

ontwerp
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Sportpark Overmere

bijlage III
toelichtingsnota tekst



colofon



samenstelling en ontwerp

Gemeente Berlare
Technische dienst

versie

juni 2008

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door een erkend ruimtelijk planner:

Kristof Van Peteghem

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Karel De Gucht
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Karel De Gucht
voorzitter gemeenteraad

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	5
2	Inleiding	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Aanleiding tot opmaak van het RUP	6
2.3	Afbakening van het plangebied	7
2.4	Leeswijzer	7
3	Toelichtingsnota	8
3.1	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	8
3.2	Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	10
3.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare	11
3.4	Bestaande feitelijke en juridische toestand	12
3.4.1	Bestaande feitelijke toestand	12
3.4.2	Bestaande juridische toestand	15
3.4.3	Te herbestemmen gebieden	17
3.5	Watertoets	17
3.5.1	Algemeen	17
3.5.2	Milderende maatregelen	17
3.6	Ontwikkelingsschets Sportpark	18
3.7	Ruimtebalans	19
3.8	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften	20

2 Inleiding

2.1 Algemeen

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is;
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en plannen van de toelichtingsnota (Bijlage III) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een onteigeningsplan (Bijlage IV) gevoegd in de zin van artikel 70 §2 van het decreet ruimtelijke ordening. Een onteigeningsplan moet de omtrek van de te onteigenen goederen aangeven, afzonderlijk of tot stroken samengevoegd, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens.

2.2 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Bij het opstarten van een studie met betrekking tot omgevingswerken van de sporthal en sportterreinen in de dorpskern van Overmere is gebleken dat het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg "Sportinfrastructuur Overmere" een aantal elementen bevat die een degelijke aanleg verhinderen.

Enerzijds werd er bij het opmaken van het Bijzonder Plan van Aanleg onvoldoende nagedacht over mogelijke ontwikkelingen binnen het BPA. Anderzijds werden gebouwen, zoals de recent opgerichte sporthal, gebouwd zonder rekening te houden met de aanleg van de omgeving, zoals parkeerinrichting.

Bovendien blijkt er ook nood aan bijkomende sportvelden. Sportbeoefening is in opmars en ook de diversiteit in het aanbod neemt toe. Deze verschillende sportdisciplines zijn niet altijd verenigbaar op dezelfde terreinen, waardoor de vraag naar extra terreinen toeneemt. Zo ontving het bestuur recent nog vragen voor de aanleg van een bmx-terrein en een rugbyveld. Ook over een mogelijke uitbouw van de atletieksite, met accommodaties voor kogelstoten ed., werden reeds vragen gesteld. Daarnaast stelt zich een probleem met het gebruik van de huidige voetbalterreinen. De beide voetbalvelden werden ingenomen door de lokale voetbalploeg, waardoor geen terrein vrij kan gebruikt worden voor recreatief voetbal. Bijgevolg is ook hiervoor de aanleg van een extra terrein wenselijk.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel het bijzonder plan van aanleg aan te passen, waarbij ingespeeld wordt op de huidige noden. Er werd ook gestreefd om de voorschriften niet te beperkend te houden, om ook in de toekomst het plan werkbaar te houden.

2.3 Afbakening van het plangebied

Het plangebied beslaat de hele oppervlakte van het Bijzonder Plan van aanleg “Sportinfrastructuur Overmere” met enkele uitbreidingen. De grootste uitbreiding bevindt zich langs westelijke zijde. Een bestaande weide zou worden ingelijfd om tegemoet te kunnen komen aan de nood bijkomende sportvelden. De aanpalende weg, deel van de Kasteelwegel, wordt eveneens mee opgenomen in het plan. Hetzelfde is gebeurd met de Duivenwegel, helemaal in het zuiden van het plangebied. Langs de noordelijke zijde werd het plan beperkt uitgebreid om een degelijke fiets- en voetgangersverbinding te realiseren.

2.4 Leeswijzer

Het dossier bevat:

- I een grafisch verordenend plan
- II een tekstbundel met de stedenbouwkundige voorschriften
- IIIa een tekstbundel met de toelichtingsnota
- IIIb een kaartenbundel horend bij de toelichtingsnota
- IV een oteigeningsplan

3 Toelichtingsnota

3.1 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat Berlare zich bevindt in het 'buitengebied'. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de structuurbepalende functies en activiteiten. Dit zijn natuur en bos, landbouw en wonen en werken
- andere functies en activiteiten van het buitengebied. Hieronder worden de functies en activiteiten verstaan die in bepaalde gebieden van het buitengebied weliswaar hoofdfunctie zijn maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd. Dit zijn de recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (onder meer afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorzieningen), ontginningen en waterwinning

Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

In het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt Berlare gesitueerd binnen het centraal stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit'. De Vlaamse Ruit is het Vlaams stedelijk kerngebied, gevormd rond de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vier regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas. Het gebied heeft in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen. De uitwerking ervan en de ruimtelijke visie erop zal verder uitgewerkt worden door het Vlaams Gewest. Voor Berlare zal de ligging binnen de Vlaamse Ruit vermoedelijk weinig invloed hebben; de categorisering als buitengebied primeert.

Natuurlijke structuur

Rivier- en beekvalleien (waaronder de Schelde) vormen een net van dominante structurerende elementen waaraan enkele belangrijke natuurwaarden gekoppeld zijn. Naar verdere ontwikkeling betekent dit dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen waterloop en de omgevende vallei versterken. Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien. Deze valleien vormen, samen met de verschillende grote bos- en natuurcomplexen en de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden, de natuurlijke structuur in Vlaanderen.

Agrarische structuur

Landbouw is de grootste ruimtegebruiker en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Afbakening van deze ruimte is één opdracht, differentiatie van de agrarische structuur is een andere. Deze afbakening moet samen gaan met de natuurlijke structuur.

In bepaalde gebieden worden nieuwe agrarische of andere bedrijven geweerd omdat ze de bestaande gunstige ruimtelijke structuur zouden verstoren. Wat niet betekent dat de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven niet zou mogelijk zijn.

Er bestaan verschillende types landbouwondernemingen en landbouwgerelateerde bedrijven.

Erkenning van deze types maakt een gericht beleid mogelijk. Voor nieuwe grondloze bedrijven zullen soms speciale agrarische bedrijvenszones worden ontwikkeld met als doel de ongeordende spreiding ervan tegen te gaan.

Nederzettingsstructuur (bewoningsstructuur en economische structuur)

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Onder bebouwing worden zowel bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen begrepen.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de bindende selectie gemaakt van de hoofddorpen en woonkernen.

Er wordt gestreefd naar een concentratie van het wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Dit betekent:

- het versterken van de centrumfunctie van deze kernen
- het bereikbaar houden van de voorzieningen
- het behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen

Landschap

Het landschap is de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden, het biotisch milieu en de menselijke activiteiten.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van de Vlaamse landschappen.

Op elk plannings- en bestuursniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd.

Lijninfrastructuur

In het RSV wordt er geopteerd voor een geïntegreerde benadering van ruimtelijk beleid, mobiliteit en infrastructuur. Er wordt geopteerd om de alternatieven voor het autoverkeer te versterken en de infrastructuren (weg, water, spoor en pijp- en hoogspanningsleidingen) te optimaliseren door een functionele categorisering. Daarnaast stelt men dat er nood is aan een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer. Concreet heeft men in het RSV een opdeling gemaakt (categorisering) van de wegen in dalende volgorde van belangrijkheid: hoofdwegen, primaire wegen type 1, primaire wegen type 2, secundaire wegen en lokale wegen.

De lokale wegen worden gecategoriseerd door de gemeente. Bij de inrichting van lokale wegen gaat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid. Alle verkeersdeelnemers moeten hier veilig gebruik kunnen maken van dezelfde ruimte.

3.2 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Voor dit plan zijn volgende elementen van belang:

Gewenste nederzettingsstructuur

Doelstellingen:

- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
- De leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen

Berlare bevindt zich in het buitengebied. Daar staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen staat in voor de selectie van hoofddorpen en woonkernen. Voor Berlare werd volgende selectie vooropgesteld:

- Berlare en Overmere zijn beiden hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

Gewenste openruimtestructuren

Doelstellingen:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap

Specifiek ruimtelijk beleid m.b.t. de landschappelijke structuur:

- Behoud van de landschapsrelicten; vele ervan zijn al beschermd als monument of als landschap
- Voor ankerplaatsen en historische bakens dient rekening gehouden te worden met de omgeving en context waarin ankerplaatsen en bakens tot stand kwamen

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Doelstellingen:

- Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie
- De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang

Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie

Aandacht voor de kwaliteit van de open ruimte, de leefbaarheid en de mobiliteit in het algemeen en de authenticiteit van het Oost-Vlaamse toeristisch-recreatieve product staan voorop. In het streven naar duurzaamheid dient het beleid zich in de eerste plaats te richten op een versterking, verbetering en/of vernieuwing van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod, vooral in gebieden die al een ruim toeristisch-recreatief aanbod hebben.

De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang

Recreatiemogelijkheden vormen een belangrijk onderdeel van een leefbare woonomgeving. Oost-Vlamingen moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Een lokaal recreatieaanbod is belangrijk, maar het dekt slechts een deel van de behoeften. Bijkomend is nood aan recreatieve voorzieningen op regionale schaal. Het provinciaal ruimtelijk beleid zal ondersteuning bieden aan de uitwerking van bovenlokale recreatieve infrastructuur en voorzieningen.

Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat:

- Bijkomende laagdynamische infrastructuur met beperkte omvang kan worden gesitueerd:
 - nabij de kernen in het buitengebied
 - in toeristisch-recreatieve netwerken
 - langs en in functie van het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk
- Bundeling van voorzieningen wordt ondersteund vanwege:
 - de functionele meerwaarde die ontstaat door wisselwerking tussen het toerisme en de andere voorzieningen in de nederzettingkernen
 - het belang van recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid, voor een aangename leefbare woonomgeving
 - het voorkomen van de morfologische en functionele aantasting van openruimtegebieden

Delen van de open ruimte zijn van groot belang voor toerisme en recreatie op regionaal niveau (fietsen, wandelen, waterrecreatie, enz). Bovendien spelen toerisme en recreatie een rol in het garanderen van de socio-economische leefbaarheid van de openruimtegebieden. Om dit wederzijdse belang te versterken, staat een kwaliteitsvol recreatief medegebruik van de open ruimte voorop, voor zover de ruimtelijke draagkracht dit toelaat.

Dit impliceert dat andere openruimtesectoren het recreatief gebruik van de open ruimte aanvaarden en waar mogelijk mee ondersteunen:

- door de toeristische-recreatieve aantrekkingskracht te beschermen, o.a. door het behoud en de versterking van de landschappelijke en culturele kwaliteiten
- door de inschakeling van openruimte-elementen in het toeristisch-recreatief gebeuren: bv. het verbeteren van de toegankelijkheid van openruimedelen (landbouwwegels, jaagpaden,...), het gebruik van waterlopen voor recreatief verkeer, het recreatief medegebruik van bossen, enz.

Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren

Doelstellingen:

- Versterken van de alternatieven voor wegverkeer
- Optimalisering door categorisering van het wegennet
- Mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer
- Differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal: 'selectieve bereikbaarheid'

Door de provincie wordt de N445 van N449 (Kalken) tot N47 (Zelee) geselecteerd als secundaire weg type II. Bij een dergelijke weg primeert de verzamel functie op bovenlokaal niveau tegenover de verbinding functie. Deze wegen verzamelen het verkeer uit een ruimer herkomst- of bestemmingsgebied. Dit laatste kan zowel een stedelijk gebied zijn als een verzameling van kernen in het buitengebied.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare, dat op 24 januari 2008 werd goedgekeurd door de deputatie, voorziet volgende perspectieven m.b.t. recreatie en toerisme:

De gemeente wenst haar bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur uit te bouwen.

Het uitgangspunt bij de uitbouw van de toeristisch-recreatieve activiteiten is dat het recreatief medegebruik van het buitengebied kan plaatsvinden met respect voor de draagkracht van het gebied. Het is de bedoeling om toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken en te bevorderen, op zo'n manier dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gegarandeerd blijft en zonder dat het functioneren van structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, wonen en werken) aangetast wordt. De grootste troeven van de gemeente Berlare zijn ongetwijfeld het domein van Donkmeer-Nieuwdonk en de Schelde. Deze aantrekkingspolen vormen de kern van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve infrastructuur en hebben daarnaast eveneens een belangrijke natuurwaarde.

Gewenst beleid voor de bestaande sport- en recreatieve voorzieningen

Per kern dient er een minimum aan sport- en recreatievoorzieningen aanwezig te zijn. De belangrijkste infrastructuur zal evenwel in de kernen van Berlare en Overmere of in de kern van Donk uitgebouwd worden. De bestaande sportinfrastructuur dient afgewogen te worden op bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit van de infrastructuur, schaal van de infrastructuur, storend karakter voor de omgeving en de open ruimte, mogelijke zonevreemdheid, enz.

Uitbouw multifunctioneel sportterrein en sporthal

Aansluitend op het Boerenkrijgpark en de reeds aanwezige sportvoorzieningen werd in de kern van Overmere een multifunctioneel sportterrein op schaal van deze kern aangelegd met een sporthal en de nodige accommodatie (project recent uitgevoerd, planologische randvoorwaarden reeds gerealiseerd via een BPA).

Afwijking op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De noodzaak tot aanpassing van het bestaande BPA werd niet opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Toch is de afwijking op dit plan verantwoord gezien de ontwikkeling kan worden beschouwd als een onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoefte. Bij opmaak van het gemeentelijk structuurplan was het bestuur immers niet op de hoogte van de noodzaak tot aanpassing en uitbreiding van het bestaande plan van aanleg. Deze noodzaak is pas later gebleken. Zoals art.19§3 van het DRO voorschrijft, mag het plan in geen geval aanleiding geven om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.

3.4 Bestaande feitelijke en juridische toestand

3.4.1 Bestaande feitelijke toestand

Het projectgebied "Sportpark Overmere" omvat zowel de bestaande sportzone als het Boerenkrijgpark. Het gebied bevindt zich ten zuidwesten van de dorpskern, onder de kerktoren.

Het Boerenkrijgpark is gelegen langs de Molenstraat, achter het oud-gemeentehuis. In dit park bevinden zich naast een aantal waardevolle bomen een vijver met een prieeltje. In het park is ook een chiroheem gevestigd en zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Ten westen van het Boerenkrijgpark is de sportzone gesitueerd.

Het centrale deel bestaat uit een sporthal, schuttersplein en het voetbalterrein van SKV Overmere. De sporthal, die pas in 2006 in gebruik werd genomen, kent een zeer drukke bezetting. Gezien er geen parkeervoorziening aanwezig is, worden de rondliggende grasvelden (braakliggend) momenteel gebruikt als parkeerplaats.

Ten westen van de sporthal ligt naast het braakliggend terrein het terrein van de schuttersgilde. Op dit terrein zijn 3 staande wippen aanwezig en een kleine kantine.

Ten oosten van de Dreefwegel bevindt zich het voetbalterrein van de voetbalclub SKV Overmere. Rond het speelveld bevindt zich ook andere accommodatie, waaronder een voetbalkantine die gelegen is langs de Dreefwegel.

In het zuid-westelijk deel van het gebied, gekend als Kapelakker, bevindt zich een atletiekpiste met daarbinnen een voetbalveld. De atletiekpiste wordt overwegend gebruikt door de plaatselijke atletiekvereniging, het voetbalveld wordt gebruikt als oefenterrein voor de plaatselijke voetbalclub. Ten westen van de Dreefwegel, aan de overzijde van de voetbalkantine, is een parking in grindverharding aangelegd. Ten westen van deze parking is een weide gelegen. Deze weide ligt buiten de afbakening van het BPA Sportinfrastructuur Overmere, maar wordt wel gedeeltelijk voorzien als uitbreiding in het ontworpen Sportpark.

In de Molenstraat zijn langs het Boerenkrijgpark langse parkeerplaatsen aangelegd. Hier bevindt zich ook een dubbel fietspad. Op het kruispunt van de Kasteelwegel en de Molenstraat staat een kapelletje dat een ernstig belemmering vormt voor het zicht komende vanuit de Kasteelwegel.

In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich de site Meyershof. Een vroegere kasteelsite met kenmerkend dreef- en wallenpatroon.



Zicht vanuit Boerenkrijgpark op oud-gemeentehuis



Boerenkrijgpark



Chirolokaal Boerenkrijgpark



Kapel O.L.V.-Lourdes – Molenstraat



Oude tennispleinen binnen Boerenkrijgpark



Sporthal Overmere



Site Meyershof



Plein schuttersgilde



Kapel 7-weeën – Kapelakker



Voetbalterrein en atletiekpiste Kapelakker



Voetbalkantine SKV Overmere



Bestaande parking ifv voetbal/atletiek met achterliggende weide (geplande uitbreiding)



Toegang vanuit Baron Tibbautstraat langs 'd'Oude Kapel'

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: situering plangebied

Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

3.4.2 Bestaande juridische toestand

Berlare valt onder het gewestplan Dendermonde (K.B. van 7 november 1978). Het gewestplan deelt de gemeente op in verschillende gebieden en bepaalt de bestemmingen ervan.

Het grootste deel van het plangebied stemt overeen met de contouren van het bestaande bijzonder plan van aanleg "Sportinfrastructuur Overmere" (M.B. 22/04/1999). Door dit BPA werd de aanleg van sportinfrastructuur in de kern van Overmere mogelijk.

In de Landschap atlas werd het kasteel Meyershof geselecteerd als puntrelict.

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten.

Niet alleen het bouwkundig erfgoed behoort tot deze categorie, maar ook alle bijzondere landschapselementen.

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:

Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: gewestplan

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: bijzonder plan van aanleg

Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: atlas der buurtwegen

Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: atlas der waterlopen

Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand: landschapsatlas

Overzicht juridische plannen:

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Dendermonde (ggk.7/11/1978)
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Sportinfrastructuur Overmere (22/04/1999)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	Puntrelict Kasteel Meyershof
Vogelrichtlijngebied	geen
Habitatrichtlijngebied	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	geen
Gebieden met recht van voorkoop, ruilverkaveling	geen
Natuureservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen	Ten zuidwesten van plangebied: nr. 24: Zomerdijkbeekje
Gewestwegen	geen
Provinciewegen	- Ten noorden van het plangebied: Baron Tibbautstraat N445 - Ten oosten van het plangebied: Molenstraat
Spoorwegen	geen

3.4.3 Te herbestemmen gebieden

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een aantal bestemmingswijzigingen. De meest ingrijpende bestemmingswijziging is het gevolg van een uitbreiding van het recreatiegebied langs westelijke zijde. Een weide die een agrarische bestemming heeft en effectief zo wordt gebruikt, wordt herbestemd tot recreatiegebied. De in te nemen landbouwgrond heeft volgens de landbouwtyperingskaart een hoge waardering.

Bij realisatie van de geplande bestemming dienen de getroffen landbouwers op een passende wijze worden vergoed. Het verlies aan landbouwgrond dient te worden gecompenseerd, rekening houdende met het productieverlies, toeslagrechten, mestafzet, ed.

3.5 Watertoets

3.5.1 Algemeen

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24 december 2003, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeks aanpak bepalen opgemaakt.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de fysische terreinkenmerken (bodemkenmerken, infiltratiemogelijkheden van de ondergrond, recent overstromde gebieden) en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken. Deze worden afgewogen met de in het plan voorziene milderende maatregelen en de door andere wetgeving opgelegde milderende maatregelen.

Binnen het RUP zijn geen noemenswaardige niveauverschillen. De bodemkaart geeft binnen de begrenzing van het RUP twee bodemtypes weer: matig droge zandbodem en matig natte zandbodem. De zandige bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit.

De overstromingskaarten tonen voor het gebied of onmiddellijk grenzend aan het gebied geen risicogebieden.

3.5.2 Milderende maatregelen

De grachtenstructuur wordt behouden en waar mogelijk nog versterkt. Zo kan een gracht aangelegd worden langs de voorziene groen-as, die kan aangewend worden als infiltratie- of bufferbekken. Bij de aanleg van de parking is het aangewezen gebruik te maken van waterdoorlaatbare materialen.

Wanneer nieuwe gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen verbouwd worden, dient het regenwater steeds hergebruikt te worden, dit geldt ook voor de clublokalen.

Bovendien zullen alle nieuwbouw- of verbouwprojecten moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

3.6 Ontwikkelingsschets Sportpark

In kader van geplande omgevingswerken voor de sportinfrastructuur Overmere werd een inrichtingsschets gemaakt door het aangestelde ontwerp bureau. Op dit plan zijn de belangrijkste programmapunten aangegeven.



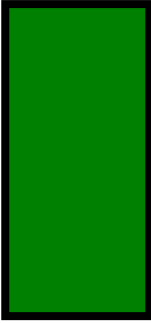
1. Renovatie van de bestaande parksite (paden, meubilair, verlichting, educatief pad...)
2. Uitbreiding Boerenkrijgpark (nieuwe aanplantingen, ligweide, paden...)
3. Lokaal met terrein jeugdbeweging
4. Parkeerstrook langsheen de Molenstraat, met dubbel richtingsfietspad
5. Heraanleg Kasteelwegel, ontsluiting parking sporthal, landbouwbedrijf
6. Heraanleg Dreefwegel, ontsluiting parking voetbal en plantenkwekerij
7. Heraanleg Duivendreef, beperkte toegang voor aangelanden
8. Aanleg dreef voor voetgangers en fietsers, verbinding met rusthuis en ocmw
9. Aanleg parking sporthal
10. Bijkomende toegang tot de sporthal van op de parking, voorziening van fietsenstallingen ed
11. Zone voor sportterrein (compact BMX parcours)
12. Schuttersstand op termijn uit te bouwen tot compacte site
13. Zone voor sportterreinen
14. Zone voor sportterreinen
15. Behoud bestaande voetbalinfrastructuur
16. Aanleg parking in functie van voetbal, atletiek, rugby,...
17. Heraanleg atletiekpiste, bestaand voetbalveld/sportveld ifv de inwoners van Berlare
18. Nieuw aan te leggen voetbal/rugbyveld
19. Groenscherm
20. Behoud en inkleden van bestaande kapel
21. Bestaande kapel af te breken en op te bouwen binnen het Boerenkrijgpark
22. Aanleg Finse piste
23. Aanleg petanque velden in Boerenkrijgpark

3.7 Ruimtebalans

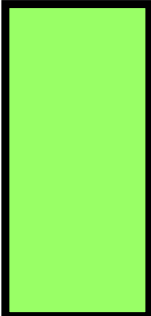
Uitgedrukt in hectare, afgerond op 0,01 ha

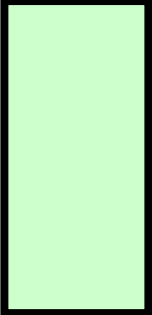
Bestemmingscategorie	Huidige gewestplan- bestemmingen in het plangebied	Huidige bestemmingen volgens BPA	Bestemmingen in het nieuwe gemeentelijk RUP	Verschil
Wonen	0,30			-0,30
Bedrijvigheid				
Recreatie		4,27	5,99	+1,72
Landbouw	1,64	6,60	6,60	-1,64
Bos				
Reservaat en natuur				
Overig groen	0,83	2,76	3,51	-0,01
Lijninfrastructuur	0	1,42	1,67	+0,25
Gemeenschaps/nutsvoorz.				
Ontginning en waterwinning				

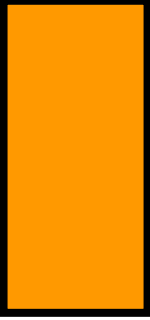
3.8 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor het bestaand Boerenkrijgpark/groene vinger in dorpskern</p>	<p>Het Boerenkrijgpark is gelegen middenin de dorpskern van Overmere.</p> <p>Het park vormt de groene long van het dorp en heeft ook een belangrijke recreatieve en sociale functie.</p> <p>Deze functies dienen op zijn minst behouden te blijven en indien mogelijk nog versterkt.</p> <p>Bij inrichting/herinrichting van het park dienen bestaande waardevolle elementen met de nodige zorg te worden behandeld.</p> <p>Binnen deze zone zal een kleine kapel worden herbouwd, die geherlokaliseerd wordt in functie van de verkeersveiligheid op het kruispunt Molenstraat-Kasteelwegel.</p> <p>Het prieeltje binnen het park dient in stand te worden gehouden.</p> <p>Overige extra bebouwing kan niet worden toegelaten, tenzij binnen de overdrukzones.</p>	 <p>Artikel 1: Parkgebied <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstellen en de ontwikkeling van het park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toelaatbaar, zolang ze de realisatie van de andere hoofdfuncties niet in het gedrang brengen.</p> <p>Het herbouwen van –de op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP– bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte constructies kan worden toegestaan.</p> <p>De kapel “OLV van Lourdes”, gelegen binnen het gebied voor wegeninfrastructuur, kan binnen dit gebied worden geherlokaliseerd.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele</p>	<p><u>Bijzonder plan van aanleg Sportinfrastructuur Overmere (M.B. 22/04/1999)</u></p> <p>Art. 11 : Zone voor parken</p> <p>Hoofdbestemming: openbaar gemeentelijk park/groene vinger in dorpskern</p> <p>Nevenbestemming: parkconstructies, jeugdlokalen, speelterreinen, wandelwegen</p> <p><u>Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Parkgebied</p> <p>Woongebied</p>

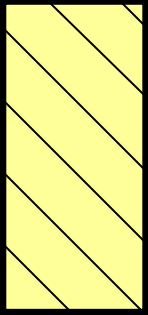
		<p>waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Gelet op de bescherming van de cultuurhistorische en landschapswaarden van het gebied dienen alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ter advies worden voorgelegd aan het Agentschap R-O Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed.</p>	
--	--	---	--

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor groenbuffer	<p>Buffering van het recreatiegebied en het agrarisch gebied, zowel vanuit functioneel als landschappelijk oogpunt.</p> <p>De buffer kan ook functioneren als windscherm voor de sportactiviteiten binnen het recreatiegebied.</p> <p>De buffering kan gerealiseerd worden door middel van hagen, houtkanten en bomenrijen.</p>	 <p>Artikel 2: Buffergebied <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor inrichting van een groenbuffer.</p> <p>Dit gebied staat in voor landschapsbuffering tussen het recreatiegebied en het agrarisch gebied.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd te worden met dicht beplant streekeigen groen, bestaande uit een combinatie van hoogstammige bomen en struikgewas.</p> <p>Bij het indienen van een dossier voor terreinaanlegwerken in het recreatiegebied dient de inrichting van de buffer deel uit te maken van het vergunningsdossier.</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Agrarisch gebied</p>

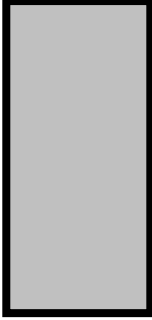
inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor achtertuinen	<p>De bestaande achtertuinen, horend bij de woningen van de Baron Tibbautstraat, kunnen behouden blijven.</p> <p>Het oprichten van tuininrichtingen met beperkte omvang kan toegelaten worden.</p>	 <p>Artikel 3: Gebied voor achtertuinen <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor achtertuinen.</p> <p>Binnen dit gebied kunnen tuininrichtingen toegestaan worden met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m². De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt minimaal 2m, tenzij andersluidend akkoord van de aanpalende eigenaar. De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minstens 5m.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5m. De dakvorm is vrij. De gebouwen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk of hout.</p> <p>Naast de bebouwing is geen verdere verharding toegestaan.</p> <p>Als perceelsscheiding zijn enkel draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,80m en levende hagen toegestaan.</p>	<p><u>Gewestplan Dendermonde</u> (K.B. 7/11/1978)</p> <p>Agrarisch gebied</p> <p>Parkgebied</p>

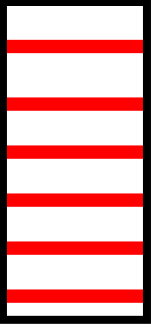
inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor recreatie</p>	<p>De sportinfrastructuur kan verder worden uitgebouwd binnen deze grenzen.</p> <p>Om de nood aan bijkomende sportterreinen te kunnen invullen is een uitbreiding van het recreatiegebied vereist t.o.v. het bestaande recreatiegebied uit BPA Sportinfrastructuur Overmere.</p> <p>Terreinaanleg en plaatsing van kleine constructies voor sportbeoefening is toegelaten. Voorbeelden hiervan zijn: aanleg tennisvelden, aanleg BMX – parcours, plaatsing doelen, staande wippen, schutterskooien.</p> <p>Het aanwezige bouwkundig erfgoed (d'Oude Kapel en kapel 7 weeën) dient bewaard te blijven. Een opwaardering van dit erfgoed is wenselijk.</p> <p>Omwille van de landschappelijke inpassing is het wenselijk het gebied te bufferen ten opzichte van het agrarisch gebied.</p>	 <p>Art. 4: Recreatiegebied <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor recreatie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies.</p> <p>Constructies met een maximale oppervlakte van 25m², omheiningen en reclamepanelen zijn toegelaten. Ze zijn vergoedbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is. De totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 4m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Per openluchterrein dienen de reclamepanelen een uniform uitzicht te hebben, de achterzijde van alle panelen dient éénvormig van kleur te zijn.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van 	<p><u>Bijzonder plan van aanleg Sportinfrastructuur Overmere (M.B. 22 /04/1999)</u></p> <p>Art. 6: Zone voor sportaccommodaties en sportgebouwen</p> <p>Hoofdbestemming: sportgebouwen, accommodaties, parkeerplaatsen en bijhorende inrichtingen</p> <p>Nevenbestemming: groen</p> <p>Art. 9: Zone voor openlucht sportterreinen</p> <p>Hoofdbestemming: openlucht sportterreinen en uitrustingen</p> <p>Nevenbestemming: groene zones</p> <p>Art. 10: Zone van openbaar groen</p> <p>Hoofdbestemming: openbaar groen, speelterreinen</p> <p>Nevenbestemming: parkconstructies, parkeerplaatsen en wanden–dienstwegen</p> <p>Art. 11: Zone voor parken</p>

		<p>het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer</p> <ul style="list-style-type: none"> • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van de op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande openbare wegen en nutsleidingen • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de nabije omgeving van het aanwezige bouwkundig erfgoed binnen dit gebied, dient het dossier tot aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning duidelijkheid te geven over de landschappelijke inpassing van dit erfgoed.</p> <p>Langs de zijden waar het gebied grenst aan agrarisch gebied is landschapsbuffering door middel van hagen en houtkanten noodzakelijk. Bij het indienen van een dossier tot stedenbouwkundige vergunningen dient voor het betrokken perceel een beplantingsplan te worden bijgevoegd.</p>	<p>Hoofdbestemming: openbaar gemeentelijk park Nevenbestemming: parkconstructies, jeugdlokalen, speelterreinen, wandelwegen</p> <p><u>Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Agrarisch gebied</p>
--	--	--	--

inhoudelijk element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone ter bescherming van een landschappelijk waardevolle site</p>	<p>De site van het kasteel Meyershof en de nabije omgeving heeft een culturele en landschappelijke waarde. Deze waarde dient behouden te blijven.</p> <p>Agrarische activiteit binnen dit gebied kan behouden blijven en beperkt uitbreiden.</p>	 <p>Art. 5. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied <i>Gebiedscategorie: landbouw</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de –op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP– bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>In dit gebied zijn lineaire beplantingen, lineaire waterelementen en dreefstructuren beschermd.</p> <p>De volgend werken en handelingen zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieuwe agrarische bedrijven • serres, plastictunnels <p>De volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uitbreiding van stallingen, bedrijfsgebouwen e.d. tot maximaal 150% van de huidige vloeroppervlakte op het de –op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP– bestaande bedrijfsferf en mits aanplanting van een bufferzone 	<p><u>Bijzonder plan van aanleg Sportinfrastructuur Overmere (M.B. 22/04/1999)</u></p> <p>Art. 12: Landschappelijk waardevolle agrarische zone</p> <p>Bestemming gericht naar grondgebonden agrarische bedrijven alsook bossen, natuurgebieden, waterplassen, beplantingen, e.d.</p>

					<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van de bestaande openbare wegen en nutsleidingen • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstellen van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden <p>Gelet op de cultuurhistorische en landschapswaarden van het gebied dienen alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ter advies worden voorgelegd aan het Agentschap R-O Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed.</p>																																																																																																																			


inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor wegenis	<p>Om de sportaccommodatie vlot toegankelijk te maken is de aanleg van degeelijke wegenis noodzakelijk.</p> <p>Deze wegenis dient te worden ingericht met respect voor de aanwezige drevenstructuur.</p> <p>Toegankelijkheid van de aangelanden mag niet uit het oog worden verloren.</p>	 <p>Art. 6: Wegeninfrastructuur <i>Gebiedscategorie: Ijijninfrastructuur</i></p> <p>Dit gebied is bestemd voor (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden , nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><u>Bijzonder plan van aanleg Sportinfrastructuur Overmere (M.B. 22/04/1999)</u></p> <p>Art. 2: Zone voor verkeerswegen</p> <p>Zones bestemd voor verkeerswegen, parkeerplaatsen, wandelwegen, e.d.</p> <p><u>Gewestplan Dendermonde (K.B. 7/11/1978)</u></p> <p>Agrarisch gebied</p> <p>Parkgebied</p> <p>Woongebied</p>

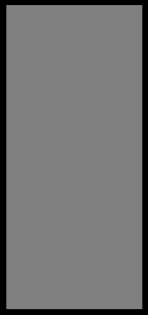
inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen</p>	<p>Binnen duidelijk afgebakende zones kan extra bebouwing worden toegelaten. Gebouwen dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden om versnippering van het gebied tegen te gaan en om de ruimtelijke samenhang te vergroten.</p> <p>Binnen het recreatiegebied is nood aan voldoende ruimte om de wagens van de gebruikers van de sportaccommodatie te kunnen stallen. Bijkomende parkeerplaatsen kunnen voorzien worden langs de Dreefwegel en de Kasteelwegel.</p>	 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 7: Gebouwen en verharde parkeerplaatsen <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p> <p>Gebouwen en verharde parkeerplaatsen, noodzakelijk voor de aanwezige exploitatie (recreatie- en jeugdwerking), die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25 m², zijn alleen toegelaten in de zones, aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van die gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.</p>	

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor sporthal en parking</p>	<p>De bestaande sporthal kan behouden blijven en zich verder ontwikkelen op schaal van de kern. Een beperkte uitbreiding in grondoppervlakte is wenselijk.</p> <p>Bij de sporthal moet een parking aangelegd kunnen worden die afgestemd is op het intensieve gebruik van de sporthal.</p> <p>Deze parking moet ook functioneren als gelegenheidsparking voor activiteiten van de schuttersgilde, atletiekwedstrijden, mountainbike-tochten en allerhade sportmanifestaties.</p>	<div data-bbox="292 880 442 1202" style="border: 2px solid black; padding: 10px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> A </div> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">(overdruk)</p> <p>Art. 7.02: Type A: Sport hoofdaccommodatie <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p> <p>Binnen dit gebied kan accommodatie in functie van sportbeoefening worden opgericht.</p> <p>De bebouwing mag maximaal 50% van de oppervlakte van de zone innemen, parking niet inbegrepen.</p> <p>Dakvorm: vrij Maximale bouwhoogte: 9m</p> <p>De bouwhoogte van het gebouw dient te worden gehanteerd als de minimale afstand tot de zonegrens van het recreatiegebied.</p> <p>Naast het gebouw kan een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg.</p> <p>Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor clublokalen en parking</p>	<p>De gebouwen binnen deze zone fungeren als clublokaal of kantine van de verschillende sportverenigingen.</p> <p>Bij verbouwing of nieuwbouw wordt gestreefd naar uniformiteit in materiaalkeuze en uitzicht.</p> <p>Binnen de afgebakende zones kunnen parkeerplaatsen worden ingericht.</p>	<div data-bbox="292 880 442 1205" style="border: 2px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <h1 style="margin: 0;">B</h1> <p style="margin: 0;">(overdruk)</p> </div> <p>Art. 7.03: Type B: Sport nevenaccommodatie <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de nevenaccommodatie bij de sportterreinen, hoofdzakelijk gebruikt voor buitensporten.</p> <p>De bebouwing mag maximaal 50% van de oppervlakte van de zone innemen, parking niet inbegrepen.</p> <p>Dakvorm: vrij Maximale bouwhoogte: 4,5m</p> <p>De bouwhoogte van het gebouw dient te worden gehanteerd als de minimale afstand tot de zonegrens van het recreatiegebied.</p> <p>Naast het gebouw kan ook een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg.</p> <p>Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor parochiezaal en jeugdheem</p>	<p>De gebouwen binnen deze zone hebben een socio-culturele bestemming. d'Oude Kapel wordt gebruikt als ontmoetingszaal van de parochie. Het jeugdlokaal herbergt de chirojongens van het dorp. Het socio-cultureel gebruik van deze gebouwen dient gevrijwaard te blijven.</p> <p>Het gebouw d'Oude Kapel kan in zijn functie behouden blijven, samen met een beperkt aantal parkeerplaatsen die erachter gelegen zijn. Uitbreiding van deze parkeerplaatsen is niet toegestaan.</p> <p>Het jeugdlokaal, gelegen in het Boerenkrijgspark, kan op deze plaats behouden blijven en eventueel verbouwd of herbouwd. Herlocalisatie op een andere plaats binnen het park is onverantwoord.</p> <p>De aanwezige parkeerplaatsen, gelegen achter het oud gemeentehuis en gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied kunnen behouden blijven.</p> <p>Beide gebouwen dienen behouden te blijven, waarbij de nodige aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing.</p> <p>Opwaardering van de omgeving van de D'oude Kapel, die opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, is wenselijk.</p>	<div data-bbox="292 880 440 1205" style="border: 2px solid black; padding: 10px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> C </div> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">(overdruk)</p> <p>Art. 7.04: Type C: Socio-culturele accommodatie <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p> <p>Dit gebied is bestemd voor gebouwen en aanhorigheden met een socio-culturele functie.</p> <p>Bij infrastructuurwerken, verbouwing of nieuwbouw dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de integreerbaarheid binnen de cultuurhistorische omgeving.</p> <p>Binnen de zone rond het chirolokaal dient de relatie en samenhang van het oud-gemeentehuis en het Boerenkrijgspark te primeren.</p> <p>Materiaalgebruik: baksteen metselwerk Dakvorm vrij Bouwhoogte: kroonlijsthoogte maximaal 6m, nokhoogte maximaal 9m</p> <p>Naast het gebouw kan ook een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg. Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
<p>Zone voor aanleg van een groen-as</p>	<p>Tussen de site Meyershof en d'Oude Kapel in de Baron Thibbautstraat wordt er een visuele en functionele groen-as voorzien.</p> <p>Deze as is geënt op de typische dreefstructuur van het gebied en ligt in het verlengde van de dreef vanuit het kasteel Meyershof.</p> <p>De as bestaat uit een weg voor traag verkeer met passende groenbeplanting.</p> <p>Vanuit functioneel oogpunt dient deze verbinding niet alleen om zwakke weggebruikers het gebied binnen te loodsen maar ook om wandelaars vanuit het tegenoverliggende rusthuis aan te trekken.</p>	 <p>(indicatieve aanduiding)</p> <p>Art. 8: Groene as <i>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur</i></p> <p>Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een groene as.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze as.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De groen-as bestaat minimaal uit een dubbele bomenrij, gecombineerd met een verbinding voor zacht verkeer.</p> <p>Binnen deze groen-as wordt ook een gracht voorzien die optreedt als infiltratie- en bufferbekken voor de aangrenzende parking.</p> <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de nabije omgeving, dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aansluiting met deze groen-as.</p>	

inhoudelijke element	eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	verordende stedenbouwkundige voorschriften	op te heffen voorschriften
Zone voor wegenis	<p>Om de sportaccommodatie vlot toegankelijk te maken is de aanleg van degeijkte wegenis noodzakelijk.</p> <p>Deze wegenis dient te worden ingericht met respect voor de aanwezige drevenstructuur.</p> <p>Toegankelijkheid van de aangelanden mag niet uit het oog worden verloren.</p>	 <p>(indicatieve aanduiding)</p> <p>Art. 9: Wegeninfrastructuur <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p> <p>Deze aanduiding is bestemd voor de aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals voet- en fietspaden , nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

