

# RUP RECREATIEZONE ZOGGE / HAMME

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve versie

Gemeente Hamme

Grontmij Belgium NV  
Gent, maart 2015

## Verantwoording

**Titel** : RUP RECREATIEZONE ZOGGE / HAMME

**Subtitel** : Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 23380007

**Revisie** :

**Datum** : maart 2015

**Auteur(s)** : LCR, TTE, SVR

**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>Op bevel,</p> <p>De Secretaris André Reuse</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 03 / 11 / 2014 tot en met 05/01 / 2015.</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris André Reuse</p> <p>De Burgemeester Herman Vijt</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 / 03 / 2015</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris André Reuse</p> <p>De Voorzitter Koen Mettepenningen</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	

# Inhoudsopgave

1	INLEIDING .....	7
1.1	Doelstellingen van het RUP .....	7
2	RUIMTELIJKE CONTEXT .....	9
2.1	Situering en afbakening .....	9
2.2	Begrenzing van het plangebied .....	10
2.3	Ruimtelijke analyse van het plangebied .....	11
2.4	Morfologische analyse van het plangebied.....	13
3	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT .....	16
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en herzieningen .....	16
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) en herzieningen .....	16
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme .....	16
3.3.1	Uitbouwen sportinfrastructuur op lokaal niveau .....	16
3.3.2	Herziening GRS (in opmaak).....	17
3.4	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	18
3.5	Verkavelingen.....	19
3.6	Wegen en water .....	20
4	IDENTIFICATIEGEGEVENS.....	21

5	VISIEVORMING .....	25
5.1	Planopvatting.....	25
5.2	Concentratie van sport- en spelvoorzieningen.....	28
5.3	Optimaliseren ontsluiting.....	28
5.4	Verbeteren parkeervoorziening .....	28
5.5	Groeperen van bebouwing.....	29
5.6	Landschappelijke inpassing .....	29
6	MOBILITEITSTOETS.....	31
6.1.1	Parkeerbehoefte .....	35
6.1.2	Ontsluiting .....	35
7	WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER.....	37
7.1	Watertoets.....	37
7.2	Onderzoek tot m.e.r. ....	38
8	ONTEIGENINGSPLAN .....	41
	VERORDENEND DEEL.....	43

# Kaartenbundel

<i>Figuur 1: Ligging 'Zogge' binnen de gemeente Hamme.....</i>	<i>9</i>
<i>Figuur 2: luchtfoto van het studiegebied.....</i>	<i>10</i>
<i>Figuur 3: situering van het studiegebied.....</i>	<i>11</i>
<i>Figuur 4: bestaande ruimtelijke structuur Zogge.....</i>	<i>12</i>
<i>Figuur 5: bestaand grachtenpatroon .....</i>	<i>38</i>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Doelstellingen van het RUP

De gemeente Hamme wenst met de opmaak van het RUP een uitbreiding van het bestaande voetbalterrein in Zogge mogelijk te maken. Het terrein wordt vandaag gedeeld door verschillende ploegen. Trainingen en wedstrijden dienen zodanig gespreid te worden dat in de huidige situatie dagelijks (7/7) gebruik dient gemaakt te worden van de accommodatie. Hierdoor is het terrein overbelast en blijkt het nog voor de winterstop helemaal kapot gespeeld. Daardoor zijn er regelmatig afgelastingen, die op hun beurt zorgen voor een langere competitie. Deze situatie is niet wenselijk. De noodzaak tot een bijkomend terrein volgt dus uit programmatorische redenen. Een alternatief, zoals het aanleggen van een kunstgrassterrein, biedt daarom geen oplossing voor dit probleem.

De realisatie van een bijkomend terrein zal maken dat het niet langer nodig is de activiteiten uit te spreiden over de 7 wekdagen. Dit zal de levenskwaliteit voor de omwonenden verbeteren en de hinder doen afnemen. Aangezien er op het eigen grondgebied geen velden ter beschikking zijn die de huidige problematiek kunnen verhelpen is het lo-

gisch om een nieuw veld te voorzien, aansluitend bij de reeds bestaande infrastructuur. Door het nieuwe voetbalveld aan te leggen, aansluitend bij het bestaande terrein en in de onmiddellijke nabijheid van de kern van Zogge, wordt geen afbreuk gedaan aan de open ruimte en kunnen mensen en middelen maximaal gegroepeerd worden en efficiënt worden ingezet.

Het huidige voetbalterrein was al eerder onderdeel van het sectoraal BPA “zonevreemde recreatie”. De toen vastgelegde bebouwbare delen zijn niet in overeenstemming met de reeds bestaande lokalen op de site. De opmaak van het RUP moet dus tevens de bebouwbare oppervlakte beter afstemmen op de werkelijke situatie van de bestaande constructies. Er zijn geen grote uitbreidingen van bebouwing gepland, enkel het afstemmen op de bestaande situatie is noodzakelijk.

Het RUP maakt een betere ordening van de bestaande gebouwen en infrastructuur mogelijk, waardoor een efficiënter gebruik van het terrein mogelijk wordt en de ruimtelijke aanblik kan worden verbe-

terd. Tevens zal een betere ontsluiting voor minder hinder zorgen bij de omwonenden.



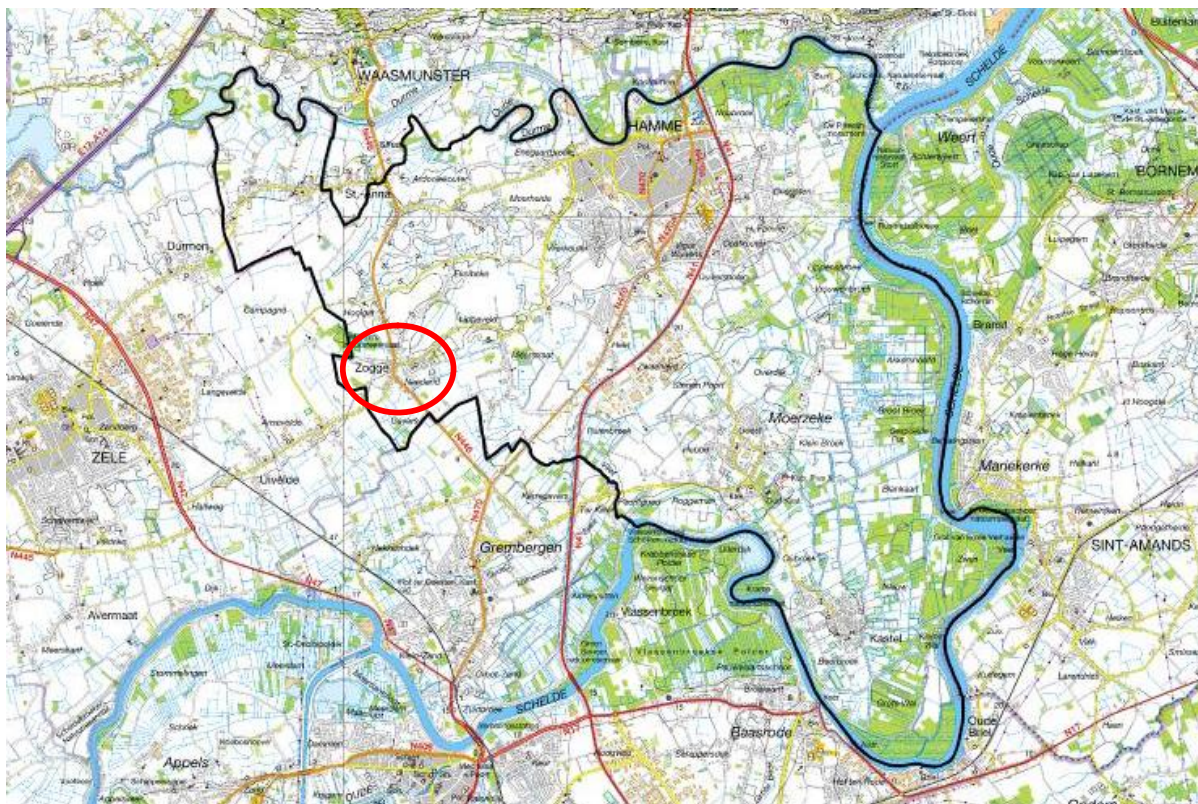


## 2 RUIMTELIJKE CONTEXT

### 2.1 Situering en afbakening

De gemeente Hamme is gelegen in het oosten van de provincie Oost-Vlaanderen, ten noordoosten van Dendermonde. De kern Zogge situeert zich in het westen van Hamme.

Het plangebied is gelegen in de oostelijke rand van de dorpskern van 'Zogge', en vormt de overgang naar de open ruimte.



Figuur 1: Ligging 'Zogge' binnen de gemeente Hamme



Figuur 2: luchtfoto van het studiegebied

## 2.2 Begrenzing van het plangebied

Langs oostelijke en zuidelijke zijde grenst de site aan de open ruimte. In het noordwesten grenst de site aan de woonwijken van Neerlandt. Deze sluiten direct aan op het centrum van Zogge met o.a. de kerk. In het noorden wordt het gebied afgebakend door de bestaande wegen, in het zuiden wordt de site begrensd door de waterloop 'De Vliet'. De westelijke grens wordt gemarkeerd door een gracht met bomerij.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.99 ha. Het bestaat uit het bestaande voetbalterrein met de bijhorende kantine en de infrastructuur van de hondenclub ten westen ervan en twee in het oosten aansluitende percelen.

Deze bijkomende percelen zijn momenteel in gebruik als paardenweide en akkerland. Ze worden van de bestaande sportsite gescheiden door een gracht. Het grachtenpatroon is kenmerkend voor het omliggende landbouwgebied, net zoals transparante bomerijen en hier en daar perceelsrandbegroeiing.

Het terrein wordt ontsloten naar de dorpskern van Zogge via 'Neerlandt'. Vanuit noordelijke en oostelijke richting kan de site worden bereikt langs een landbouwweg (wegenis van de ruilverkaveling) en een korte met steenslag verharde dreef.



## 2.3 Ruimtelijke analyse van het plangebied

### Centrum

Het centrum van Zogge bevindt zich tussen de kernen van Hamme en Zele. Zogge heeft een bescheiden kern, in het centrum zijn een kerk en basisschool gesitueerd.

### Woonweefsel

De centrumbebouwing van Zogge bevindt zich langs invalswegen 'Zogge' en 'Zogsebaan' en deint vervolgens enigszins uit langs de 'Bookmolenstraat'. Een meer recente woonwijk –'Neerland'- bevindt zich net ten zuiden van de kerk. Via deze wijk wordt het huidige voetbalveld ontsloten.

### Moeren natuurreservaat

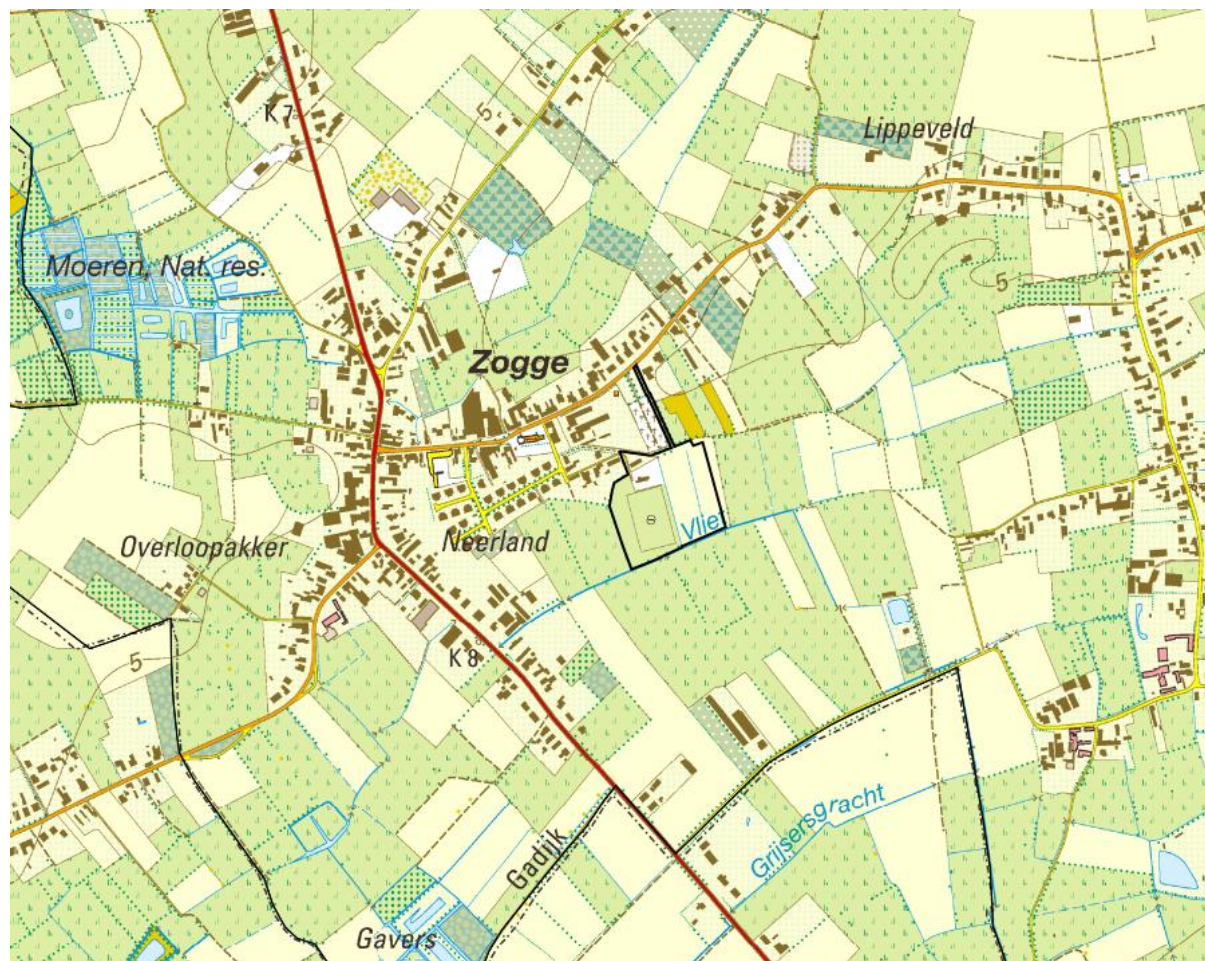
Ten westen van de kern van Zogge, bevindt zich natuurreservaat de Moeren, een drassige zone die vroeger in hoofdzaak werd ingezet als moerassige weide. Vandaag is deze zone in hoofdzaak nat bos.

### De Vliet

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door waterloop De Vliet, waarin verschillende grachten afwateren.

### Voetbalveld

Het westelijke (grootste) deel van het plangebied betreft het bestaande sportterrein dat door verschillende voetbalclubs wordt gebruikt. Deze zone is ingericht met een voetbalveld, een clubgebouw (kantine, kleedruimte en berging) en parkeerruimte.



Figuur 3: situering van het studiegebied

De bestaande oppervlakte ingenomen door bebouwing bedraagt ca. 600 m<sup>2</sup>. De verharde oppervlakte die gebruikt wordt als parkeervoorziening (inclusief bebouwde gedeelten) beslaat een oppervlakte van ca. 1500 m<sup>2</sup> maar is echter niet georganiseerd en wordt daardoor niet optimaal gebruikt. De containers vooraan op de site werden ondertussen verwijderd en er werd een nieuw gebouw opgericht tussen de kantine en het clubhuis van de hondenclub. Op het terrein is ook een gsm-mast aanwezig. Naast de voetbalinfrastructuur bevinden zich in het noorden en westen van dit deel ook nog een hondenclub (buitenterrein en clublokaal).

#### Landbouwzone

Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit twee percelen met een agrarische functie. Het centraal gelegen perceel heeft een gebruik als paardenweide (hobbylandbouw), het uiterst oostelijke perceel is in gebruik als akkerland. De verschillende percelen worden van elkaar gescheiden door grachten, zoals kenmerkend voor het omliggende landbouwgebied.

#### Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting gebeurt aan de noordzijde van de site. In westelijk richting is de parkeerzone bereikbaar via 'Neerlandt' vanuit het centrum (door woonwijken, wel eenrichtingsverkeer). In oostelijke richting is ze via een kleine dreef verbonden met de landbouwweg (polderweg), die langs de begraafplaats terug naar de Zoggebaan loopt (eveneens eenrichtingsverkeer).



Figuur 4: bestaande ruimtelijke structuur Zogge



## 2.4 Morfologische analyse van het plangebied



Neerlandt, toegang vanaf school en kerk ->



Zicht vanuit Neerlandt op parking met kantine en verderop de paardenweide ->



Zicht op parking en kantines voetbal richting uitrit



Dreef met acacia's, uitrit parking naar de polderweg.



Verlengde van de dreef in een polderweg richting oosten



Uitrit naar Zogge langsheen begraafplaats



Grens met woongebied Neerlandt (noorden)



Gracht met knotbomen langs westelijke grens



De Vliet (zuidelijke grens)



Hondenschool met clublokaal



Voetbalveld en kantines



Omheining voetbalterrein en schuilhokjes





GSM-mast langs voetbalveld



Opschot van elzen langs de Vliet



Paardenweide met schuilhok langs polderweg



Grachtje tussen voetbalterrein en paardenweide



Paardenweide en akkerland, Gsm-mast op achtergrond

## 3 PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

### 3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en herzieningen

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

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 (PRS) en herzieningen

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

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.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt **Hamme** geselecteerd als **hoofddorp**. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur in het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, diensten en verzorgende voorzieningen alsook lokale bedrijvigheid gebundeld wordt

**Zogge** is geselecteerd als één van de **woonkernen**, die een woonfunctie hebben 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 voorzieningen niveau is er gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

De **waterloop 'De Vliet'** is aangeduid als **ecologische structuur van bovenlokaal belang**. Het beleid is gericht op het in stand houden en versterken van deze structuren.

### 3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme

#### 3.3.1 *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 en woongebied van het gewestplan.

Anderzijds bevinden zich in de gemeente ook terreinen voor sport, recreatie of jeugdactiviteiten 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 verder op.
- **TC Hamme / De Vliet – Moerzeke,** sportinfrastructuur in de open ruime corridor tussen Hamme en Moerzeke langs de Vliet 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 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 woonomge-

ving 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.

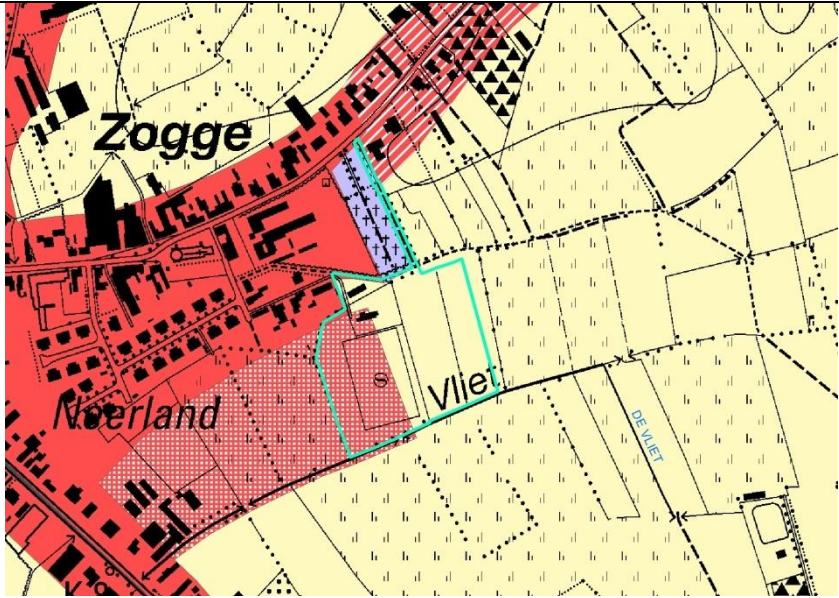
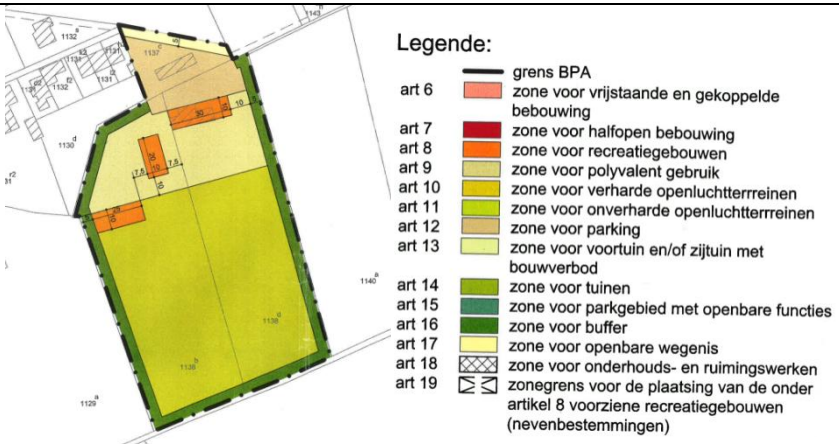
#### 3.3.2 Herziening GRS (in opmaak)

Voor sommige van deze sportvoorzieningen kan een verdere ontwikkeling (uitbreiding) in de toekomst nodig zijn. 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.

### 3.4 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Dendermonde (KB 17-11-1978): woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, kleine strook woongebied, kleine strook woongebied met landelijk karak- ter, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en open- bare nutsvoorzieningen.		
Gewestelijke ruimtelijke uit- voeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uit- voeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Algemene plannen van aan- leg	geen	geen	
Bijzondere plannen van aan- leg	Sectoraal BPA Zonevreemde recreatie (MB 07.02.2003 – wijziging MB 25.02.2005)  Het BPA gaf het zonevreemd gelegen voetbalterrein en de omliggende kantines een passende bestemming. Opmerking: de aangeduide zone voor recreatiegebouwen is niet in overeenstemming met de ligging van de bestaande kantines.		 <p><b>Legende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— grens BPA</li> <li>art 6 zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing</li> <li>art 7 zone voor halfopen bebouwing</li> <li>art 8 zone voor recreatiegebouwen</li> <li>art 9 zone voor polyvalent gebruik</li> <li>art 10 zone voor verharde openluchterreinen</li> <li>art 11 zone voor onverharde openluchterreinen</li> <li>art 12 zone voor parking</li> <li>art 13 zone voor voortuin en/of zijtuin met bouwverbod</li> <li>art 14 zone voor tuinen</li> <li>art 15 zone voor parkgebied met openbare functies</li> <li>art 16 zone voor buffer</li> <li>art 17 zone voor openbare wegenis</li> <li>art 18 zone voor onderhouds- en ruimingswerken</li> <li>art 19 zonegrens voor de plaatsing van de onder artikel 8 voorziene recreatiegebouwen (nevenbestemmingen)</li> </ul>

### 3.5 Verkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet- ver- vallen verkavelingen	geen	geen	 <p>The image is an aerial photograph of a residential area. A specific plot is outlined in black and labeled 's vlie'. The surrounding area is labeled 'Zogge' and 'Neerland'. There are various buildings, roads, and green spaces visible. A road labeled 'K 8' is also visible at the bottom left of the map area.</p>
Relevante stedenbouwkun- dige vergunningen	<p><u>Proximus Belgacom Mobile nv</u> Bouwen van zendstation voor mobiele communicatie (29/03/2002)</p> <p><u>VK Zogge</u> Bouwen van voetbalkantine en kleedkamers (29/06/2009)</p>	Nvt.	
Geregistreerde bouwover- trekkingen	geen	geen	
Monumenten en landschap- pen	geen	geen	
Bouwkundig Erfgoed	geen	<p><u>Mariagrot</u> (ID: 85707)</p> <p><u>Gemeentelijke begraafplaats van Hamme – Zogge</u> (ID: 85708)</p>	

## 3.6 Wegen en water

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Gewestwegen	geen	geen	
Provinciewegen	geen	Geen	
Fietsroutes	geen	300m ten westen: Provinciale route Grember- gen - Zogge	
Voet- en buurtwegen	Sentier n° 62	100m ten noorden: Chemin n° 14	
Rooilijnplannen	geen	geen	
Bevaarbare waterlopen	geen	geen	
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	geen	De Vliet (waterloopnr. S.061), 3 <sup>e</sup> categorie, ambts- gebied polder Schelde Dur- me Oost	
Overstromingsgebieden	geen	geen	

## 4 IDENTIFICATIEGEGEVENS

Tabel op volgende pagina

IDENTIFICATIEGEGEVENS		TECHNISCHE SPECIFICATIES						
<i>Naam terrein / vereniging</i>	VKS Hamme Zogge		<i>gebouwen</i>			<i>(sport)terreinen</i>		
<i>Adres terrein:</i>	Zogge – 9220 Zogge www.vkshammezogge.com	<i>Infrastructuur</i>	1 gebouw met: kantine kleedkamers (4 groepskleedkamers + 1 individuele kleedkamer voor de scheidsrechter) berging			1 voetbalplein (gedeeld met VK Zogge)		
<i>Verantwoordelijke:</i>	Roger Mettepenningen	<i>Oppervlakte (m²)</i>	180 (excl. Hondenschool en kantine VK Zogge)			6000		
<i>Aantal leden:</i>	237 leden <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 jeugd ploegen (U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U13 - U15)</li> <li>• 1 vrouwenploeg (1e Prov.)</li> <li>• 3 seniorsploegen</li> </ul>	<i>Ouderdom</i>	1999 (vernieuwing van de infrastructuur na brand)			1970		
<i>Gebruiksfrequentie trainingen:</i>	Ma – do: 18u – 21u Vrij: 19u30 – 21u		<i>sanitair</i>	<i>Techn. infrastructuur</i>	<i>tribune</i>	<i>parking</i>	<i>reclame</i>	<i>Bepanning</i>
<i>Gebruiksfrequentie wedstrijden:</i>	Zaterdagmorgen: jeugdwedstrijden / Zaterdagmiddag: damesploeg – reserveploeg Zondagmorgen : zondagsreserven /Zondagmiddag: eerste ploeg	<i>Infrastructuur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 piscines</li> <li>• 2 dame-wc's</li> <li>• 2 groepsdouches (bij kleedkamers)</li> <li>• 1 individuele douche (scheidsrechter)</li> </ul> Sanitair maakt deel uit van het hoofdgebouw	Electriciteitslokaal (één geheel met berging)	standplaats	onverhard	Op het gebouw en langs het terrein	/
<i>Andere gebruikers:</i>	VKS Hamme-Zogge stelt haar accommodatie ter beschikking voor de speelpleinwerking (zodat kinderen hun middagmaal kunnen nuttigen in de kantine tijdens de vakantieperiode). De recreatiezone wordt door heel wat meer verenigingen gebruikt (waaronder de hondensclub, kaatsclub, speelpleinwerking, Chiro,...).							
<b>ADMINISTRATIEVE EN JURIDISCHE GEGEVENS</b>		<i>Oppervlakte (m²)</i>				1200 m² Ca. 50 plaatsen	20	?
<i>Eigenaar terreinen</i>	Gemeente	<i>Voorzieningen op het terrein</i>	Doelen, verlichting, betonnen balustrade 2 'dug-outs' voor spelers en bezoekers					
<i>Eigenaar gebouwen</i>	VKS Hamme Zogge							
<i>bouwvergunning</i>	geen							

IDENTIFICATIEGEGEVENS		TECHNISCHE SPECIFICATIES						
<i>Naam terrein / vereniging</i>	VK Zogge		<b>gebouwen</b>			<i>(sport)terreinen</i>		
<i>Adres terrein:</i>	Zogge – 9220 Zogge	<i>Infrastructuur</i>	1 gebouw			1 voetbalplein (gedeeld met VKS Hamme Zogge)		
<i>Verantwoordelijke:</i>	Peter Verbeke	<i>Oppervlakte (m²)</i>	195 (excl. hondenschool en kantine VKS Hamme Zogge-)			6000		
<i>Aantal leden:</i>	38 leden 2 ploegen (1 veldploeg en 1 zaalvoetbalploeg)	<i>Ouderdom</i>	2009			1970		
<i>Gebruiksfrequentie trainingen:</i>	Dinsdag en in de periode augustus-oktober ook op donderdag		<i>sanitair</i>	<i>Techn. infrastructuur</i>	<i>tribune</i>	<i>parking</i>	<i>reclame</i>	<i>Beplanting</i>
<i>Gebruiksfrequentie wedstrijden:</i>	zondagochtend	<i>Infrastructuur</i>			stand-plaats	onverhard	Op het gebouw en langs het terrein	/
<i>Andere gebruikers:</i>								
<b>ADMINISTRATIEVE EN JURIDISCHE GEGEVENS</b>		<i>Oppervlakte (m²)</i>				1200 m² Ca. 50 plaatsen	20	?
<i>Eigenaar terreinen</i>	Gemeente	<i>Voorzieningen op het terrein</i>	Doelen, verlichting, betonnen balustrade 2 'dug-outs' voor spelers en bezoekers					
<i>Eigenaar gebouwen</i>	VK Zogge							
<i>bouwvergunning</i>	29.06.2009: nieuwbouw kantine en kleedkamers							





## 5 VISIEVORMING

### 5.1 Afweging ontwikkelingsperspectieven

#### 5.1.1 Indeling volgens het GRS

In het vigerende GRS van de gemeente Hamme werden de sportterreinen van Zogge onderverdeeld in de categorie van terreinen die konden bestendig worden en ook ontwikkelingsmogelijkheden konden krijgen. Volgende ruimtelijke afweging was daarbij opgenomen:

- **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.

#### 5.1.2 Mogelijkheden volgens het sBPA

De visie uit het GRS werd vertaald door de opname van de terreinen in het sectoraal BPA zonevreemde

recreatie (MB 07.02.2003 – wijziging MB 25.02.2005). Daarin werden de ontwikkelingsperspectieven meer concreet vastgelegd. Het BPA gaf het zonevreemd gelegen voetbalterrein en de omliggende kantines alsook de hondenclub een passende bestemming.

#### 5.1.3 Herziening GRS (in opmaak)

Ondertussen werd het GRS van Hamme in herziening gesteld. Daarin wordt volgende visie naar voor geschoven voor de categorie van terreinen die '*bestendig en verder ontwikkeld konden worden*' volgens het vigerende GRS:

Voor sommige van deze sportvoorzieningen kan een verdere ontwikkeling (uitbreiding) in de toekomst nodig zijn. 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.

In onderstaande paragrafen wordt een aftoetsing op microschaal besproken, met andere woorden wordt bekeken welke randvoorwaarden vanuit de functies van de open ruimte aanwezig zijn, waarmee rekening moet gehouden worden bij de ontwikkeling van de sportterreinen, of welke randvoorwaarden in acht genomen moeten worden om de verdere uitbreiding van de terreinen te milderen.

Deze zaken werden reeds bekeken in het onderzoek tot mer en worden hier nogmaals hernomen.

### Algemeen

- Bij dit onderzoek tot m.e.r. werden **locatiealternatieven** onderzocht. Er werd echter geconcludeerd dat het onderbrengen van een extra voetbalterrein op een andere locatie nabij de kern Zogge geen evenwaardig alternatief biedt. De exploitatie van twee verspreid gelegen terreinen kan niet efficiënt worden georganiseerd. In dat geval kan de bestaande ondersteunende infrastructuur ook niet voor beide locaties worden hergebruikt en moet mogelijks extra bijkomende infrastructuur voorzien worden. Daarnaast zou een verspreide ligging eveneens leiden tot extra verkeersbewegingen tussen beide terreinen. In dat geval wordt ook op twee locaties ingegrepen in het landschap.

### Landschap

- Gezien de aard van het plan, met name het uitbreiden van een bestaande dagrecreatiezone, zal de impact van het plan op het **landschap** heel beperkt zijn. Toenemende bebouwing zal eveneens beperkt zijn. Aldus vormt het plan geen verdere aantasting van de bestaande landschapsstructuur. Het RUP wordt waar mogelijk ook aangegrepen om de landschappelijke kwaliteit van de site te versterken. De randvoorwaarden die zijn ingeschreven in het RUP bewerkstelligen de integratie in de omgeving zodat de visuele impact op de omgeving tot een mini-

mum wordt beperkt. Bovendien heeft het RUP geen negatieve invloed op **ankerplaatsen, relictzones, punt- en lijnrelicten**.

### Landbouw

- Aangaande **de impact op het functioneren van de agrarische structuur** kan gesteld worden dat het voorgestelde gebied zo dicht mogelijk aanleunt bij het bestaande (woon)weefsel en dat gezocht werd naar een locatie waarvan de impact op de samenhangende landbouwgebieden het kleinst was. Daarom heeft de gemeente ervoor geopteerd de uitbreiding zo beperkt mogelijk te houden, door het aantal bijkomende sportterreinen tot een minimum te beperken. Er zou **slechts één bijkomend voetbalveld** voorzien worden, waarbij zal gestreefd worden naar een zo compact mogelijke inpasping en een kwalitatieve afwerking richting open landbouwgebied. Op deze plaats kunnen de **bestaande gebouwen dubbel gebruikt** worden voor zowel het bestaande als het nieuwe voetbalterrein. Op die manier moet geen extra landbouwgebied ingenomen worden. Het gaat om de inname van ongeveer **1,2 ha herbevestigd agrarisch gebied**, waarbij gezien de ligging, aansluitend bij de woonomgeving en op de **rand met het agrarisch gebied**, en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een versnippering of aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Eén van de terreinen die wordt ingenomen, is in gebruik voor hobbylandbouw, zijnde een paardenweide.

Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur. Voor de uitbreiding van de site zal er voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s) zijn.

### Natuur

- Het plangebied is **niet gelegen in kwetsbaar gebied**. Rondom de uitbreiding worden best groenbuffers aangelegd. Om de biologische waarde te stimuleren, wordt best inheems en standplaatsgebonden plantmateriaal gebruikt bij de realisatie van de nieuwe buffers en bijkomend groen voorzien tussen de bestaande en nieuw geplande zone.
- De nieuw te ontwikkelen recreatiezone is momenteel in landbouwgebruik en **volgens de BWK biologisch niet waardevol**. Door de omzetting naar recreatiezone voor sportvelden in open lucht en door de aanleg van enkele groenbuffers, mogelijks met integratie van de grachten, zal de biologische waarde eerder toenemen.

### 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 bodem van het studiegebied is tevens **infiltratiegevoelig**. Dit houdt in dat het

zinvol kan zijn om infiltratievoorzieningen te installeren.

- Binnen het RUP komen geen 'risicozones voor overstromingen (MOG2006) of recent overstroomde gebieden (2006, 2010, 2011) voor. Bovendien zijn in het plangebied zijn **geen mogelijke of effectief overstromingsgevoelige gebieden** gelegen.

#### Woonkwaliteit

- Momenteel gebeurt de ontsluiting van de site doorheen de wijk Neerlandt. Deze weg is niet uitgerust voor deze functie. Indien een bijkomend terrein zou voorzien worden, is het wenselijk de verkeerscirculatie van de wijk Neerlandt te verbeteren. Het aanleggen van een extra veld zal echter geen drastische toename van de verkeersdynamiek betekenen gezien het vooral de bedoeling is de bestaande trainingen en wedstrijden beter te kunnen spreiden, gezien het bestaande veld over bespeeld is.
- Fietsers en voetgangers kunnen de terreinen wel via de doorsteek Neerlandt blijven bereiken conform de huidige situatie, waarbij zij zoveel mogelijk afgescheiden blijven van het gemotoriseerd verkeer. Autoverkeer via Neerlandt is niet langer wenselijk

#### Conclusie

De keuze om de zone voor recreatie bij de kern van Zogge verder uit te breiden kan enerzijds

worden gestaafd vanuit de centrale ligging van het bestaande sportterrein tegen de kern van Zogge. Het betreft geen geïsoleerd gebied. Bovendien wordt de ontsluiting geoptimaliseerd. De ontwikkeling van een tweede terrein betekent geen inname van grote stukken bijzonder waardevolle open ruimte.

Vanuit de afweging van de open ruimte functies zijn er geen elementen die erop wijzen dat een uitbreiding aansluitend bij de huidige locatie een aanzienlijke impact op deze open ruimte functies zou hebben, waardoor het functioneren van deze functies in het gedrang zou komen. Er kunnen wel een aantal bijkomende maatregelen genomen worden om de impact die het plan zal hebben, te milderen, dit voor wat betreft landschappelijke inpassing en verkeersafwikkeling.

Het sectoraal BPA dat reeds werd opgemaakt voor het bestaande voetbalterrein wijst reeds op de eerdere beleidskeuze van de gemeente om de recreatiefunctie in Zogge te bestendigen. De opmaak van het RUP past zodoende in de eerdere visie van de gemeente.

## 5.2 Planopvatting

Het voorgenomen plan vormt de juridisch-planologische basis om de verdere uitbouw van de site binnen een ruimtelijk verantwoord kader te laten gebeuren en de nodige kwaliteitseisen en randvoorwaarden aan de verdere ontwikkelingen te stellen.

## 5.3 Concentratie van sport- en spelvoorzieningen.

### Probleemstelling

Het bestaande terrein is vandaag overbespeeld, het wordt inmiddels benut door 7 verschillende ploegen. De gemeente wenst echter, gezien de goede ligging en de uitgebouwde voorzieningen, de bestaande activiteiten hier te behouden en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Op de site zijn al meerdere ondersteunende voorzieningen aanwezig, die met het voorzien van een bijkomend veld verder nog beter kunnen benut worden.

### Visie

- Het behoud en verdere uitbreiding van de sportactiviteiten garanderen het open karakter van de omgeving en het landschap alsook de toekomst van de sportterreinen op deze plaats.
- In het bestemmingsplan wordt gewerkt met een globale bestemmingszone waarbij in de stedenbouwkundige voorschriften de inrichtingsmodaliteiten worden bepaald.

## 5.4 Optimaliseren ontsluiting

### Probleemstelling

De huidige ontsluiting van het voetbalterrein gebeurt via de woonwijk 'Neerlandt'. Deze situatie, waarbij tientallen auto's zich tijdens piekmomenten door de woonstraten bewegen, is niet optimaal voor de woonkwaliteit in de aanliggende woningen.

### Visie

- Om de verkeerscirculatie naar het sportterrein te verbeteren, zal de ontsluiting van de site worden voorzien langs de polderweg ten noorden van het terrein. Deze weg (momenteel enkelrichting) dient hiervoor te worden uitgebreid naar een volwaardige ontsluitingsweg (2x 1 rijstrook).
- De verbinding langs de woonwijk Neerlandt, eveneens éénrichtingsverkeer wegens erg smal, wordt afgebouwd en kan gepromoot worden als verbinding voor langzaam verkeer van en naar de kern van Zogge.
- Bij de aanleg van de nieuwe toegang gaat voldoende aandacht naar de kwalitatieve ontsluiting en verkeersremmende maatregelen.

## 5.5 Verbeteren parkeervoorziening

### Probleemstelling

De bestaande parking is niet voldoende uitgerust om de parkeerbehoefte op een goede manier op te vangen. Momenteel ontbreekt elke vorm van aanleg, organisatie of signalisatie.

### Visie

- De bestaande parking dient te worden georganiseerd.
- De interne circulatie dient te worden afgestemd op de nieuwe ontsluiting van de site.
- Het parkeren wordt collectief georganiseerd voor de verschillende gebruikers/ organisaties op het terrein. Zo wordt versnippering tegengegaan.

## 5.6 Groeperen van bebouwing

### Probleemstelling

De bestaande gebouwen staan ad hoc op het terrein ingeplant. Daardoor is de ruimte vandaag weinig efficiënt ingericht en oogt het geheel relatief onoverzichtelijk. Het gebouw van de hondenclub ligt vandaag in tweede linie. Wagens dienen zich eerst volledig over de parkeerzone te bewegen alvorens de toegang van het lokaal te bereiken.

### Visie

- Gebouwen in functie van kleedkamers, kantine, bergruimte, clublokaal etc. worden maximaal gegroepeerd. Ze worden voorzien in het noorden van het terrein, zoveel mogelijk aansluitend op de bebouwing van de kern Zogge.
- De bouwhoogte blijft beperkt tot de bestaande.
- Een betere aanleg van de directe omgeving van de kantines en clublokalen is aangewezen.
- Architecturale samenhang van de gebouwen.

## 5.7 Landschappelijke inpassing

### Probleemstelling

Het plangebied ligt op de grens tussen bebouwing en landbouwgronden. Door zijn strategische ligging is een landschappelijke inkleding van het terrein essentieel om een overgang te realiseren tussen de dorpsrand en het open polderlandschap. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door afwateringsgrachten op de perceelsranden met restanten van houtkanten, bosschages en transparante bomenrijen.

### Visie

- In de stedenbouwkundige voorschriften gaat bijzondere aandacht naar de landschappelijke inkleding van de site omdat dit het meest cruciale is om de recreatieve voorzieningen te integreren in de omgeving.
- Ten opzichte van de bestaande Vlietbeek dient een bufferstrook te worden aangelegd waarin

groenelementen worden voorzien die de ecologische waarde van de Vliet mogelijks nog kunnen doen toenemen. Een bouwrijke strook van 5m voor onderhoud van de beek dient daarbij wel steeds gerespecteerd te blijven.

- Op het terrein zelf dient kwaliteit te worden nagestreefd, door de nodige groenelementen aan te planten, die niet alleen voor het terrein zelf belangrijk zijn, maar ook de omgeving ten goede komen.
- De parking dient te worden voorzien van een groene aanleg.
- Groenvoorzieningen bewerkstelligen de samenhang in het gebied en geven het een parkachtig karakter, zodat het er aangenaam vertoeven is en de site aansluit bij de omgeving. Het gebruik van streekeigen beplanting bevordert de gewenste landschappelijke integratie.



## 6 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, PLANBATEN/PLANSCHADE EN RUIMTEBOEKHOUDING

### 6.1 Op te heffen voorschriften

#### 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:

- Woonuitbreidingsgebied
- Agrarisch gebied
- Woongebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

#### BPA/RUP

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de bestemmingen en bijhorende voorschriften van vol-

gende 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.

- Sectoraal BPA Zonevreemde recreatie (MB 07.02.2003 – wijziging MB 25.02.2005)

## 6.2 Ruimteboekhouding

Gewestplan / BPA / RUP	Opp (ha)
CATEGORIE OPENBAAR DOMEIN	0,03 ha
CATEGORIE RECREATIE (BPA)	1,57 ha
CATEGORIE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (GWP)	0,07 ha
CATEGORIE WONEN (GWP)	0,01 ha
CATEGORIE LANDBOUW (GWP)	1,31 ha
<b>Totaal</b>	<b>2,99 ha</b>

RUP	Opp (ha)
CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	0,2 ha
Zone voor openbaar domein	
CATEGORIE RECREATIE	2,79 ha
Zone voor dagrecreatie	
<b>Totaal</b>	<b>2,99 ha</b>



### 6.3 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.

- 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**

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- Agrarisch gebied (categorie 'landelijke gebieden') naar zone voor dagrecreatie (categorie 'recreatie')

Kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten.



## 7 MOBILITEITSTOETS

### 7.1.1 Parkeerbehoefte

Het voetbalterrein (6.000m<sup>2</sup>) van Zogge wordt bespeeld door 12 ploegen van VKS Hamme Zoggen en 1 ploeg van VK Zogge. Naast het voetbalterrein bevindt zich een hondenclub met eigen clublokaal. Deze club maakt gebruik van eigen terrein en gebruikt aldus niet het voetbalterrein van Zogge.

Aangezien er geen specifieke gegevens voorhanden zijn, kan de parkeerbehoefte van het voetbalterrein worden ingeschat op basis van algemene kencijfers uit het CROW 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317, CROW, 2012'.

Op basis van deze kencijfers kan een parkeerbehoefte aangenomen worden van 13-27 parkeerplaatsen per hectare netto voetbalterrein. Met de uitbreiding zullen er 2 voetbalterreinen ter beschikking worden gesteld met een oppervlakte van 12.000m<sup>2</sup> (2x 6000m<sup>2</sup>). Hierdoor kan de parkeerbehoefte van het voetbalterrein ingeschat worden op 26 – 54 parkeerplaatsen. Uitgaande van een gemiddelde van deze parkeerbehoefte kan de parkeervraag op het drukste moment ingeschat worden op 40 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de hondenclub zijn geen specifieke gegevens voor handen, noch algemene kencijfers beschikbaar. Aanbevolen wordt een geringe marge aan parkeerplaatsen voor de hondenschool te voorzien en aldus in totaal ongeveer 45 parkeerplaatsen te voorzien.

Voorts strekt het ook tot aanbeveling de parkeervakken te optimaliseren (afbakenen parkeerplaatsen, schuine parkeerplaatsen) met het voorzien van een enkele in- en uitrit.

De parkeerbehoefte hangt nauw samen met de intensiviteit van het gebruik van de voetbalterreinen. In de huidige situatie wordt het terrein als volgt gebruikt:

	voormiddag	namiddag
<b>Zaterdag</b>	jeugdwedstrijden	Damesploeg
<b>zondag</b>	zondagsreserven/VK Zogge (elke 14d)	Eerste ploeg

De terreinen worden om de twee weken bespeeld door VK Zogge op zondagmorgen (wanneer de

ploegen van VKS Hamme Zogge op verplaatsing spelen). VK Zogge heeft ook een eigen kantine en kleedkamers naast de gebouwen van VKS Hamme Zogge.

Voor de functie van sportveld, kan gesteld worden dat 95% van de verkeersgeneratie wordt verwezenlijkt door bezoekers. Onder bezoekers dienen zowel de recreanten als de toeschouwers bij wedstrijden te worden begrepen. Het weergegeven parkeerkencijfer is inclusief bezoekersparkeren; het weergegeven kencijfer verkeersgeneratie is inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers.

Er zullen maatregelen getroffen worden om te vermijden dat de parkeervlakte wordt aangewend voor vrachtwagenparkeren tijdens het weekend.

### 7.1.2 Ontsluiting

De ontsluiting van de sportterreinen verloopt in de huidige situatie via Neerlandt en de polderweg naast het kerkhof.

In 2012 werd door de gemeente eenrichtingsverkeer ingevoerd ter hoogte van het voetbalterrein achter de kerk van Hamme-Zogge en de Polderweg, gezien de beperkte breedte van deze toegangswegen.

Een mogelijkheid kan er ook in bestaan tweerichtingsverkeer op de Polderweg in te richten, mits aanpassing van de Polderweg, zodanig dat het gemotoriseerd verkeer op de Polderweg kan kruisen of door uitwerking van een alternatief zoals een 1x1-weg met uitwijkstroken. Hierdoor wordt het gemotoriseerd verkeer richting de sportterreinen zoveel mogelijk uit de kerkomgeving geweerd.

Fietsers en voetgangers kunnen wel de terreinen via de doorsteek Neerlandt bereiken conform de huidige situatie, waarbij zij zoveel mogelijk afgescheiden blijven van het gemotoriseerd verkeer. Een fietsenstalling wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de route voor het langzaam verkeer voorzien en nabij de ingang van het clubhuis.

Aangezien er geen specifieke gegevens voorhanden zijn, kan de fietsparkeerbehoefte van de voetbalclubs worden ingeschat op basis van algemene kencijfers uit het CROW 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012'.

Op basis van deze kencijfers wordt een fietsenparkeerkeercijfers voor sportvelden van 33-95 plaatsen per ha netto terrein gerekend. Met de uitbreiding zullen er 2 voetbalterreinen ter beschikking worden

gesteld, met een oppervlakte van 12.000 m<sup>2</sup> (2x6000 m<sup>2</sup>). Hierdoor kan de behoefte aan fietsenstallingen ingeschat worden op 40 – 114 plaatsen. Uitgaande van een gemiddelde van deze parkeerbehoefte, kan de vraag naar fietsenstallingen op het drukste moment ingeschat worden op 77 fietsenstallingen.

## 8 WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER

### 8.1 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 deelbekken van Ledebeek en Durme.

Ten zuiden van het plangebied loopt de Vliet, een waterloop van 3° categorie. Binnen het studiegebied komen geen geklasseerde waterlopen voor, wel zijn er enkele afwateringsgrachten aanwezig.



Figuur 5: bestaand grachtenpatroon

#### 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

Het plangebied ligt in een infiltratiegevoelige zone (bodemtextuur Z-zand en drainageklasse d-matig nat). Er dient maximaal te worden ingezet op infiltratie.

## 8.2 Onderzoek tot m.e.r.

In het kader van het RUP werd een onderzoek tot m.e.r. uitgevoerd. Op 16 april 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 **locatiealternatieven** onderzocht. Er werd echter geconcludeerd dat het onderbrengen van een extra voetbalterrein op een andere locatie nabij de kern Zogge geen evenwaardig alternatief biedt. De exploitatie van twee verspreid gelegen terreinen kan niet efficiënt worden georganiseerd. In dat geval kan de bestaande ondersteunende infrastructuur ook niet voor beide locaties worden hergebruikt. Daarnaast zou een verspreide ligging eveneens leiden tot extra verkeersbewegingen.
  - Aangaande de impact op het functioneren van de agrarische structuur kan gesteld worden dat het voorgestelde gebied zo dicht mogelijk aanleunt bij het bestaande (woon)weefsel en dat gezocht werd naar een locatie waarvan de impact op de samenhangende landbouwgebieden het kleinst was. Op deze plaats kunnen de bestaande gebouwen dubbel gebruikt worden voor zowel het bestaande als het nieuwe voetbalterrein. Voor de site betekent de uitbreiding wel de
- inname van een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied. Daarom heeft de gemeente ervoor geopteerd de uitbreiding zo beperkt mogelijk te houden, door het aantal bijkomende sportterreinen tot een minimum te beperken. Er zou slechts één bijkomend voetbalveld voorzien worden, waarbij zal gestreefd worden naar een zo compact mogelijke inpassing en een kwalitatieve afwerking richting open landbouwgebied.
- Het gaat om de inname van ongeveer 1,2 ha herbevestigd agrarisch gebied, waarbij gezien de ligging, aansluitend bij de woonomgeving en op de rand met het agrarisch gebied, en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een versnippering of aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur. Voor de uitbreiding van de site zal er voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s) zijn.
- Om de verkeerscirculatie in de omliggende woonwijk te verbeteren, zal de **ontsluiting** van de site worden voorzien langs de polderweg ten noorden van het terrein. Deze weg (vandaag 1x1 rijstrook) dient hiervoor te worden uitgebreid naar een volwaardige ontsluitingsweg (2x1 rijstrook). Door de verbreding van deze polderweg wordt de bestaande woningen in 'Neerland' ontlast van gemotoriseerd verkeer dat zich van en naar de sportaccommodatie begeeft,

hetgeen een verbetering van de leefkwaliteit voor deze woningen betekent.

- Fietsers en voetgangers kunnen de terreinen wel via de doorsteek Neerlandt bereiken conform de huidige situatie, waarbij afgescheiden blijven van het gemotoriseerd verkeer. Een fietstalling wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de route voor het langzaam verkeer voorzien en nabij de ingang van het clubhuis
- Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied. Rondom de uitbreiding zullen groenbuffers aangelegd worden. Om de biologische waarde te stimuleren, zal inheems en standplaatsgebonden plantmateriaal gebruikt worden bij de realisatie van de nieuwe buffers en zal bijkomend groen voorzien worden tussen de bestaande en nieuw geplande zone.
- De nieuw te ontwikkelen recreatiezone is momenteel in landbouwgebruik en volgens de BWK biologisch niet waardevol. Door de omzetting naar recreatiezone voor sportvelden in open lucht en door de aanleg van enkele groenbuffers, mogelijks met integratie van de grachten, zal de biologische waarde allicht toenemen.
- De keuze om de zone voor recreatie bij de kern van Zogge verder uit te breiden kan enerzijds worden gesteefd vanuit de centrale ligging van het bestaande sportterrein tegen de kern van Zogge. Het betreft geen geïsoleerd gebied. Bovendien wordt de ontsluiting geoptimaliseerd. De

ontwikkeling van een tweede terrein betekent geen inname van waardevolle open ruimte, daar het plangebied aansluit bij de kern van Zogge. Het sectoraal BPA dat reeds werd opgemaakt voor het bestaande voetbalterrein wijst reeds op de eerdere beleidskeuze van de gemeente om de recreatiefunctie in Zogge te bestendigen. De opmaak van het RUP past zodoende in de eerdere visie van de gemeente.

**De dienst MER oordeelde dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**





## 9 ONTEIGENINGSPLAN

Aan dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een onteigeningsplan gekoppeld in de zin van artikel 70 §2 van het decreet ruimtelijke ordening. Een onteigeningsplan moet de omtrek van de te onteigenen goederen aangeven, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens.

Het onteigeningsplan wordt gekoppeld aan dit RUP in functie van de realisatie van een aantal elementen. Het betreft concreet:

- De realisatie van een zone voor dagrecreatie onder de vorm van een bijkomend voetbalveld
- Voorzien van een bijkomende ontsluitingsweg voor het voetbalterrein teneinde de bestaande weg doorheen een woonwijk te ontlasten.
- De herinrichting van de bestaande parking

Dit alles met de bedoeling een herinrichting, verbeterde toegankelijkheid en duurzame instandhouding in functie van de voetbalactiviteiten te Zogge te kunnen bewerkstelligen.

De herinrichting en duurzame instandhouding kadert in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Conform artikel 2.4.3 van de VCRO kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigenen ten algemene nutte tot stand worden gebracht.

Op het onteigeningsplan worden in een tabel de te onteigenen percelen specifiek aangegeven.

### **Ontwikkeling van algemeen belang/ openbaar nut**

De realisatie van een bijkomend voetbalveld naast het bestaande terrein van Zogge werd in het kader van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan onderzocht. Aan de site werden reeds toekomstperspectieven gegeven via een sectoraal BPA. Er is op de site nood aan een bijkomend voetbalveld, een herinrichting van de bestaande parkeerfaciliteiten en de uitbouw van een volwaardige ontsluitingsweg aan de noordzijde van het terrein. De volledige ontwikkeling moet bovendien kaderen in een groene landschapsaanleg, waarbij een kwalitatieve over-

gang tussen het woonweefsel en de open ruimte kan worden gerealiseerd.

De aanleg van een bijkomend voetbalterrein kadert in het bundelen van de sportvoorzieningen, zodat aanleunende faciliteiten (kleedkamers, sanitair,...) kunnen worden gedeeld door de verschillende gebruikers.

### **Onderzoek alternatieven**

Indien geen agrarisch gebied wordt aangesneden voor de realisatie van een bijkomend voetbalveld, blijft de behoefte aan een extra sportterrein ongevuld. Inwoners van Zogge worden zodoende verplicht op elders te gaan voetballen, hetgeen tot onnodige verkeersbewegingen kan leiden.

Ook het onderbrengen van een extra voetbalterrein op een andere locatie nabij de kern van Zogge biedt geen evenwaardig alternatief. De exploitatie van twee verspreid gelegen terreinen kan niet efficiënt worden georganiseerd doordat de bestaande ondersteunende infrastructuur niet voor beide locaties kan

worden ingezet. Ook deze optie zou onnodige verkeersbewegingen met zich meebrengen.

### **Noodzaak tot verwerving**

De onteigening is noodzakelijk opdat de gemeente de nodige werken tot realisatie van het bijkomende voetbalterrein en de nieuwe ontsluitingsweg zoals voorzien in het RUP zou kunnen uitvoeren. Gezien bepaalde delen in private eigendom zijn, heeft de overheid geen vat op de toekomstige ontwikkelingen en geen zekerheid dat zij haar plannen voor deze delen ook daadwerkelijk zal kunnen uitvoeren.

Om een kwalitatieve inrichting van de bestaande parking, een doordachte inplanting van de noodzakelijke gebouwen en een natuurlijke aanleg van de terreinen voorop te stellen, is het noodzakelijk dat hiervoor wordt uitgegaan van een globale aanpak. Om deze te kunnen verwezenlijken, is een onteigening noodzakelijk.

### **Hoogdringendheid**

Gezien het feit dat het bestaande terrein overbespeeld is, en de problematiek dat een teveel aan autoverkeer door een woonwijk moet passeren een potentieel gevaar voor de veiligheid van de inwoners betekent, is de uitbreiding van het bestaande voetbalveld en de realisatie van de nieuwe toegangsweg van dringende aard.

## VERORDENEND DEEL

Het verordenend gedeelte van het RUP recreatiezone Zogge bestaat uit:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften worden in onderstaande tabel weergegeven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>Art. 0</b> <b>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
<p><b>0.1</b>      <b>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</b>  <u>Afvalwater</u>  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.</p> <p><u>Hemelwater</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.</li> <li>• In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater van het sportterrein, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen.</li> <li>• 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. 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.</li> </ul> <p><b>0.2</b>      <b>Openbaar nut en reliëfwijzigingen</b>  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><b>0.3</b>      <b>Overgangsbepalingen gebouwen</b>  Alle bestaande vergunde terreinen en voorzieningen, die niet voldoen aan onderhavige voorschriften kunnen behouden worden. Bij heraanleg dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>0.4 Materialen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Alle nieuwe of vernieuwde verharde grondoppervlakken, ongeacht de afmeting, dienen maximaal aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal. Waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden zonder afvoergoten en met opstaande rand of afstromen naar een voldoende brede aanpalende grasstrook.</li> </ul> <p>Indien er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte (vanaf 250m<sup>2</sup>) afwateren naar een infiltreerbare randzone of naar infiltratievoorziening die de dimensies heeft zoals voorzien in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater namelijk een infiltratieoppervlakte van 400m<sup>2</sup> per ha verharding en met een buffervolume van 250m<sup>2</sup> per ha verharding.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 1 	<b>ZONE VOOR DAGRECREATIE</b> 'CATEGORIE 3: RECREATIE'	
<b>1.1</b>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>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 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 groot-schalige gebouwen zoals een sporthal worden opgericht. Aanvullende voorzieningen in functie van onderhoud en beheer zijn wel toegelaten.</p> <p>De zone dient een uitgesproken groen en open karakter te hebben om zo deel uit te maken van een landschappelijk ruimer geheel.</p>	<p><i>De sportvoorzieningen bestaan uit buitensportaccommodatie zoals voetbalvelden, hondentraining, etc. Lawaaisporten: sporten met gemotoriseerde voertuigen.</i></p> <p><i>Onder accommodatie wordt onder meer begrepen: een kantine, kleedruimte met sanitaire voorzieningen, al dan niet vaste tribunes, fietsenstallingen, schuilhokken, verlichtingsmasten, ...</i></p> <p><i>De ligging van het plangebied op de overgang tussen woongebied en het open polderlandschap vereist een aanpak die de beide uitersten met elkaar verzoent.</i></p>
<b>1.2</b>	<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De zone wordt aangelegd in functie van openluchtsport en recreatie en in functie van landschappelijke inkleding.</p> <p>Alle werken voor de aanleg en het onderhoud van de zone in functie van sport en recreatie alsook in functie van de landschappelijke inpassing zijn toegelaten.</p> <p>Verhardingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende verhardingen. Er dient maximaal ingezet te worden op infiltratie.</p> <p><b>1.2.1 Toetsingskader voor vergunningsaanvragen</b></p> <p>Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden steeds getoetst aan volgende kwaliteitscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de inpassing binnen de globale inrichting van het gebied;</li> <li>• landschappelijke aanleg;</li> </ul>	<p><i>Gezien de ligging van de zone op de overgang van de woonomgeving naar de open ruimte dient rekening gehouden met voldoende groenvoorzieningen die een landschappelijke integratie van de zone garanderen.</i></p> <p><i>Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technie-</i></p>

- ontsluiting en parkeervoorzieningen;
- kwalitatieve aanleg publiek domein;
- architecturale kwaliteit: afwerking van de gebouwen die rekening houden met hun omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en de meerwaarde die ze geven aan de uitstraling van de gehele zone;
- duurzaam en ecologisch verantwoord materiaal-, energie- en watergebruik en beheer;
- compactheid van de gebouwen;
- Het voorzien van voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen. Er dienen minstens 10 overdekte fietsparkeerplaatsen per recreatief sportterrein voorzien te worden.

### 1.2.2 **Inplanting terreinen en constructies, geen gebouwen zijnde**

*Ten opzichte van Neerlandt:*

Een bouwvrije afstand van minstens 12 m moet worden gerespecteerd.

*Ten opzichte van de overige zonegrenzen:*

een bouwvrije afstand van minstens 7 m moet worden gerespecteerd.

### 1.2.3 **Terreinaanleg niet-functionele delen**

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 en de globale aanleg dienen te getuigen van kwaliteitsvolle inrichting.

### 1.2.4 **Gebouwen en verharde parkeerplaatsen (overdruk)**



#### **Gebouwen**

Bebouwing is enkel toegestaan binnen de overdruk 'Gebouwen en verharde parkeerplaatsen'. De inplanting van kleinschalige gebouwen gebeurt geclusterd en met zorg voor de omgevingsaspecten. Een uitbreiding van de bestaande gebouwen, maar ook het oprichten van een nieuw gebouw is toegelaten.

*Afmetingen en dakvorm gebouwen*

*ken bv. wat betreft het verwerken van groenafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, aandacht voor maximale infiltratie van regenwater, waterzuivering, groendaken, zonnepanelen, ....*

*Er wordt een minimum aan fietsenstallingen per terrein opgelegd vanuit het duurzaamheidsprincipe. Deze liggen beduidend lager dan de Crow-kencijfers aangeven, gezien deze kencijfers gebaseerd zijn op de Nederlandse context.*

*Constructies: o.a. verlichtingsmasten, schuilhokje, kleinschalige tribune, ...*

*Niet-functionele delen: niet voor bebouwing, verharding, sportterreinen of landschappelijke inpassing benutte delen binnen de bestemmingszone.*

*De groenvoorzieningen dienen met de functionele elementen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen en niet herleid te worden tot versnipperde restzones.*

*Binnen deze maximale kroonlijsthoogte van 4,5m zit*

De oppervlakte ingenomen door gebouwen kan maximum 1000 m<sup>2</sup> bedragen.

Bouwdiepten: de bouwdiepte is vrij

Bouwhoogte: kroonlijst: de maximale bouwhoogte bedraagt 4,5 m.

Alle dakvormen tussen 0° en 55° zijn toegelaten

#### *Vormgeving en materiaalgebruik van de gebouwen*

Het volume moet qua uiterlijk, profiel, plaatsing, vormen en kleuren, materialen, evenals qua verhoudingen zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Vormgeving en materiaalgebruik moeten een optimale integratie in de omgeving garanderen. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Alle materialen zijn duurzaam. Het plaatsen van zonnepanelen en andere installaties voor de opwekking van alternatieve energie is toegelaten.

#### **Parkeervoorzieningen en ontsluiting**

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in aanpalende straten, dient binnen de zone voldoende parkeerruimte te worden voorzien, cf. de terzake geldende normen voor sportinfrastructuur.

Verharde parkeervoorzieningen kunnen maximaal 50% van de oppervlakte binnen de overdruk innemen en moeten op een geordende manier aangelegd worden. Een kwalitatieve inrichting van de parkeervoorzieningen staat voorop. Er dient gebruik te worden gemaakt van hoogwaardig en waterdoorlatend materiaal. Per 5 parkeerplaatsen wordt één hoogstammige boom voorzien. De parkeerzone dient integraal op een landschappelijke manier te worden ingericht, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen en standplaatsgeschikte groenvoorzieningen. Ten opzichte van het aanliggende woonweefsel dient een buffer te worden gerealiseerd die een visuele afscheiding tussen de recreatiezone en het woongebied garandeert.

De site dient voor gemotoriseerd verkeer te worden ontsloten via één gebundelde toegang, zoals aangeduid op plan. Voor langzaam verkeer is een extra toegang vanaf Neerlandt toegelaten.

#### **1.2.5 'Landschappelijke inpassing' (overdruk)**



Ten opzichte van de open ruimte moet een landschappelijke inkleding worden gerealiseerd. De overgang naar de open ruimte moet op een verantwoorde manier gebeuren. De bufferstrook bestaat uit een afwisseling van open en gesloten fragmenten. De groenvoorzieningen zijn streekeigen en standplaatsgeschikt en variëren van hoog- tot laagstammig groen. Ten opzichte van de bestaande Vlietbeek dient een bufferstrook te worden aangelegd waarin groenelementen worden voorzien die de ecologische

*ook ruimte voor antennes, lichtgroepen,... inbegrepen. Deze kunnen dus niet leiden tot het verhogen van de kroonlijst.*

*Onder voldoende parkeerplaatsen moet begrepen worden:*

- *geen parkeerplaatsen teveel, zodat het gebruik van de fiets maximale kansen krijgt,*
- *geen parkeerplaatsen tekort, zodat de parkeerdruk in de omgeving tot een minimum beperkt wordt.*

*De parking mag geenszins aanvoelen als kale vlakte. Wanneer weinig tot geen auto's aanwezig zijn, dient de zone een groene uitstraling te hebben.*

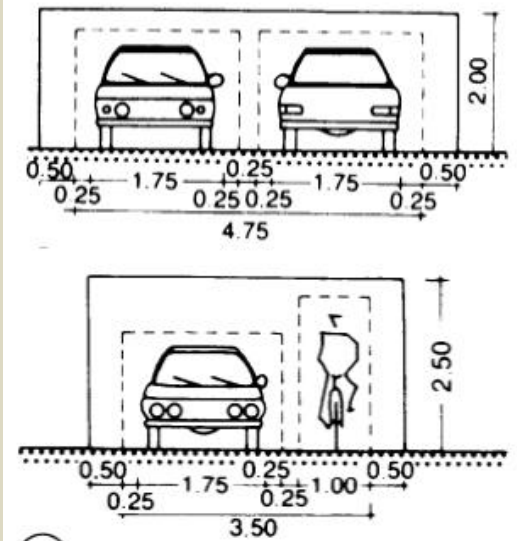
*Door te kiezen voor een afwisseling van op en gesloten fragmenten wordt vermeden dat een harde lijn ontstaat op de grens van de open ruimte, wat landschappelijk meer passend kan zijn.*



waarde van de Vliet mogelijks nog kunnen doen toenemen. In de eerste 5m, vanuit de kruin van de oeverwal, geldt een erfdienstbaarheid van doorgang voor onderhoud van de beek. Deze dient daarbij steeds gerespecteerd te blijven. Langsheen de oever mogen geen hoge beplantingen worden aangebracht zodat de waterloop steeds bereikbaar blijft. Een afsluiting bovenaan het talud van de waterloop mag maximaal 1,5m hoog zijn.

Het plaatsen van gebouwen, constructies en afsluitingen in deze strook is verboden. Nutsleidingen, grachten,... zijn toegestaan. Voorbij de 10<sup>de</sup> m kunnen afsluitingen worden geplaatst.

De beplanting dient in het eerste plantseizoen na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aangeplant te worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 2	<b>ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b> 'CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR'	
1.1	<b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor openbaar domein onder alle vormen met daarbij horende vrije ruimte en voorzieningen.	
1.2	<b>Inrichting</b> De zone wordt aangelegd in functie van de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein.	<p><i>De toegangsweg wordt ingericht als 2x1 rijstroken of 1x1 rijstrook met uitwijkzones met het oog op een vlotte verkeersdoorstroming tijdens piekmomenten.</i></p>  <p><i>Illustratieve voorbeelden minimaal benodigde ruimte voor kruising van verkeersstromen.</i></p>

### 1.3 Indicatieve aanduidingen

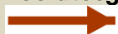
#### 1.3.1 *Doorgang voor langzaam verkeer*



De indicatieve aanduiding duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een voetgangers- en fietsdoorsteek met de daarbij noodzakelijke voorzieningen zoals nutvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Deze voetgangers- en fietsdoorsteek wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijke doorgang.

De fietsdoorsteek wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. Dit betekent dat de exacte plaats niet vastligt. De fiets- en voetgangersdoorsteek kan gerealiseerd worden binnen een afstand van maximum 3,00m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan en dat deze een breedte van minimum 2,00m heeft.

#### 1.3.2 *Hoofdtoegang*



Op het plan wordt de toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het achterliggende gebied vanop het openbaar domein indicatief aangeduid. Ter hoogte van deze aanduiding wordt de toegang en toerit voor gemotoriseerd verkeer voorzien.

De hoofdtoegang wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. Dit betekent dat de exacte plaats niet vastligt. De hoofdtoegang kan gerealiseerd worden binnen een afstand van maximum 3,00m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan. De toegangsweg heeft een breedte van minimum 4,00m.