, Veldstraat en Neerstraat uitgevoerd als rotonde omwille van de snelheidsbeïnvloeding in het woonbebouwde deelgebied van de kern; er worden geen parallelwegen voorzien, enkel een éézijdig (oostelijk) fietspad dat in twee richtingen kan bereden worden tussen Biezestraat en het bestaande fietspad langs de N41 ten zuiden van de N470b;
- Uitbouwen van een nieuwe kruising met N470b als volwaardige 4-armige kruising met verkeerslichten. Deze kruising vormt de hoofd-

ontsluiting van de zone Zwaarveld en de ambachtelijke zones aan de overzijde van de N 41 (Theet en Dendermondse Steenweg).



Hertracering N470b – wegenisontwerp t.h.v. Theet (bron: Grontmij)

- Aandacht voor een verkeersveilige relatie tussen de beide gescheiden delen van het centrum voor het langzame verkeer; De kruising met de Noordstraat wordt uitgevoerd door middel van een half – verhoogde brug voor het langzame verkeer; de relatie Broekstraat – Hooirt wordt als ongelijkvloerse kruising voor het langzame verkeer, zo snel als mogelijk uitgevoerd, afhankelijk van de hogere overheid.
- Het openbaar vervoer krijgt een verbeterde verkeersafwikkeling op de kruising Biezestraat en een by-pass voor de bussen aan de rotonde Elversele.

Ruimtelijk beeld van de deelgebieden

- De vallei van de Durme: accentueren van de vallei van de Durme, uitbouwen groencorridor, ontmoedigen van de verlinting;
- De kern Hamme centrum: Biezestraat en Neerstraat als poorten voor de bebouwde omgeving, N41 geen doortocht omwille van het feit dat de weg niet door de kern loopt maar deze kruist, landschappelijke inkadering van de achtertuinzone, accentueren van de dwarsrelaties en opheffen van de barrièrewerking, reduceren van het aantal kruispunten;
- Open landelijk gebied ten zuiden van Hamme: open landelijk karakter maatgevend, accentueren van de open ruimte, ontmoedigen van verlinting;

- Bedrijfsgebieden omgeving Zwaarveld: concentratie van de industriële en ambachtelijke activiteiten, inbuffering van de bedrijfszones, accentueren van de overige open gebieden en ontmoedigen van de verlinting.

2.7.3 *Herinrichting doortocht N446 te Zogge*

De doortocht van de N 446 te Zogge wordt als een strategisch project aanzien. Het betreft de uitbreiding van het reeds heringerichte kerkplein richting Heirbaan. Herinrichting betreft snelheidsbeperkende maatregelen over de ganse lengte van het deeltraject Heirbaan dorpskern, tussen Ekelbeke en Bookmolenstraat.

Voor de hoofdstraten van Moerzeke en Kastel wordt tevens een herinrichting voorgesteld.

2.7.4 *Uitbreiding Zwaarveld*

Het bedrijventerrein Zwaarveld is een gemengd regionaal bedrijventerrein. Bij de actualisatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Zwaarveld aangeduid als bijzonder economisch knooppunt. Hierdoor ontstaan uitbreidingsmogelijkheden. De precieze locatie en omvang van deze uitbreiding zijn onderwerp van nog uit te voeren onderzoek (PRUP, onderzoek tot m.e.r., ...).

In het kader van het streefbeeld N41 werd geopteerd om de ontsluiting van de bedrijvzones, zowel ten oosten (Zwaarveld) als ten westen van de N41 (Theet, 't Zonneke) te voorzien via de N41. Beide kruispunten worden samengebracht in 1 viertakskruispunt dat met verkeerslichten geregeld zal worden. Om de Dendermondsesteenweg te kunnen aantakken, wordt een weg parallel met de N41 aangelegd.

Het huidige bedrijventerrein krijgt een verbeterde ontsluiting via de realisatie van dit verkeerslichtengeregeld kruispunt van de N41 met Zwaarveld. De realisatie hiervan biedt mogelijkheden om deze toegang uit te bouwen tot hoofdtoegang en daarmee de toegang via de Neerstraat af te bouwen. De Neerstraat kent woonbebouwing en is dus minder geschikt om veel (vracht)verkeer te verwerken. Dit wordt ondersteund door een gewichtsbeperking en een aangepaste bewegwijzering. De ontsluiting voor personenwagens langs de Neerstraat blijft wel behouden, maar wordt niet meer bewegwijzerd. Zwaarveld wordt via het nieuwe lichtengeregelde kruispunt aangeduid om op deze wijze een sturend effect te verkrijgen.

Het gemeentebestuur heeft via het AGB een terrein aangekocht in het Zwaarveld, dat ingericht is als vrachtwagenparking.

2.7.5 Afbakening en inrichting verblijfsgebieden

Ontwikkeling van Zone 30

De belangrijkste maatregel om de verblijfskwaliteit en de veiligheid voor zwakke weggebruikers te verbeteren is de invoering van Zone 30-gebieden. In omgevingen met een hoge concentratie aan verblijfsactiviteiten dient het rijgedrag van de automobilist te worden aangepast aan de activiteiten in de omgeving.

Op termijn komen alle verblijfsgebieden centrumgebieden, woonkernen en woonwijken) in aanmerking als zone 30. Bij de prioriteitsstelling gelden volgende criteria: het actieplan ongewenst gebruik (sluipverkeer); onaangepaste snelheden; ongevallencijfers; maatschappelijk draagvlak buurtbewoners.

In een eerste fase volstaat de aankondiging van een Zone 30 d.m.v. de aanleg van een 'toegangspoort' (wegversmalling, doorlopende trottoir ter hoogte van het kruispunt, plateau). Snelheidsmetingen moeten uitsluitend geven of bijkomende maatregelen al of niet gewenst zijn.

Eventueel kunnen voorlopige maatregelen uitkomst bieden op korte termijn. Een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van maatregelen is te verkiezen boven een louter verkeerstechnische aanpak.

Prioritaire aandacht moet worden besteed aan de afbakening tot Zone 30 in de dorpskernen. De verdichte bebouwing en de veelheid aan functies leiden tot een intensief voetgangersverkeer. Een aangepaste snelheid van het gemotoriseerd verkeer is daarbij geen overbodige luxe.

De kernen Hamme centrum, Moerzeke, Sint Anna, Zogge en Kastel worden ingericht als verblijfsgebieden met uitzondering van de lokale wegen type I. De aanleg van snelheidsremmende maatregelen is noodzakelijk, met name op de kruispunten. De openbare ruimte in de centrumzones dient op een ruimtelijk kwalitatieve wijze te worden ingericht met aandacht voor de verblijfskwaliteiten. Aandachtspunten inzake

herinrichting vormen de school omgevingen en de toegangen tot speelplaatsen en sportterreinen. Zone 30 gebieden worden afgebakend in de kern van Hamme centrum (historische kern, Vlierkouter, Oostkouter), Moerzeke (historische kern), Kastel (centrumgebied), Zogge (wijk Neerlandt) en het bedrijfsgebied Zwaarveld.

Verkeerscirculatie centrum Hamme

Ter bevordering van de leefbaarheid en veiligheid in het centrum van Hamme wordt als basispatroon geopteerd voor een tangentiaal ontsluitingssysteem. Met dit principe wordt het doorgaand verkeer uit het centrum geweerd en wordt het bestemmingsverkeer beter begeleid. Er is de uitbouw van een zekere hiërarchie in het centrum en een functieverlaging van de N470. Bij voorstel van circulatiewijziging is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de parkings en de dwarsprofielen van de bestaande straten.

Tweebruggenplein knooppunt openbaar vervoer

Gelet op de (min of meer) centrale ligging binnen het 'verstedelijkte' gebied van Hamme, en aangezien dat quasi alle buslijnen het plein aandoen wordt een centrale halte met de nodige voorzieningen uitgebouwd op het Tweebruggenplein.

2.7.6 Voetgangersnetwerk

Aangezien verplaatsingen tot ongeveer 1 km gemakkelijk te voet kunnen worden afgelegd, zijn de voetgangersvoorzieningen binnen de afzonderlijke kernen van groot belang.

Specifieke aandachtspunten binnen de kernen worden gevormd door:

- situaties waar voorzieningen aanwezig zijn (vooral het centrum van Hamme);
- schoolomgevingen;
- nabij bushaltes (het te voet gaan als voor- en natransport)
- looproutes tussen parkings en voorzieningen.

Vooraf binnen de bebouwde kommen worden de nodige voorzieningen bekeken om de voetganger zich veilig te laten voelen in een aangenaam kader (kwaliteitsvolle herinrichtingen).

Met het oog op de scheidende werking van woonbebouwde gebieden aan weerszijden van de N41 werd in het streefbeeld bijzonder aandacht besteed aan de oversteekvoorzieningen voor het langzame verkeer.

Een kwaliteitsvol voetgangersnetwerk garandeert:

- verbindingen met alle belangrijke voorzieningen;
- veilig en comfortabel oversteken;
- een comfortabele loopzone;
- een aantrekkelijke belevingsruimte.

In concrete situaties zal bij beperkte beschikbare ruimte steeds een afweging worden gemaakt tussen de nodige ruimte voor de rijweg, parkeren, fietsers en voetgangers. Ook het snelheidsregime vormt een belangrijk aandachtspunt.

2.7.7 Trage wegen

De gemeente Hamme is in samenwerking met het Regionaal Landschap Schelde en Durme reeds enkele jaren bezig met het in kaart brengen, openstellen en onderhouden van het netwerk der Trage wegen. In een eerste fase werd Moerzeke onder de loep genomen. Alle wegjes werden in de zomer van 2008 geïnventariseerd door lokale vrijwilligers. Het Regionaal Landschap heeft voor een aantal wegen uit het trage wegenplan een voorstel van inrichting en onderhoud uitgewerkt. Ondertussen zijn in Moerzeke de eerste resultaten zichtbaar op het terrein. Bijvoorbeeld de verbinding tussen de Bloemenstraat en de Groenstraat is heraangelegd. Op de Gaendijk, een toegankelijke onverharde dijkweg tussen de Kleinbroekstraat en de Aubroeckstraat, werd het brugje hersteld en een dijktrapje aangelegd.

Ook voor het centrum van Hamme wil de gemeente een trage wegenplan opmaken samen met het Regionaal Landschap, de Provincie Oost-Vlaanderen en de lokale inwoners. Alle trage wegen werden opgezocht, beschreven en in kaart gebracht. De gemeente wil nu - samen met haar inwoners - bekijken welke trage wegen in het centrum van Hamme nuttige trage verbindingen vormen en hoe ze het netwerk veiliger en aantrekkelijker kunnen maken.

Het einddoel is te komen tot een samenhangend en goed onderhouden netwerk dat de hele gemeente bestrijkt.

2.7.8 *Uitbouw van een fijnmazig en geïntegreerd fietsroutenetwerk*

Kaart 33: gewenste fietsstructuur

Binnen de opbouw van een duurzaam fietsroutenetwerk onderscheidt men functionele en recreatieve fietsroutes. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gezocht wordt naar mogelijkheden voor complementair gebruik (functioneel én recreatief fietsen). Op die manier vormen bepaalde recreatieve verbindingen rustige alternatieven voor bestaande functionele verbindingen en omgekeerd.

Als uitgangspunt voor het fietsroutenetwerk wordt het vigerende bovenlokale functionele fietsroutenetwerk gehanteerd. Ook het provinciale fietsroutenetwerk wordt meegenomen. Dit verschilt op enkele locaties. Hieraan worden aanvullende lokale routes toegevoegd die op niveau van Hamme het netwerk completeren en fijnmaziger maken.

Elk van deze routes verdient adequate fietsvoorzieningen, zowel naar comfort als naar veiligheid. De gemeente heeft in het verleden als verschillende initiatieven opgestart. De gemeente Hamme wenst zich te engageren om dit in de toekomst verder te blijven zetten. In de eerste plaats zullen de routes van het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk aangepakt worden. Dit neemt niet weg dat maatregelen op aanvullende lokale fietsroutes genomen kunnen worden en in bepaalde gevallen zelfs noodzakelijk zijn.

Bovenlokale en provinciale functionele fietsroutes

Hoofdroutes zijn hoogwaardige non-stop routes voor directe en snelle verbindingen over langere afstand gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen (5-15km) en doelgerichte recreatieve lange-afstandverplaatsingen (10-50km of meer, bvb. tussen twee steden). Bovenlokale routes worden gericht op de meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) of gelden voor nog grotere afstanden van

bovengemeentelijk belang in het woon-school-, woon-werk- en woon-winkelverkeer.

In het vigerende bovenlokale en provinciale functionele fietsroutenetwerk worden volgende routes weerhouden:

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

- St.-Annastraat
- N446
- Bookmolenstraat – Hansevelde
- Ardoystraat – Kruisbeeldstraat – Kaaldries – Aartstraat – Meulenbroekstraat – Roodkruisstraat
- Hamveer
- Biezestraat – Driegoten – overzet naar Bornem
- Natuurreserveaat Schoren
- N470 – Plezantstraat – Slangstraat – Posthoornstraat – Molenaarsdreef – Jozef De Boecklaan – route langs oude spoorlijn tot de N446
- Damstraat – Neerstraat – Hammestraat – St. Maartensommegangstraat – Kasteellaan – Aubroekstraat – Scheldestraat – overzet naar Baasrode
- Hebbestraat – Molenstraat – Burg. Lemmensstraat – Kleinbroekstraat – Grootbroekstraat – overzet naar Sint-Amands.

LAF –fiets snelweg:

De provincie werkt aan een plan voor Lange Afstandsfietsroutes en fietssnelwegen. Het fietspad op de oude spoorwegbedding is hierbij geselecteerd als mogelijke route tussen Sint-Niklaas en Dendermonde. De route langs Schelde en Durme is geselecteerd als lange afstandsroute..

Het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk bestaat niet meer sinds februari 2013 en moet geïntegreerd worden in het functioneel fietsroutenetwerk als bovenlokale of lokale route. Het gaat om volgende routes:

- Ekelbeke
- Noubroekstraat – Bunt
- Route langs oude spoorlijn buigt ter hoogte van Langemaat af naar de N470

Aanvullende lokale functionele fietsroutes

Waar de bovenlokale routes deel uitmaken van een bovengemeentelijk netwerk, vormen de lokale routes een verfijning op lokaal vlak, waarbij alle woongebieden en lokale attractiepolen verbonden worden. Ook deze routes maken meestal gebruik van verbindings- of ontsluitingswegen voor autoverkeer. Met de bovenlokale routes zijn reeds de meeste kernen en woongebieden van Hamme met elkaar verbonden.

De bovenlokale routes worden aangevuld met lokale fietsroutes, die gericht zijn op een maasverkleining van het netwerk voor lokale verplaatsingen.

De volgende aanvullende gemeentelijke fietsroutes worden voorgesteld:

- N41 ten noorden van Zwaarveld
- Tuinbouwlaan - Ganzenberg (Moerzeke – Kastel – voetveer naar Baasrode)
- Bloemenstraat (Moerzeke)
- Strijderslaan – Vuurkruisenlaan - Moerheide (alternatieve verbinding Hamme – St.-Anna)
- Vierkouter – Meerstraat – Lippeveld – Zogge (alternatieve verbinding Hamme – Zogge)
- Nieuwelaan – Bareelstraat – Kon. Albertplein – Spoorwegstraat – Guillaumestraat (als westelijke randontsluiting van het centrum)
- Drapstraat – Loystraat (als oostelijke randontsluiting van het centrum)
- Noordstraat (als belangrijke verbinding tussen centrum oost en west)

- Veldstraat (als belangrijke verbinding tussen centrum oost en west)
- Hospitaalstraat (centrumverbinding)
- Broekstraat (ontsluiting oostelijk deel van Hamme)
- Pater Vertentenstraat (verbinding naar oostelijk deel van Hamme)
- Priester Poppestraat – Kauterstraat (verbinding Moerzeke en Kastel met Zwaarveld)
- N470 – Dendermondsesteenweg – nieuw kruispunt met N41 (verbinding Dendermonde en Zogge met Zwaarveld)
- Doortrekking in het centrum van de route langs de oude spoorlijn ter hoogte van de voormalige site Tasibel

Spoorwegzate en Mira-brug

De spoorwegzate Hamme – Dendermonde welke thans niet meer wordt gebruikt, wordt omgevormd tot een fietsweg, exclusief voorbehouden aan het langzame verkeer. De route kan een belangrijke rol spelen in zowel het lokale fietsverkeer (Centrum – Zwaarveld) als in het bovenlokale verkeer (Hamme – Grembergen – Dendermonde). Bij de reconversie van de bedrijfssite van Tasibel in het centrum, doet zich een opportuniteit voor om deze oude spoorwegzate onder de vorm van een exclusieve fietsweg over deze terreinen door te trekken richting vallei van de Durme waar ze op termijn aansluiting kan vinden op andere bovenlokale fietsroutes.

Ten noorden van het centrum en gelegen in het verlengde van de N470 situeert zich de 'oude' brug over de Durme. Vermits de verkeersfunctie van de N470 reeds lange tijd overgeheveld werd naar de N41, werd de Mira-brug opengesteld in functie van het langzame verkeer om op de relatie tussen Hamme centrum (west) en Elversele een verbetering te betekenen t.o.v. de huidige route via de N41.

De gemeente wenst deze fietsroute via de oude spoorwegzate en de Mira-brug verder te promoten om het fietsverkeer te stimuleren.

Recreatief fietsroutenetwerk

De recreatieve fietsroutes zijn een onderdeel van een totaal recreatief-toeristisch aanbod van de streek. Ook in het recreatief fietsroutenetwerk dient een duidelijke hiërarchie aanwezig te zijn. Naast de hoofdroutes (bovenlokaal) kunnen recreatieve routes op lokaal niveau worden ontwikkeld.

(Boven)lokale recreatieve routes zijn overwegend aantrekkelijke en rustige trajecten, die zoveel mogelijk langs bezienswaardigheden lopen, en deel uit kunnen maken van een nog uit te bouwen bovenlokaal netwerk (knooppuntensysteem). De meeste alternatief-functionele routes komen eveneens in aanmerking voor recreatief (dus complementair) gebruik. De belangrijkste recreatieve route wordt gevormd door deze langs de rivieren.

- Route langs Schelde en Durme: vanaf de grens met Dendermonde tot de grens met Waasmunster. Er zijn op deze route oversteken richting Baasrode, St. – Amands, Mariekerke, Weert en Tielrode met voetveren. Deze route past in een bovenlokaal netwerk. De mogelijkheden die geboden worden door de uitbouw van de Mirabrug voor het langzame verkeer zal deze route nog aantrekkelijker maken.
- Tussen Moerzeke en Kastel kan door het groot aantal aanwezige dijken een aantal belangrijke alternatieve wegen worden aangeduid. De Albertdijk is hiervan een goed voorbeeld.

2.7.9 Openbaar vervoer

De basismobiliteit werd in Hamme ingevoerd op 1/10/2006. Het netwerk voor het openbaar vervoer is opgebouwd uit een combinatie tussen verbindende en ontsluitende lijnen, aangevuld met het systeem van belbussen.

Gelet op, de naar verhouding, sterke relaties van Hamme met Sint-Niklaas en Dendermonde zijn goede openbaar vervoerverbindingen met beide steden noodzakelijk. Omdat het Antwerpse en het Brusselse

voor Hamme secundaire tewerkstellingspolen vormen, is het evident dat de treinstations in beide steden worden bediend.

Behalve deze verbindingen vanuit Hamme naar omliggende aantrekkingspolen, is ook een goede gebiedsdekking noodzakelijk, bijvoorbeeld de bediening van Moerzeke en Kastel. Specifiek voor bepaalde strategische projecten worden worden aan het bestaande aanbod enkele wijzigingen aangebracht (zie hieronder). Bij herinrichting van wegen worden de voorhanden zijnde richtlijnen voor de inrichting van haltes, verhoogde inrichtingen en wegbreedte als algemene maatstaf gebruikt. Een constructief overleg tussen De Lijn, de gemeente en de politie wordt georganiseerd bij eventuele knelpunten.

Ontsluiting Zwaarveld

De ontsluiting van het bedrijventerrein Zwaarveld met het openbaar vervoer is gebaseerd op 1 buslijn, namelijk lijn 92. Er worden geen bijkomende haltes voorzien langs de N41 om verkeersveiligheidsredenen.

De bediening van Zwaarveld wordt waargenomen door lijn 92. Op weekdagen (ook tijdens schoolvakantiedagen) worden 's ochtends en 's avonds verschillende ritten voorzien langs Zwaarveld in beide richtingen (haltes Atcomex en Samat). Rond 12u30 wordt in beide richtingen een middagrit voorzien in functie van halftijdse werknemers.

Snelbus 9s deed dienst als bediening voor Zwaarveld tijdens de daluren. Deze lijn werd echter recent geschrapt. Zwaarveld is nu tijdens de daluren aangewezen op lijn 92 met de halte in de Neerstraat.

Bediening Marktplein

In het kader van Hamme 2020 wenst het gemeentebestuur de ontsluiting van het centrum met het openbaar vervoer te verbeteren. Daarom wil men de bus dichterbij het Marktplein laten halteren.

De verschillende opties werden geanalyseerd (desktop en proefritten). Er wordt gekozen voor volgende aanpassingen i.f.v. de bediening van het centrum:

- De buslijnen 91 en 92 worden aangepast. Dit zijn ontsluitende lijnen die het meest geschikt zijn om de bediening van het centrum te verbeteren.
- De lijnen 99 en 99s worden niet aangepast (in het centrum). Dit zijn eerder verbindende dan ontsluitende lijnen.
- De huidige routes worden uitgebreid met een keer-weerroute via de Roodkruisstraat en het Marktpllein.
- Er wordt niet gekozen voor een doortrekking tot het Kaaplein omdat dit een te grote verstoring van de recreatieve en toeristische waarde van dit plein langs de Durme zou betekenen.
- Op het Marktpllein wordt een keermogelijkheid voorzien.
- Om het uitrijden van de bus komende van de Drapstraat naar de Roodkruisstraat vlotter te laten verlopen, worden steunlichten voorzien, zodat het oponthoud voor de bus beperkt kan worden.
- Een nieuwe halte wordt voorzien in de Roodkruisstraat.

Hoofdhalt Tweebruggenplein

Gelet op haar min of meer centrale ligging binnen het woonbebouwde gebied van Hamme, tesamen met het feit dat quasi alle buslijnen het plein aandoen en dat ruimte beschikbaar is, werd het Tweebruggenplein uitgebouwd als centrale hoofdhalt met de daartoe benodigde voorzieningen. De bushavens, de fietsenstallingen en de parkeercapaciteit zijn aanwezig om het Tweebruggenplein als multimodaal knooppunt verder te gebruiken.

In het parkeerbeleid worden op het Tweebruggenplein geen parkeerrestricties opgelegd, zowel in tijd als tarifiering, om pendelaars toe te laten in de directe omgeving van bushaltes te parkeren om als zodanig het gebruik van het openbaar vervoer te promoten.

De wijzigingen in het aanbod van het openbaar vervoer (bediening Marktpllein) hebben geen rechtstreekse impact op de bediening en de status van het Tweebruggenplein.

Mobiliteitsvisie 2020

De Mobiliteitsvisie De Lijn 2020 is een blauwdruk die inspeelt op de huidige en toekomstige mobiliteitsnoden, -behoeften en -opportuniteiten.

Uit de gewenste openbaarvervoerstructuur voor Oost-Vlaanderen kunnen mogelijke consequenties voor Hamme afgeleid worden. Hamme zou bediend worden via sneltramlijn Aalst – Dendermonde – St.-Niklaas. Deze sneltram betekent een spectaculaire kwaliteitsprong zowel op vlak van reistijd als op vlak van comfort voor de verschillende interstedelijke verplaatsingen op deze as. Hamme zou op deze lijn een belangrijke halte gaan vormen. In Elversele (deelgemeente van Temse) voorziet de mobiliteitsvisie een bovenlokale of stedelijke knoop. Van hieruit zou een snelbus via Temse voor de verbinding met Antwerpen zorgen.

2.7.10 Optimaliseren routes zwaar verkeer

Het (doorgaande) zwaar verkeer wordt geleid over daartoe meest geschikte routes. Voor de noord-zuid relatie is de N41 een logische keuze.

Grote delen van Hamme komen in aanmerking voor het weren van doorgaand verkeer. Aandacht gaat hierbij naar de as Biezestraat – St. Anna – Zele dat als economisch knooppunt fungeert. Anderzijds zijn in de kernen van Hamme centrum en Moerzeke vanuit historische situatie een aantal (bovenlokale) industriële en ambachtelijke bedrijven gevestigd. Door het uitwerken van herlocatiemogelijkheden in aansluiting met het gebied tussen Hamme en Moerzeke (Zwaarveld – Dendermondse Steenweg) kunnen de centra van de kernen op termijn gevrijwaard worden van veel zwaar verkeer.

2.7.11 Een sturend parkeerbeleid

Kaart 34: parkeerbeleid

Uit het parkeeronderzoek bleek dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het centrum van Hamme. Omwille van de voorziene ontwikkelingen in Hamme 2020 is er nood aan een aangepast parkeerbeleid.

Er worden nieuwe functies voorzien in het centrum. Dit zorgt voor een bijkomende parkeervraag. In Hamme 2020 is ook de afbouw van bepaalde bestaande parkeercapaciteiten voorzien (o.a. Kerkplein, Kapellestraat, Meulenbroekstraat, Kaaiplein, Varkensmarktje, Jagersstraat en Nieuwstraat), maar daartegenover staat de realisatie van nieuwe, deels ondergrondse parkings. In Hamme 2020 worden circa 600 nieuwe parkeerplaatsen voorzien en dit ondergronds aan het Marktplein en de Nieuwstraat en bovengronds aan de Meulenbroekstraat. Er komen in totaal meer parkeerplaatsen.

Het parkeerbeleid voor Hamme-centrum is gebaseerd op volgende principes:

- De juiste auto op de juiste plaats. Dit betekent onder andere dat de parkeerplaatsen het dichtst bij de handelszaken voornamelijk door kortparkeerders gebruikt moeten worden (bv. klanten) en niet door langparkeerders. De woonstraten zijn dan weer bedoeld voor het parkeren door de bewoners.
- Het parkeren wordt duurder en/of restrictiever naar mate men dichterbij het centrum parkeert.

In het commerciële hart (winkelstraten) wordt parkeren betalend. De maximale parkeerduur bedraagt 1u. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat dit voldoende mogelijkheden geeft voor kortparkeerders (55% in commercieel centrum parkeert minder dan 1u). De parkeerduur is bewust beperkt gehouden om een verschuiving van middellang en langparkeerders te krijgen naar de grotere parkeercapaciteiten die hiervoor speciaal voorzien worden. Deze verschuiving zorgt er ook voor

dat meer capaciteit ontstaat voor kortparkeerders (o.a. klanten). De parkeerplaatsen in het commerciële hart worden dan niet meer gebruikt door langparkeerders en zijn dus meer beschikbaar voor kortparkeerders.

Om toe te laten ultrakort te parkeren (bijvoorbeeld snel een krant halen of even naar de bakker), wordt het eerste kwartier gratis gemaakt.

De afbakening van deze zone met betalend parkeren is gebaseerd op de locaties van de handel, diensten en centrumvoorzieningen: Kerkstraat, Marktplein, Nieuwstraat, een gedeelte van de Plezantstraat en het Achterthof, Kapellestraat, Jagerstraat. Deze straten zijn onderdeel van een zone. De Kapellestraat, het Marktplein en de omgeving van de kerk worden parkeervrij gemaakt.

Rondom de zone met betalend parkeren is een ruime blauwe zone voorzien. De blauwe zone wordt bewust ruim gehouden om te vermijden dat de vraag naar langparkeren afgewikkeld wordt in de omliggende (woon)straten. Deze langparkeerders moeten ofwel ondergronds (bij voorkeur) ofwel verder van het centrum parkeren.

Om de bewoners van de straten in de blauwe zone de mogelijkheid te bieden hun voertuig wel nog langer dan 2u te parkeren, wordt een systeem met bewonerskaarten ingevoerd.

Een goed functionerend parkeerbeleid staat of valt met een adequate handhaving. Naast handhaving zal het parkeerbeleid ook regelmatig geëvalueerd worden.

Voor langparkeerders zijn 4 grote parkings voorzien:

- Ondergrondse parking Marktplein (vooral bezoekers);
- Ondergrondse parking Nieuwstraat (voor diensten en bewoners);
- Parking Tweebruggenplein (i.f.v. multimodaal knooppunt);
- Parking Meulenbroekstraat (i.f.v. Meulenbroeksite).

In een centrum moet het gebruik van de fiets zeker gestimuleerd worden. Daarom worden ook stallingsmogelijkheden voor de fiets

voorzien. Dit moet echter op kwalitatieve wijze gebeuren, waarbij aandacht geschonken wordt aan: sociaal toezicht, verlichting, materiaal en locatie. Locaties die zeker voorzien moeten worden van fietsenstallingen, zijn grotere kantoorgebouwen, de omgeving van het gemeentehuis, gemeenschapsvoorzieningen, ...

3 GEWENSTE DEELRUIMTEN

3.1 HAMME – CENTRUM

Kaart 35: gewenste structuur Hamme-centrum

Het beleid is gericht op het uitbouwen van een rustige gemeente waar het aangenaam vertoeven is, met attractieve woongebieden, vlakbij kwalitatieve natuurgebieden en open ruimten.

Opwaardering centrum – marktplein als een attractieve werk-, woon-, winkel- en recreatieplek

In de kern van Hamme wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het 'verlevendigen' van het centrum. Voor Hamme is het ontwikkelen van het centrum tot een bruisend, opwindend, pittig en gezellig geheel de kern van het verhaal. Dit zal de volledige ontwikkeling van de gemeente op de vijf verschillende functiegebieden (wonen, werken, recreatie, scholing en zorg en opvang) ten goede komen. De opwaardering van het centrum zal hierbij een grote impact hebben op het imago, de uitstraling en aantrekkelijkheid van de gemeente. Een versterking van de kern met een levendig en gezellig marktplein moeten bewoners en bezoekers een aangenaam en uitnodigend gevoel geven.

De opwaardering van het centrum wordt uitgewerkt in een aantal **hefboomprojecten** met de bedoeling op een aantal cruciale vlakken een toegevoegde waarde te creëren. Zo zal werk gemaakt worden van nieuwe kwalitatieve wooneenheden, bijkomende ruimte voor kantoren, handel en diensten, met in de Nieuwstraat ook een **nieuw administratief centrum en ruimte voor het OCMW, en een nieuwe thuis voor de Academie Hamme en bibliotheek**. Het RUP Centrum zet de krijtlijnen uit.

Een belangrijk deel van het openbaar domein is op vandaag sterk autogericht. Er wordt veel ruimte gegeven aan de auto en minder aan de mensen. Het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen moet hier verandering in brengen. Op die manier komt bovengronds ruimte vrij die kan ingezet worden als **kwalitatief openbaar domein** dat terug in

functie van ontmoeten, verblijven, vertoeven, ... moet staan. Een aangenaam en uitnodigend openbaar domein is een hefboom voor handelszaken, diensten en voorzieningen en heeft ook een directe invloed op de woonkwaliteit in die omgeving. De betonnen vlakke van de Markt dient plaats te maken voor een **aantrekkelijk en gezellig marktplein** waar mensen elkaar op een aangename manier kunnen ontmoeten. Groen en kunst kunnen het geheel vervolledigen. Ook bij andere projecten moet het openbaar domein mee bekeken worden in het ganse plaatje en dient nagegaan te worden op welke manier het passend kan heringericht worden. Zo werd de Kapellestraat heraangelegd in het kader van het project Kerckwijk. Een andere opportuniteit dient zich aan bij de Nieuwstraat, die bij de projectontwikkeling met onder meer het nieuw administratief centrum, in het vizier komt.

Uitbouwen van een kernwinkelgebied

Het handelsweefsel moet opnieuw in het centrum gebundeld en versterkt worden. Er werd hiertoe een kernwinkelgebied afgebakend waarbinnen de bestaande winkels worden geclusterd en er ruimte is voor bijkomende winkelruimte op maat van Hamme. Bijkomende handelsruimte maakt het mogelijk een aantal extra winkels aan te trekken en de handelsactiviteit in de gemeente te versterken.

Het kernwinkelgebied omvat de ruime omgeving van het Marktplein, meer bepaald de Biezestraat – Markt - Jagersstraat – Kerkstraat met een uitloper naar de Hoogstraat en de Slangstraat. Deze afbakening is richtinggevend. De afbakening van het kernwinkelgebied werd bij de opmaak van RUP Biezestraat en RUP Centrum verfijnd en ruimtelijk-planologisch bevestigd.

Om de aansluiting met het kernwinkelgebied verder uit te bouwen en om de ontmoetingsfunctie van het plein te verwezenlijken, wordt geopteerd voor de uitbouw van winkels en horeca op het Marktplein. Het Marktplein wordt een aangenaam en levendig plein, omringd door kwalitatieve winkels en gezellige restaurants en café's. Belangrijk aan-

dachtspunt voor het bestaande weefsel is tevens het wonen boven winkels maximaal te behouden en te stimuleren.

Een kwaliteitsvolle woonomgeving

Mede dankzij haar optimale ligging in de Vlaamse ruit heeft Hamme de ideale troeven in handen om zich te profileren als een kwalitatieve woongemeente. De gemeente beschikt over het potentieel om een perfecte leefomgeving met veel groen te creëren en te promoten. Het park **Kerckwijk** vormt de nieuwe groene long in de gemeente. Het parkgebied voorziet in een speelweide, speelbos, leerpad, een poel, enzo voort. Aansluitend aan het parkgebied werd de KMO-zone omgevormd tot een woonproject met urban villa-appartementen.

Het streven naar een **gezonde mix** tussen residentieel wonen en niet-residentieel wonen is cruciaal. Inspanningen voor sociale woningbouw door middel van kernversterkende projecten en renovatie van het woningenbestand worden ondersteund. Deze diversiteit in woongelegenheden moet een gezonde mix aan inwoners opleveren. Om deze doelgroepen aan te trekken is het belangrijk dat het woonaanbod versterkt wordt en er kwalitatieve woningen gecreëerd worden. **Architectuur** vormt een kritische succesfactor om het centrum van Hamme aantrekkelijker te maken en Hamme als kwaliteitsvolle woonomgeving mee op de kaart te zetten. Naast architectuur spelen andere randvoorwaarden zoals dienstverlening, sport-, jeugd- en uitgaansmogelijkheden, cultuur, handel, bedrijvigheid, onderwijs, zorg en opvang belangrijke elementen om wonen in Hamme aantrekkelijk te maken.

Ruimte voor ontspanning

Het aanbod aan openbare voorzieningen en sportinfrastructuur in **Meulenbroek** wordt versterkt. Naast de bestaande kleuterschool, werd een nieuw jeugdcentrum Den Appel in gebruik genomen en worden een bijkomende kinderopvang en een uitbreiding van de sporthal gepland. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling werden vastgelegd in een RUP. Het project Meulenbroek zal de relatie tussen de Durme en het centrum versterken en verbeteren. De overgang tussen het centrum en Meulenbroek dient voor fietsers en voetgangers natuurlijker en vlotter te

verlopen. Bij de verdere ontwikkeling van de site Meulenbroek zal ook aandacht worden geschonken aan het behoud en de versterking van de natuurwaarde van dit gebied.

De opwaardering van het **Kaaiplein** als een plek voor ontmoetingen en recreatie, vormt ook een belangrijke schakel. Het vormgeven van het panorama op de stroom kan ondersteund worden door een beperkte vorm van horeca, recreatiefunctie, ... De randvoorwaarden werden vastgelegd in RUP Centrum. Het plein moet een aangener karakter krijgen, waar het gezellig is om te vertoeven met o.a; wandel terras, zitbanken, sfeerverlichting, horeca, ... Een betere verbinding met het centrum is absoluut wenselijk.

De terreinen en accommodatie van **Vigor Wuitens**, de voetbalclub van Hamme vormen een specifiek gebied aan de rand van de kern. Het behoud en eventueel een beperkte uitbouw van het recreatiegebied wordt voorop gesteld met randvoorwaarden naar de omgeving toe. Maatregelen worden genomen om de verkeersafwikkeling en de parkeermogelijkheden te optimaliseren.

De buffergebieden langs de N41 lenen zich voor het behoud en eventueel een beperkte uitbouw van de sport- en recreatie infrastructuur in aansluiting met de bestaande sportterreinen.

Benutten van opportuniteiten tot kernversterking

Naast het inzetten op het centrum, wordt ook verder gewerkt aan de renovatie van de kern en de omringende woonomgevingen, waarbij oude woonwijken, voornamelijk in de 19^e eeuwse gordel, vernieuwd worden en waarbij **voormalige industriële sites** knooppunten worden van kernversterkende ontwikkelingen. De sites zullen geval per geval geëvalueerd worden wanneer planningsinitiatieven in de omgeving worden opgestart en kunnen eventueel behouden worden, enkel en alleen indien de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en zich inpassen binnen de visie die voor dit gebied wordt beoogd, ofwel evolueren naar gebied voor wonen of woonondersteunende voorzieningen.

Het omzetten naar woongebied dient bekeken te worden in relatie tot de woonbehoefte op dat moment.

Op de **site Tasibel** worden de bedrijfsactiviteiten stapsgewijs afgebouwd. De Zonnige Woonst heeft de gronden gekocht om deze site een nieuwe invulling in functie van wonen te kunnen geven. Er werd hiervoor een brownfieldproject ingediend om het door middel van sanering en structurele maatregelen op (middel-)lange termijn te herontwikkelen tot een nieuw (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod, al dan niet met behulp van derde private partners. Op de site gaat ook aandacht naar buurt- en wijkgroen en naar een nieuwe invulling voor het voormalige stationsgebouw.

Een herbestemming van deze site naar wonen zal, in vergelijking met het behoud van bedrijvigheid op deze locatie, duidelijk een ruimtelijke kwalitatieve meerwaarde betekenen en de woonkwaliteit van de omgeving ten goede komen. De gemeente legt de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vast in een RUP.

Een plaats voor onthaasting

De aanwezigheid van Schelde en Durme geven de gemeente de ideale troeven om haar belevingswaarde aan het water uit te spelen. Dankzij haar groene leefomgeving is Hamme een aantrekkingspool voor mensen die graag fietsen en wandelen langs het water. De verdere uitbouw van fietswegen en voetgangersassen in het valleigebied wordt nagestreefd in overeenstemming met de draagkracht van deze omgeving.

Er dient een visuele en ruimtelijke link gelegd te worden tussen het centrum en het groengebied dat Hamme omringt. De vele fietsers en wandelaars die de gemeente elk weekend ontdekken, dienen hun bezoek niet te beperken tot louter zachte recreatie in de rand van de gemeente. Deze bezoekers aan en rond de Mirabrug dienen ook hun weg naar het centrum te vinden. Een versterking van het aanbod in het centrum (handel, horeca, dienstverlening, cultuur,...) is noodzakelijk.

Ook de voormalige spoorwegbedding is een belangrijke langzame verkeersas die Hamme-centrum met de omliggende open ruimte verbindt. Een verdere doortrekking in de kern van Hamme op de voormalige site van Tasibel is zeker te overwegen. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze site worden vastgelegd in RUP Tasibel.

3.2 N41 MET ZWAARVELD EN OMGEVING

Kaart 36: gewenste structuur N41 met Zwaarveld en omgeving

Optimaliseren Zwaarveld

De industriële bedrijvigheid wordt geconcentreerd rond Zwaarveld. De verdere uitbouw van Zwaarveld dient goed afgewogen te worden tegenover de omliggende functies zoals wonen en open ruimte. Het graslandcomplex Puienbroek wordt behouden als grensstellend gebied voor de bedrijfszone Zwaarveld.

Er kan nog een beperkte afwerking van Zwaarveld richting de Neerstraat gebeuren voor het gebied aanleunend bij de N41. Gezien de nabijheid van de woonomgeving is een afwerking met lokale bedrijvigheid hier meer aangewezen. Er gaat daarbij aandacht naar een afdoende buffering onder de vorm van een forse groenbuffer tussen beide functies. De ontsluiting via de Neerstraat wordt afgebouwd en de ontsluiting via de N41 wordt geoptimaliseerd tot een knooppunt dat alle verkeersafwikkeling van de bedrijfsgebieden concentreert: zowel Zwaarveld, Theet als Dendermondse Steenweg.

Uitbreiding Zwaarveld

Een verdere uitbouw van Zwaarveld ziet de gemeente aan de overzijde van de N41, aansluitend op de ambachtelijke zone van Theet. Ook deze zone kan op termijn aansluiten op de knoop met de N41. Als overgang naar de woonomgeving wenst de gemeente hier lokale bedrijvigheid te voorzien, die op haar beurt afdoende gebufferd wordt naar deze woonomgeving. Een meer duurzame aanpak bij het ontwikkelen van deze bedrijventerreinen is wenselijk met aandacht voor voldoende groen, kwalitatieve architectuur en openbaar domein, afdoende waterbuffering, zuinig ruimtegebruik, ...

Herinrichting van de N41

De N41 wordt verder uitgebouwd als primaire II met een scheiding van lokaal en doorgaand verkeer vanaf de rotonde Elversele. Voor Hamme gaat aandacht naar het verbeteren van de verkeersverbinding tussen

het centrum en Hamme oost zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers.

De Biezestraat, Veldstraat en Neerstraat worden behouden als poorten voor de bebouwde omgeving, uitgevoerd als rotondes. Er worden geen parallelwegen voorzien. De kruising met de Broekstraat en de Noordstraat worden wel behouden voor langzaam verkeer.

De afwerking van de woongebieden langs de N41 verdient aandacht. Elders resten op de kruispunten met de bestaande straten nog een aantal wachtgevels die door het reserveringstracé van de doortrekking van de N41 of de begeleidende bufferstroken werden geblokkeerd. Een aanzienlijk aantal gerealiseerde woningen is zonevreemd gelegen in de begeleidende bufferstroken. De bufferstroken dienen teruggebracht te worden tot realistische proporties (bv. 20m). De gemeente zal de randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkelingen in deze bufferstroken bepalen door middel van een RUP in samenspraak met de wegbeheerder, of dit kan meegenomen worden in een RUP voor de N41.

3.3 LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL SCHELDEGEBIED

Kaart 37: gewenste structuur landschappelijk waardevol Scheldegebied

Versterken van Moerzeke als woonkern

Moerzeke heeft een bepaalde uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften en een zeker draagvlak om deze voorzieningen in stand te houden. Dit voorzieningenniveau wordt er verder ondersteund. De eigen groei inzake wonen wordt er voornamelijk opgevangen door inbreiding en verdichting zonder afbreuk te doen aan de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit. Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en eventueel andere functies in ongeordend woongebied, maar bouwen niet noodzakelijk de hele kern vol. Kwaliteitsvolle open ruimten, die passen in de structuur van de kern en belangrijk zijn voor de leefbaarheid, kunnen behouden blijven. Het beleid

zal er op gericht zijn minimale woondichtheden te hanteren (richtcijfer - gemiddeld beschouwd– 15 won/ha).

Het gebied aan het Dorpsplein en Molenstraat vormt het hart van deze kern. In dit gebied gaat extra aandacht naar groenvoorzieningen, pleinfunctie en ontmoetingsruimte. De terreinen van Robur, de voetbalclub van Moerzeke zijn op een zeer centrale plaats in het dorp gelegen. De gemeente wenst dit zo te houden. Bij het voetbalterrein is momenteel ook nog een oefenterrein gelegen, dat volledig in woongebied ligt. Er doet zich in Hamme-centrum een opportuniteit voor voor een kleinschalig woonproject ter versterking van het hoofddorp op de voormalige locatie van sporthal De Wuiten. Door het hergroeperen van de sportvoorzieningen op de site Meulenbroek, zal deze sporthal ook naar die locatie verhuizen en komt de site achterin de Damstraat en aansluitend op de woonwijk Jules Vincartpark vrij voor een nieuwe invulling. Een nieuwe invulling met wonen kan enkel indien op een andere locatie woongebied wordt geschrapt. Het omzetten van de zone voor recreatie van sporthal De Wuiten naar wonen, zal gecompenseerd worden door een omzetting van woongebied naar zone voor recreatie ter hoogte van het voetbalterrein Robur. In de feiten verandert er in Moerzeke hierdoor niets.

Deze kern bevindt zich vlakbij de waardevolle Scheldevallei. De omringende open ruimte is dan ook een belangrijke troef voor deze kern en stelt anderzijds zowel vanuit natuur als vanuit landbouw duidelijke grenzen aan de bebouwing. De relatie tussen de dorpskern en de Schelde kan worden versterkt in functie van de woonkwaliteit en toeristisch-recreatieve troeven. Het gebied Roggeman alsook het parkgebied aan het paviljoen van Priester Poppe zijn kwalitatieve groene ruimten die een gebruikswaarde voor de kern kunnen hebben. De omgeving van de Kille is een toeristisch- recreatief knooppunt. De uitbouw van horeca en toeristische accommodatie (bv. hotel, tentoonstellingsruimte, ateliers) kan hier worden gerealiseerd. De gemeente kan een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastleggen in een RUP.

Opwaarderen woningenbestand Kastel

Nog meer dan voor Moerzeke is de Scheldevallei voor Kastel structuurbepalend en vooral ook grensstellend voor verdere ontwikkelingen. De kern van Kastel is een verdichte landelijke kern met eerder beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden dienen vooral gezien te worden onder de vorm van woonvernieuwing. Dit kan door renovatie van het bestaande woningenbestand. Een verdere verdichting van de historische kern is niet wenselijk. Integendeel, juist het open trekken van een aantal sterk verdichte gebieden en het scheppen van meer ruimte voor het publieke domein is wenselijk. Hiertoe kan een verordening opgemaakt worden om de kwaliteitsdoelstellingen voor het wonen te duiden. Ter voorbereiding hiervan lijkt het opmaken van een masterplan aangewezen gezien de zeer specifieke eigenheid van Kastel.

De omgeving van de kerk en de begraafplaats zijn het hart van deze kern. In deze ruimte gaat aandacht naar kwalitatieve openbare ruimte met plein, groen en ruimte voor ontmoeten. De heraanleg van bepaalde straten kan eveneens een nieuwe impuls geven aan het woningenbestand.

Behoud van de waardevolle Scheldevallei

De Schelde en haar vallei zijn een structuurdrager van het fysisch systeem op bovenlokaal niveau. De Scheldepolders vormen belangrijke gebieden voor natuur en bos alsook voor waterberging. Typerend zijn de talrijke dijken die de verschillende inpolderingen visualiseren. Langs de dijken komen een groot aantal wielen en inbraakgeulen voor die wijzen op doorbraken in het verleden. De natuurwaarden van deze dijken zijn heel specifiek. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van deze structuren alsook het inzetten ervan in functie van recreatief medegebruik voor zachte recreatie als wandelen, hengelen of fietsen. Er dient een evenwicht gevonden te worden tussen beide functies. In functie van de waterberging zullen een aantal gebieden heel specifiek hiervoor worden ingericht en worden extra kansen aan natuur geboden.

In gebieden waar natuur niet de hoofdfunctie is of wordt, blijft de landbouw een belangrijke actor in het behoud van deze waardevolle open ruimte.

Recreatiezone Akkershoofd

Het recreatiegebied Akkershoofd kent een heel aantal extensief beheerde visvijvers. Vanuit de gemeente wordt een verdere invulling in functie van verblijfsrecreatie van dit gebied vooropgesteld, dit in relatie tot het uitdoven van sommige verspreide clusters voor verblijfsrecreatie. De provincie is gestart met een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied met de bedoeling de open ruimte hier te vrijwaren. Een verdere afstemming is nodig om hier tot een definitieve visie te komen.

Evolutie van de glastuinbouw opvolgen

In de gebieden waar de landbouwbestemming herbevestigd werd, krijgt de landbouw nog ruime kansen. De open ruimte rond Moerzeke en Kastel wordt ook nog gekenmerkt door een concentratie van glastuinbouw. In vergelijking met de voorbije tien jaar is er binnen de land- en tuinbouw in de gemeente Hamme een daling van de glastuinbouwactiviteiten vast te stellen. De gemeente zal deze evolutie verder opvolgen en de nodige maatregelen nemen omtrent bijvoorbeeld de nabestemming van serres indien dit tot ongewenste ontwikkelingen zou leiden, die tevens ook de landbouwfunctie zelf op termijn kunnen hinderen, wat niet de bedoeling kan zijn.

Structureel aangetaste landbouwgebieden

Dit gebied ligt tussen de kernen van Moerzeke en Hamme en het bedrijventerrein Zwaarveld. De gebieden worden dus gekenmerkt door een hogere versnipperingsgraad, een groot aantal niet-agrarische functies en veel van deze ruimtes staan onder druk vanwege de niet-agrarische sectoren. De meeste gebieden liggen ook op relatief korte afstand tot de N41. De beroepslandbouw blijft er de hoofdfunctie en kan er verder functioneren als buffer tegen de bebouwingsdruk. Verder zijn er hier ook, aansluitend bij de kernen, mogelijkheden voor hobbyland- en tuinbouw.

3.4 HET SAMENHANGEND LANDELIJK GEBIED HAMME – ZOGGE

Kaart 38: gewenste ruimtelijke structuur samenhangend landelijk gebied Hamme - Zogge

Landelijk wonen in Zogge en Sint-Anna

Zogge is een landelijke dorpskern, waar een beperkte uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak heerst om deze voorzieningen in stand te houden. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Het woongebied wordt er gekenmerkt door woonlinten. Een beperkte verdichting van het woongebied is er wenselijk, zonder het landelijk karakter aan te tasten. Het concept van landelijk en open wonen dient behouden en vraagt de nodige aandacht bij verdichtingsprojecten. Invulling van lege plekken gebeurt dus best door een 'gecontroleerde' verdichting, waarbij de open ruimte kan blijven doordringen tot aan de achterzijde van de woningen.

Het ontwikkelen en behouden van een kwalitatief ingericht openbaar domein met voldoende verblijfskwaliteit en ruimte voor ontmoeting in de kern, zijn elementen die bijdragen tot het 'dorpsgevoel' en de levendigheid van het centrum. Om de relatie met de omgevende open ruimte te versterken, is het uitbouwen van een netwerk van voet- en buurtwegen tussen de kern en het landelijk gebied hier een aandachtspunt dat ook in functie van toeristisch-recreatieve troeven kan ingezet worden.

Sint-Anna is gelegen op de hoger gelegen gronden buiten de vallei van de Durme, die het dorp begrenst aan de noordzijde. Aan de zuidzijde grenst het dorp aan het samenhangend open landbouwgebied Hamme – Zogge. Sint-Anna strekt zich uit over de gemeente Hamme en Waasmunster als een langgerekt woonlint. Het concept van landelijk en open wonen dient behouden en vraagt de nodige aandacht bij verdichtingsprojecten. Invulling van lege plekken gebeurt dus best

door een 'gecontroleerde' verdichting, waarbij de open ruimte kan blijven doordringen tot aan de achterzijde van de woningen. Het ontwikkelen en behouden van een kwalitatief ingericht openbaar domein met voldoende verblijfskwaliteit en ruimte voor ontmoeting in de kern, zijn elementen die bijdragen tot het 'dorpsgevoel' en de levendigheid en identiteit geven aan het centrum. Aanknopingspunten vormen hier de veldkappelletjes.

Behouden samenhangende landbouwgebieden

Het gebied tussen Hamme en Zele, waarin de dorpen Sint-Anna en Zogge zijn gelegen, is een belangrijk open ruimte gebied in functie van de landbouw. Ook landschappelijk is het waardevol omwille van het nog vrij gave karakter en de eerder beperkte versnippering. Dit samenhangend landbouwgebied is vooral in gebruik door grondgebonden landbouw die hier verder als hoofdfunctie wordt ondersteund. Het handhaven van de grondgebonden landbouw is belangrijk in het vrijwaren van de open ruimte en het typerende landschap. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven geschiedt omwille van de gaafheid van het landschap in aansluiting op bestaande bedrijfszetels. Landschappelijk kan extra aandacht gaan naar erfbeplanting in functie van de inpassing van landbouwbedrijven in het landschap.

Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor een beperkte uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. Recreatie in dit landbouwkerngebied beperkt zich tot recreatief medegebruik. Voor wandelen, fietsen en ruitersport kunnen afzonderlijke paden worden uitgebouwd zonder daarbij de functionele werking van de landbouwgebieden aan te tasten. Voor natuur wordt er gestreefd naar een basiskwaliteit en naar het handhaven van verbindingselementen in functie van een ondersteunend ecologisch netwerk.

BINDEND GEDEELTE

ACTIES EN MAATREGELEN

- De gemeente zal een masterplan opmaken voor de omgeving van het Kaaiplein met waterfront
 - De gemeente zal de site Meulenbroek verder uitbouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen, sport, natuur en recreatie
 - De gemeente zal initiatieven nemen om het kernwinkelgebied te versterken
 - De gemeente zal initiatieven nemen om de omgeving van de Markt uit te bouwen als een ruimte voor kwaliteit, ontmoeting, levendigheid, ...
 - De gemeente grijpt opportuniteiten aan om het openbaar domein kwalitatief herin te richten
 - De gemeente zal de gemeentelijke dienstverlening optimaliseren en moderniseren en hiertoe een nieuw administratief centrum, een nieuwe bib en een nieuwonderkomen voor de Academie Hamme uitbouwen;
 - De gemeente zal extra aandacht hebben voor de woon- en leefkwaliteit binnen de 19° eeuwse gordel. Opportuniteiten om deze te verbeteren worden aangegrepen, zoals leegkomende bedrijfssites.
 - De gemeente zal overleggen met de provincie over de visie voor het gebied Akkershoofd.
- De gemeente zal een RUP opmaken voor de herbestemming van het gebied Tasibel met aandacht voor kwalitatief hedendaagse woonvormen en woonomgevingen
 - De gemeente zal een RUP opmaken voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein²¹.
 - De gemeente zal een RUP opmaken voor de uitbreiding van de kleinhandelszone Biezestraat.
 - De gemeente zal, volgend op een positief planologisch attest, een RUP opmaken om het bedrijf planologisch in orde te brengen.²²
 - De gemeente zal leegkomende bedrijfsgebouwen of gebouwen die hun functie hebben verloren, in Hamme –centrum, evalueren en nagaan welke invulling voor deze gebieden het meest is aangewezen. Indien nodig zullen hiervoor de nodige bestemmingswijzigingen moeten doorgevoerd worden.
 - De gemeente zal een RUP opmaken voor sport- of jeugdvoorzieningen, waarvan het behoud en de eventuele verdere ontwikkeling werd vooropgesteld, indien de nood daartoe blijkt. De precieze ontwikkelingsperspectieven dienen steeds afgetoetst te worden aan de directe omgeving waarin de sport- of jeugdvoorzieningen zijn gelegen.²³

²¹ De voorgestelde locatie in het richtinggevend gedeelte is gelegen in HAG. De locatieafweging is terug te vinden op p 143 en 147 en op p 136 staat aangegeven welke actie mogelijk is om het planologisch evenwicht te herstellen.

²² Indien het planningsinitiatief in HAG zal gelegen zijn, dienen de nodige acties ondernomen te worden om het planologisch evenwicht te herstellen en dient een motivering toegevoegd.

²³ idem

BIJLAGEN

- Woningbehoeftestudie
- Verslag plenaire vergadering
- Adviezen in het kader van de plenaire vergadering