

# RUP TASIBEL / HAMME

**Toelichtingsnota + stedenbouwkundige voorschriften**

Definitieve versie

Gemeente Hamme

**SWECO**   
Sweco Belgium nv  
Gent, oktober 2016



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad  
in vergadering van 27/ 04/ 2016

Op bevel,  
De Secretaris,  
André Reuse

Zegel van de gemeente



De Voorzitter,  
Etienne De Prijcker

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Griet Van Waes

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor  
iedereen ter inzage heeft gelegen  
van 30/05/ 2016 tot en met 28/ 07/ 2016.

Op bevel,  
De Secretaris,  
André Reuse

Zegel van de gemeente



De Burgemeester,  
Herman Vijt

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
in vergadering van 23/ 11/ 2016

Op bevel,  
De Secretaris,  
André Reuse

Zegel van de gemeente



De Voorzitter,  
Etienne De Prijcker

Goedgekeurd door de deputatie van

de provincie Oost-Vlaanderen op . . . / . . . / . . .



## Verantwoording

**Titel** : RUP Tasibel

**Subtitel** : Toelichtingsnota + stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 2338 0008

**Revisie** :

**Datum** : oktober 2016

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

**E-mail adres** :

**Gecontroleerd door** : GWW

**Goedgekeurd door** : GWW

**Contact** : Sweco Belgium nv  
Elfjulistraat 43  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@swecobelgium.be  
www.swecobelgium.be

# Inhoudsopgave

1	INLEIDING .....	7
1.1	Doelstellingen van de studie.....	7
2	RUIMTELIJKE CONTEXT.....	8
2.1	Situering en afbakening .....	8
2.2	Begrenzing van het plangebied .....	9
2.3	Ruimtelijke analyse van het plangebied .....	10
2.4	Morfologische analyse van het plangebied.....	13
3	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT .....	14
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en herzieningen.....	14
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS,18.02.2004) en herzieningen .....	14
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme .....	15
3.3.1	Herziening GRS.....	15
3.4	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	18
3.5	Verkavelingen.....	19
3.6	Wegen en water .....	22
4	MASTERPLAN TASIBEL .....	23
5	VISIEVORMING .....	24
5.1	Planopvatting.....	24
5.2	Woonprojectzone.....	24
5.3	Inpassing.....	25
5.4	Invulling stationsgebouw en andere voorzieningen.....	25
5.5	Spoorwegzate als structurerende drager .....	25
5.6	Ontsluiting met kamstructuur langs de Nijverheidsstraat.....	26

5.7	Zichtas op het stationsgebouw .....	26
5.8	Mix van woontypes .....	26
5.9	Behoud industrieel verleden .....	27
5.10	Gegroepeerd parkeren.....	27
5.11	Groenblauwe voorzieningen.....	27
5.12	Bouwhoogte .....	27
5.13	Elia .....	27
5.14	Parkzone.....	27
5.15	Bebouwing Geemstraat.....	27
6	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, PLANBATEN/PLANSCHADE EN RUIMTEBOEKHOUDING .....	28
6.1	Op te heffen voorschriften .....	28
6.2	Ruimteboekhouding.....	29
6.2.1	Aanvullen .....	29
7	PLANBATEN / PLANSCHADE / COMPENSATIE .....	30
8	MOBILITEITSTOETS.....	31
8.1	Woningen.....	32
8.1.1	Verkeersgeneratie .....	32
8.1.2	Parkeerbehoefte .....	33
8.2	Handel en (commerciële) dienstverlening .....	33
8.2.1	Verkeersgeneratie .....	33
8.2.2	Parkeerbehoefte .....	34
8.3	Evaluatie .....	35
8.3.1	Verkeersgeneratie .....	35
8.3.2	Parkeerbehoefte .....	36
8.4	Ontsluiting.....	36
9	WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER.....	37
9.1	Watertoets.....	37
9.2	Onderzoek tot m.e.r. ....	38
	VERORDENEND GEDEELTE.....	41

# Figurenlijst

Figuur 1: situering plangebied in Hamme .....	8
Figuur 2: orthofoto van het studiegebied .....	9
Figuur 3: situering van het studiegebied.....	10
Figuur 4: ruimtelijke structuur Hamme.....	11
Figuur 5: prognose leeftijdsverdeling Hamme (bron: doelgroepenplan Hamme) .....	24
Figuur 6: Basisconcepten masterplan Tasibel (bron: masterplan Tasibel) .....	25
Figuur 7: concept zichtassen (bron: masterplan Tasibel) .....	26
Figuur 8: concept bouwhoogtes.....	27



# 1 INLEIDING

## 1.1 Doelstellingen van de studie

De gemeente Hamme wenst met de opmaak van het RUP de bedrijfssite Tasibel te herbestemmen naar woongebied.

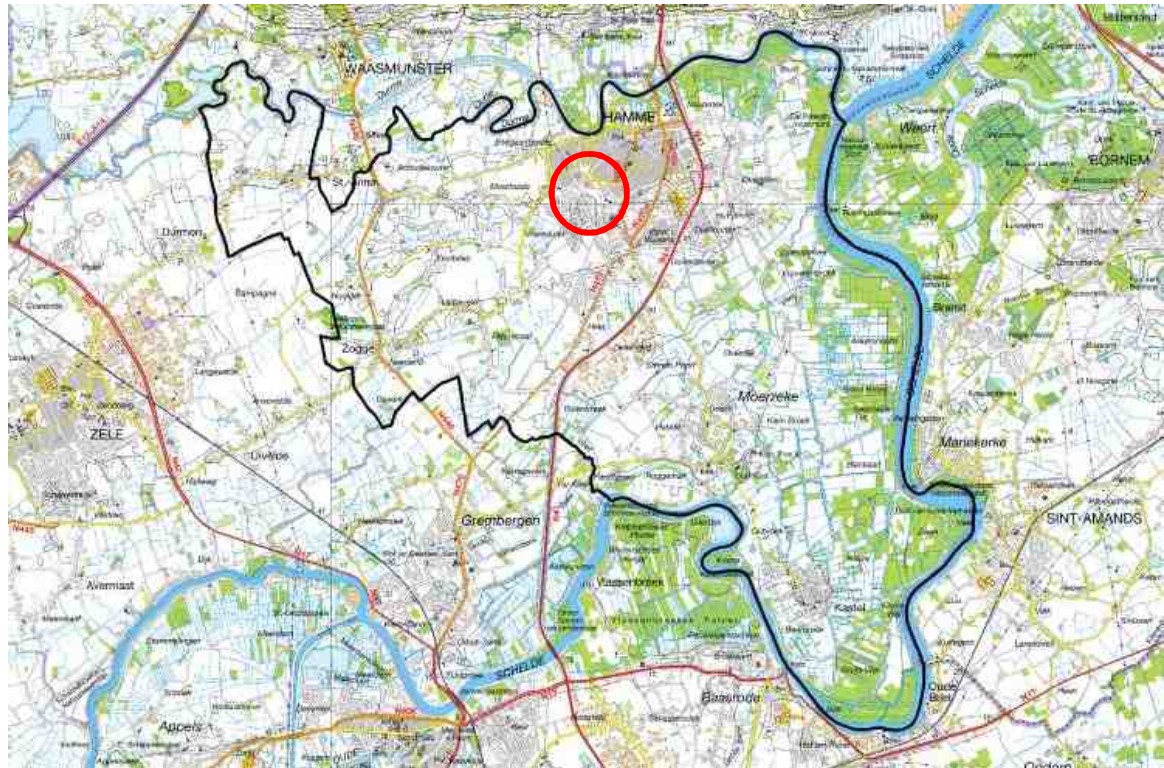
De woonprojectzone wordt afgebakend en de ontsluitingsmogelijkheden worden onderzocht, ook enkele problemen in de rand van de voormalige bedrijfssite worden aangepakt.

## 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 bedrijfssite Tasibel situeert zich in het noorden van de gemeente, ten westen van het centrum van Hamme.



Figuur 1: situering plangebied in Hamme



Figuur 2: orthofoto van het studiegebied

## 2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de verstedelijkte kern van Hamme en wordt begrensd door woonstraten Stationsstraat, Bareelstraat, Geemstraat, Nijverheidsstraat, Strijderslaan en Osschaerhoek. In het noorden komt eerder gesloten bebouwing voor, in het zuiden eerder open en halfopen bebouwing. In het oosten wordt het gebied begrensd door het Koning Albertplein en de site van de brandweer.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 8,4 ha. Volgens het gewestplan bestaat het plangebied uit zones voor 'ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's', 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut', 'woongebied' en 'parkgebied'.

Het plangebied bestaat uit de bedrijfspertcelen van de (voormalige) textiel fabriek Tasibel, de hoogspanningspost Elia en ingesloten woningen langs de Nijverheidsstraat, het parkgebied en villa's in de Stationsstraat en Bareelstraat, het voormalig stationsgebouw en de aangrenzende bebouwing op het Koning Albertplein, de Osschaerhoek met onder meer de brandweer en het bedrijf Smekens.

De bedrijfssite wordt voor het grootste deel ingenomen door gebouwen en heeft meerdere toegangen:

- *ingang 1 Geemstraat,*
- *ingang 2 - 3 - 4 in de Nijverheidsstraat,*
- *het administratief gedeelte (voormalig stationsgebouw) op het Koning Albertplein*
- *ingang 5 magazijnen laad- en loskaaien Koning Albertplein .*

## 2.3 Ruimtelijke analyse van het plangebied

### Centrum

De site bevindt zich op wandelafstand van het centrum van Hamme, waar tevens de kerk en Grote Markt gelegen zijn.

### Woonweefsel

De site ligt middenin het woonweefsel van Hamme, ten westen van de Grote Markt. Rondom de Markt bestaat de bebouwde omgeving hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing. Verder zuidelijk waart de bebouwing verder uit, en zijn enkele recentere verkavelingen terug te vinden: Vlierkouter, Vigor Wuitens en Oostkouter. Het plangebied bevindt zich op de grens van deze beide types: het noorden vindt aansluiting bij de rijwoningen, het zuiden bij de vrijstaande bebouwing.

### Spoorweg en Koning Albertplein

De oude spoorwegbedding -vandaag provinciaal fietspad- die Hamme van noord naar zuid doorkruist, passeert over de site. Waar zich oorspronkelijk het station van Hamme bevond, staat vandaag nog steeds het stationsgebouw op het Koning Albertplein waar vandaag enkele horecazaken worden uitgebaut. Het voormalige stationsgebouw ligt ingesloten door de gebouwen van Tasibel en wordt mee opgenomen in het RUP.



Figuur 3: situering van het studiegebied

### Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Volgens de gewenste verkeers- en vervoerstructuur kan de site bereikt worden via de Nijverheidstraat richting Kaaldries (lokale weg I). De Kaaldries geeft aansluiting op de Rijksweg (N41, primaire weg II). Voor de verbinding met het centrum is er mogelijkheid om het gebied te betreden vanuit de Geemstraat, de Strijderslaan, de Osschaerhoek en vanop het Koning Albertplein.

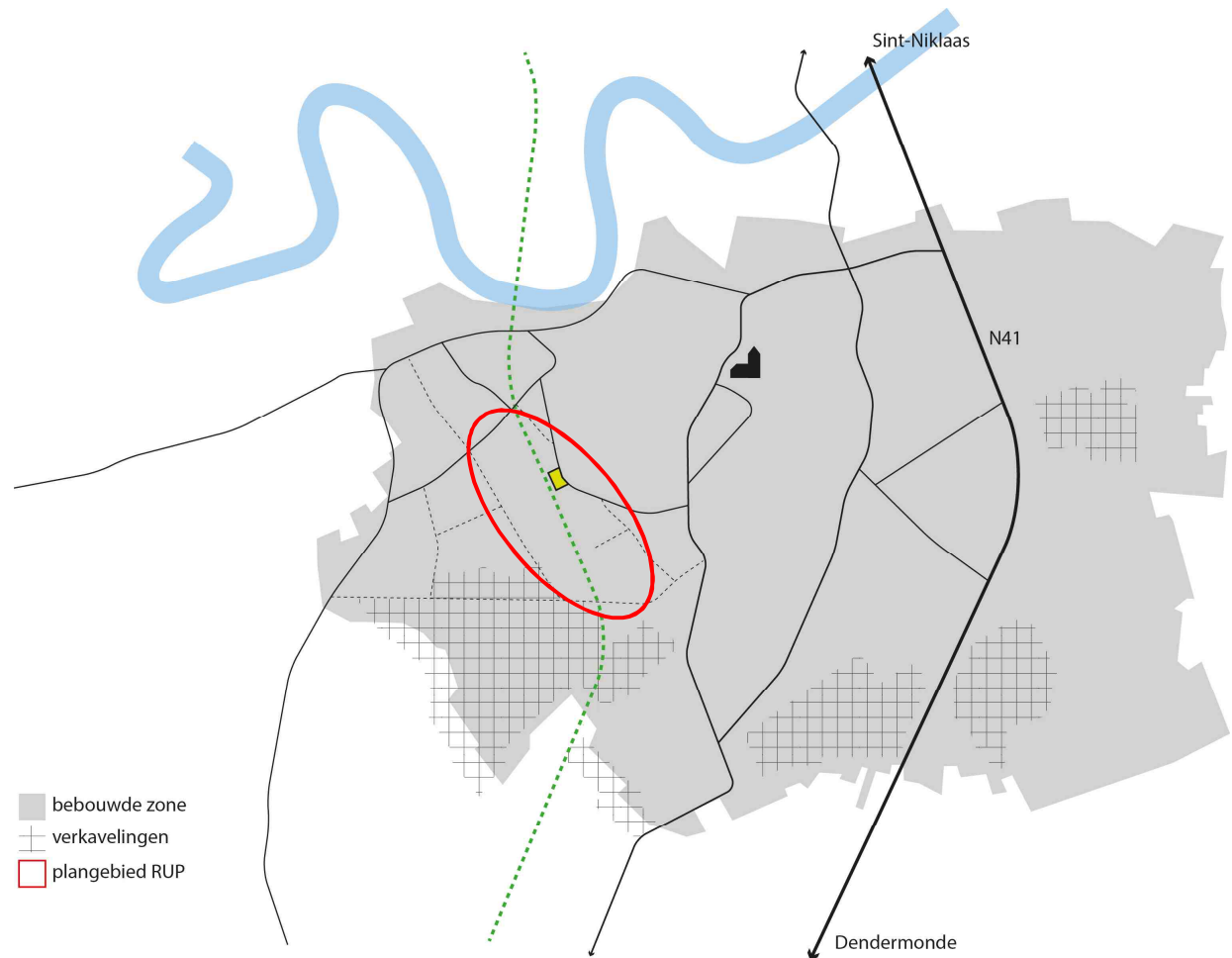
### Omliggende straten

#### Nijverheidsstraat

In de Nijverheidstraat liggen een hoogspanningspost van Elia en twee woningen (voormalige conciërgewoning en directeurswoning) ingesloten tussen de gebouwen van Tasibel. Verder is er tevens een apotheek, en een zonnebankcenter nabij de kruising met de Geemstraat. Tussen het zonnebankcenter en het Tasibelgebouw is er een doorgang naar de garages van de woningen gelegen in de Geemstraat.

#### Geemstraat en Bareelstraat

In het aangrenzend gedeelte van de Geemstraat op de site Tasibel situeert zich een bakker, Tasibel ingang 1 en een voedingswinkel Spar. Op de hoek van de Geemstraat met de Bareelstraat is een meergezinswoning in aanbouw. Daarop aansluitend bevindt zich een rij arbeiderswoningen in de Bareelstraat. Tussen de spar en het hoekproject leidt een parking naar een parkzone op de Tasibelsite. De parkzone grenst aan de achterin gelegen villa uit 1931 (Geemstraat), de villa in de Bareelstraat en de villa uit 1888 in de Stationsstraat.



Figuur 4: ruimtelijke structuur Hamme

### Osschaerhoek

In het zuidoosten van het plangebied bevindt zich een vestiging van de brandweer en de bedrijfssite Smekens (Osschaerhoek) met voorin een vijftal woningen. Naast de zuidelijke uitloper op de Strijderslaan, situeert zich een bromfietswinkel De Bondt.

### **Durme**

Ten noorden van Hamme vloeien de oude en de nieuwe Durme in elkaar.

## 2.4 Morfologische analyse van het plangebied



Voormalig station Koning Albertplein



Hoogspanningspost van Elia Nijverheidstraat



Voorgevel villa 1931 Geemstraat



Tasibel ingang 1 Geemstraat



Tasibel ingang 3 Nijverheidstraat



Voorgevel Villa 1929 Bareelstraat



Woning Nijverheidstraat



Herenhuis 1888 Stationsstraat

## 3 PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

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

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (M.B. 23.09.1997) 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 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, 18.02.2004) 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.

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.

Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat ze als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden.

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

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwvrije percelen, leegstaande woongelegenheden, niet gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, gedesaffekteerde gebouwen in het woonweefsel die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden enz.) wordt prioritair benut om aan de kwantitatieve optie te voldoen.

Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks **verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...)** of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt:



- dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...)

De **Durmevallei** is aangeduid als **natuurverbindingsgebied**. Het beleid is gericht op het instandhouden en versterken van deze structuren.

### 3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hamme

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

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 bedrijfsterreinen.**”

Plekken die in aanmerking komen voor **groen - en natuurontwikkeling**:

- De zones **langs de voormalige spoorwegbedding** en deze langs de N41 lenen zich voor de uitbouw van groenbuffers en groen in de verstedelijkte omgeving. Het recreatief medegebruik van deze groene ruimten wordt voorop gesteld. Deze assen vormen daarenboven belangrijke langzame verkeersassen. De groengebieden worden in de kern verankert door deze te verbinden met de bestaande groen- en parkgebieden (omgeving Posthoornplein, Bareelstraat en Kerkwijk).

#### 3.3.1 Herziening GRS

##### **Kwalitatieve invulling van de kwantitatieve optie via reconversie**

Het PRS voorziet dat onder bepaalde voorwaarden het omzetten van ‘achterhaalde’ bestemmingen in

de kernen naar woongebied mogelijk is. Wel wordt gevraagd dat aangetoond wordt dat een herbestemming in functie van wonen de best mogelijk optie is, dat een toetsing gebeurt aan de kwantitatieve optie en dat de invulling in overeenstemming is met het doelgroepenbeleid.

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

Het brownfieldproject ‘Hamme – Tasibel’ wil de centraal gelegen bedrijfsterreinen in het centrum van Hamme, door middel van sanering en structurele maatregelen op (middel-)lange termijn herontwikkelen tot een nieuw (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod, al dan niet met behulp van derde private partners. Beleidsmatig valt het immers te prefereren dat een bestaande verlaten site gesaneerd en hergebruikt wordt dan dat nieuwe greenfields (woonuitbreidingsgebieden) worden aangesneden.

De site is gelegen in het centrum van Hamme, een geselecteerde kern van het buitengebied. Gezien de centrale ligging binnen de kern is het beter hier geen

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

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

De herbestemming in functie van wonen zal hoofdzakelijk ingezet worden voor specifieke doelgroepen

en houdt rekening met de demografische opbouw van de gemeente. Uit de demografische opbouw van de gemeente blijkt dat het aantal ouderen gaandeweg toeneemt en dat het aantal jongeren geleidelijk daalt. De gezinsverdunding vertaalt zich vooral in een verschuiven van de woningnood naar kleinere woongelegenheden voor alleenstaanden en koppels, die een steeds belangrijker aandeel in de gezinsamenstelling zullen vormen. Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen. Een eenzijdige focus op sociaal en bescheiden wonen is echter niet gezond. De behoefte aan woningen voor tweeverdieners mag ook niet vergeten worden.

De herbestemming in functie van wonen op de site Tasibel zal ingezet worden onder de vorm van een sociaal woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod. Daarmee wil de gemeente tegemoet komen aan het haar gestelde sociaal objectief en de stijgende nood aan kleinere woongelegenheden.

Om een gezonde mix van woonvormen en gezinnen ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen, dient bij andere kernversterkende projecten ook gedacht te worden aan de woonbehoefte van tweeverdieners. Uit de voortgangtoets 2014 blijkt immers dat de gemeente voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken.

### **Opmaak masterplan en RUP voor site Tasibel**

De behoefte aan bijkomend woongebied van 3,3 ha voor de periode 2012-2022 wenst de gemeente aldus op deze locatie in te zetten. Om een woonproject op de site te kunnen realiseren dient de bestaande KMO-bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Het gaat om 2,5 ha KMO en ongeveer 1,8 ha gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, die via een RUP naar zone voor wonen zal gewijzigd worden. De overige delen van het gebied hebben al een woonbestemming.

### **Tuinen in parkgebied**

Met betrekking tot groenzones in en nabij de kern als natuurstapsteen, formuleert het GRS volgende uitgangspunten:

Binnen de kernen komen [...] parkgebieden voor volgens het gewestplan. Het gaat hier meestal om grote tuinen horend bij woningen. Bij de opmaak van RUP's kunnen de mogelijkheden voor (grote) tuinen die op het gewestplan de bestemming parkgebied hebben, en dus onder de categorie 'overig groen' vallen, maar geen openbaar karakter hebben en waarvan de natuurwaarde meestal beperkt is, best genuanceerd of bijgestuurd worden in functie van hun gebruik als privétuin. Deze tuinen dienen met andere woorden ook de mogelijkheden te krijgen die gelden voor andere tuinen zoals bijvoorbeeld het voorzien van de gebruikelijke tuinconstructies die niet vrij gesteld zijn van vergunning en private sportinfrastructuur, met dien verstande dat daarbij altijd de waardevolle elementen van het park en het parkkarakter moeten gerespecteerd worden en bewaard. Parkgebieden, die geen openbaar karakter hebben

maar in gebruik zijn als tuin bij een private woning, kunnen dus, voor een redelijk deel dat aansluit bij de woningen, mee begrepen worden onder de categorie 'wonen' en gelijkaardige mogelijkheden krijgen als andere tuinzones. Er moet daarbij oog zijn voor de ruimtelijke impact van de voorgestelde activiteiten en de daardoor mogelijks ontstane visuele versnippering.

Het gaat, onder andere, om volgende gebieden:

- Stationsstraat 50-52 en Bareelstraat 22 (site Tasibel);

### **3.4 Brownfieldconvenant – project 83. Hamme - Tasibel**

In november 2013 werd een Brownfieldconvenant opgesteld voor de site Tasibel tussen de Vlaamse Regering, de Actoren (De Zonnige Woonst cvba en de gemeente Hamme) en de Regisseurs (de gemeente Hamme, de provincie Oost-Vlaanderen, het departement Ruimte Vlaanderen, het agentschap Onroerend Erfgoed, Ovam)

In de omschrijving van het Brownfieldproject wordt uitgegaan van onder andere volgend uitgangspunt:

*Het brownfieldproject '83 – Hamme – Tasibel' wil de centraal gelegen bedrijfsterreinen in het centrum van Hamme, door middel van sanering en structurele maatregelen op (middel-) lange termijn herontwikkelen tot een nieuwe (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen,*

*aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod, al dan niet met behulp van derde private ondernemers.*

*In het kader van de herbestemming van de gronden heeft (sociale) dienstverlening en/of tewerkstelling zeker nog een plaats binnen het project.*

*Het project kadert binnen het kernversterkend en inbreidingsgericht beleid dat de gemeente Hamme voert op vlak van ruimtelijke ordening.*

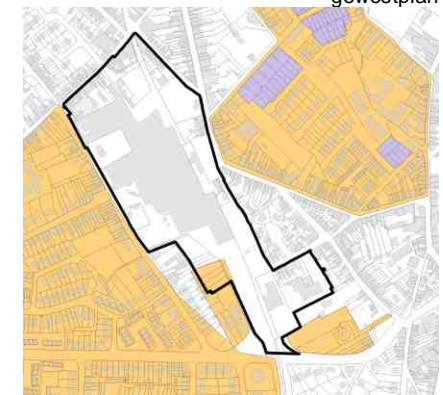
*De projectsite betreft een industrieel complex waar gedurende de voorbije decennia textielbedrijven actief waren.*

### 3.5 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Gewestplannen	Gewestplan Dendermonde (KB 17-11-1978): <ul style="list-style-type: none"> <li>• ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's</li> <li>• gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</li> <li>• woongebied</li> <li>• parkgebied</li> </ul>	
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA nr.3 Vlierkouter 2 <sup>e</sup> wijz.	BPA Vlierkouter 1/05/2001, Koninklijk Besluit BPA Le Lis, 9/04/2003, Ministerieel Besluit BPA De Grote Napoleon, 10/06/2004, Ministerieel Besluit

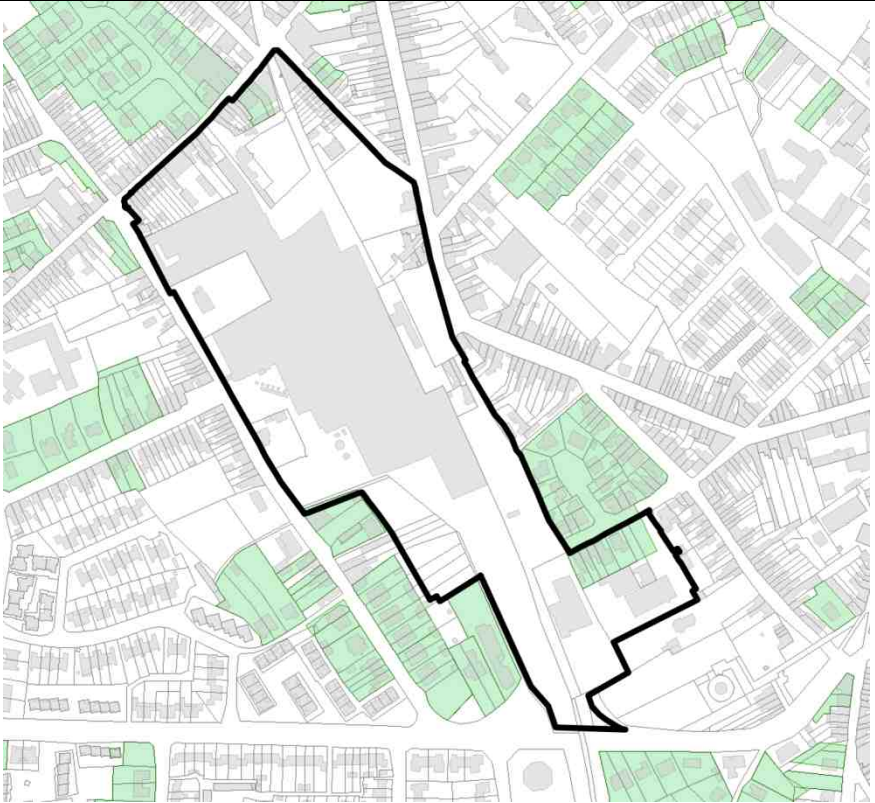


gewestplan

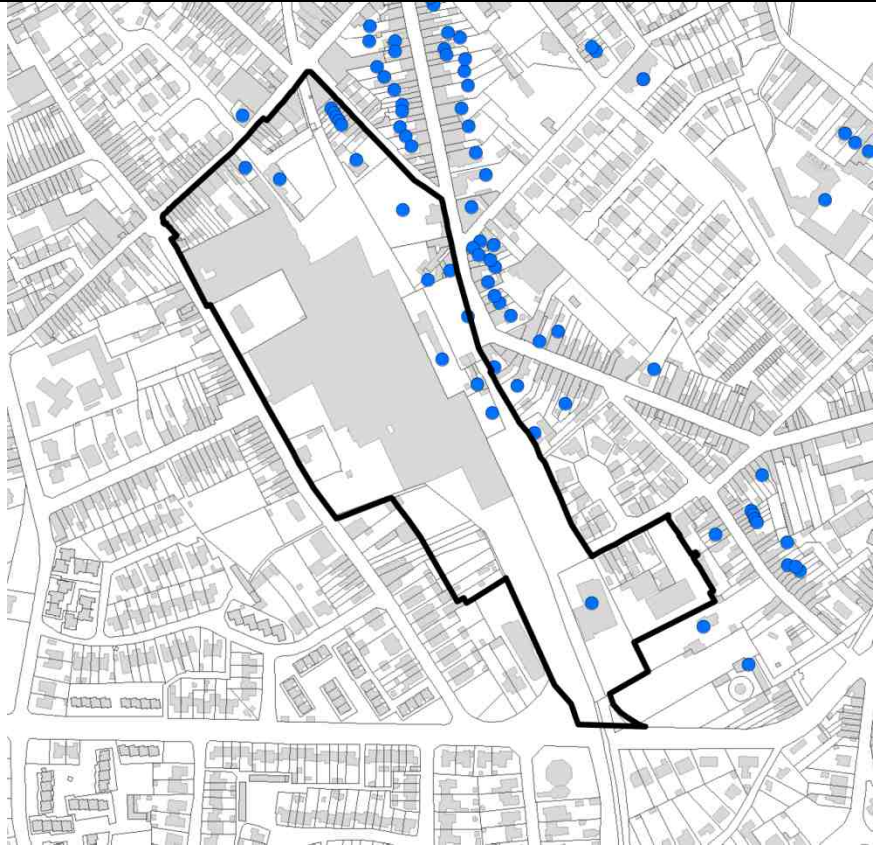


BPA's en gemeentelijke RUP's


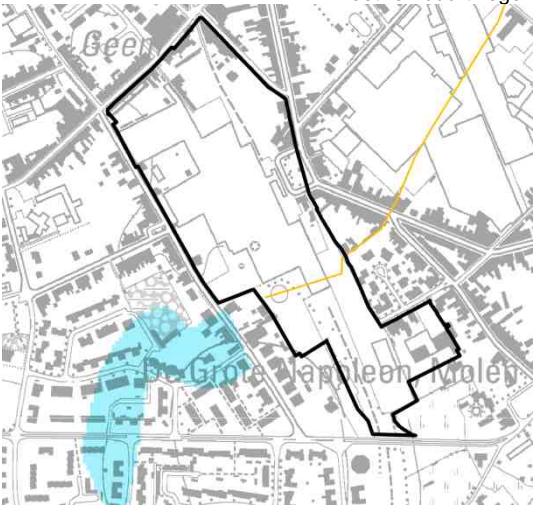
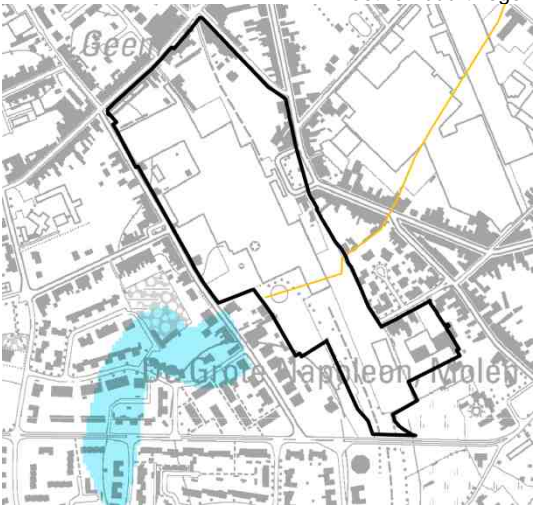
### 3.6 Verkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	 <p data-bbox="1966 1106 2110 1129">verkavelingen</p>
Goedgekeurde en niet- ver- vallen verkavelingen	<p><u>Geemstraat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1970/0012/01 (DB 30/09/1970)</li> <li>● 1970/0012/02 (DB 15/12/1970)</li> </ul> <p><u>Osschaerthoek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1962/0025/01 (DB 15/01/1963)</li> </ul>	<p><u>Strijderslaan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1987/0017/01 (DB 27/10/1987)</li> <li>● 1987/0017/02 (DB 05/03/1991)</li> </ul> <p><u>Nijverheidstraat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1973/0005/01 (DB 08/03/1973)</li> <li>● 1966/0033/01 (DB 04/10/1966) - 10.085.669</li> </ul>	
Relevante stedenbouwkun- dige vergunningen	<p><u>Tasibel</u></p> <p>1992/0164 plaatsen van 4 schouwen            1984/0074 uitbreiden van bestaand fabriekscomplex            1977/0120 uitbreiden latexeerafdeling            1979/0032 bouwen magazijn grondstoffen en uitbreiden weverij            1999/0120 plaatsen bluswatertank            1997/0162 plaatsen van chalet voor behuizing waterpompen            1996/0183 afbraak oude watertoren en plaatsen houten chalet            1973/0086 bouwen magazijn            1965/0078 bouwen fabriekshal            1969/0140 uitbreiden industriegebouw            1966/0122 bouwen stookplaats            1970/0099 bouwen ketelhuis            1988/0134 - 8/42008/130/2 verbouwen en uitbreiding kantoren</p> <p><u>Elia</u></p> <p>1970/0143 afbraak- en bouwwerken voor opstellen transformator            1979/0029 bouwen 70kv-omvormingskabine            1993/0144 sloop- en bouwwerken 70KV hoogspanningsstaion            2001/0199 bouwen van 70kV station</p>		

	<p>1994/0125 – 8/42008/1837/3 plaatsen van omvormingskabine</p> <p><u>Bedrijf Guillaumestraat</u>                  2002/0142 afbraak stalling                  2006/0049 – 8.00/42008/1045.16 plaatsen betonblokken                  2004/0251 – 8.00/42008/1045.14 uitbreiden verharding en vernieuwen oude verharding                  2002/0144 regularisatie: herplaatsen van reeds bestaande maar kapotgeroeste schouw                  2002/0143 plaatsen van schuifpoort in bedrijfsgebouw                  1995/0065 bouwen van werkplaats                  2002/0141 verharden van terrein                  2003/0305 aanbouw van loods na afbraak oud gebouw                  2005/0185 verbouwen van bestaand bedrijfsgebouw                  2011/0265 bouwen van open afdak tegen loods</p>	<p style="text-align: right;">beschermd monumenten en landschappen</p>	
<p>Geregistreerde bouwovertre- dingen</p>	<p><u>Bedrijf Guillaumestraat</u>                  PV 21/05/2002 uitgraven put en stockeren van een grote hoeveelheid afgeschraapte aarde                  PV 23/06/2004 verharden van het terrein zonder vergunning                  PV 29/03/2004 plaatsen van een ijzeren constructie</p>		
<p>Monumenten en landschap- pen</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><u>Koning Albertplein:</u>                              Oorlogsmonument WO I en WO II met bordes en paaltjes</p> <p>Herenhuis stationsstraat 50 is definitief beschermd als monument bij ministerieel besluit van 02.12.2015</p> <p>Beschermd stads-/ dorpsgezicht: Posthoornplein en omgeving windmolen 'De Grote Napoleon'</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><u>Posthoornstraat:</u>                              Stenen windmolen genaamd 'De Grote Napoleon' of 'Molen van de Keizer'</p> </td> </tr> </table>		<p><u>Koning Albertplein:</u>                              Oorlogsmonument WO I en WO II met bordes en paaltjes</p> <p>Herenhuis stationsstraat 50 is definitief beschermd als monument bij ministerieel besluit van 02.12.2015</p> <p>Beschermd stads-/ dorpsgezicht: Posthoornplein en omgeving windmolen 'De Grote Napoleon'</p>
<p><u>Koning Albertplein:</u>                              Oorlogsmonument WO I en WO II met bordes en paaltjes</p> <p>Herenhuis stationsstraat 50 is definitief beschermd als monument bij ministerieel besluit van 02.12.2015</p> <p>Beschermd stads-/ dorpsgezicht: Posthoornplein en omgeving windmolen 'De Grote Napoleon'</p>	<p><u>Posthoornstraat:</u>                              Stenen windmolen genaamd 'De Grote Napoleon' of 'Molen van de Keizer'</p>		

<p>Bouwkundig Erfgoed</p>	<p><u>Geemstraat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Burgerhuis 1926</li> <li>• Villa 1931</li> </ul> <p><u>Bareelstraat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeidershuisjes 1908</li> <li>• Villa, voorheen fabrieksdirecteurswoning van touwslagerij Van Haute 1929</li> </ul> <p><u>Koning Albertplein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel de Flandre, thans café Beau De l'Air</li> <li>• Hotel de la station, thans burgerwoning</li> <li>• Stationsgebouw, thans administratief gebouw bedrijf Tasibel</li> <li>• Hotel De Gouden Leeuw, later café</li> <li>• Woning voor depotoverste 1935</li> <li>• Oorlogsmonument 1e en 2e WO</li> </ul> <p><u>Osschaerhoek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rijtuigenloods van de Nationale Maatschappij voor Buurtspoorwegen, later autobusstelplaats en garage van De Lijn, in 2008 omgevormd tot nieuwe brandweerkazerne (Kazernestraat 2)</li> </ul>	<p><u>Koning Albertplein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Café van brouwerij Belgica, thans winkel 1913</li> </ul> <p><u>Osschaerhoek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa Lea 1931</li> </ul> <p><u>Gasmeterstraat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa 1936</li> </ul>	 <p>inventaris bouwkundig erfgoed</p>
---------------------------	---	---	---

3.7 Wegen en water

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Gewestwegen			
Provinciewegen			
Fietsroutes	geen	geen	
Voet- en buurtwegen	Sentier 66 (noordoost) Chemin Parmentier (centraal) Sentier 70 (in zuidelijke uitloper)	Chemin 28 (Geemstraat) Chemin Parmentier (noordelijk gedeelte van Nijverheidstraat) Sentier 58 (noordoost)	 voet- en buurtwegen
Rooilijnplannen	nee	Rooilijnplan Posthoornplein – Strijderslaan KB 02/10/1968	
Bevaarbare waterlopen	geen	geen	
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	niet geklasseerd	geen	
Overstromingsgebieden	geen	Wartertoets: overstromingsgevoelige zone ten zuidwesten van het plangebied	 wartertoets overstromingsgevoeligheid



## 4 MASTERPLAN TASIBEL

In samenwerking met de gemeente Hamme maakte Architectenbureau Van Acker & Partners samen met Vectris en Bureau voor vrije Ruimte een masterplan op voor de site Tasibel. Het masterplan zal als leidraad dienen voor de opmaak van het RUP Tasibel. In totaal worden **ca 230 woningen gepland**. De ontwerppoppervlakte van het masterplan beslaat ca. 4,7 ha, hetgeen betekent dat een woningdichtheid van 35 woningen/ha wordt nagestreefd.

Het woonprogramma wordt uitgewerkt als een mix van grondgebonden en gestapelde woonvormen. Tevens wordt er uitgebreid aandacht besteed aan het **ontwerp van het publieke domein**, de ontsluiting voor zachte weggebruikers en **de integratie in het bestaande weefsel** onder de vorm van de voormalige spoorwegzate en het historisch waardevolle Koning Albertplein met het voormalige stationsgebouw.

De belangrijkste krachtlijnen worden in het volgende hoofdstuk punt per punt opgesomd en zullen in een volgende fase worden vertaald in een grafisch plan met bijhorende voorschriften.



## 5 VISIEVORMING

### 5.1 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.

### 5.2 Woonprojectzone

Op de site zullen wonen en zorgverlening gecombineerd worden met bv. aanleunwoningen, begeleid wonen en opvangmogelijkheden, gekoppeld aan de bouw van koop- en huurwoningen en een aantal sociale percelen.

#### Doelgroepenplan Hamme

De gemeente Hamme stelde reeds een doelgroepenplan op waarin onder andere het wonen voor ouderen wordt toegelicht.

Binnen de gemeente doen zich belangrijke verschuivingen voor in de verhouding tussen de verschillende leeftijdsgroepen.

	2010	2015	2020	2025	2030
0-4	1.404	1.489	1.494	1.429	1.406
5-9	1305	1.441	1.499	1.492	1.436
10-14	1325	1337	1.454	1.492	1.479
15-19	1.396	1.342	1.346	1.444	1.477
20-24	1.386	1.403	1.356	1.363	1.436
25-29	1.473	1.478	1.478	1.429	1.423
30-34	1.654	1.629	1.614	1.573	1.519
35-39	1.728	1.725	1.703	1.658	1.608
40-44	1.703	1.790	1.770	1.728	1.679
45-49	1.780	1.758	1.827	1.791	1.747
50-54	1.512	1.749	1.720	1.772	1.737
55-59	1.556	1.476	1.689	1.659	1.706
60-64	1.482	1.500	1.431	1.629	1.604
65-69	1098	1.400	1.425	1.370	1.565
70-74	1050	999	1.277	1.320	1.285
75-79	959	897	870	1.116	1.170
80-84	605	739	705	701	900
85-89	356	393	495	482	494
90-94	86	178	204	269	269
95-99	37	32	66	77	111
100+	3	8	7	15	19
	23.89	24.76	25.43	25.80	26.07
	8	3	0	9	0

*Figuur 5: prognose leeftijdsverdeling Hamme (bron: doelgroepenplan Hamme)*

De meeste ouderen leven vandaag in kleine huishoudens, waarbij dit aantal de komende jaren nog sterk zal toenemen. Dat betekent ook een toenemende vraag naar aangepaste, kleinere woningen.

Door de gunstige ligging van de gemeente Hamme ten opzichte van steden als Sint-Niklaas, Lokeren en Gent, gaan ook de huizenprijzen de lucht in. De gemeente wenst desondanks om ook minder kapitaalcrachtige gezinnen de kans te geven om in de gemeente te wonen. De site Tasibel is centraal gelegen, op korte afstand van voorzieningen en wordt goed ontsloten met het openbaar vervoer.

Sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Woonst wenst deze site zodoende te ontwikkelen als een sociaal woonproject voor een gemixte doelgroep.

### 5.3 Inpassing

In de stedenbouwkundige voorschriften zal bijzondere aandacht gaan naar de relatie met de bestaande elementen, zoals de aanwezigheid van het bouwkundig erfgoed, bestaande bebouwing en functies (brandweerkazerne, horeca, winkels), de omliggende woonstraten en het Koning Albertplein.

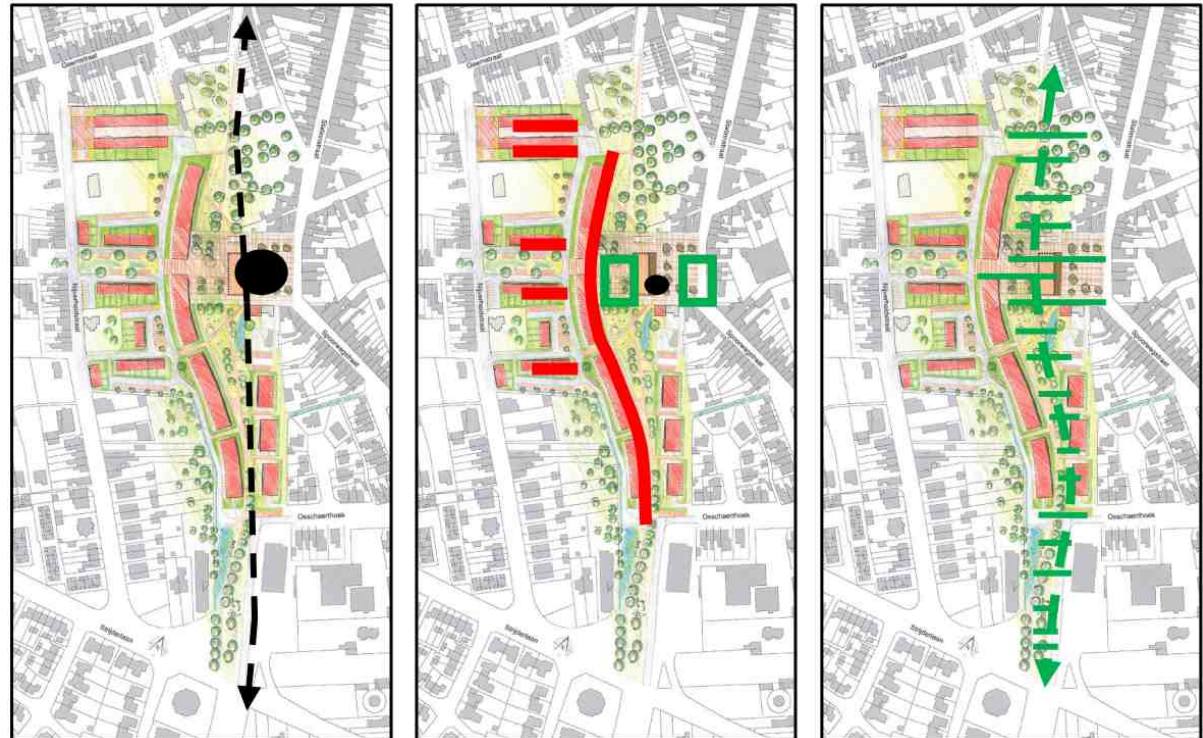
### 5.4 Invulling stationsgebouw en andere voorzieningen

Het bestaande stationsgebouw is opgenomen op de lijst onroerend erfgoed. Het gebouw krijgt als gezicht van de site een geschikte herbestemming die aanvullend kan zijn voor het nieuwe woonprogramma op de site van Tasibel. Hierbij kan worden gedacht aan ondersteunende voorzieningen zoals een kinesiopraktijk, dokter,...

Aanvullend wenst de huisvestingsmaatschappij een aanbod handel in dagelijkse producten en diensten te voorzien op het terrein.

### 5.5 Spoorwegzate als structurende drager

De oude spoorwegberm dwarsst het plangebied van noord naar zuid en maakt deel uit van het provinciaal fietsroutenetwerk. De spoorwegberm wordt als structurende drager voor het ontwerp ingezet en zal als fietsverbinding uitgebouwd worden.



Figuur 6: Basisconcepten masterplan Tasibel (bron: masterplan Tasibel)

## 5.6 Ontsluiting met kamstructuur langs de Nijverheidsstraat

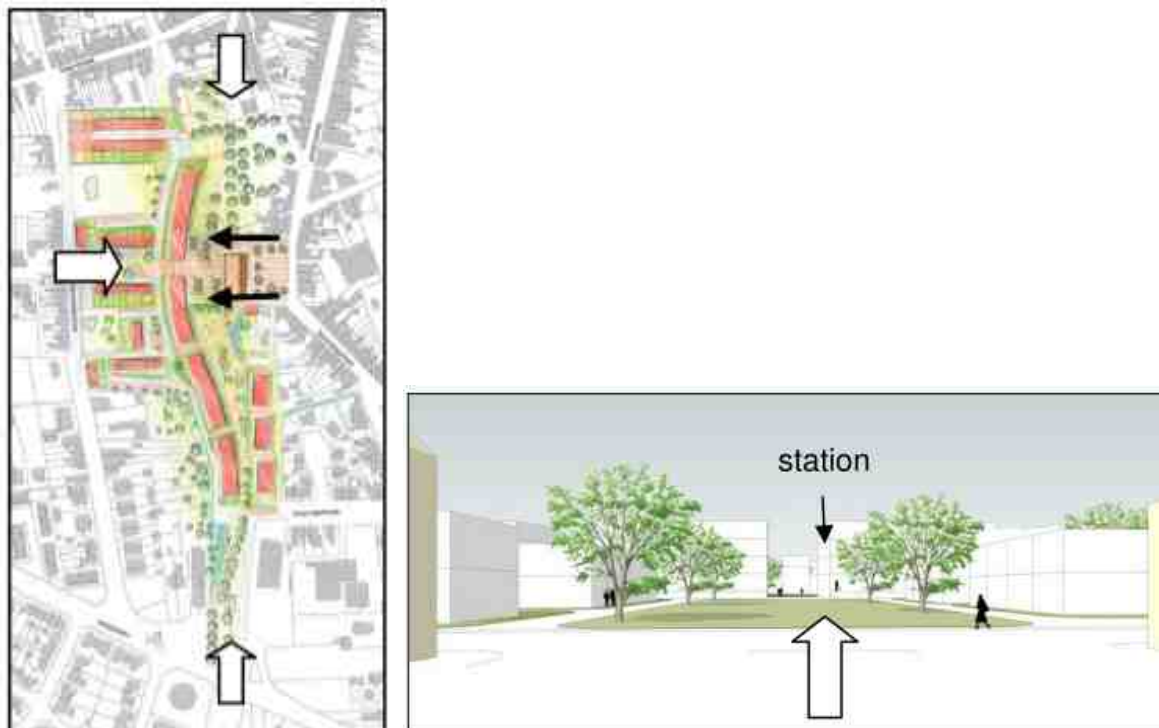
De ontsluiting gebeurt integraal langs de Nijverheidsstraat ten westen van het plangebied. Op deze manier wordt het fietspad op de site niet gekruist door gemotoriseerd verkeer. Enkel een ondergrondse toegang tot de ondergrondse parking via het Koning Albertplein blijft mogelijk. Als ontsluitingsconcept wordt voor een kamstructuur gekozen waarbij gemotoriseerd (bezoekers)verkeer richting Nijverheidsstraat wordt gestuurd en waarbij doorsteken voor zachte weggebruikers richting het centrum zijn voorzien.

## 5.7 Zichtas op het stationsgebouw

Er wordt een zichtas gecreëerd vanuit de Vooruitgangstraat naar het historische stationsgebouw. Deze zichtas kan worden versterkt aan de hand van een verderzetting van het Koning Albertplein op de site waarbij de open ruimte kan ingevuld worden door een aanvullend plein, een groenzone met waterbuffering,...

## 5.8 Mix van woontypes

Er wordt gestreefd naar een mix van woontypes waarbij zowel grondgebonden woningen als appartementen aan bod komen. De meergezinswoningen zijn als het ware als een slinger ontwikkeld van zuid naar noord als een zijspoor van de spoorweg. De grondgebonden woningen staan hier loodrecht op ingeplant langs de tanden van de kamstructuur



Figuur 7: concept zichtassen (bron: masterplan Tasibel)

### 5.9 Behoud industrieel verleden

Er kan geopteerd worden om de bestaande shed-dakconstructies aan de noordzijde van de site (oksel Nijverheidstraat – Geemstraat) te behouden en te ontwikkelen als cascowoningen. Hierbij bestaat bovendien de mogelijkheid om de Nijverheidstraat –die op deze plek vrij smal is- opnieuw te verbreden.

### 5.10 Gegroepeerd parkeren

Parkeren gebeurt bij de wooneenheden en functies op de site zelf. Er dienen voldoende autoparkeerplaatsen voorzien te worden.

Parkeren gebeurt gegroepeerd in parkeerhavens en garagestraten, alsook ondergronds voor de meergezinswoningen. Ook bezoekers parkeren in de parkeerhavens. Er wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, zowel voor de grondgebonden woningen als voor de gestapelde woonvormen.

### 5.11 Groenblauwe voorzieningen

Er dient voorzien te worden in structureel groen, die een functie heeft voor de nieuwe woonomgeving. Ook doorheen het terrein zelf dient kwaliteit te worden nagestreefd, door de nodige groenelementen aan te planten.

### 5.12 Bouwhoogte

Het uitgangspunt is dat bouwhoogtes worden afgebouwd in de richting de omliggende bebouwing. Concreet betekent dit dat maximaal 2,5 bouwlagen worden toegestaan aan de rand van het plangebied,

terwijl in het centrum van het gebied maximaal 4,5 bouwlagen zijn toegestaan.

### 5.13 Elia

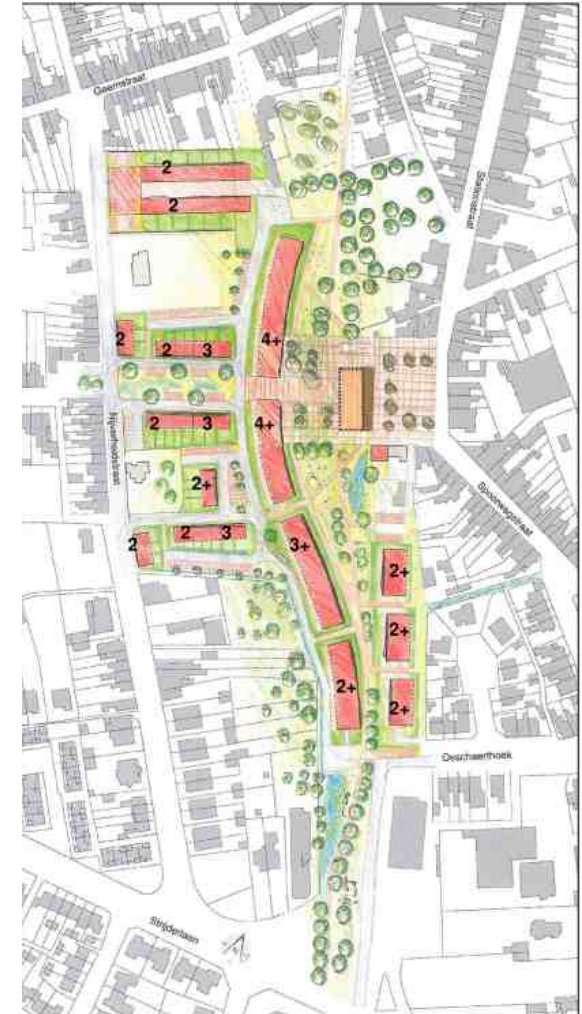
Het transformatiestation van Elia wordt in een geëigende zone ondergebracht en voorzien van een groenbuffer.

### 5.14 Parkzone

De parkzone nabij de villa's in de Stationsstraat blijft behouden. De woningen krijgen geëigende mogelijkheden. Het kan interessant zijn om een nieuwe bestemming te vinden voor waardevol bouwkundig erfgoed opdat de nieuwe functie kan bijdragen aan het behoud en onderhoud van het erfgoed. Er bevinden zich in de parkzone verschillende gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris voor Bouwkundig Erfgoed

### 5.15 Bebouwing Geemstraat

De bebouwing langs de Geemstraat wordt mee opgenomen in de contour van het RUP. Hier wordt de bestaande toestand hoofdzakelijk bestendig.



Figuur 8: concept bouwhoogtes

## 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:

- ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied
- parkgebied

#### **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 nr.3 *Vlierkouter* 2e wijz.

## 6.2 Ruimteboekhouding

### 6.2.1 Aanvullen

	<b>Bestaande toestand</b>	<b>RUP</b>	
Cat. Wonen	3,23 ha	[1] Projectzone 6,53 ha [2] Woonzone 1,21 ha [3] Zone voor open bebouwing 0,14 ha [4] KMO-zone met nabestemming wonen 0,51 ha [5] parkzone 0,78 ha	Totaal 9,17 ha
Cat. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2,55 ha	[6] Zone voor openbaar nut 0,77 ha [7] groenbuffer 0,09 ha	Totaal 0,86 ha
Cat. bedrijvigheid	3,02 ha	-	
Cat. overig groen	1,12 ha	-	
<b>TOTAAL</b>	<b>10,03 ha</b>	<b>10,03 ha</b>	

## 7 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 plannenbundel**. 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 van categorie “overig groen” naar de categorie “wonen” kan mogelijk aanleiding geven tot planbaten
- Omzetting van categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar de categorie “wonen” kan mogelijk aanleiding geven tot planbaten
- Omzetting van categorie “bedrijvigheid” naar de categorie “wonen” kan mogelijk aanleiding geven tot planbaten
- Omzetting van categorie “bedrijvigheid” naar de categorie “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” kan mogelijk aanleiding geven tot planschade
- Omzetting van categorie “wonen” naar de categorie “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” kan mogelijk aanleiding geven tot planschade

### Compensatie

nvt



## 8 MOBILITEITSTOETS

### 8.1 Kwalitatieve beschrijving van de bestaande toestand.

Er zijn geen telgegevens beschikbaar voor de omliggende straten rond het plangebied Tasibel. Het betreffen lokale woonstraten, waarvan geen beschikbare telgegevens beschikbaar zijn (AWV, gemeente, politie, ...). Om die reden, gaan we enkel uit van een kwalitatieve beschrijving van de bestaande toestand. Bij lokale wegen vormen de inrichting van de weg, ontsluitende functies op de weg, druktebeeld van de weg, ... relevante elementen.

De ontsluiting van het plangebied zal voor het grootste deel gebeuren, langs de Nijverheidstraat en aanvullend voor een gedeelte langs het Koning Albertplein.

#### Nijverheidstraat

De Nijverheidstraat is een lokale weg 2x1 met talrijke erfaansluitingen. Deze weg heeft een theoretische capaciteit van 600 pae per rijrichting met betrekking tot de verkeersleefbaarheid. De leefbaarheidsdrempel voor beide richtingen samen is dan 1200pae.

Ter hoogte van de Strijderslaan wordt de Nijverheidsstraat als normaal druk tot rustig ervaren. De Nijverheidstraat wordt hier hoofdzakelijk geflankeerd door vrijstaande woningen. Hier staan weinig tot geen auto's op straat geparkeerd. Er zijn geen vrij liggende fietspaden of verkeersdrempels aanwezig.

Verder noordelijk wordt de bebouwing meer aaneengesloten. Ter hoogte van de site Tasibel staan langs beide zijden meer wagens op straat geparkeerd. Dit deel van de Nijverheidsstraat wordt eveneens normaal druk tot rustig ervaren. Langs de Nijverheidstraat liggen geen gemarkeerde fietspaden.

De bebouwing in de Nijverheidstraat bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Ter hoogte van de site Tasibel bevinden zich geen winkels, scholen of andere functies met een groot verkeersgenererend karakter. Ter hoogte van de hoogspanningscabine versmalt het profiel van de Nijverheidstraat plaatselijk door de inplanting van een van de voormalige gebouwen van het bedrijf Tasibel. In het noorden, sluit de Nijverheidstraat aan op de Geemstraat, welke het profiel

heeft van een centrumstraat: eerder smal, geflankeerd door smallere rijwoningen en hier en daar een kleine handelszaak. Ter hoogte van de kruispunten geldt voorrang van rechts. Er zijn nergens in de straat verkeersdrempels, verkeerslichten, zebrapaden aanwezig.

De Nijverheidstraat staat (samen met de parallelle Zouavenstraat) in voor de ontsluiting van de woonstraten Vooruitgangstraat en Vlaslaan. Ook hier zijn geen andere functies met een verkeersgenererend karakter aanwezig.

Op basis van de bestaande toestand, stellen we vast dat de verkeersleefbaarheid van de Nijverheidstraat op vandaag zeker niet onder druk staat. Gezien het om een woonstraat gaat, kan worden ingeschat dat de ochtend- en avondspits een grotere verkeersgeneratie zal meebrengen. Deze overschrijdt vermoedelijk evenwel niet het theoretische maximum pae voor deze lokale weg. We kunnen dus aannemen dat de ontsluiting van een bijkomend programma op de Nijverheidstraat mogelijk is.

We schatten wel in dat, gezien het bestaande profiel van de Nijverheidstraat, aandacht moet worden besteed aan veilige alternatieven voor zachte weggebruikers en veilige oversteekplaatsen voor zachte weggebruikers. Het RUP geeft daarom bijzondere aandacht aan het verankeren van een veilige fietsdoorsteek doorheen het plangebied ter hoogte van de voormalige spoorwegzate.

#### Koning Albertplein/ Osschaerhoek

Een gedeelte van de nieuwe ontwikkeling in het studiegebied zal worden ontsloten via het Koning Albertplein. Dit plein heeft een parkeerfunctie.

Rondom het plein liggen een aantal woningen.

Gezien slechts een klein gedeelte (25%) van de nieuwe ontwikkeling langs deze zijde zal worden ontsloten, zal de impact op de verkeersleefbaarheid hier verwaarloosbaar zijn.

## 8.2 Basisprogramma van de ontwikkeling

Het basisprogramma voor de ontwikkeling bestaat uit ca. 230 woningen aangevuld met ca. 1.800 m<sup>2</sup> aan (commerciële) diensten. Afhankelijk van de markt en voortschrijdend inzicht wenst de gemeente ook de optie open te houden om een gedeelte van het woonprogramma te vervangen door een meer uitgebreid aanbod aan kleinschalige handel en (commerciële) diensten. We onderzoeken daarom twee pistes:

#### Optie 1:

**230 woongelegenheden** (we rekenen met ca. 100m<sup>2</sup> per woning) én **1.800 m<sup>2</sup> (commerciële) dienstverlening**

#### Optie 2:

maximale alternatieve programma: **ca. 4.600 m<sup>2</sup> handel en diensten** waarvan 3.000 m<sup>2</sup> diensten en 1.600 m<sup>2</sup> handel: hierdoor zullen ca. 30 woningen (2800m<sup>2</sup> alternatief programma extra) wegvallen en komen we uit op **ca. 200 woningen**

We bekijken de verkeergeneratie en parkeerbehoefte voor de beide programma's even afzonderlijk en toetsen vervolgens de ruimtelijke implicaties af.

## 8.3 Woningen

### 8.3.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor wooneenheden wordt berekend op basis van kengetallen voor gemotoriseerd verkeer volgens het richtlijnenboek mobiliteits-effectenstudies (MOW, 2009). Op basis van het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen kan aangenomen worden dat iedere persoon gemiddeld 2 verplaatsingen per dag maakt.

Een huishouden uit Hamme bestaat gemiddeld ongeveer uit 2,44 personen<sup>1</sup>.

Bezoekers zijn goed voor gemiddeld 0,3 woon-visiteverplaatsingen per dag (zowel heen- als terugreis). De CROW (2004) hanteert bij het bepalen van de parkeerkcijfers voor woningen een aandeel van 0,3 bezoekers per woning. Tussen de 65% en 80% van de verplaatsingen gebeurt met de auto.

8,4% van alle verplaatsingen vindt plaats tijdens de **avondspits**. 8,2% van alle verplaatsingen vindt plaats tijdens de **ochtendspits**, **goed voor een totaal van ca. 73 wagens**.

	Optie 1	Optie 2
# units	230 units	200 units
verplaatsingen/ dag	750 à 929	655 à 690
ochtendspits	62 à 76	54 à 66
avondspits	63 à 78	55 à 58

Tabel 1: Verkeersgeneratie woningen

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

### 8.3.2 Parkeerbehoefte

De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Parkeergelegenheid voor bewoners van de appartementen wordt ondergronds georganiseerd. Parkeergelegenheid voor bewoners van de grondgebonden woningen gebeurt gegroepeerd door middel van garage/carport-straten en parkeerhavens. Deze laatste worden ook ingezet ten behoeve van bezoekersparkeren.

	Optie 1	Optie 2
# units	230 units	200 units
parkeerbehoefte	345 ppl	300 ppl

Tabel 2: Parkeerbehoefte woningen

*Dit is een worst case scenario. Indien een gedeelte van de woongelegenheden zou worden ingevuld met serviceflats, wat een realistische piste is, zou de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor de woningen aanzienlijk dalen. Voor serviceflats bijvoorbeeld, is slechts een parkeerbehoefte van 0,3 wagens/ woongelegenheden noodzakelijk. We schatten dus in dat hier geen aanzienlijke effecten zullen optreden.*

## 8.4 Handel en (commerciële) dienstverlening

### 8.4.1 Verkeersgeneratie

#### (commerciële) dienstverlening

Indien we uitgaan van de kencijfers opgenomen in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317, CROW, 2012, houden we rekening met een verkeersgeneratie van min. 8,4 en max. 10,8 ritten per 100 m<sup>2</sup> bvo per etmaal. Hierbij gaan we uit van een aandeel van bezoekers van 50%.

De avondspits op een werkdag genereert 10% van het verkeer op een ganse dag. **Op een zaterdag wordt om 10u een piek bereikt, met 17% van alle bezoekers.**

	Optie 1	Optie 2
Oppervlakte diensten	1.800 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Aantal ritten/ 100m <sup>2</sup> bvo		
Indien 8,4	151	252
Indien 10,8	194	324
Avondspits werkdag (10%)	15 à 19	25 à 32
Zaterdag (10u) (17%)	26 à 33	43 à 55

Tabel 3: Verkeersgeneratie commerciële dienstverlening

*Dit is een worst case scenario. Gezien het kleinschalige karakter van de diensten, en het feit dat deze zich zullen richten op de inwoners van de nieuwe woonontwikkeling, nemen we aan dat een lager aantal voertuigbewegingen zal plaatsvinden in werkelijkheid. De gebruikte kencijfers vormen vermoedelijk een overschatting.*

#### Kleinschalige handel

In optie 1 wordt géén kleinschalige handel voorzien. In optie 2 wordt een maximum van 1600m<sup>2</sup> aan kleinschalige handel voorzien.

#### *a/ bezoekers*

In het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies (MOW, 2009) wordt aangenomen dat er ongeveer **22 (werkdag) tot 45 (zaterdag) bezoekers per dag per 100 m<sup>2</sup> bvo** zijn. Het autogebruik varieert bij buurtsupermarkten tussen 35 en 45%<sup>2</sup>. We gaan uit van een gemiddelde waarde van 40% voor de berekeningen met een gemiddelde bezettingsgraad van 1,32 bezoekers per wagen. Op een zaterdag draagt de gemiddelde bezettingsgraad 1,48. De avondspits op een werkdag genereert 10% van het verkeer op een ganse dag.

<sup>2</sup> CROW, verkeersgeneratie voorzieningen, publicatie 272

<b>Project (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Tijdens de week</b>	
Aantal bezoekers per dag	352
Aantal autobewegingen per uur (avondspits, h/t), rekening houdend met modal split 40% en autobezettingsgraad 1,32	21
<b>Tijdens het weekend</b>	
Aantal bezoekers per dag	720
Aantal autobewegingen per uur (om 10u, h/t), rekening houdend met modal split 40% en autobezettingsgraad 1,48	66

Tabel 4: Verkeersgeneratie bezoekers commerciële ruimte

*b/ personeel*

Volgens het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies wordt het aantal werknemers geraamd op 2 werknemers per 100 m<sup>2</sup> bvo (beschikbare vloeroppervlakte). In de CROW wordt voor winkelruimten gerekend met 1 werknemer per 40 m<sup>2</sup> verkoopsoppervlakte<sup>3</sup>.

Van het totaal aantal tewerkgestelden is niet steeds iedereen aanwezig. Daarnaast dient eveneens rekening gehouden te worden dat er in de handel veel werknemers deeltijds werken wat dan terug leidt tot extra verplaatsingen. Tijdens een weekdag zal in de voormiddag 60% aanwezig zijn. In de namiddag bedraagt de aanwezigheidsgraad 70%. Tijdens een zaterdag wordt verwacht dat 85% van het personeel aanwezig zal zijn. 69% van de personeelsleden

<sup>3</sup> Bron: ASVV 2004, CROW

komt volgens het richtlijnenboek met de wagen. Rekening houdend met de ligging nabij het centrum van Hamme en de openbaar vervoersvoorzieningen, kan ook een modal split gehanteerd worden van 63% autobestuurder (woon-werkverkeer volgens OVG Vlaanderen).

Voor de tewerkstelling kan aangenomen worden dat verplaatsingen vooral net buiten de avondspits zullen plaatsvinden. De winkels zijn immers vaak open tot 18.30 - 19.00 uur. Een belangrijk deel van de verplaatsingen (20%) situeert zich tijdens de ochtendspits (8 – 9 uur). Voor het weekend wordt aangenomen dat eveneens 20% van de verplaatsingen zich situeert op het drukste uur (voor wat betreft de aankomst van de bezoekers), namelijk 10u.

Project	1.600 m <sup>2</sup>			
Aantal werknemers	Min.			Max.
<b>Totaal</b>	<b>32</b>			<b>40</b>
Weekdag voormiddag	19,2			24
Weekdag namiddag	22			28
Zaterdag (hele dag)	27,2			34
Verkeersbewegingen werknemers (h/t)	63%	69%	63%	69%
<b>Weekdag voormiddag</b>	12	13	15	17
<b>Weekdag namiddag</b>	14	15	18	19
<b>Zaterdag (ganse dag)</b>	17	19	21	23

Tabel 5: Verkeersgeneratie personeel commerciële ruimte

Leveranciers kleinschalige handel:

Er worden **0,3 vrachtautobewegingen gerekend per 100 m<sup>2</sup> verkoopsoppervlakte** per werkdag (CROW). Bij een handelsoppervlakte van 1.600 m<sup>2</sup> betekent dit dat per werkdag 4,8 vrachtwagenbewegingen ofwel 2,4 vrachtwagens toekomen en ook weer weggijden.

*Dit is een worst case scenario. We vermoeden eerder dat er minder commerciële units zullen worden ingericht. Bovendien zullen de handelszaken zich hoofdzakelijk richten op de inwoners van de nieuwe woonontwikkeling. Zij zullen dus geen wagen nodig hebben om de handelszaak te bereiken.*

8.4.2 Parkeerbehoefte

(commerciële) dienstverlening

Een inschatting van deze parkeerbehoefte kan gemaakt worden op basis van algemene kencijfers vanuit de CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317, CROW, 2012. Op basis van deze kencijfers kan uitgegaan worden dat voor (commerciële) dienstverlening moet uitgegaan worden **van 1,7 à 2,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo**.

	Optie 1	Optie 2
<b># oppervlakte</b>	1.800 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>parkeerbehoefte</b>	31 à 41 ppl	51 à 69 ppl

Tabel 6: maximale parkeerbehoefte diensten

### Kleinschalige handel

Een inschatting van deze parkeerbehoefte kan gemaakt worden op basis van algemene kencijfers vanuit de CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317, CROW, 2012. Op basis van deze kencijfers kan uitgegaan worden dat voor een buurtsupermarkt moet uitgegaan worden van **0,9 à 2,9 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo.**

	Optie 1	Optie 2
# oppervlakte	0 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
parkeerbehoefte	nvt	14 à 46 ppl

Tabel 7: maximale parkeerbehoefte handel

*Dit is een worst case scenario. We vermoeden eerder dat er minder commerciële units zullen worden ingericht. Bovendien zullen de handelszaken zich hoofdzakelijk richten op de inwoners van de nieuwe woonontwikkeling. Zij zullen dus geen wagen nodig hebben om de handelszaak te bereiken.*

## 8.5 Evaluatie

### 8.5.1 Verkeersgeneratie

Uitgaand van gemiddelde waarden op basis van de voorgaande berekeningen, komen we tot volgende geschatte, gemiddelde waarden inzake verkeersgeneratie voor de site Tasibel.

	Optie 1	Optie 2
<b>wonen</b>		
# units	230 units	200 units
ochtendspits	~ 69	~60
avondspits	~ 71	~57
<b>diensten</b>		
# oppervlakte	1.800 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
avondspits	~17	~29
zaterdag	~ 30	~49
<b>handel</b>		
# oppervlakte	0 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
avondspits	nvt	~ 36
zaterdag	nvt	~ 86
<b>Totaal (worst case)</b>		
Week	~ 88	~ 122
weekend	~ 30	~ 135

Optie 2 leidt tot de grootste verkeersgeneratie. We vermoeden echter dat de verkeersgeneratie in werkelijkheid een stuk lager zal liggen gezien het lokale karakter van de voorzieningen. De ontwikkeling zal geen aanzienlijk negatieve verkeereffecten genereren.

Om te toetsen of het effect van de verkeersgeneratie te verwaarlozen is, bekijken we deze cijfers in relatie tot de capaciteit van de weg.

De Nijverheidstraat is lokale weg, 2x1 met talrijke erfaansluitingen en rekening houdend met de verkeersleefbaarheid langs deze weg, wordt uitgegaan van een maximale capaciteit van 600 pae per rijrichting. Voor de beide richtingen betekent dit een totale maximale capaciteit van 1200 pae. In het worst case scenario gaan we uit van een maximale bijkomende verkeersgeneratie van 135 pae. Daarvan zal een deel van het verkeer worden afgewenteld via het Koning Albertplein. We nemen aan dat dit over 25% van het verkeer gaat. Dit betekent ca. 100 pae die worden afgewenteld op de Nijverheidstraat. Dit is minder dan 10% van de totale capaciteit van de weg. Vrachtverkeer van en naar het gebied is verwaarloosbaar. We stellen dus dat het effect verwaarloosbaar is.

### 8.5.2 Parkeerbehoefte

	Optie 1	Optie 2
<b>wonen</b>		
# units	230 units	200 units
# ppl nodig	345 ppl	300 ppl
<b>diensten</b>		
# oppervlakte	1.800 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
# ppl nodig (gemiddelde waarden)	~36 ppl	~60 ppl
<b>handel</b>		
# oppervlakte	0 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
# ppl nodig	nvt	~ 30 ppl
<b>Totaal (worst case)</b>		
# ppl nodig	~ 381 ppl	~ 390 ppl

*We kunnen concluderen dat in beide scenario's ca. evenveel parkeerplaatsen nodig zijn. Parkeerplaatsen voor de woningen worden voorzien ofwel ondergronds (voor de appartementen) ofwel in collectieve parkeerplaatsen (voor de grondgebonden woningen en de bezoekers van de woningen). Voor de 1.800 m<sup>2</sup> aan diensten die er zeker komt, worden parkeerplaatsen voorzien ook in de ondergrondse parkings. Alle nodige bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien op het Koning Albertplein waarbij een kwalitatieve uitstraling van het plein voorop staat. Alle parkeergelegenheid wordt zodoende op het eigen terrein voorzien. De handelszaken en diensten moeten instaan voor hun eigen behoeften aan parkeren, laden en lossen en dit zowel voor voertuigen, fietsen van personeel en bezoekers. In de voorschriften van het RUP wordt deze voorwaarde opgelegd. Er wordt geen beroep gedaan op de omliggende straten.*

### 8.6 Ontsluiting

Het plangebied wordt voor bewoners en bezoekers ontsloten via de Nijverheidstraat en het Koning Albertplein. Echter, om te vermijden dat de veiligheid voor fietsers op de voormalige spoorwegzate in het gedrang zou komen, gebeurt de toegang naar de bewonersparking voor gemotoriseerd verkeer vanaf het Koning Albertplein via een ondergrondse tunnel.

Doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de Nijverheidsstraat en het Koning Albertplein wordt in ieder geval vermeden.

Zacht verkeer kan het plangebied bereiken via de voormalige spoorwegzate en via verschillend toegangen, via het Koning Albertplein, via de Geemstraat en via de Nijverheidstraat. Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien, zo dicht mogelijk bij de routes voor langzaam verkeer. Zacht verkeer kan op een vlotte manier het centrum bereiken. Er wordt zodoende op gemikt dat nieuwe bewoners voor de korte verplaatsingen beroep zullen doen op de fiets.

Vanaf de Nijverheidstraat kan autoverkeer vlot de N470a en de N41 bereiken zonder het centrum te hinderen.

## 9 WATERTOETS, ONDERZOEK TOT MER

### 9.1 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 te-  
weegebracht door een menselijke activiteit; die ef-  
fecten 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 duur-  
zaam 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 ele-  
menten".

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-Scheldbekken.

Aan de zuidzijde doorkruist een niet geklasseerde waterloop het plangebied. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het stroomgebied van waterloop S1.006 en gedeeltelijk in het stroomgebied van S.008

##### Overstromingskaarten

Binnen het plangebied komen geen risicozones voor overstromingen of recent overstromde gebieden voor.

Overstromingsgevoeligheid

Net ten zuidenwesten van het plangebied komt een risicozone voor overstroming voor.

Infiltratiegevoeligheid

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

## 9.2 Onderzoek tot m.e.r.

Voor de aftoetsing van de plan-mer plicht van rechtswege volgen we het hier opgenomen stramien. We doorlopen de verschillende stappen punt per punt om zo aan te tonen dat in dit geval een onderzoek tot m.e.r. volstaat.

### STAP 1: is het een plan?

*Ja*

Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM

### STAP 2: Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?

*Ja*

Het plan vormt het kader voor de later toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat

het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

### Is er een passende beoordeling nodig?

*Nee*

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/of habitatrictlijngebieden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen. De opmaak van een passende beoordeling is zodoende niet relevant.

### STAP 3: vormt het plan een kader voor een project van bijlage I of II

*Ja*

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk 3.b, 10.b en 10.e

### Het plan is dus onderhevig aan de plan-merplicht van rechtswege.

### Betreft het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging?

*Ja*

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau daar het om een site van beperkte omvang tegen het centrum gaat, waarin men wenst een lokale woonbehoefte op te vangen aangevuld met een aantal kleinschalige diensten en handelszaken, in functie van deze nieuwe woonontwikkeling. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 9ha, waarvan op een oppervlakte van ca. 5ha een nieuwe woonontwikkeling wordt voorzien. Er kan worden gesteld dat deze oppervlakte nog steeds valt onder een lokale ontwikkeling. Een groot

deel van het plangebied is vandaag reeds woongebied volgens het gewestplan. Hier betekent het RUP dus een verfijning van bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

### Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

### Zijn er aanzienlijke milieueffecten?

*Nee*

Uit deze screening komen aandachtspunten naar voor om mee te nemen bij de verdere uitwerking van het RUP, deze zijn opgenomen in de voorschriften of het grafisch plan van het RUP:

- Beperken van verhardingen tot wat noodzakelijk is, alsook maximaal werken met waterdoorlatende materiaal;
- Ontwikkelingen moeten voldoen aan de watertoets en de gewestelijke verordening inzake hemelwater met bijkomende bepalingen inzake infiltratie;
- Gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden groenelementen die bijdragen tot het groene karakter van de ontwikkeling;
- Maatregelen ter vrijwaring van het maaiveld van autoverkeer door middel van ondergrondse parkings en gegroepeerd bovengronds parkeren;
- Impact en inzicht voor omwonenden beperken door opleggen van maximale bouwhoogtes en densiteiten;
- Respect en maximaal hergebruik voor aanwezig bouwkundig erfgoed, alsook wordt de windvang van de nabije molen maximaal gevrijwaard.



De externe mensveiligheidsaspecten zijn verwaarloosbaar.

### **Conclusie**

De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt niet noodzakelijk geacht. Het plan is screeningsgerechtigd.

De dienst MER oordeelde op 15 januari 2016 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

**Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt worden voor het RUP Tasibel te Hamme.**



## VERORDENEND GEDEELTE

Het verordenend gedeelte van het RUP Tasibel bestaat uit:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften worden in onderstaande tabel weergegeven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 0	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
0.1	<b>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</b>	
	<p>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 passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico zoveel mogelijk beperkt. Voor realisatie van grote verharde oppervlaktes van meer dan 1000m<sup>2</sup>, dient bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te worden voorzien om de (versnelde) afvoer naar de waterlopen van nieuw aan te leggen verhardingen te vermijden of te beperken.</p> <p><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> 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.</p> <p>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. Er kunnen best gemeenschappelijke infiltratievoorzieningen aangelegd worden voor de verschillende gebouwen en verhardingen in het plangebied.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><u>Infiltratie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De infiltratieoppervlakte moet minstens 400m<sup>2</sup>/ha verharde oppervlakte zijn;</li> <li>◦ Het volume van deze voorziening moet minstens 330m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte zijn;</li> <li>◦ De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de hoogste waterstand</li> <li>• Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's of grachten) hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen)</li> </ul>	
<p><b>0.2 Archeologisch vooronderzoek</b></p>	
<p>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 uitgemaakt 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><b>0.3 Openbaar nut en reliëfwijzigingen</b></p>	
<p>Constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen worden toegelaten voor zover de schaal en bouwkaracteristieken 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>0.4 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>• De verharde grondoppervlakte zoals voetpaden, parkings en inritten ongeacht de afmeting, moeten maximaal afwateren naar een voldoende brede infiltreerbare randzone (minstens 25% van de betrokken verharde oppervlakte en aangelegd worden zonder boordstenen of afvoerkolken.</li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien dit niet mogelijk is, dienen de verharde oppervlakken aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en dat infiltratie mogelijk gemaakt wordt door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien.</li> <li>• Indien dit op zijn beurt niet mogelijk is, dient de verharde oppervlakte aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. (zie punt 0.1)</li> </ul>	
<p><b>0.5 Bestaande situatie</b></p>	
<p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande volume. Uitbreidingen dienen conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan te zijn.</p> <p>Bij <u>herbouw of nieuwbouw</u> van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De <u>bestaande vergunde functies</u> kunnen behouden blijven. Voor deze bestemmingen zijn de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften wel van toepassing.</p> <p>Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><b>Bestaande situatie:</b> bij inwerking treden van het RUP</p>
<p><b>0.6 Specifieke aanduiding: waardevol bouwkundig erfgoed</b></p> 	
<p><b>0.6.1 Bestemming</b></p> <p>Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een stip.</p>	<p><i>Het kan interessant zijn om een nieuwe bestemming te vinden voor waardevol bouwkundig erfgoed opdat de nieuwe functie kan bijdragen aan het behoud en onderhoud van het</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Wijzigingen aan het gebruik van het erfgoed zijn slechts toegestaan voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat</li> <li>• de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht</li> <li>• de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte ten gevolge van de bestemming geen overlast aan de aanpalende weg veroorzaken</li> </ul> <p><b>0.6.2 Inrichting</b></p> <p>Gebouwen aangeduid met een stip zijn te behouden. Deze gebouwen kunnen onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Bij vergunningsplichtige werken dient behoedzaam te worden omgegaan met de typische configuratie, gabariet, schaal en materialisatie van het gebouw.</p> <p><u>Verbouwen</u>: De gebouwen kunnen gerenoveerd worden binnen hetzelfde gabariet. Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op dat van het oorspronkelijke gebouw. De elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed dienen behouden te blijven. De verbouwing gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde.</p> <p><u>Uitbreiden</u>: Een uitbreiding van het bestaand volume is toegelaten, conform de specifieke voorschriften. De uitbreiding gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Bij uitbreiding of verbouwing dient voor wat betreft de afstanden tot perceelsgrenzen en bouwhoogtes rekening gehouden te worden met de ruimtelijke context. Uitbreidingen dienen esthetisch te passen bij de bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is hier mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota verduidelijkt worden hoe de wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p><u>Herbouw</u>: Herbouw is niet toegelaten, tenzij kan aangetoond worden aan de hand van een motiveringsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dat omwille van technische redenen herbouw noodzakelijk is. In dit geval dient bij herbouw het gabariet van het bestaand volume aangehouden te</p>	<p><i>erfgoed. Er bevinden zich binnen het plangebied verschillende gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris voor Bouwkundig Erfgoed.</i></p> <p><i>Op het Koning Albertplein bevindt zich een monument nl. een Oorlogsmonument WO I en WO II met bordes en paaltjes.</i></p> <p><i>Voor beschermde monumenten binnen het plangebied is een beschermingsbesluit van toepassing. Deze algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten zijn van toepassing. Dit impliceert dat vooropgaand aan een stedenbouwkundige vergunning een bindend advies vereist is van het agentschap Onroerend Erfgoed. Enkel ingrepen die te verenigen zijn met de zorg voor het patrimonium en die bijdragen zijn toegestaan.</i></p> <p><i>De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>worden. Plaatselijke afwijkingen omwille van technische redenen zijn mogelijk mits motivatie bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De architectonische vormgeving dient in verhouding te staan tot het oorspronkelijke gebouw.</p> <p>Bij herbouw zijn de ruimere mogelijkheden inzake nevenbestemming niet langer toegestaan omdat herbouw de bijzondere waarde van het erfgoed teniet doet.</p> <p><b>0.7 Hoogspanningsleidingen</b></p> <p>Met betrekking tot hoogspanningsleidingen geldt dat alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	<p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Het advies van Elia dient ingewonnen te worden bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</i></p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 1 	<b>WOONPROJECTZONE</b> 'CATEGORIE: WONEN'	
<b>1.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p><u>Hoofdbestemming</u> De zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen, meerbepaald onder de vorm van een woonproject binnen een globaal concept. Daarbij wordt een mix aan woonvormen beoogd voor diverse doelgroepen.</p> <p><u>Nevenbestemming</u> Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie;</li> <li>• Diensten op niveau van de buurt;</li> <li>• Handel in dagelijkse producten</li> <li>• Vrije beroepen;</li> </ul> <p>Diensten kunnen tot maximaal 3.000m<sup>2</sup> innemen. Handel in dagelijkse producten mag maximaal 400 m<sup>2</sup> per verkoopsruimte innemen met een maximum van 1.600m<sup>2</sup> in totaal aan handelsruimte.</p> <p>Overige nevenbestemmingen mogen maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte per wooneenheid binnen de bebouwbare zone innemen.</p> <p>De nodige parkeerruimte in functie van andere functies dan wonen, dient te worden voorzien binnen de bestemmingszone.</p> <p> <u>Indicatieve aanduiding 'toegang tot de projectzone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toegangen tot het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer worden indicatief aangeduid op plan;</li> <li>• Gemotoriseerd verkeer mag nooit de centrale fietsas gelijkvloers kruisen. Oplossingen waarbij op een verschillend niveau wordt gekruist, zijn wel toegestaan;</li> <li>• Ter hoogte van Nijverheidstraat zijn maximaal 4 toegangswegen voor gemotoriseerd toegestaan;</li> </ul>	<p><i>Conform het brownfieldproject zal het project de centraal gelegen bedrijfsterreinen in het centrum van Hamme, door middel van sanering en structurele maatregelen op (middel-) lange termijn herontwikkelen tot een nieuwe (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of privaat woonaanbod, al dan niet met behulp van derde private ondernemers. Het project kadert binnen het kernversterkend en inbreidingsgericht beleid dat de gemeente Hamme voert op vlak van ruimtelijke ordening.</i></p> <p><b>Woonondersteunende voorzieningen:</b> openbare verharde ruimten (pleinen, parkeerplaatsen, straten,...), openbare groene ruimten (buurtparkje, speelplein, graspartijen,...)</p> <p><b>Diensten op niveau van de buurt:</b> kapper, kruidenier, bakker, crèche, ...</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten oosten van de centrale fietsas is een gelijkvloerse toegang tot de projectzone voor gemotoriseerd verkeer enkel toegestaan via de Osschaerhoek, ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.</li> <li>• De maximale uitwijking ten opzichte van de ingetekende indicatieve aanduiding, bedraagt 10m.</li> </ul>	
<b>1.2 Woonkwaliteit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De projectzone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject binnen een globaal concept;</li> <li>• Het project creëert een aangename woonomgeving en maakt gebruik van hedendaagse, kwalitatieve architectuur;</li> <li>• Elke grondgebonden woning beschikt over een private buitenruimte van minstens 40m<sup>2</sup>;</li> <li>• Voor appartementen wordt een minimale buitenruimte van 8m<sup>2</sup> vastgelegd voor één-slaapkamerappartementen en studio's. Per bijkomende slaapkamer wordt 4m<sup>2</sup> bijkomende buitenruimte voorzien.</li> <li>• Het project wordt op een duurzame wijze vormgegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De waterbuffering wordt gemeenschappelijk georganiseerd;</li> <li>• 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.</li> </ul>	<i>1slk-app: 8m<sup>2</sup>, 2slk-app: 12m<sup>2</sup>, 3slk-app: 16m<sup>2</sup></i>
<b>1.3 Globaal inrichtingsplan</b>	
<p>De projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone.</p> <p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	

Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient opgericht te worden. Elke fase moet op zich voldoen aan de opgelegde normen.

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.

Vergunningsaanvragen worden op basis van het globaal inrichtingsplan getoetst aan volgende aspecten:

Zuinig ruimtegebruik:


- De inplanting en organisatie van de gebouwen, de aanduiding van het percentage bebouwing binnen de zone;
- Het vermijden van onbenutte restruimten;
- Toepassing van de principes van compact bouwen.

Waterhuishouding:

- De configuratie van de verharde en niet-verharde ruimte, de aard en het percentage van de verhardingsmaterialen;
- Kwalitatieve groenaanleg (blijkend uit 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:

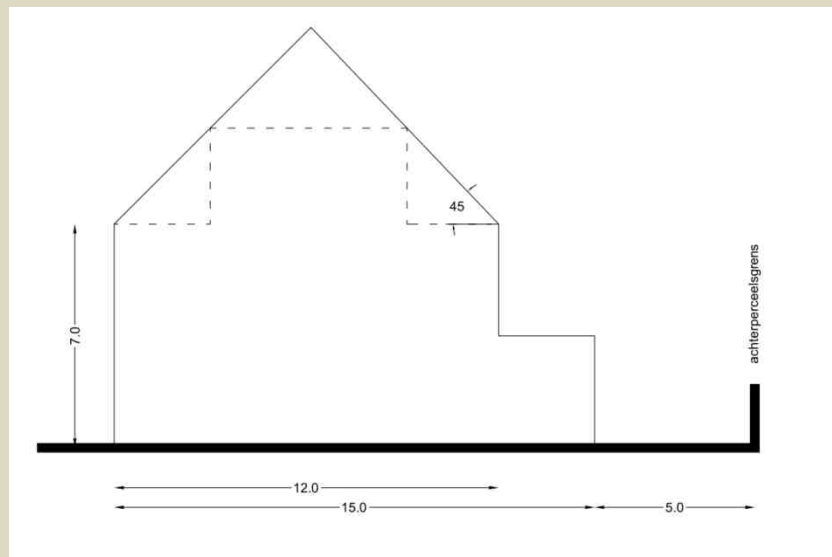
- Het oriënteren en concipiëren van leefruimtes binnen woningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan om op passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht.

<p><u>Mobiliteitsaspecten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe wordt vermeden dat autoverkeer de fietsas gelijkgronds doorsnijdt?</li> <li>• De toegang(en) van op de bestaande openbare wegenis;</li> <li>• De interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens, zowel van bewoners als bezoekers als personeel voor de woningen, handelszaken en diensten;</li> </ul> <p><u>Landschappelijke en architecturale kwaliteit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een samenhangende ontwikkeling in vorm-, stijl- en materiaalkeuze, zowel voor wat betreft de gebouwen als de verhardingen en de groenaanleg (beeldkwaliteit);</li> <li>• De oplossingen om de privacy van de aanliggende grondgebonden woningen te garanderen;</li> <li>• Het garanderen van voldoende lichtinval, bezonning en privacy van nabijgelegen gebouwen;</li> <li>• De integratie van het voormalige stationsgebouw en andere gebouwen, gebouwdelen of elementen die verwijzen naar het industriële verleden van de site en de voormalige aanwezigheid van een spoorlijn;</li> <li>• Het creëren van een zichtassen naar het beeldpalende voormalige stationsgebouw;</li> <li>• De volumewerking van de nieuw op te richten woningen, waarbij de bouwhoogte afgewerkt wordt naar de randen van het plangebied toe en ten aanzien van de omliggende bebouwing;</li> <li>• De integratie van een voldoende brede fiets- en groenas in het concept.</li> </ul>	<p><i>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,...</i></p>
<p><b>1.4</b>                      <b>Indicatieve aanduiding: zachte verkeersas</b></p>	
<p> • 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 nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Deze fiets- en groenas wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijke doorgang en publiek toegankelijk groen.</p> <p>• De fiets- en groenas is indicatief aangeduid op het grafische plan. Dit betekent dat de exacte plaats niet vastligt. De as kan worden gerealiseerd binnen een afstand van maximum 15m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan.</p>	<p><i>De oude spoorwegberm doorkruist het plangebied en wordt als structurende drager voor zacht verkeer en structureel groen voor de projectzone ingezet.</i></p>

<b>1.5</b>	<b>Bebouwingswijze</b>	<i><b>WE:</b> wooneenheden</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bebouwingstypologie:</i> Binnen de zone kunnen <u>grondgebonden woningen</u> onder de vorm van rijwoningen of halfopen bebouwing alsook <u>meergezinswoningen</u> onder de vorm van gestapelde woonvormen voorzien worden. Bebouwing in functie van handel en diensten heeft dezelfde verschijningsvorm.</li> <li>• <i>Bebouwingsdichtheid:</i> Binnen de zone geldt een bebouwingsdichtheid van minimaal 25 en maximaal 35 WE/ha.</li> <li>• <i>Bezettingsgraad:</i> De maximale bezettingsgraad van de woonprojectzone bedraagt 20%, inclusief bijgebouwen.</li> <li>• <i>Plaatsing van de gebouwen</i> Gestapelde woonvormen zijn enkel toegelaten aan weerszijden van de centrale groenas. De overige woningen, aansluitend met de Nijverheidstraat, dienen allen grondgebonden te worden opgevat.</li> </ul>	<p><i><b>Bezettingsgraad:</b> de bezettingsgraad omvat de totale grondoppervlakte van de gebouwen in verhouding tot de totale terreinoppervlakte van de projectzone</i></p> <p><i>De hoofdgebouwen op de inrichtingsschets in het toelichtend gedeelte nemen een totaal van ca. 8.500m<sup>2</sup> in, dit is 15% van de totale oppervlakte van de projectzone.</i></p> <p><i><b>Weerszijden:</b> met een maximum van 50m voor de voorgevel ten opzichte van de indicatieve aanduiding voor groenas.</i></p>
<b>1.6</b>	<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	
	<p><b>1.6.1 Grondgebonden woningen - hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen één bouwblok dient gestreefd te worden naar eenzelfde vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen. Daarbij is de de vormgeving 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.</li> <li>• Inpandige <u>garages</u> zijn niet toegestaan met uitzondering van garages onder de vorm van een luifel, geïntegreerd in het volume. Open constructies aansluitend bij het</li> </ul>	

hoofdgebouw zijn eveneens toegelaten. Indien inpandige garages voorzien worden, dienen de garagepoorten te worden geïntegreerd in het gevelvlak op zodanige wijze dat de garagepoort visueel niet als dusdanig onderscheiden kan worden. Het inrichten van open overdekte staanplaatsen binnen het bouwvolume is eveneens toegestaan.

- Maximaal gabariet:



*Maximale gabariet van de grondgebonden woningen binnen de projectzone*

- Dakvorm: de dakvorm is vrij. Hellende daken hebben een helling van min. 25° en max. 45°. Binnen de dakverdieping kan maximaal één woonlaag worden ingericht.
- Maximale bouwdiepte: gelijkvloers max. 15m, verdieping max. 12m. Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

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

**1.6.2 Gestapelde woonvormen**

- Maximale bouwhoogte: de maximale bouwhoogte wordt afgebouwd vanaf het centrale plein van het stationsgebouw richting Geemstraat en Strijderslaan:
  - Ter hoogte van het Koning Albertplein aan de fietsas: max. 4,5BL (kroonlijsthoogte max. 13m);
  - Afbouwen naar 2,5BL (max. kroonlijsthoogte 7m) richting Strijderslaan
  - Er kan steeds worden gewerkt met een 'teruggetrokken verdieping'
- Dakvorm: Enkel plat dak of groendak zijn toegestaan.

Inplantingsvoorschriften

Bij het inplanten van de meergezinswoningen moet ten opzichte van de voor- en achtergevels van de gebouwen ten minste de 45° regel worden gerespecteerd vanaf de kroonlijst van het gebouw.

**1.6.3 Bijgebouwen bij de grondgebonden wooneenheden**

Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbouw, kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

*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.*



*Schematische voorstelling maximale aantal bouwlagen meergezinswoningen*

**45°-regel:** Hieronder wordt begrepen: 45° van de kroonlijst van de meergezinswoningen tot het dorpelniveau van de meest nabijgelegen grondgebonden woning binnen en buiten de projectzone.

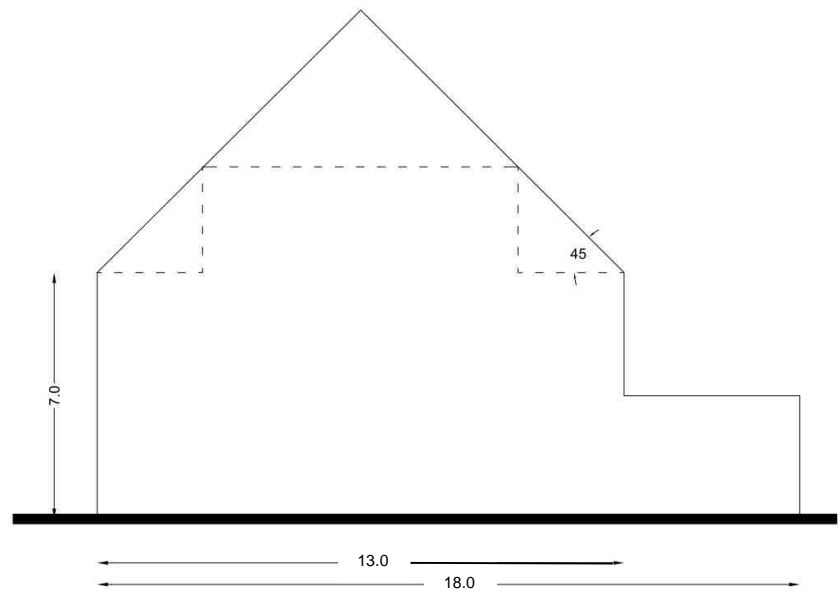
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van alle bijgebouwen bij een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 15m<sup>2</sup> per perceel.</li> <li>• De inplanting: op de perceelgrens bij koppeling of min. 1,00m van de perceelgrens; Bijgebouwen mogen tot tegen de zone voor groenbuffer worden opgericht.</li> <li>• Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/ aaneenschakeling te gebeuren;</li> <li>• Kroonlijsthoogte: max. 3,5m, nokhoogte: max. 4,00m, dakhelling: max. 15°</li> </ul> <p><u>Parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het parkeren voor bewoners van de grondgebonden woningen gebeurt gegroepeerd in collectieve carports, parkeerhavens of garagestraatjes.</li> <li>• Elke collectieve carport mag niet meer dan 8 staanplaatsen bevatten en mag in totaal maximaal 160m<sup>2</sup> /collectieve carport groot zijn.</li> <li>• Parkeren voor bewoners van de appartementen gebeurt in (semi-)ondergrondse parkeergarages;</li> <li>• Parkeren voor bezoekers gebeurt in parkeerhavens die maximaal aan de randen van de projectzone worden ingericht;</li> <li>• Inpandige <u>garages</u> zijn niet toegestaan met uitzondering van garages onder de vorm van een luifel, geïntegreerd in het volume.</li> <li>• Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van minimum 1,5 parkeerplaatsen per woontiteit, inclusief bezoekersparkings.</li> <li>• De handelszaken en (commerciële) diensten moeten voor hun eigen behoefte aan parkeervoorzieningen instaan en dit zowel voor bezoekers als personeelsleden, auto's en fietsen. In functie van de behoeften, op basis van het aantal m<sup>2</sup> aan nevenbestemming en een gemiddeld aantal bezoekers, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden. Dit dient gestaafd te worden bij de vergunningsaanvraag.</li> </ul>	
<p><b>1.7 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als private of gemeenschappelijke tuin. Kleinschalige constructies eigen aan de tuin of groenruimte zijn hierbij toegestaan.</li> </ul>	<p><i>Kleinschalige constructies: vijver, barbecue,...</i></p>



- De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal 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. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, metselwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen in metselwerk zijn verboden in de voortuin alsook ter hoogte van de bouwrijke kant van een perceel.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 2	<b>ZONE VOOR WONEN IN AANEENGESLOTEN BEBOUWING</b> 'CATEGORIE: WONEN'	
2.1	<b>Bestemming</b>	
	<p><u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor <u>ééngezinswoningen</u> in aaneengesloten bebouwingspatroon. Ook <u>meergezinswoningen</u> van meer dan twee woonegelegenheden zijn toegelaten.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen.</p> <p><u>Nevenbestemming</u> Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie;</li> <li>• Diensten;</li> <li>• Kleinschalige detailhandel;</li> <li>• Kleinschalige horeca;</li> <li>• Vrije beroepen;</li> </ul> <p>De nevenbestemming mag maximaal de totale gelijkvloerse oppervlakte van het perceel innemen maar moet steeds gekoppeld blijven aan de woonfunctie op hetzelfde perceel. Nevenfuncties kunnen zowel in de hoofdgebouwen als in de bijgebouwen worden toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen die, door hun schaal of aard van de activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden. Het mobiliteitsgenererend karakter van de nevenbestemming dient aangepast te zijn aan de woonomgeving.</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p>
2.2	<b>Bebouwingswijze</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bebouwingstypologie:</i></li> </ul>	

<p>Binnen de zone kunnen grondgebonden woningen alsook meergezinswoningen onder de vorm van gesloten bebouwing worden opgericht.</p> <p>Binnen deelzone, aangeduid met een ▲ zijn ook halfopen en vrijstaande grondgebonden woningen toegestaan alsook meergezinswoningen</p>	
<p><b>2.3           Bebouwingsvoorschriften</b></p>	
<p><b>2.3.1   Plaatsing van de hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● De voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn wordt aangegeven op het grafisch plan.</li> <li>● Plaatsing van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Op de perceelsgrens voor gesloten zijgevels;</li> <li>◦ Minimum 3,00m in geval van halfopen en open bebouwing.</li> <li>◦ Aansluitend aan de wachtgevel(s);</li> <li>◦ Aan de grenzen met andere bestemmingszones kan tot op de zonegrens worden gebouwd.</li> <li>◦ Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5,00m</li> </ul> </li> </ul>	<p><i><b>Bouwen op de zonegrens:</b> concreet betekent dit dat panden binnen deze bestemmingszone met zijgevel op de zonegrens toestemming kunnen krijgen om in deze zijgevel ramen onder te brengen.</i></p>
<p><b>2.3.2   Hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● In geval van <u>koppelbouw</u> zijn de vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de volgende woningen. 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 zijgeveldelen.</li> <li>● Maximale <u>gabariet</u>:</li> </ul>	



*Maximale gabariet binnen de zone*


- **Dakvorm:** de dakvorm is vrij. Hellende daken hebben een helling van min. 25° en max. 45°. Binnen de dakverdieping kan maximaal één woonlaag worden ingericht.
- Maximale **bouwdiepte:** gelijkvloers max. 18m, verdieping max. 13m. Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

### 2.3.3 Bijgebouwen


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

- De totale grondoppervlakte van alle bijgebouwen samen mag niet meer bedragen dan 40m<sup>2</sup> per perceel.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• De inplanting ten opzichte van de zijperceelsgrens: op de perceelsgrens bij koppeling, anders min. 1,0m</li> <li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/ aaneenschakeling te gebeuren;</li> <li>• Kroonlijsthoogte: max. 3,5m, nokhoogte: max. 4,00m, dakhelling: max. 15°</li> </ul>	
<b>2.4 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin. Kleinschalige, niet overdekte constructies, geen gebouwen zijnde, eigen aan de tuin zijn hierbij toegestaan.</li> <li>• De niet-bebouwde ruimte kan maximaal 40% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.</li> <li>• De niet-bebouwde en 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. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, metselwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen in metselwerk zijn verboden in de voortuin alsook ter hoogte van de bouwvrije kant van een perceel.</li> </ul>	<i>Kleinschalige constructies: vijver, barbecue ,...</i>
<b>2.5 Parkeren</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eengezinswoningen dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan voor woningen met beperkte gevelbreedte of omwille van de bouwkundige waarde van het pand.</li> <li>• Meergezinswoningen dienen te voorzien op eigen terrein in: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 parkeerplaats per 1-slaapkamerappartement</li> <li>1,5 parkeerplaatsen per appartement tot en met 2 slaapkamers</li> <li>2 parkeerplaatsen per appartement met meer dan 2 slaapkamers</li> </ul> </li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 3 	<b>ZONE VOOR OPEN BEBOUWING</b> 'CATEGORIE: WONEN'	
<b>3.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p><u>Hoofdbestemming</u> De zone is bestemd voor wonen.</p> <p><u>Nevenbestemming</u> Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie;</li> <li>• Diensten;</li> <li>• Vrije beroepen;</li> </ul> <p>De nevenbestemming mag maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning binnen de bebouwde zone innemen. De nodige parkeerruimte in functie van andere functies dan wonen, dient te worden voorzien binnen de bestemmingszone.</p>	
<b>3.2</b>	<b>Bebouwingswijze</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bebouwingstypologie:</i> In deze zone zijn enkel vrijstaande woningen toegelaten.</li> </ul>	
<b>3.3</b>	<b>Bebouwingsvoorschriften</b>	
	<p><b>3.3.1 Plaatsing van de gebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn;</li> <li>• Afstand tot de zijkavelgrenzen: minimaal 3m;</li> <li>• Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m.</li> </ul> <p><b>3.3.2 Hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale <u>bouwhoogte</u>: maximale kroonlijsthoogte: 9m</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Dakvorm</u>: Hellende daken hebben een helling van min. 25° en max. 45°. Binnen de dakverdieping kan maximaal één woonlaag worden ingericht. Er kan worden gewerkt met een 'teruggetrokken verdieping'.</li> </ul> <p><b>3.3.3 Bijgebouwen</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50m<sup>2</sup></li> <li>• De inplanting: de bestaande inplanting van het bijgebouw geldt als de toegestane inplanting. Bij afbraak van het bestaande bijgebouw geldt volgende beperking inzake de inplanting: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op de perceelsgrens bij koppeling of min. 1,00m van de perceelsgrens;</li> </ul> </li> <li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/ aaneenschakeling te gebeuren;</li> <li>• Kroonlijsthoogte: max. 3,5m, nokhoogte: max. 6,00m, dakhelling: max. 45°</li> <li>• Maximaal één bouwlaag</li> </ul>	<p><i>Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van ca. 50m<sup>2</sup></i></p>
<p><b>3.4 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies eigen aan de tuin zijn hierbij toegestaan.</li> <li>• De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.</li> <li>• De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</li> </ul>	<p><b><i>Kleinschalige constructies: vijver, terras,...</i></b></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 4 	KMO-ZONE MET NABESTEMMING WONEN 'CATEGORIE: WONEN'	
<b>4.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	De zone is bestemd voor KMO.  Wonen is toegelaten als nevenbestemming. Er is maximum één woongelegenheden toegestaan voor de eigenaar of een conciërge met een maximale footprint van 230m <sup>2</sup> .	<i>De bestaande woning heeft een footprint van ca. 230 m<sup>2</sup></i>
<b>4.2</b>	<b>Nabestemming</b>	
	De nabestemming wonen treedt in werking van zodra het bestaande bedrijf zijn activiteiten stopzet op deze locatie en bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag voor realisatie van een woonontwikkeling waarbij de behoefte aan een bijkomend woonaanbod wordt aangetoond. Vanaf dat moment zijn de bepalingen zoals beschreven onder punt 4.5 van toepassing.	
<b>4.3</b>	<b>Inrichting</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bestaande bedrijf kan behouden blijven en eventueel beperkt uitbreiden in functie van vereisten op vlak van milieu, gezondheid, veiligheid, duurzaamheid en technieken.</li> <li>• Terreinbezetting: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ max. 40% van het terrein mag worden ingenomen door gebouwen, daarbij zijn parkeerplaatsen en verhardingen niet inbegrepen</li> </ul> </li> <li>• Inplanting van de gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen: min. 5m</li> </ul> </li> <li>• Bouwhoogte en dakvorm:</li> </ul>	<p><b>Bestaand:</b> <i>bij inwerking treden van het RUP</i></p> <p><i>Bestaande terreinoppervlakte: ca. 5.000m<sup>2</sup></i>  <i>Bestaande terreinbezetting: ca. 1.600m<sup>2</sup> [=32%]</i></p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Maximale bouwhoogte: kroonlijst max. 5m,</li> <li>◦ De dakvorm is vrij, hellende daken hebben een dakhelling van maximaal 35°</li> </ul> <p>Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogte en dakvorm, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen.</p>	
<p><b>4.4 Niet-bebouwde delen</b></p>	
<p><b>4.4.1 Verhardingen en parkeervoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhardingen in functie van parkeervoorzieningen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen, werkplaatsen, wasplaatsen en opslagruimtes zijn toegestaan;</li> <li>• 100% van de niet bebouwde ruimte kan worden verhard;</li> </ul> <p><b>4.4.2 Groenvoorzieningen</b></p> <p>Bestaande groenvoorzieningen aanwezig op de bedrijfsgronden dienen te worden behouden of vervangen door evenwaardige beplantingen. Deze dienen te worden aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p><b>4.4.3 Ontsluiting en parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontsluiting van het bedrijf dient te gebeuren via één toerit langs de Osschaerhoek. De nodige parkeerplaatsen in functie van de activiteiten dienen te worden voorzien op eigen terrein.</li> <li>• Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan (fiets)parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en zowel voor bedrijfswagen- en fietsen, voertuigen en fietsen van personeel, leveranciers en bezoekers.</li> </ul>	
<p><b>4.5 Nabestemming wonen</b></p>	
<p><b>4.5.1 Woonkwaliteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject binnen een globaal concept;</li> </ul>	

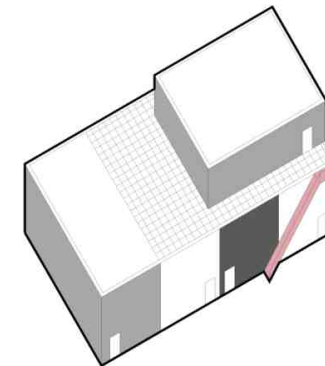
- Het project creëert een aangename woonomgeving en maakt gebruik van heden-daagse, kwalitatieve architectuur, waarbij elke grondgebonden wooneenheid beschikt over een private buitenruimte van minstens 40m<sup>2</sup> en elk appartement over een private ruimte van min. 15m<sup>2</sup>;
- Het project 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.

#### 4.5.2 **Bebouwingswijze**

- *Bebouwingstypologie:* 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 30 wooneenheden per ha te worden gerealiseerd.
- *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.

**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 trappenhal 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.

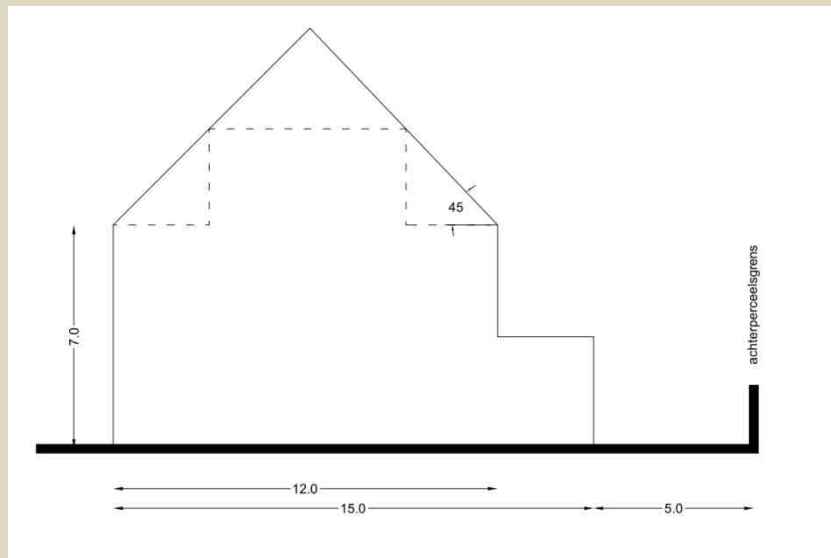


*Illustratief voorbeeld gestapelde woningen*

### 4.5.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 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 zijgeveldelen.
- Inpandige garages zijn niet toegestaan met uitzondering van garages onder de vorm van een luifel, geïntegreerd in het volume.
- Maximaal gabariet:



Maximale gabariet van de grondgebonden woningen binnen de projectzone

5.0

- Dakvorm: de dakvorm is vrij. Hellende daken hebben een helling van min. 25° en max. 45°. Binnen de dakverdieping kan maximaal één woonlaag worden ingericht.
- Maximale bouwdiepte: gelijkvloers max. 15m, verdieping max. 12m. Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

#### 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: op de perceelsgrens
  - Bij niet koppelen: min. 3m
- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m

#### Bijgebouwen

Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbouwing, kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- 1 bijgebouw per wooneenheid met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>, ofwel afzonderlijk ofwel gegroepeerd voor verschillende woningen samen
- De inplanting: op de perceelsgrens bij koppeling of min. 1,00m van de perceelsgrens;
- Bij koppeling op de perceelsgrens 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°

*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.*

**Bijgebouwen:** onder bijgebouwen wordt verstaan: bergingen, tuinhuisjes, serre, poolhouse,...

### **Parkeren**



Het parkeren voor de woningen gebeurt in individuele of collectieve carports ofwel in pandig volgens de voorwaarden onder 4.5.3. 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: 20m<sup>2</sup>
- Het plaatsen van *collectieve carports* voor de woningen wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:
  - In één collectieve carport kunnen minimaal 4 en maximaal 8 wagens worden gestald.
  - Max. oppervlakte per staanplaats in een collectieve carport: 20m<sup>2</sup>
- Eengezinswoningen dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Meergezinswoningen dienen te voorzien op eigen terrein in:
  - 1 parkeerplaats per 1-slaapkamerappartement
  - 1,5 parkeerplaatsen per appartement tot en met 2 slaapkamers
  - 2 parkeerplaatsen per appartement met meer dan 2 slaapkamers

#### **4.5.4 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. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen, metselwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen in metselwerk zijn eveneens verboden in de voortuin.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 5 	<b>PARKZONE</b> 'CATEGORIE: WONEN	
<b>5.1</b>	<b>Bestemming</b>  De zone is bestemd voor wonen, vrije beroepen, kantoren, diensten, toeristische logies en horeca in een groen en waardevol kader. Deze functies kunnen zowel in de hoofdgebouwen als in de bijgebouwen worden toegelaten.  De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	<i>Het behoud van de waardevolle bebouwing en zijn omgeving staat binnen deze zone voorop. Er zijn daarom meerdere mogelijke functies toegestaan binnen deze zone.</i>
<b>5.2</b>	<b>Inrichting</b>  De niet bebouwde ruimte kan maximaal 20% verhard worden in functie van opritten, parkeerplaatsen, terrassen, sportinfrastructuur voor privaat gebruik en voetpaden.  De niet-bebouwde en niet-verharde delen dienen integraal in stand te worden gehouden als tuin met groenvoorzieningen, in de vorm van grasoppervlaktes, bomen, struiken, heesters of bloemperken. Alleen maatregelen van aard om het eigen karakter van de zone te behouden of te verrijken zijn toegelaten. Bestaande karakteristieke perceelsafsluitingen dienen in stand gehouden te worden. Bij noodzakelijke vervanging plaatst men een gelijkaardige afsluiting.	
<b>5.3</b> 	<b>Overdruk: te behouden bebouwing</b>  Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume.	<i>Voor bouwwerken die opgenomen zijn in de inventaris of die beschermd zijn al monument, gelden specifieke voorwaarden. Zie: art. 0.6</i>

Bebouwingswijze

Voor bestaande grotendeels vergunde, niet-verkrotte ééengezinswoningen of bijgebouwen is het volgende toegelaten:

- Het verbouwen van de bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaande vergunde bouwvolume, met inbegrip van onderhoud- en instandhoudingswerken.
- Het uitbreiden van de bestaande woning voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.
- Het herbouwen van een woning en bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume op dezelfde plaats. Indien het bestaande bouwvolume van de woning meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup> dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1000m<sup>3</sup>.
- Herbouwen op een gewijzigde plaats  
Bij herbouwen op een gewijzigde plaats gelden extra voorwaarden. Voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
  - de woning is getroffen door een rooilijn;
  - de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;
  - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;
 en ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
  - de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;
  - de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

*Men spreekt over herbouwen op een gewijzigde plaats als de nieuwe woning minder dan drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.*

*Herbouw is ook mogelijk in geval van verwoesting door een natuurramp*




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 6 6	<b>ZONE VOOR OPENBAAR NUT</b> 'CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
<b>6.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport en elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	
<b>6.2</b>	<b>Deelzone A</b>	
	<p><b>6.2.1 <i>Bebouwing</i></b>  <u>Terreinbezetting</u>  Maximum 10% van deze zone mag worden ingenomen door bebouwing. Technische masten worden hierin niet meegerekend.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>  Bestaande kroonlijsthoogte bij inwerking treden van het RUP is de maximale kroonlijsthoogte</p> <p><b>6.2.2 <i>Niet-bebouwde delen</i></b>  Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en gebeuren bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.</p>	
<b>6.3</b>	<b>Deelzone B</b>	
	<p><b>6.3.1 <i>Bebouwing</i></b>  <u>Terreinbezetting</u>  Maximum 30% van deze zone mag worden ingenomen door bebouwing. Verhardingen worden hierin niet meegeteld.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>  De bestaande bouwhoogte bij inwerking treden van het RUP is de maximale.</p>	

Uitbreiding

Binnen de deelzone kan de bestaande bebouwingsoppervlakte maximaal met 100% uitbreiden. Bijkomende bebouwing dient op minimaal 3m van de perceelsgrens te worden ingeplant. Bij uitbreiding dient het bestaande gabariet te worden gevolgd.

**6.3.2 Niet-bebouwde delen**

Verhardingen worden beperkt tot het noodzakelijke en gebeuren waar mogelijk in waterdoorlatende materialen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Art. 7 	<b>GROENBUFFER</b> 'CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
<b>7.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Deze zone is bestemd voor schermgroen tussen de woonprojectzone en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en heeft minstens tot doel een visuele afscherming van de hoogspanningscabine te realiseren.	<i>De zone voor openbaar nut dient afgeschermd te worden van de woningen binnen de woonprojectzone om eventuele hinder te beperken.</i>
<b>7.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden.</p> <p><b>7.2.1 Groenvoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De zone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met streekeigen en standplaatsgebonden en laagstammig groen. De aanplant van bomen is niet toegelaten binnen deze zone. Er dient een samenhangende groenstructuur te worden gerealiseerd van 2,00m hoog. De groenaanplanting dient daarbij voor minstens 50% te bestaan uit groenblijvende beplanting.</li> <li>De groenbuffer dient te worden aangelegd in het plantseizoen volgend op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het woonproject.</li> </ul> <p><b>7.2.2 Verhardingen</b> Het aanleggen van verhardingen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.</p> <p><b>7.2.3 Afsluitingen</b> Enkel draadafsluitingen zijn toegestaan van maximum 2,00m hoog.</p>	



**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Marktplein 1  
9220 Hamme

uw bericht van  
23/12/2015

uw kenmerk

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL15242/  
2016/

bijlagen

vragen naar / e-mail  
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02 553 82 69

datum

15 JAN. 2018

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Tasibel in Hamme.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw email van 23 december 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15242 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel een herbestemming te doen van de bedrijfssite Tasibel naar woonprojectzone waarbij o.a. ook de ontsluitingsproblematiek bekeken wordt.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 2 december 2015 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 18 december 2015 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 23 december 2015 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in deze versie van het screeningsdossier via een bijlage bij de

screeningsnota en/of via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.


De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

  
Veerle De Coster  
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: Grontmij Belgium nv, Elfjulistraat 43, 9000 Gent



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

**AANGETEKEND**

**Gemeente Hamme**  
**Marktplein 1**  
**9220 Hamme**

**uw bericht van**

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**

Karolien Schoonjans  
Karolien.schoonjans@lne.vlaanderen.be

**telefoonnr.**

02 53 74 98

SCRPL14111

**datum**

15/07/2014

**Betreft: Advies over het 'verzoek tot raadpleging' (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Tasibel" te Hamme (versie juni 2014)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie "mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens".

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup>, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' beschouwd werd in de screeningsnota op pagina 47 onder punt 7.7 .

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>3</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig of mogelijk zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied een aandachtsgebied m.n. een woongebied wordt gepland,
- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>3</sup> binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is,

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

<sup>3</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.**

De dienst VR wenst er de initiatiefnemer op te wijzen dat het aspect "externe veiligheid" eveneens in het voorontwerp van het RUP voor de plenaire vergadering dient behandeld worden.

Hoogachtend,

Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB



## Besprekingsverslag

Plaats en datum  
Gent, 14 januari 2016

Referentienummer  
2338\_0008

Kenmerk  
SVR

Plaats en datum bespreking  
Hamme, 14 januari 2016

Aanwezig

**Gemeente Hamme**

Dhr. Frans Van Gaeveren, Schepen  
Mevr. Lies Moernaut, afdelingshoofd  
dienst vergunningen

[fvghamme@hamme.be](mailto:fvghamme@hamme.be)  
[lmohamme@hamme.be](mailto:lmohamme@hamme.be)

**Provincie Oost-Vlaanderen**

Mevr. Ellen Geerts

[ellen.geerts@oost-vlaanderen.be](mailto:ellen.geerts@oost-vlaanderen.be)

**Polder Schelde Durme Oost**

Dhr. Stijn Windey

[stijn.windey@telenet.be](mailto:stijn.windey@telenet.be)

**Grontmij**

Mevr. Leen Coorevits  
Mevr. Stien Van Rompuy

[leen.coorevits@grontmij.be](mailto:leen.coorevits@grontmij.be)  
[stien.vanrompuy@grontmij.be](mailto:stien.vanrompuy@grontmij.be)

Afwezig

RO Vlaanderen/Agentschap Wonen Vlaanderen/Gecoro/De Lijn OVI/Onroerend Erfgoed/  
Agentschap Natuur en Bos/Agentschap Ondernemen/VMM

Kopie aan  
allen

Betreft

Plenaire vergadering ruimtelijk uitvoeringsplan Tasibel

## 1 Inleiding

In het kader van de plenaire vergadering werden, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11/05/01 en latere wijzigingen tot aanwijzing van de instellingen en administraties die advise- ren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, volgende instanties om advies ge- vraagd:

- Deputatie en dienst ruimtelijke planning provincie Oost-Vlaanderen
- RO Vlaanderen
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- Gecoro
- De Lijn Oost-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Ondernemen
- VMM
- Polder Schelde-Durme Oost
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering

In het kader van de adviesvraag werd een plenaire vergadering georganiseerd. De ontvangen schriftelijke adviezen zijn als bijlage opgenomen.

## 2 Bespreking

Van onderstaande adviesinstantie werd wel degelijk een advies ontvangen:

(zie kader - aanvulling)

- Agentschap voor Natuur en Bos

Van de onderstaande adviesinstanties werd een laattijdig advies ontvangen:

- VMM
- Onroerend Erfgoed

Deze adviezen worden ter info toegevoegd aan het verslag.

### Schriftelijke adviezen

Hieronder zijn de adviezen van de instanties die niet op de vergadering aanwezig waren, kort samengevat en behandeld.

Advies	Bespreking
<p><b>Gecoro</b> <u>Gunstig advies</u> Volgende opmerkingen werden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De Gecoro vraagt aandacht voor mobiliteit en parkeergelegenheid. Er dient rekening gehouden te worden met de huidige activiteiten en evenementen op en rond het Koning Albertplein.</li><li>• De Gecoro uit haar bezorgdheid over de aanwezigheid van een belangrijke ondergrondse leiding onder de site, die mogelijk een impact heeft op de inrichting van het gebied.</li></ul>	<p><i>In de voorschriften van het RUP worden precieze cijfers opgelegd inzake parkeren voor bewoners en bezoekers. Alle parkeren tbv het nieuwe programma op de site, zal op het eigen terrein moeten worden opgevangen. Er zal dus geen impact zijn op het gebruik en de activiteiten van het Koning Albertplein.</i></p> <p><i>De precieze ligging van de leiding kan worden opgevraagd bij de technische dienst van de gemeente. Hoewel deze opmerking geen rechtstreekse invloed heeft op het RUP, is het zeker een aandachtspunt voor het verdere ontwikkelingstraject.</i></p>
<p><b>LNE</b> <u>Gunstig advies</u> Volgende opmerkingen worden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het eindadvies van de dienst MER moet ten laatste bij de voorlopige vaststelling van het RUP worden toegevoegd.</li></ul>	<p><i>Dit zal zo worden toegevoegd. (Ondertussen werd het advies van de dienst MER ontvangen).</i></p>

- Milieumaatregelen die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen maximaal te worden opgenomen in het plan. LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan.
- Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.

### **Ruimte Vlaanderen**

#### Ongunstig advies

Volgende opmerking werd geformuleerd:

- Uit de gemeentelijke woonbehoeftestudie die werd uitgevoerd bij de herziening van het GRS, blijkt dat er geen nood is aan bijkomend aansnijden van woonuitbreidingsgebied.
- Het GRS stelt dat de Tasibel-site zou worden herbestemd in functie van de realisatie van een sociaal woonaanbod;
- Er werd op eerdere overlegvergaderingen gevraagd om een fasering van de aansnijding.
- De stedenbouwkundige voorschriften beperken zich niet tot het sociaal wonen en houden geen fasering in. Voorliggend plan is bijgevolg strijdig met de principes van het RSV inzake wonen.

*In de voorschriften is een passage opgenomen die handelt over een globaal inrichtingsplan. Hier wordt opgelegd dat vergunningsaanvragen zullen worden getoetst aan aspecten van zuinig ruimtegebruik, waterhuishouding, energie-aspecten, mobiliteitsaspecten en landschappelijke en architecturale kwaliteit.*

De gemeente wenst volgende redenen aan te halen om een 100% sociaal woonproject te weerleggen:

- 1) Het percentage sociale woningen in de gemeente ligt reeds op 12%. Ook bereikte Hamme reeds haar sociaal objectief inzake huurwoningen. Voor wat betreft koopwoningen dienen wel nog 32 units te worden gerealiseerd.*
- 2) Vanuit goede ruimtelijke ordening en naar functioneren toe, stelt de vergadering dat een mix aan doelgroepen moet worden nagestreefd. Het is niet opportuun om een 100% sociaal woonproject na streven van dergelijke omvang. Het is wenselijk een gemengd project te voorzien met een mix van sociale woningen, zorgwoonvormen en een klein gedeelte private ontwikkelingen. Op die manier komen diverse doelgroepen aan bod.*
- 3) In het herziene GRS van de gemeente werd dit ook op dergelijke manier verwoord: het gebied zal ingezet worden onder de vorm van een (sociaal) woonproject met een mix van sociale kavels, koop- en huurwoningen, aangevuld met een bescheiden en/of promaat woonaanbod.*

*De vergadering besluit dat in de voorschriften zal opgenomen worden dat de ontwikkeling een mix van woonvormen voor diverse doelgroepen moet omvatten, met in hoofdzaak sociaal wonen.*

*Wat betreft de woonbehoefte in Hamme, kan worden gesteld dat sociale woningen en assistentiewoningen niet meetellen in de berekening. Eventueel overig gerealiseerd woonaanbod zal, zoals reeds in het GRS vermeld, worden beschouwd als een voorafname van*

*het toekomstige aanbod. De gemeente kiest er immers zeer bewust voor om in te zetten op een kernversterking door middel van een inbreidingsproject met een mix aan hedendaagse woonvormen.*

**De Lijn**Gunstig advies

Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

**Wonen Vlaanderen**Gunstig advies

Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

**Agentschap Ondernemen**Gunstig advies

Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

**Aanvulling:****Agentschap voor Natuur en Bos**Gunstig advies

Volgende opmerking werd geformuleerd:

Het agentschap adviseert om binnen het projectgebied maximaal in te zetten op vergroening van de publieke ruimte.

Daarna werden de adviezen van de instanties die aanwezig waren besproken.

**Provinciebestuur Oost-Vlaanderen**

- Een herbestemming moet volgens het PRS getoetst worden aan de kwantitatieve optie voor de gemeente. De voorziene bijkomende wooneenheden dienen gerekend te worden als bijkomend woonaanbod en dus in mindering gebracht te worden van de kwantitatieve optie voor de gemeente, zijnde 49 woningen tot 2020.

*Sociale woningen en assistentiewoningen dienen niet te worden meegerekend in de kwantitatieve optie. Overig woonaanbod zal de gemeente inderdaad in mindering brengen. De gemeente kiest bewust voor inbreiding en kernversterking en wenst de voorafname daarom toe te passen op de site Tasibel.*

- Er dient voldoende aangetoond te worden dat een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke optie is en dat de invulling in overeenstemming is met het doelgroepenbeleid. Het is aan te bevelen om de bestemmingswijziging naar wonen voor specifieke doelgroepen op te nemen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

*De gemeente stelt voor om in de voorschriften kwalitatief te beschrijven dat een doelgroepenbeleid wordt gehanteerd, specifiek met betrekking tot sociaal wonen en vormen van zorgwonen.*

Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

**Polder Schelde Durme Oost**

Het polderbestuur wijst op de aanwezigheid van een oud-geklasseerde waterloop. Bij verdere uitwerking van het project dienen de juridische aspecten hieromtrent te worden bewaakt.

*Deze opmerking zal worden meegenomen in de latere fases van het project en heeft geen impact op de inhoud van het RUP.*

Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

**3 Besluit**

Het RUP zal aangepast worden conform bovenstaande bespreking en kan de verdere procedure doorlopen.