

RUP DE WUITEN

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
Definitieve vaststelling



Gemeente Hamme

Grontmij Belgium NV
Gent, mei 2015

Verantwoording

Titel : RUP De Wuiten RUP_42008_214_00008_00001

Subtitel : Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften_ definitieve vaststelling

Projectnummer : 23380009


Revisie :

Datum : Mei 2015


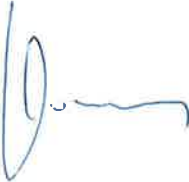


Auteur(s) : LCR, SVR, MGO

E-mail adres :

Gecontroleerd door : GWW 

Goedgekeurd door : GWW 

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

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 10 september 2014</p> <p>De Secretaris André Reuse</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Voorzitter Koen Mettepenningen</p>  <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Griet Van Waes</p> 
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 12/01/2015 tot en met 12/03/2015.</p> <p>De Secretaris André Reuse</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Burgemeester Herman Vijt</p>  <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27/05/2015</p> <p>De Secretaris André Reuse</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Voorzitter Koen Mettepenningen</p>  <p>Zegel van de gemeente</p>	

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
1.1	Doelstellingen van de studie	6
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	7
2.1	Situering en afbakening	7
2.2	Begrenzing van het plangebied	8
2.2.1	Deelgebied 1	8
2.2.2	Deelgebied 2	9
2.3	Ruimtelijke analyse van het plangebied	10
2.3.1	Deelgebied 1	10
2.3.2	Deelgebied 2	11
2.4	Morfologische analyse van het plangebied	12
3	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	14
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	14
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	14
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme	15
3.4	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
3.5	Verkavelingen	17
3.6	Wegen en water	19
4	VISIEVORMING	20
4.1	Deelgebied 1	20
4.1.1	Een nieuwe woonontwikkeling nabij de kern van Hamme	20

4.1.2	Mix van woontypologieën.....	20
4.1.3	Bouwhoogtes op maat van de omgeving.....	20
4.1.4	Verbeteren ontsluiting.....	21
4.1.5	Optimaliseren parkeervoorziening.....	21
4.1.6	Afwerken achterkanten.....	22
4.1.7	Groenbuffer.....	22
4.1.8	Opties openhouden voor latere ontwikkelingen.....	22
4.1.9	Ontwerpend onderzoek deelgebied 1.....	23
4.2	Deelgebied 2.....	25
5	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, PLANBATEN/PLANSCHADE EN RUIMTEBOEKHOUDING	26
5.1	Op te heffen voorschriften.....	26
5.2	Ruimteboekhouding.....	27
5.2.1	Deelgebied 1.....	27
5.2.2	Deelgebied 2.....	27
5.3	Planbaten/ planschade/ compensatie.....	28
6	MOBILITEITSTOETS.....	29
6.1	Deelgebied 1.....	29
6.2	Deelgebied 2.....	29
7	WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER.....	30
7.1	Watertoets.....	30
7.2	Onderzoek tot m.e.r.....	31
	VERORDENEND DEEL.....	32

1 INLEIDING

1.1 Doelstellingen van de studie

De gemeente Hamme wenst met de opmaak van het RUP een nieuwe ontwikkeling op de terreinen van de voormalige sporthal mogelijk te maken. De sporthal staat momenteel leeg en er is geen interesse voor een verderzetting van deze functie. Het RUP moet het planologisch kader vormen om een invulling als woonproject mogelijk te maken.

Anderzijds bevinden zich in Moerzeke twee voetbalterreinen, waarvan één gelegen in een zone voor dagrecreatie en één in een zone voor woongebied. De gemeenteraad wenst het veld, gelegen in woongebied, te herbestemmen naar een recreatieve bestemming.

Met dit plan wil de gemeente de bestaande site met sporthal De Wuiten (gemeenschapsvoorzieningen) omzetten naar gemengd woongebied door middel van een planologische ruil met de voetbalvelden t.h.v. de Kauterstraat. Deze voetbalvelden zijn volgens gewestplan gelegen in woongebied en worden

met het RUP omgezet naar de gebiedscategorie recreatie.

Om het terrein van de sporthal De Wuiten om te zetten, wordt ongeveer 0,63 ha omgezet naar woongebied. Het voetbalveld is ongeveer 1 ha groot.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

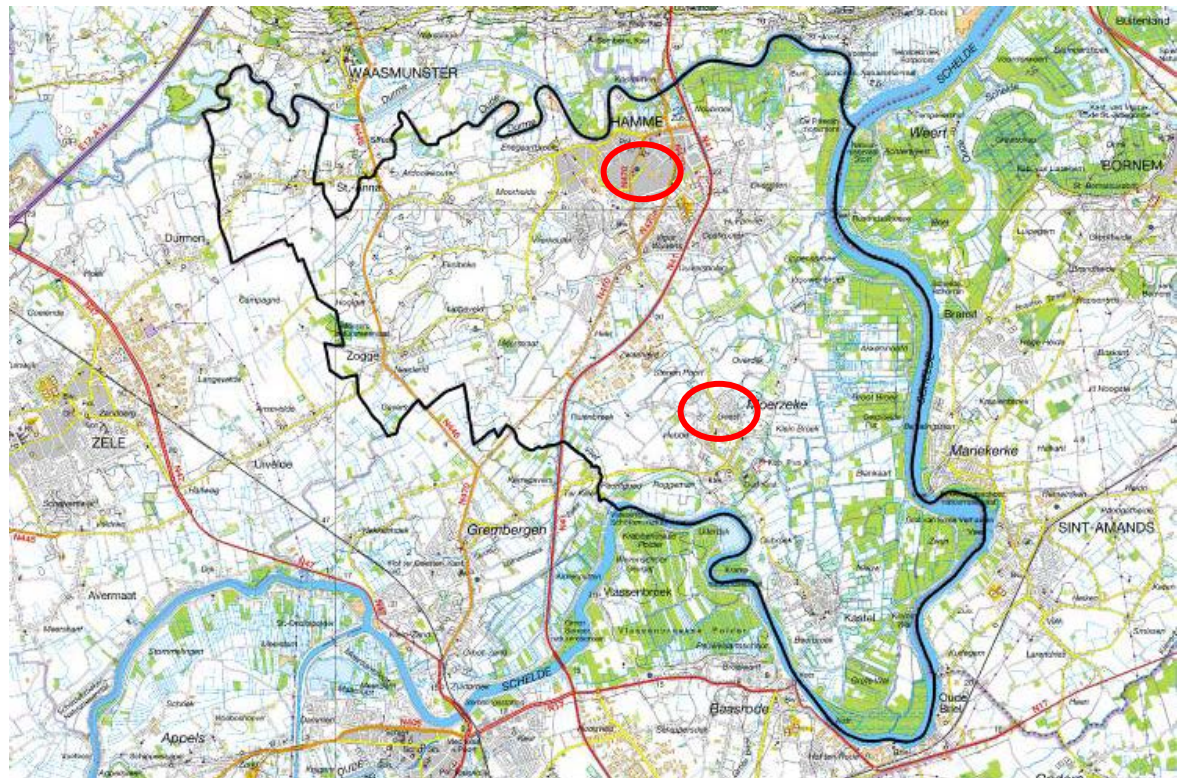
2.1 Situering en afbakening

De gemeente Hamme is gelegen in het oosten van de provincie Oost-Vlaanderen, ten noordoosten van Dendermonde.

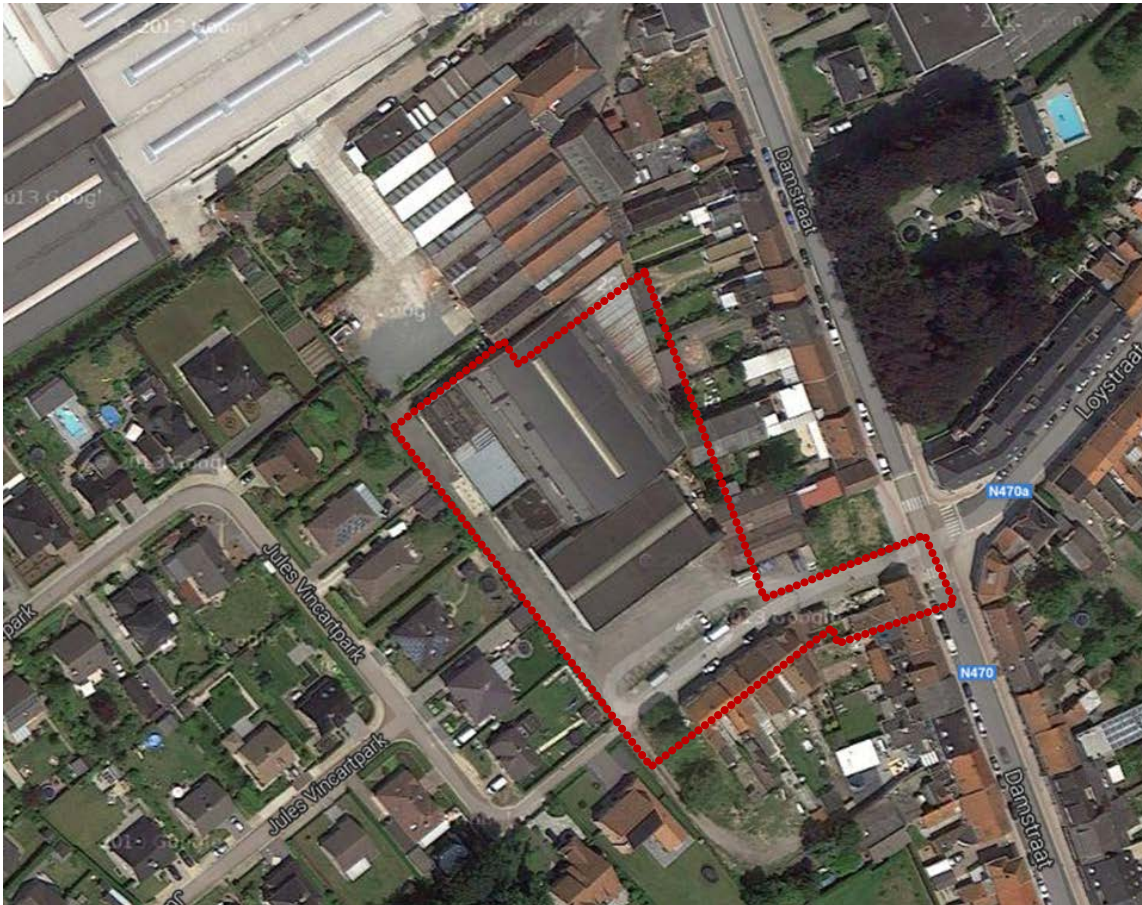
Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden.

Een eerste deelgebied is gelegen in de zuidelijke rand van de dorpskern van 'Hamme', het is quasi volledig ingesloten door bebouwing en bevindt zich op ongeveer 1,5 km van het centrum van Hamme. Het terrein heeft een oppervlakte van 0,63 ha. Het bestaat uit de gebouwen van de vroegere sporthal 'De Wuiten' en de percelen die de site ontsluiten.

Het tweede deelgebied bevindt zich in het zuidwesten van de kern 'Moerzeke'. Het heeft een oppervlakte van 1 ha. Het gebied bevindt zich op ongeveer 500m ten noordwesten van de kerk.



Figuur 1: Ligging deelgebieden binnen de gemeente Hamme



Figuur 2: luchtfoto van het studiegebied

2.2 Begrenzing van het plangebied

2.2.1 Deelgebied 1

Het gebied wordt begrensd door de bebouwing langs de Damstraat in het oosten en de wijk 'Jules Vincarpark' in het zuiden en westen. In het noorden grenst het terrein aan een bedrijven-site die ontsloten wordt langs de Damstraat.



Figuur 3: luchtfoto van het studiegebied

2.2.2 Deelgebied 2

Het gebied wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen langs de Kauterstraat in het noorden en de Donkstraat in het zuiden.

In het oosten grenst het terrein aan het andere voetbalveld met bijhorende kantine. In het westen liggen enkele onbebouwde percelen, in gebruik als paardenweide.

Het gebied is grotendeels ingesloten door de lintbebouwing langs de omliggende straten. Het betreft het westelijke gedeelte van de recreatiezone nabij de kern Moerzeke. De betreffende percelen zijn in gebruik als voetbalvelden van KFC Robur.

De site is bereikbaar via een doorsteek naast de Oude Maalderij op de kruising van de Kauterstraat met de Sint-Martensomwegstraat. Deze doorsteek leidt naar een parkeerzone, die parallel aan het oostelijke terrein loopt.

2.3 Ruimtelijke analyse van het plangebied

2.3.1 Deelgebied 1

Het deelgebied bestaat uit de sporthal de Wuiten met ervoor parkeerruimte en enkele aangrenzende bouwvrije zones. Langs de Damstraat bevinden zich enkele nog te ontwikkelen percelen.

In het zuiden grenst de site aan de voorzijde van enkele woningen, in het westen aan achtertuinen. De noordelijke en oostelijke grenzen worden voornamelijk afgebakend door blinde muren van bedrijfsgebouwen (noorden) of constructies in de achtertuinen (oosten).

Het gebied wordt ontsloten door een voor autoverkeer doodlopend deel van 'Jules Vincartpark' naar de Damstraat. Dit straatje zorgt eveneens voor de bereikbaarheid van de 7 woningen die in het zuiden aan de site grenzen. Voor langzaam verkeer is er een verbinding voorzien naar de rest van de woonwijk 'Jules Vincartpark' ten westen.



Figuur 4: situering van het studiegebied – deelgebied 1

2.3.2 Deelgebied 2

Centrum

Het betreft een voetbalterrein, in gebruik door KFC Robur, gelegen aan de westelijke zijde van de kern van Moerzeke. Moerzeke heeft een bescheiden kern met een kerk, enkele schooltjes en een voormalig kasteel.

Geest

De noordelijke zijde van Moerzeke wordt begrensd door woonwijk 'Geest', bestaande uit hoofdzakelijke vrijstaande woningen.

Poldergebied De Roggeman

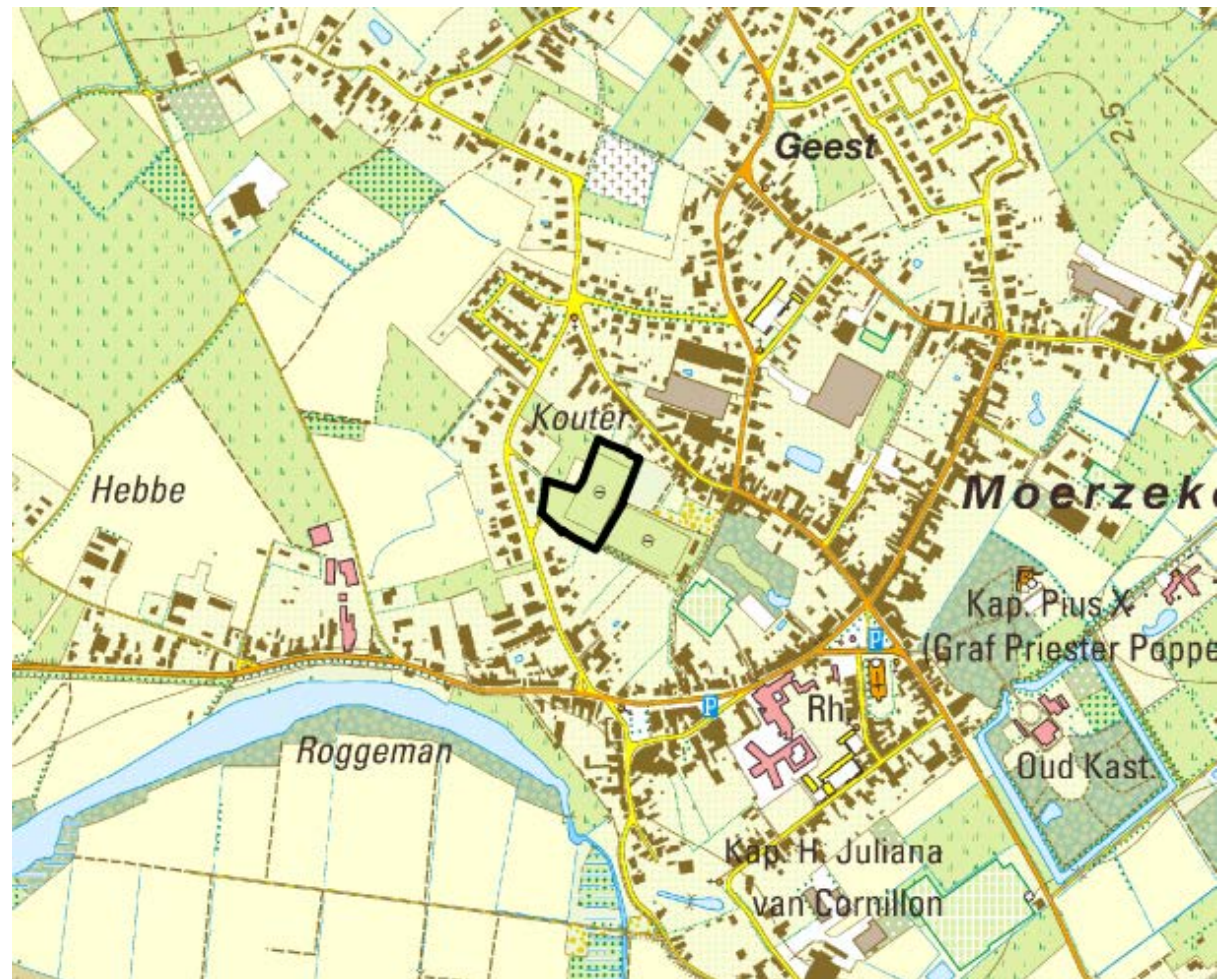
Ten zuiden van de kern Moerzeke, bevindt zich het natuurgebied De Roggeman in een vroegere inham van de Schelde. Het landschap vormt een mozaïek van open water, riet, grasland, bos, moeras en struiken.

Kasteel van Moerzeke

Het kasteeldomein is in de onmiddellijke nabijheid van het dorpsplein van Moerzeke gelegen, waar ook de oude parochiekerk zich bevindt. Het kasteeldomein beschikt over een ruime rechthoekige omgrachting met daar binnen de gebouwen en een deel van het kasteelpark.

KFC Robur

De terreinen van KFC Robur bevinden zich in het westen van Moerzeke. De club bestaat sinds 1944.



Figuur 5: situering van het studiegebied – deelgebied 2

2.4 Morfologische analyse van het plangebied

Deelgebied 1



kruispunt Damstraat met Loystraat zicht op sporthal



zuidwestzijde sporthal



parking sporthal en zicht op 7 woningen (westelijke grens)



trage verbinding Jules Vincartpark (wijk ten westen)



Noord-westzijde sporthal



straat Jules Vincartpark (wijk ten westen van sporthal)

Deelgebied 2



3 PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (M.B. 23 september 1997) wordt Hamme geselecteerd als een gemeente die net zoals een aantal van haar buurgemeenten deel uitmaakt van het **buitengebied**. Het buitengebied is dat gebied waarin de open ruimte overheeft.

Het buitengebiedsbeleid is complementair aan het beleid voor de stedelijke gebieden en netwerken. Voor het buitengebied staat het bundelen van wonen en de verzorgende activiteiten in de kernen van het buitengebied voorop. In de kernen van het buitengebied dient er gestreefd naar het verhogen van de ruimtelijke kwaliteiten met aandacht voor de leefbaarheid en de karakteristieke eigenheid. De openruimte dient maximaal te worden gevrijwaard en versnippering moet worden tegengegaan. Landbouw, natuur en bos worden ingebed in goed gestructureerde gehelen, voor de natuurfunctie moet er aandacht zijn voor voldoende buffering.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen werd op 18/02/2004 goedgekeurd door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen. Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009, hetgeen gepubliceerd is in het BS dd 8 september 2009 waardoor het 14 dagen nadien in werking is getreden.

Op 18 juli 2012 werd de tweede partiële herziening van het PRS door de minister goedgekeurd. Op 7 augustus 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en het is dus sedert 21 augustus 2012 in werking getreden.

Hamme Hoofddorp

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt Hamme geselecteerd als hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de neder-

zettingsstructuur in het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, diensten en verzorgende voorzieningen alsook lokale bedrijvigheid gebundeld worden.

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.

3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme

Hamme hoofddorp

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 aantoot ook door uitbreiding (woonuitbreidingsgebieden). Een nieuw lokaal bedrijventerrein kan er worden opgericht, mits de behoefte daartoe wordt aangetoond en onderbouwd.

Binnen deze ruimtelijke beleids categorie 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).

De woonfunctie en de handelsfunctie zijn voor Hamme centrum belangrijk. Het verstedelijkt wonen wordt er verder versterkt. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn er in enkele niet geordende woongebieden en **na sanering van verlaten bedrijfterreinen.**”

Moerzeke woonkern

Binnen deze ruimtelijke beleids categorie 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 W(U)G, 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).

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.

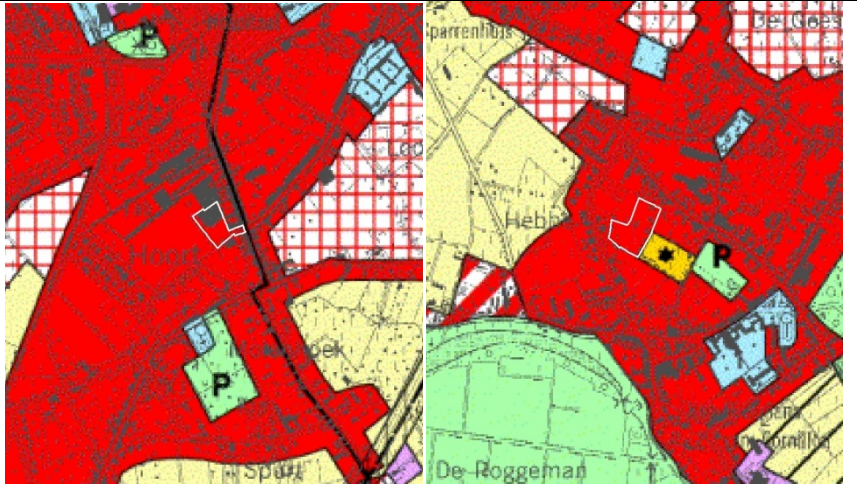
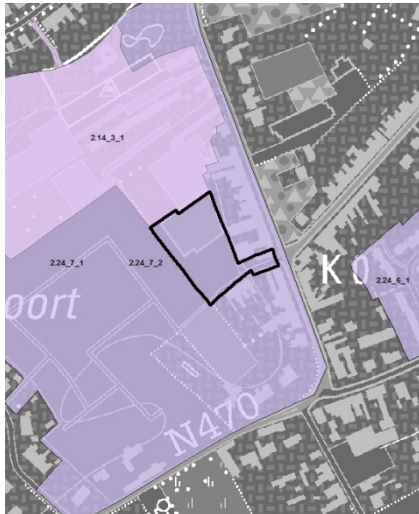
Eenzijds zijn er clubs die volgens het gewestplan in de geëigende zone gelegen zijn (recreatiezone, openbaar nut of woongebied). Voor de kerngebieden voor dagrecreatie wordt geopteerd voor het

behoud en waar nodig of gewenst ook de ontwikkeling van deze terreinen.

Verder te ontwikkelen kerngebieden

- **sportcomplex Meulenbroek – Hamme** centrum: Met het project Meulenbroek wil het gemeentebestuur 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. De opwaardering van het Kaai-plein vormt hierin een belangrijke schakel. Ook het aanbod in Meulenbroek zal versterkt worden. Naast de bestaande kleuterschool komt er een nieuw jeugdcentrum, een bijkomende kinderopvang en een uitbreiding van de sporthal. De bezoekers aan en rond de Mirabrug moeten ook de weg vinden naar het centrum.
- **voetbalstadion Vigor-Wuitens in Hamme**; uitbouw binnen het recreatiegebied van het gewestplan
- **voetbalterreinen Robur in Moerzeke**; uitbouw binnen recreatiegebied en woongebied van het gewestplan.

3.4 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

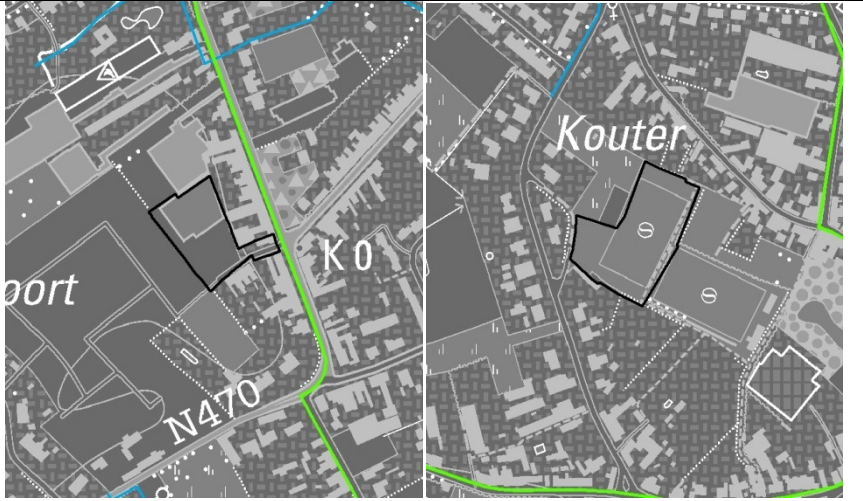

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Dendermonde (KB 17-11-1978): woongebied		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	<u>deelgebied 1:</u> RUP 'Hooirt 1 – Kerckwijck' – Besluit Deputatie 26.11.2009	 <p><i>Deelgebied 1</i> <i>Deelgebied 2</i></p>
Algemene plannen van aanleg	geen	geen	
Bijzondere plannen van aanleg	<u>deelgebied 1:</u> BPA 'Hooirt' - M.B. 23.03.1993 + wijziging bij M.B. 25.04.2002 (wijziging betreft enkele de voorschriften) Het BPA wijzigt de gewestplanbestemming naar: woongebied, gebied voor openbaar nut (sportaccommodatie) en KMO.		

3.5 Verkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet- ver- vallen verkavelingen	geen	<u>deelgebied 1:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1993/0015/01 (DB 26/10/1993) <u>deelgebied 2:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1975/0030/01 (DB 21/01/1976) • 1975/0030/02 (DB 18/02/1976) • 1972/0021/01 – 42.014- 557V (DB 29/03/1973) 	<p><i>Deelgebied 1</i> <i>Deelgebied 2</i></p>
Relevante stedenbouwkun- dige vergunningen	<u>deelgebied 1:</u> 1963/0049 – 10.085.1883: bouwen nijverheidsgebouw (DB 24/05/1963) 1996/0086: uitbreiden sporthal (DB 26/06/1996)	<u>deelgebied 1:</u> vervallen: 2007/0091 bouwen appartementsgebouw na slo- pen bestaande gebouwen (DB 10/04/2007)	
Geregistreerde bouwover- trekkingen	geen	<u>deelgebied 1:</u> <ul style="list-style-type: none"> • PV 05/09/1997: plaatsen ijzeren tuinhuisje en hou- ten constructie • Politieverslag 30/09/2010 en Aktename verslag door college 19/10/2010: ge- bruik van loft boven maga- zijn voor permanente be- woning 	

<p>Monumenten en landschap- pen</p>	<p>geen</p>	<p>geen</p>		
<p>Bouwkundig Erfgoed</p>	<p>geen</p>	<p><u>Touwslagerij Vermeiren</u> Damstraat 70 <u>Directeurswoning</u> Damstraat 72 <u>Burgerhuis</u> Damstraat 104 <u>Rijhuis</u> Damstraat 108 <u>Arbeidershuizen</u> Damstraat nr. 116-126</p>		

3.6 Wegen en water

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED		
Gewestwegen	geen	geen		<p>Deelgebied 1</p> <p>Deelgebied 2</p>
Provinciewegen	geen	geen		
Fietsroutes	geen	Provinciale fietsroute Hamme-Moerzeke		
Voet- en buurtwegen	Voetweg n°130	geen		
Rooilijnplannen	geen	Rooilijnplan Donkstraat KB 18/10/1967		
Bevaarbare waterlopen	geen	geen		
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	geen	geen		
Overstromingsgebieden	geen	geen		

4 VISIEVORMING

4.1 Deelgebied 1

4.1.1 *Een nieuwe woonontwikkeling nabij de kern van Hamme*

De site biedt heel wat potentie om op dichte afstand van het centrum van Hamme te voorzien in een nieuw woonaanbod. Het betreft een site die nu reeds bereikbaar is via de Damstraat, maar die tegelijkertijd aan de achterzijde grenst aan een verkalving van open en halfopen bebouwing. Conform de visie van het GRS dient in Hamme als hoofddorp een verdichtings- en inbreidingsbeleid gevoerd te worden. Gezien de ligging in het centrum van Hamme, aansluitend bij een bestaande woonwijk, en de vraag naar woonkavels in het centrum voor jonge gezinnen met tweeverdieners, wenst de gemeente op deze site een kwalitatief woonproject mogelijk te maken voor deze doelgroep. Er wordt dus niet zozeer op een sociale doelgroep gemikt, aangezien in Hamme reeds voldoende inspanningen geleverd worden om het bindend sociaal objectief te bereiken. De gemeente Hamme wordt volgens de voortgangstoets 2014 ondergebracht in categorie 1.

De gemeente onderzocht verschillende alternatieve functies:

- Er was een concrete vraag voor de inrichting van het gebied met een kleinhandelsfunctie. De piste is niet weerhouden omdat de zichtbaarheid voor deze functie niet voldoende groot zou zijn.
- Het bestaande bedrijf net ten noorden van het plangebied zou eventueel kunnen uitbreiden op de site De Wuiten. De gemeente oordeelde echter dat de omvang van dit bedrijf bij uitbreiding niet meer passend zou zijn voor de woonomgeving waarin het zich bevindt. Het betreft tevens een bedrijf dat machines bouwt. Om geen overlast voor de omgeving te creëren, werd ook deze piste verlaten.

4.1.2 *Mix van woontypologieën*

Probleemstelling

Het plangebied is deels aan de Damstraat en deels in een binnengebied gelegen. De verschillende randvoorwaarden die hiermee samenhangen, resulteren in een verschillende aanpak naargelang de plaats binnen het plangebied.

Visie

Het binnengebied wordt grotendeels begrensd door achterkanten en tuinen van grondgebonden woningen. Om inkijk te vermijden, zijn gestapelde woonvormen slechts mogelijk op voldoende grote afstand van de grenzen van het plangebied. Ter hoogte van de Damstraat kan een gestapeld woonproject wel overwogen worden indien rekening wordt gehouden met inkijk, bouwhoogtes, parkeermogelijkheden en ontsluiting. De mix aan typologieën kan tevens worden bekomen door ook voor wat betreft grondgebonden woningen, te variëren inzake open, halfopen en gesloten types. Ook gestapelde woonvormen kunnen geïntegreerd worden.

4.1.3 *Bouwhoogtes op maat van de omgeving*

Probleemstelling

Het plangebied ligt ingesloten tussen bebouwing, hoofdzakelijk woningen.

Visie

Ter hoogte van de Damstraat wordt een appartementenproject ontwikkeld. Het toekomstige gebouw dient zich in te schrijven in de bestaande woonstraat. Links van de toekomstige toegangsweg bevinden zich woningen bestaande uit 1 volwaardige bouwlaag en 1 bouwlaag onder het dak. Aan de rechterzijde van de toekomstige toegangsweg bevinden zich woonhuizen met een hoogte variërend tussen 1,5 en 2,5 bouwlagen. Een aantal van deze woningen beschikt over relatief hoge bouwlagen. Zodoende kan gesteld worden dat –aangezien het nieuwe volume aan de rechterzijde zal aansluiten– een maximum van 3 volwaarde bouwlagen aanvaardbaar kan worden genoemd voor de site. Een hoger volume zou teveel zonlicht wegnemen ten opzichte van de naastliggende percelen.



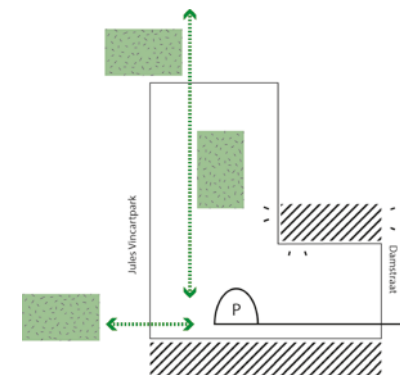
4.1.4 Verbeteren ontsluiting

Probleemstelling

De huidige toegang tot de site gebeurt via de Damstraat. De huidige eigendomsstructuur zaait onduidelijkheid omtrent de toegang tot het binnengebied. Het RUP zal hiertoe een duidelijke zonering afbakenen. Indien op het terrein een woonontwikkeling komt, zal de ontsluiting moeten verbeterd worden.

Visie

Er wordt een strook van ca. 12 m voorzien ter ontsluiting van het binnengebied. Hierdoor wordt de bestaande weg van ca. 6,80 m ongeveer verdubbeld. Vanuit de Damstraat zal de toegang tot het binnengebied als een volwaardige ontsluiting kunnen gepercipieerd worden.



4.1.5 Optimaliseren parkeervoorziening

Probleemstelling

Ter hoogte van de Damstraat wordt een appartementenproject voorzien naast de ontsluitingsweg voor het binnengebied. Ook de rest van het binnengebied zal met woningen worden ontwikkeld. Hierdoor zal een aanzienlijke hoeveelheid parking moeten voorzien worden.

Visie

Het parkeren voor de appartementen gebeurt ondergronds, teneinde geen te grote impact op het publieke domein van het binnengebied en de omliggende straten te veroorzaken. Het parkeren voor de grondgebonden woningen gebeurt ofwel gegroepeerd op het publieke domein, ofwel op de eigen kavel. Bezoekersparkeren gebeurt gegroepeerd. Zo wordt vermeden dat het binnengebied volledig wordt ingenomen door wagens en blijft er ruimte over om op straat te spelen, groeninrichting te voorzien,...

4.1.6 Afwerken achterkanten

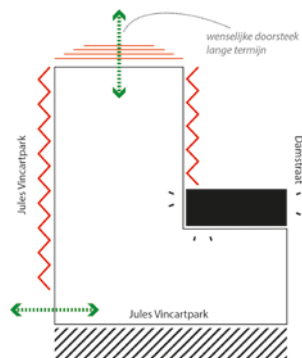
Probleemstelling

De woonwijk Jules Vincartpark begrenst de site aan westelijke zijde. Hier geven de tuinen van de vrijstaande woningen uit op de site. Tuinhuizen en dergelijke staan aan de achterzijde van de percelen opgesteld.

Aan de oostelijke zijde, geven de achterkanten van de percelen aan de Damstraat uit op de site. Dit zijn rijwoningen, vaak met een achterbouw of loods in de tuin. De achterkantzone oogt relatief slordig.

Visie

Achterkanten van de aanliggende gebieden worden afgewerkt, ofwel door middel van een uniforme afsluiting (gemetste muur, groenscherm), ofwel door de inplanting van de nieuwe wooneenheden waarvan de achterzijde van het perceel aansluit bij de bestaande achterkanten



Figuur 6: begrenzing plangebied

4.1.7 Groenbuffer

Probleemstelling

De huidige bedrijfsactiviteiten ten noorden van het plangebied kunnen visueel storend zijn voor de nieuwe woonontwikkeling

Visie

Er wordt een buffer voorzien tussen de bestaande bedrijfsactiviteiten en de nieuw te realiseren woonomgeving. Er komt een buffer in rechte lijn van 4-5m breed, deels op de woonzone, deels op de bestaande KMO-bestemming.

4.1.8 Opties openhouden voor latere ontwikkelingen

Probleemstelling

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een op vandaag nog bloeiende bedrijfssite. Mochten er zich op de lange termijn echter wijzigingen voorzien op deze site (verhuis, stopzetten van de activiteiten,...), is het zinvol om bij de ontwikkeling van het binnengebied reeds rekening te houden met een mogelijke aansluiting op het meer noordelijke binnengebied waar nu de bedrijfssite gevestigd is. Zodoende maakt het binnengebied deel uit van een ruimere visie. Ook indien de herontwikkeling van het noordelijke gedeelte zich nooit voordoet, moet het ontwerp voor het binnengebied kwalitatief zijn.

Visie

- Groene dooradering van het bouwblok met sequentie van groene eilanden
- Parkontwikkeling met geclusterde woonvormen op voormalige bedrijfssite als verderzetting van bestaande groenstrook
- Randafwerking Jules Vincartpark



Figuur 7: structuurschets bouwblok

4.1.9 *Ontwerpend onderzoek deelgebied 1*

KLASSIEK MODEL



Het betreft een klassieke verkaveling waarbij de achterkanten van de woningen langs de Damstraat en Jules Vincartpark worden afgewerkt door de tuinen van de nieuwe woningen. En centrale straat bedient de woningen. De kavels worden voorzien van een plek om de wagen te stallen en eventueel een carport.

Cijfermateriaal

9 app
13 woningen
Totaal: 22 units

T: 0,63 ha
Dichtheid: 34 wo/ha
Bezetting: 20%

WOONERF-TYPOLOGIE



De woningen beschikken over een meer bescheiden tuin en worden rond een centraal erf geschikt. Autoverkeer wordt van het erf geweerd. Bezoekers en bewoners parkeren ter hoogte van de voormalige parking van de sporthal. De centrale ruimte functioneert als groene postzegel in een groter netwerk.

Cijfermateriaal

9 app
13 woningen
Totaal: 22 units

T: 0,63 ha
Dichtheid: 34 wo/ha
Bezetting: 20%

GESTAPELDE WOONVORMEN



Er worden gestapelde woonvormen ontwikkeld. Op die manier blijft de site maximaal open en ontstaat ruimte om een collectieve tuin voor de inwoners te realiseren. Terrassen worden ingericht aan de meest zonnige zuidwestzijde. Toegangen zijn gesitueerd aan de andere zijde, tesamen met de parking voor de meergezinswoningen.

Cijfermateriaal

9 app
10 rijwoningen
3 kangoeroetypes
Totaal: 22 units

T: 0,63 ha
Dichtheid: 34 wo/ha
Bezetting: 21 %

ORIËNTATIE MODEL



De woningen worden zodanig geschakeld dat ze allen een zonnige voor- of achtertuin hebben. Er zijn kavels met een noordoostelijke oriëntatie. Indien wenselijk kan de ontsluiting op langere termijn worden doorgetrokken voor hard of zacht verkeer. Het model past zich in bij de inplanting van de bestaande woningen ter hoogte van de voormalige parking waardoor deze meer deel uitmaken van de site.

Cijfermateriaal

9 app
12 woningen
Totaal: 21 units

T: 0,63 ha
Dichtheid: 33 wo/ha
Bezetting: 19%

GEMIXT MODEL

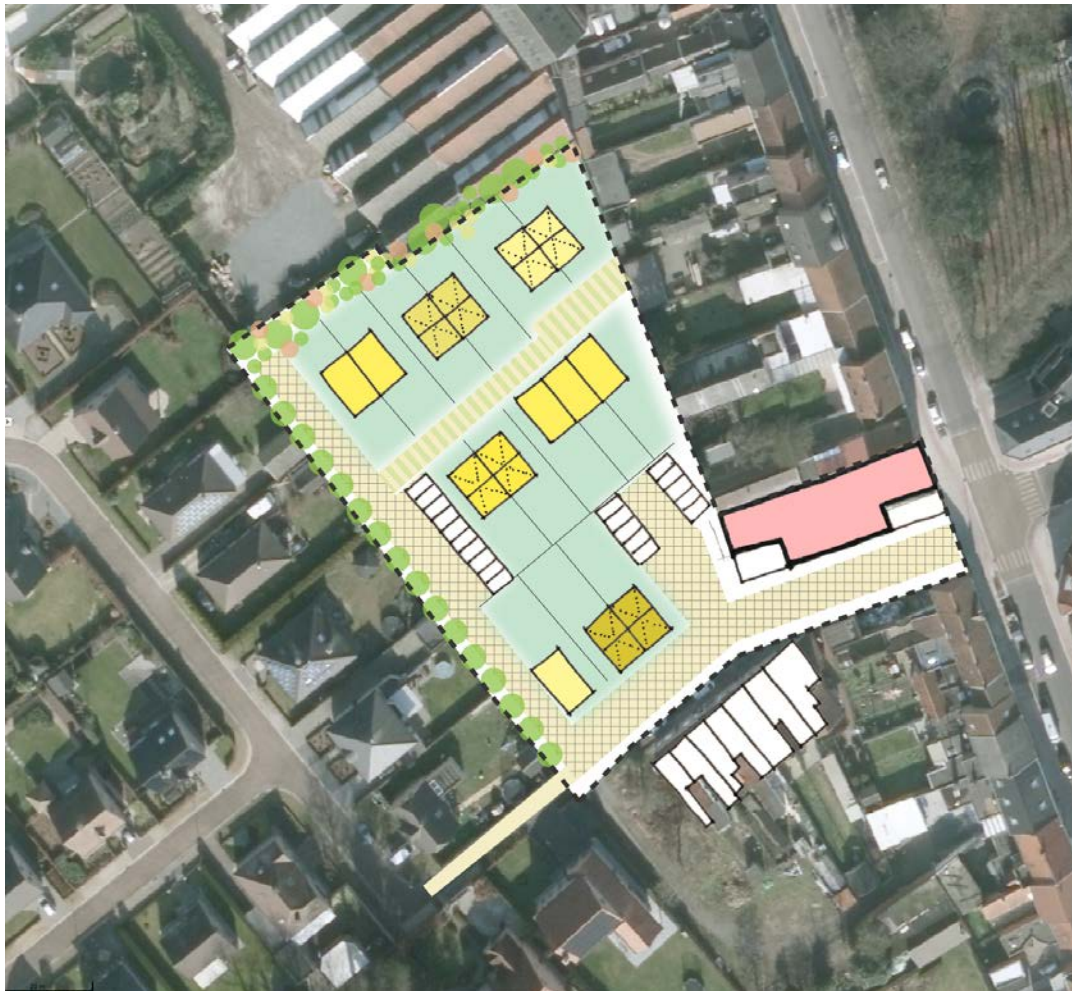


Het model voorziet in een mix aan woontypologieën: een aantal grondgebonden woningen in clustervorm (gesloten, halfopen, vrijstaand) waarbij de achterkanten van de woningen aan de Damstraat worden afgewerkt en de bestaande woningen aan de site worden geïntegreerd. Er wordt een appartementsgebouw geïmplementeerd op een groene postzegel.

Cijfermateriaal

9 app
10 app
9 woningen
Totaal: 28 units

T: 0,63 ha
Dichtheid: 44 wo/ha
Bezetting: 23%



Figuur 8: structuurschets voorkeursscenario deelgebied 1

4.2 Deelgebied 2

Om de herbestemming van deelplan 1 van recreatiegebied naar woongebied mogelijk te maken, wordt in ruil de herbestemming van deelplan 2 voorgesteld. Deze ruil bestendigt het evenwicht in planologische bestemmingszones. Bovendien is het een logische ruil. In deelgebied 2 bevinden zich momenteel een voetbalveld en een kleiner oefenveld. Het deelgebied is gelegen achter de woningen langs Kauterstraat en Donkstraat en aansluitend bij een voetbalveld met bijhorende kantine/ kledkamer, die wel in recreatiegebied gelegen zijn. Deelgebied 2 is echter wel bereikbaar via een zijwegje van de Donkstraat. Een woonontwikkeling is hier dus in principe mogelijk maar niet gewenst, gezien de aansluiting met bestaande recreatieve infrastructuur en de ligging achter de tuinzones van de omliggende woningen. In functie van het behoud van de voetbalinfrastructuur aldaar, conform de visie van het GRS, is aldus een herstemming als recreatiegebied aangegeven

Om het terrein van de sporthal De Wuiten om te zetten, wordt ongeveer 0,63 ha omgezet naar woongebied. De terreinen met het voetbalveld zijn ongeveer 1 ha groot.

5 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, PLANBATEN/PLANSCHADE EN RUIMTEBOEKHOUDING

5.1 Op te heffen voorschriften

voorschriften): gebied voor openbaar nut (sport-accommodatie) en KMO

Gewestplan

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de bestemmingen en bijhorende voorschriften van het gewestplan Dendermonde (KB 17-11-1978) opgeheven worden voor die percelen die geleden zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van onderhavig RUP. Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- Woongebied

BPA/RUP

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de bestemmingen en bijhorende voorschriften van volgende plannen opgeheven worden, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van onderhavig RUP, hetzij de gewestplanbestemming.

- *BPA 'Hooirt'* - M.B. 23.03.1993 + wijziging bij M.B. 25.04.2002 (wijziging betreft enkele de

5.2 Ruimteboekhouding

5.2.1 Deelgebied 1

<i>Huidige bestemming</i>	<i>Opp.</i>	<i>Bestemming RUP</i>	<i>Opp.</i>
Woongebied, gebied voor openbaar nut (sportaccomodatie) en KMO	0,67 ha	Woonprojectzone	0,58 ha
		Zone voor meergezinswoningen	0,09 ha

5.2.2 Deelgebied 2

<i>Huidige bestemming</i>	<i>Opp.</i>	<i>Bestemming RUP</i>	<i>Opp.</i>
Woongebied	0,95 ha	Zone voor dagrecreatie	0,95 ha

5.3 Planbaten/ planschade/ compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/ compensatie wordt grafisch voorgesteld op **plan 4 van de plan-nenbundel**. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009

houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erf- dienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Planbaten en planschade

- Omzetting zone voor sportaccomodatie naar woonprojectzone kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten
- Omzetting woongebied naar zone voor dagrecreatie kan mogelijks aanleiding geven tot planschade

6 MOBILITEITSTOETS

6.1 Deelgebied 1

Algemeen

Voor gemeentes in het buitengebied wordt vanuit het RSV uitgegaan van een minimale woondichtheid van 15 woningen per hectare. Gezien de ligging van het plangebied in de nabije omgeving van het centrum van Hamme, kan aangenomen worden dat een hogere densiteit hier wenselijk is. Er wordt uitgegaan van ca. 20 woningen.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor wooneenheden wordt berekend op basis van kengetallen voor gemotoriseerd verkeer volgens het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies (MOW, 2009). Op basis van het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen aangenomen te worden dat iedere persoon gemiddeld 2 verplaatsingen maakt per dag. Een huishouden uit Hamme bestaat gemiddeld on-

geveer uit 2,44 personen¹. Bezoekers zijn goed voor gemiddeld 0,3 woon-visiteverplaatsingen per dag (h/t). Ongeveer 64% van de verplaatsingen gebeurt met de auto. Tijdens de avondspits is dit 8,4% van alle verplaatsingen. 's Avonds komen 70% van alle autoverplaatsingen aan bij de woning, de overige vertrekken er. Tijdens het weekend worden er op piekmomenten (om 10u en om 14u) 7,5% van het totaal aantal verplaatsingen gemaakt.

In totaal zouden er per dag ca. 70 autoverplaatsingen door de wooneenheden op de site uitgevoerd worden.

Ontsluiting

Gegeven het beperkt aantal bijkomende wooneenheden kan overwogen worden de ontsluiting van het plangebied te spreiden over de Damstraat en de Jules Vincartpark. De fietsdoorgang kan opgeheven

¹ Bron: Detailhandelonderzoek Oost-Vlaanderen (2013). Een gemiddeld Vlaams huishouden bestaat uit 2,38 personen (01/01/2009).

of verplaatst worden naar een andere locatie. Echter zal de impact van de invulling van het gebied als woongebied minimaal zijn op de omgeving. Het lijkt zodoende haalbaar om de ontsluiting volledig via de Damstraat te behouden.

6.2 Deelgebied 2

Het planvoornemen voor deelgebied 2 betreft de bestemming van het huidige gebruik van de gronden. Aangezien er zich vandaag geen mobiliteitsproblemen voordoen op het terrein, en er in de feiten door het RUP niets zal veranderen, kan worden gesteld dat het RUP geen negatieve effecten zal hebben op de mobiliteit en dat een uitgebreider onderzoek niet relevant is.

7 WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER

7.1 Watertoets

Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als:

"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van

watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012

moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

Toepassing op het plangebied

Waterwingebieden

Er zijn geen waterwingebieden of beschermingszones aanwezig in of in de nabijheid van het plangebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied behoort tot het Beneden-Scheldebekken en bevindt zich in het stroomgebied van de Schelde.

Rondom D1 (sporthal) en D2 (voetbalveld) bevinden zich diverse waterlopen van 3^e categorie. Binnen het studiegebied komen geen geklasseerde waterlopen voor.

Overstromingskaarten

Binnen het RUP komen geen 'risicozones voor overstromingen (MOG2006) of recent overstromde gebieden (2006, 2010, 2011) voor.

Overstromingsgevoeligheid

In het plangebied zijn geen mogelijke of effectief overstromingsgevoelige gebieden gelegen.

Infiltratiegevoeligheid

De bodem van beide deelgebieden is infiltratiegevoelig. Dit houdt in dat het zinvol kan zijn om infiltratievoorzieningen te installeren.

7.2 Onderzoek tot m.e.r.

In het kader van het RUP werd een onderzoek tot m.e.r. uitgevoerd. Op 22 augustus 2014 werd de dienst MER gevraagd een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage.

De belangrijkste maatregelen uit het onderzoek tot m.e.r. worden bondig toegelicht:

- Bij dit onderzoek tot m.e.r. werden **het nulalternatief** onderzocht. Er werd echter geconcludeerd dat de voordelen die het behoud van de woonbestemming van de grond te Moerzeke met zich meebrengen, niet afwegen tegen de nadelen die het verdwijnen van het tweede voetbalterrein zouden genereren. Zodoende wordt geadviseerd om de twee voetbalterreinen geclusterd te houden, en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie in de kern van Hamme te voorzien ter hoogte van het terrein van de voormalige sporthal De Wuiten.

Bodem en water

- De meest gevoelige bodems komen niet voor binnen de grenzen van het RUP, waardoor er geen aanzienlijke problemen verwacht worden door dit RUP.
- De omvorming van de sporthal naar woonprojectzone zal weinig invloed hebben op de bestaande waterhuishouding gezien dit deelgebied gesitueerd is in een zone met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation. Verhardingen kunnen bij voorkeur in waterdoorlatende materialen gebeuren. De bevestiging van het voetbalterrein impliceert geen bijkomende verhardingen of gebouwen.
- Daarnaast dient voldaan te worden aan de principes van het integraal waterbeleid en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Fauna en Flora

- Om de biologische waarde te stimuleren, zal inheems en standplaatsgebonden plantmateriaal aangeraden worden bij de realisatie van groenvoorzieningen in de woonprojectzone De Wuiten.
- Het voetbalveld is momenteel reeds in recreatief gebruik en volgens de BWK biologisch niet waardevol. Door de omzetting van woongebied naar recreatiezone voor sportvelden in open lucht en door de aanleg van enkele groenbuffers, zal de biologische waarde allicht toenemen.

Landschap, bouwkundig en archeologisch erfgoed

- Gezien de aard van het plan, met name omvorming van sporthal naar woonzone in het verstedelijkt gebied en bevestigen van het bestaande voetbalveld, zal de impact van het plan op natuur en landschap heel beperkt zijn. Het RUP wordt waar mogelijk ook aangegrepen om de landschappelijke kwaliteit van de percelen te versterken. Er worden maatregelen opgelegd om de visuele impact op de omgeving tot een minimum te beperken of met andere woorden de landschappelijke integratie van de recreatiezone te optimaliseren.
- De bouwkundige elementen uit de inventaris ten noordoosten van de deelzone sporthal werden niet mee opgenomen in het RUP. Er blijft voldoende afstand tot deze gebouwen gerespecteerd.

Mens socio-organisatorische aspecten

- Het verkeersaantrekkelijk karakter blijft beperkt en het RUP voorziet in een reorganisatie van ontsluiting en parkeervoorziening, zodat de omgeving van verkeer ontlast wordt. Daarnaast kan opgemerkt worden dat de recreatiezone in functie staat van de lokale bewoners ten behoeve van de sportverenigingen en aldus een meerwaarde (positief effect) zal/kan betekenen op vlak van gezondheid.

De beslissing van dienst MER wordt in bijlage toegevoegd.

VERORDENEND DEEL

Het verordenend gedeelte van het RUP De Wuiten bestaat uit:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften worden in onderstaande tabel weergegeven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING****Art. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN****0.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer**

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van hemelwater en voor het in stand houden van het bergingsvolume, zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico zoveel mogelijk beperkt.

Afvalwater

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsnet. Indien er geen openbare riolering aanwezig is, wordt het afvalwater afgevoerd naar een septische put.

Hemelwater

Regenwater moet in eerste instantie maximaal opgevangen en hergebruikt worden. In tweede instantie moet het kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen, gekoppeld aan vertraagde afvoer.

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw moet hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken, ongeacht de afmetingen van het dak en het perceel, opgevangen worden in regenwaterputten en hergebruikt worden (WC's buitenkraan,...). De overloop van de regenwaterputten moet aangesloten zijn op een infiltratievoorziening, die de dimensies heeft zoals voorzien in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.



0.2 Archeologisch vooronderzoek

Voorafgaand aan vergunningsplichtige bouw- en grondwerken met impact op de ondergrond in het plangebied, zal in overleg met de bevoegde overheidsdiensten Onroerend Erfgoed vastgelegd worden of een archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren. Zo kan worden uitge-

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>maakt of er waardevolle archeologische sporen aanwezig zijn. Bij effectieve vondsten biedt vigerende wetgeving een decretaal kader. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven.</p>	
<p>0.3 Openbaar nut en reliëfwijzigingen Constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen worden toegelaten voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteiten van de bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Ook reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan.</p>	
<p>0.4 Materialen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. • Alle nieuwe of vernieuwde verharde grondoppervlakken zoals voetpaden, parkings en inritten, ongeacht de afmeting, dienen maximaal aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend fundamenteel materiaal. Waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden zonder afvoergoten en met opstaande rand of afstromen naar een voldoende brede aanpalende grasstrook. • Indien deze voorwaarden niet vervuld worden of er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een voldoende brede infiltreerbare randzone (minstens 25% van de betrokken verharde oppervlakte) en aangelegd worden zonder boordstenen of afvoercolken. Indien dit niet mogelijk is, dient de verharde oppervlakte aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. • Infiltratie: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De infiltratieoppervlakte moet minstens 400m²/ha verharde oppervlakte zijn; ◦ Het volume van deze voorziening moet minstens 250m³/ha verharde oppervlakte zijn; ◦ De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwattertafel, voor een drainageklasse niet dieper dan 70cm onder het maaiveld. • Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's of grachten) hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen) • Indien aangetoond wordt dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet er gebufferd wor- 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
den à rato van 250m ³ /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20l/s.ha. Ook bij buffering geniet een bovengrondse voorziening de voorkeur.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>Art. 1</p>  <p>ZONE VOOR DAGRECREATIE 'CATEGORIE 3: RECREATIE'</p>		
<p>1.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in functie van sport en recreatie in open lucht. De aard van de activiteiten is laagdynamisch, inrichtingen voor lawaaisporten in open lucht zijn dus uitgesloten.</p> <p>De minimaal benodigde accommodatie en constructies in functie van sport- en spelactiviteiten, ondersteunende horeca, interne ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen zijn tevens toegelaten. Ondersteunende horeca blijft beperkt in omvang en heeft een directe link met de sport- en spelactiviteiten. Er kunnen geen grootschalige gebouwen zoals een sporthal worden opgericht. Aanvullende voorzieningen in functie van onderhoud en beheer zijn wel toegelaten.</p>	<p><i>De sportvoorzieningen bestaan uit buitensportaccommodatie zoals voetbalvelden, hondentraining, etc.</i></p> <p>Lawaaisporten: sporten met gemotoriseerde voertuigen.</p> <p><i>Onder accommodatie en constructies wordt onder meer begrepen: een al dan niet vaste tribune, afsluitingen, fietsenstallingen, schuilhokken, verlichtingsmasten, ...</i></p>	
<p>1.2 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone wordt aangelegd in functie van openluchtsport en recreatie. • Alle werken voor de aanleg en het onderhoud van de zone in functie van sport en recreatie alsook in functie van buffering ten opzichte van de aanliggende woonomgeving zijn toegelaten. • Verhardingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en worden voorzien in waterdoorlatende verhardingen. Er dient maximaal ingezet te worden op infiltratie. <p>1.2.1 Terreinaanleg niet-functionele delen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-functionele delen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen door middel van groenimplementatie. De groene inrichting gebeurt onder meer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen, graspartijen, heestermassieven,... • Bij de inrichting dient te worden gestreefd naar een samenhangend geheel i.f.v. een functioneel recreatief programma. De infrastructuur dient te getuigen van kwaliteitsvolle inrichting. 	<p><i>Gezien de ligging van de zone aansluitend met de woonomgeving dient rekening gehouden met voldoende buffering.</i></p> <p>Niet-functionele delen: niet voor bebouwing, verharding, sportterreinen of landschappelijke inpassing benutte delen binnen de bestemmingszone.</p> <p><i>De groenvoorzieningen dienen met de functionele elementen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen en niet herleid te worden tot versnipperde restzones.</i></p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 2 WOONPROJECTZONE  'CATEGORIE 1: WONEN'		
2.1 Bestemming <u>Hoofdbestemming</u> De zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen, meer bepaald onder de vorm van een woonproject binnen een globaal concept. <u>Nevenbestemming</u> Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren zonder loketfunctie; • Diensten; • Vrije beroepen; De nevenbestemming mag maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte per woning binnen de bebouwde zone innemen. De nodige parkeerruimte in functie van andere functies dan wonen, dient te worden voorzien binnen de bestemmingszone.  <u>Indicatieve aanduiding 'hoofdtoegang'</u> <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'hoofdtoegang' dient de ontsluiting van het achterliggende gebied georganiseerd te worden 	Woonondersteunende voorzieningen: openbare verharde ruimten (pleinen, parkeerplaatsen, straten,...), openbare groene ruimten (buurtparkje, speelplein, graspartijen,...)	
2.2 Woonkwaliteit <ul style="list-style-type: none"> • De projectzone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject binnen een globaal concept; • Het project creëert een aangename woonomgeving en maakt gebruik van hedendaagse, kwalitatieve architectuur, waarbij elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte van minstens 20m²; • Het project wordt op een duurzame wijze vormgegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De waterbuffering wordt gemeenschappelijk georganiseerd; 		

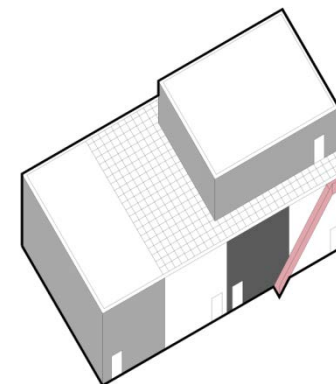
- De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe, reeds bebouwde omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden.

2.3 Bebouwingswijze

- *Bebouwingstypologie:* Er bestaat een grote vrijheid inzake de toegestane bebouwingsvormen voor het terrein. Toegestaan zijn:
 - grondgebonden woningen onder de vorm van open, halfopen en gesloten ééngezinswoningen op individuele kavels met inbegrip van zorgwoningen en kangoeroewoningen
 - gestapelde woonvormen
 - Meergezinswoningen onder de vorm van urban villa's of kleinschalige appartementsprojecten.
 - groepswoonprojecten
- *Bebouwingsdichtheid:* binnen de zone dienen minimum 20 en maximum 35 wooneenheden per ha te worden gerealiseerd.

Zorgwoning en kangoeroewoningen: kleinere (ondergeschikte) wooneenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooning en maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.

Het begrip **gestapelde woning** wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhall die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht). Ze kunnen desondanks beschikken over een private buitenruimte of een terras. Gestapelde woningen staan tegenover grondgebonden woningen .



Illustratief voorbeeld gestapelde woningen

Groepswoonbouwprojecten: woningbouwproject waarbij autonome woningen worden aangevuld met ten minste één samen te beheren ruimte. Ook gekend als cohousing.

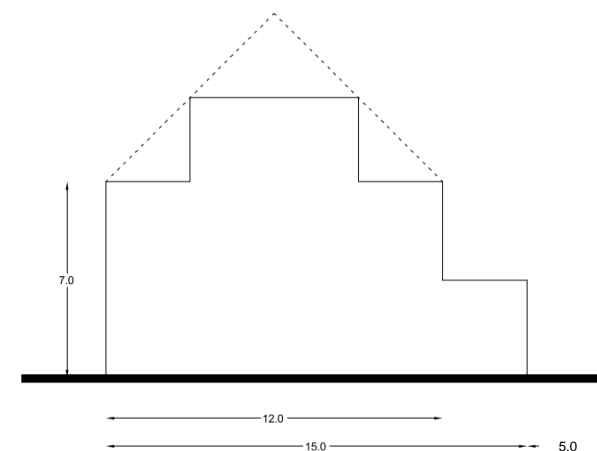
- **Bezettingsgraad:** maximaal 40% van de zone mag ingenomen worden door bebouwing. Daarbij zijn verhardingen niet inbegrepen. Minimum 50% van de niet-bebouwde delen wordt ingericht met groenvoorzieningen en wordt niet verhard. Minimum 15% van de zone wordt voorbehouden voor publiek domein onder de vorm van gegroepeerde bezoekersparkings, een speelpleintje of openbaar groen.

Indien de projectzone gerealiseerd wordt in verschillende fasen, dan dient elke project afzonderlijk te voldoen aan voorgaande bepalingen.

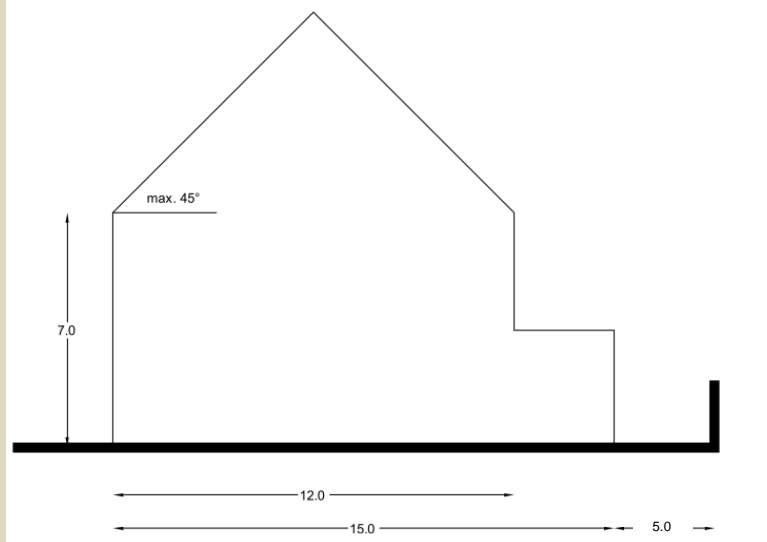
2.4 Bebouwingsvoorschriften

2.4.1 Hoofdgebouwen

- In geval van koppelbouw zijn de vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de volgende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over min. 2,00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muurdelen waar tegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden en één geheel te vormen met één van beide woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels.
- Inpandige garages zijn niet toegestaan.
- Maximale bouwhoogte: maximale kroonlijsthoogte: 7m
- Dakvorm: de dakvorm is vrij. Hellende daken hebben helling van min. 25° en max. 45°. Binnen de dakverdieping kan maximaal één woonlaag worden ingericht. Er kan worden gewerkt met een 'teruggetrokken verdieping'.
- Maximale bouwdiepte: gelijkvloers max. 15m, verdieping max. 12m. Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en daaruit voortvloeiende bouwrijke stroken.



Figuur 10: Principe van 'teruggetrokken verdieping'



Figuur 9: maximaal toegelaten gabariet van de woningen

Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de voorkavelgrens: vrij te kiezen. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.
- Afstand tot de zijkavelgrenzen:
 - Bij koppeling: 0m
 - Bij niet koppelen: min. 3m
- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m

Met het oog op een goede oriëntatie van de leefruimtes, kan geopteerd worden voor bijvoorbeeld het naar achter schuiven van de woning ten opzichte van de voorkavelgrens.

2.4.2 Bijgebouwen

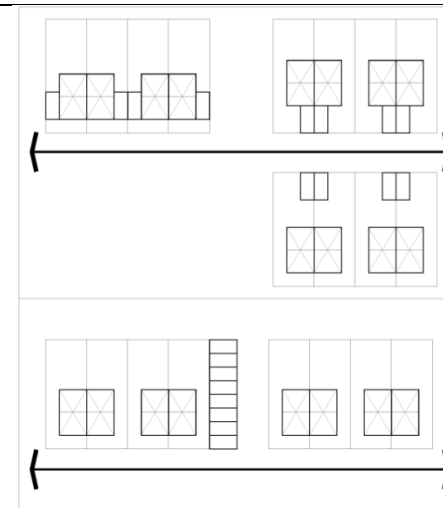
Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals carports, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De totale grondoppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m²
- De inplanting: 0,00m bij koppeling of min. 1,00m van de perceelgrens;
- Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/ aaneenschakeling te gebeuren;
- Kroonlijsthoogte: max. 3,5m, nokhoogte: max. 4,00m, dakhelling: max. 15°

Parkeren

Het parkeren voor de woningen gebeurt in individuele of collectieve carports. Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.

- Het plaatsen van *individuele carports* bij de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - Plaatsing binnen perceel: gekoppeld op de zijperceelsgrens.
 - Max.oppervlakte: 21m²
- Het plaatsen van *collectieve carports* voor de woningen wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - In een collectieve carport kunnen minimaal 4 en maximaal 8 wagens worden gestald.





Figuur 11: mogelijke inplanting carports

2.5 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte

- De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies eigen aan de tuin zijn hierbij toegestaan.
- De niet bebouwde ruimte kan maximaal 40% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
- De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.
- Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2,00m.

Kleinschalige constructies: volière, vijver, terras,...

<p>Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, metselwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen in metselwerk zijn eveneens verboden in de voortuin.</p>	
<p>2.6  Groenbuffer (overdruk)</p> <p>Binnen de overdruk 'groenbuffer' dient ten opzichte van de aanliggende KMO-zone een dicht groenscherm te worden voorzien waarvan de breedte minstens 4,5m bedraagt. De buffer dient gerealiseerd te worden in opgaand streekeigen groen onder de vorm van heesters en hoogstambomen. Min. 50% dient groenblijvend te zijn om ook in de winter een zekere visuele afscherming te behouden.</p> <p>Binnen deze overdruk kunnen geen parkeerplaatsen of andere constructies worden voorzien met uitzondering van de op het grafische plan indicatief aangeduide 'doorgang voor langzaam verkeer'.</p> <p>De groenbuffer dient te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de aanleg van het openbaar domein.</p>	
<p>2.7  Indicatieve aanduiding: doorgang voor langzaam verkeer</p> <p>De indicatieve aanduidingen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een voetgangers- en fietsdoorsteek met de daarbij noodzakelijke voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.. Deze voetgangers- en fietsdoorsteek wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijke doorgang.</p> <p>De fietsdoorsteek is indicatief aangeduid op het grafische plan. Dit betekent dat de exacte plaats niet vastligt. De fiets- en voetgangersdoorsteek kan worden gerealiseerd binnen een afstand van maximum 15m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan. De fietsdoorsteek heeft een breedte van minimum 2,00m.</p>	<p><i>Om functionele relaties te leggen worden op sommige plaatsen voetgangers- en fietsdoorsteeken doorheen de bebouwing behouden en/of gecreëerd. Deze worden indicatief weergegeven.</i></p>
<p>2.8 Globaal inrichtingsplan</p> <p>De projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrich-</p>	<p><i>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunnings-</i></p>

tingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling en verschillende fasen niet in gedrang komt en in elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient opgericht te worden.

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel met betrekking tot de ruimte-inname, de energiehuishouding, de afvalstromen als met betrekking tot het materiaalgebruik. De invulling van de projectzone moet dan ook gebeuren met aandacht voor een hedendaagse architectuur en/of kwalitatieve landschappelijke inrichting, de draagkracht van de omgeving en de relatie met de aanpalende functies.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager een globaal inrichtingsplan opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Op dit globaal inrichtingsplan dient minstens inzake volgende punten een visie worden geformuleerd:

Zuinig ruimtegebruik:

- De inplanting en organisatie van de gebouwen, aanduiding van percentage bebouwing binnen de zone;
- Het vermijden van onbenutte restruimten;
- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.

Waterhuishouding:

- De verharde en niet-verharde ruimten, aanduiding van beide percentages binnen de niet-bebouwde ruimte alsook een gedetailleerd beplantingsplan;
- Het voldoen van de aanvraag aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid en het nodige buffervolume.

Energie-aspecten:

- Het oriënteren en concipiëren van leefruimtes binnen woningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan om op

aanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Om de samenhang aan te tonen dient ondermeer een duidelijke visie opgenomen te worden qua typologie en morfologie en verschijningsvorm van de bebouwing binnen de gehele zone, de ontsluiting, groenaanleg,...

passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht.

Mobiliteitsaspecten:

- Hoe doorgaand gemotoriseerd verkeer vanuit het Jules Vincartpark richting de Damstraat wordt verhinderd;
- De toegang van op de bestaande openbare wegenis;
- Hoe de fietsdoorsteek naar het Jules Vincartpark wordt gerealiseerd;
- De interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens, zowel bewoners als bezoekers;

Landschappelijke en architecturale kwaliteit:

- Hoe een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt bekomen;
- De vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen, afsluitingen, verhardingen,... (=beeldkwaliteitsplan)
- Hoe de integratie van de bestaande woningen langs Jules Vincartpark, ontsloten langs de Damstraat, op een kwalitatieve manier in het plan wordt voorzien;
- Het garanderen van voldoende lichtinval, bezonning en privacy van nabijgelegen gebouwen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 3 	ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN 'CATEGORIE 1:WONEN'	
3.1	Bestemming <u>Hoofdbestemming:</u> De zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen. <u>Nevenbestemming:</u> Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden al nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren zonder loketfunctie; • Diensten; • Vrije beroepen; De nevenbestemming mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte per woontiteit binnen de bebouwde zone innemen. De nodige parkeerruimte in functie van andere functies dan wonen, dienen te worden voorzien binnen de bestemmingszone.	Woonondersteunende voorzieningen: openbare verharde ruimten (pleinen, parkeerplaatsen, straten,...), openbare groene ruimten (buurtparkje, speelplein, graspartijen,...)
3.2	Bebouwingswijze De zone wordt ingericht met meergezinswoningen.	
3.3	Bebouwingsvoorschriften 3.3.1 <i>Bebouwbare zone (overdruk)</i>  Binnen de overdruk bebouwbare zone kan een woonvolume worden opgericht dat moet voldoen aan volgende voorwaarden: <u>Volume</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwhoogte: max. 3 volwaardige bouwlagen, kroonlijsthoogte: max. 11m; • Dakvorm: enkel plat dak toegestaan; • Maximale bezetting overdrukzone: de overdrukzone mag voor 100% bebouwd worden. 	Afwijkingen ten aanzien van de maximale kroonlijsthoogte ten behoeve van technische installaties en puntvormige constructies kunnen niet worden toegestaan.

3.3.2 Parkeren

Parkeervoorzieningen voor de meergezinswoningen worden voorzien:

- Ofwel binnen de overdrukzone voor bebouwing, waarbij ondergrondse parkings en parkeerplaatsen op het maaiveld zijn toegelaten;
- Ofwel binnen de overige delen van de bestemmingszone onder de vorm van een collectieve carport:
 - Een collectieve carport bevat tenminste 5 parkeerplaatsen binnen een geïntegreerd concept;
 - Kroonlijsthoogte: max. 3,5m, plat dak, groendak of hellend dak met dakhelling max. 15°. Zadeldak niet toegelaten;
 - De totale grondoppervlakte van alle collectieve carports mag niet meer bedragen dan 150m²;
 - Individuele staanplaatsen of garages zijn niet toegestaan.



Illustratieve voorbeelden collectieve carport

3.4 Verhardingen

- De niet-bebouwbaar ruimte van de bestemmingszone dient voor min. 20% onverhard te blijven;
- De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte;
- Verhardingen in functie van opritten, parkeerplaatsen, terrassen en voetpaden zijn toegestaan. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

3.5 Afsluitingen

- Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen en metselwerk zijn uitgesloten.