

RUP Sportterrein Kraaienhof

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

RUP voor definitieve vaststelling



Gemeente Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Grontmij Vlaanderen
Gent, juni 2013

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris B. Debrabandere</p> <p>De Voorzitter C. Verbrugghe</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Griet Van Waes</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van/.../..... tot en met/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris B. Debrabandere</p> <p>De Burgemeester J. Stevens</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van/.../.....</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris B. Debrabandere</p> <p>De Voorzitter C. Verbrugghe</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op/.../.....</p>

Verantwoording

Titel : RUP Sportterrein Kraaienhof

Projectnummer : 239971

Referentienummer : 239971_DEF01_LCR

Revisie : 4

Datum : Juni 2013

Auteur(s) : LCR

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

Gecontroleerd door : GVW

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : GVW

Paraaf goedgekeurd :

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

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	6
1.1	Doel van de opdracht.....	6
1.2	Situering en inhoud van de opdracht.....	6
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	7
2.1	Ligging van het RUP	7
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	8
3	JURIDISCHE CONTEXT	11
3.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	11
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	12
3.3	Wegen en water.....	13
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN.....	15
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	15
4.2	Ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen.....	15
4.2.1	Deelruimten.....	15
4.2.2	Deelstructuren.....	15
4.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	17
4.3.1	Algemeen	17
4.3.2	Reorganisatie sportactiviteiten voor de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve	17
4.3.3	Bindend gedeelte	22
5	VISIEVORMING.....	23
5.1	Afbakening plangebied	23
5.2	Planopvatting	24
5.2.1	Globale bestemmingszone	24
5.2.2	Kwaliteitseisen en randvoorwaarden	24

6	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, RUIMTEBALANS, ONTEIGENINGSPLAN ...	26
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen	26
6.2	Planbaten/planschade/compensatie	27
6.3	Ruimtebalans	27
6.4	Onteigeningsplan	28
7	ONDERZOEK TOT MER, RVR, WATERTOETS, VERANTWOORDING HAG	30
7.1	Watertoets	30
7.1.1	Algemeen kader	30
7.1.2	Toepassing op het RUP	30
7.2	Verantwoording inname HAG	31
7.3	RVR	32
7.4	Onderzoek tot mer	33
8	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	34

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke is in zitting van 29 mei 2002 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wielsbeke en op 5 december 2002 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd.

Het structuurplan werd ondertussen in herziening gesteld. Op 28/04/2011 werd de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad.

Met dit RUP wordt uitvoering gegeven aan volgende bindende bepaling onder de toeristisch-recreatieve structuur:

- Opmaken van een RUP voor de uitbreiding van de site Kraaienhof.

1.2 Situering en inhoud van de opdracht

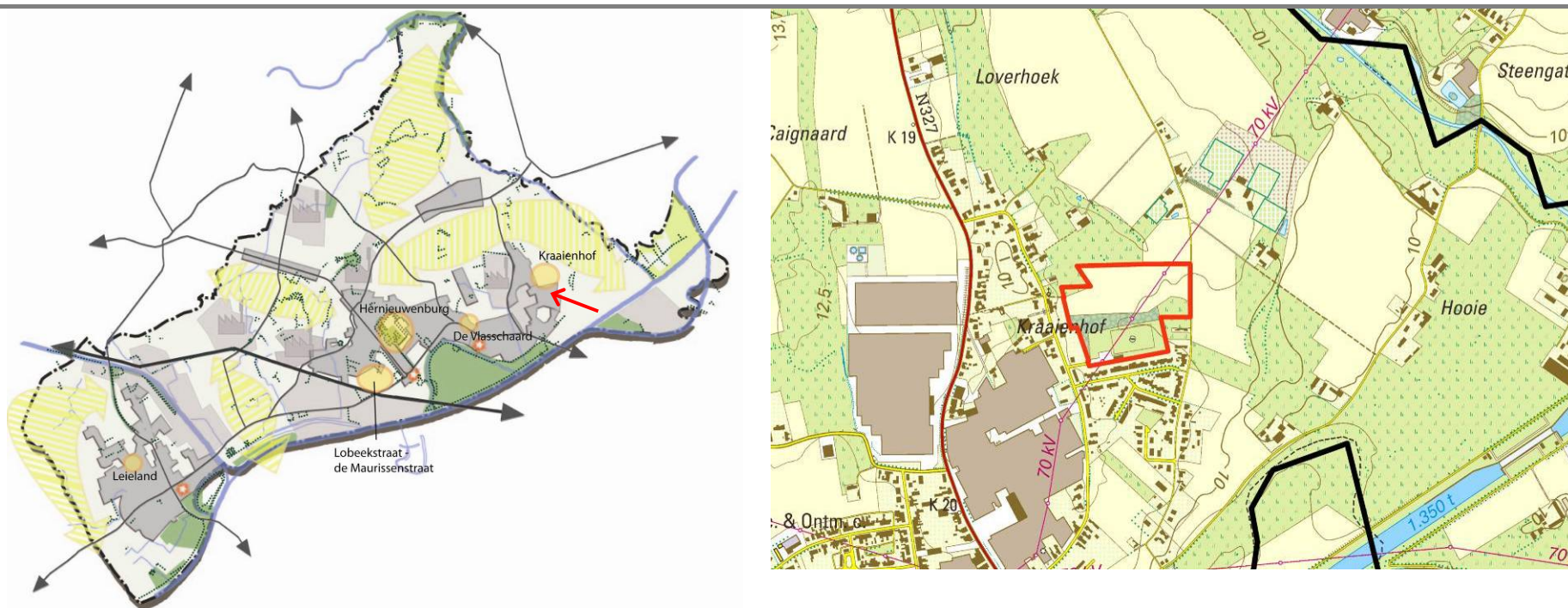
Het plangebied van het RUP Sportterrein Kraaienhof is gelegen aan de noordelijke rand van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve. De sportvelden zijn te bereiken via de Loverstraat. Het plangebied ligt aan de grens van de bebouwde kom, net naast de woonwijk Kraaienhof.

Het totale terrein heeft een oppervlakte van ruim 5,3 hectare en wordt momenteel geordend in het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979)

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel de uitbreiding van het recreatiegebied 't Kraaienhof juridisch mogelijk te maken en te koppelen aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. Het voorgenomen plan vormt de juridisch-planologische basis om dit actiepunt te kunnen realiseren en beoogt de verdere uitbouw van de site binnen een ruimtelijke verantwoord kader te laten gebeuren. Op die manier kunnen de nodige kwaliteitseisen en randvoorwaarden aan de verdere ontwikkeling gesteld worden.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het RUP



Het ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich in de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve, ten noorden van de dorpskern en ten noordoosten van het bedrijf Balta. Het gebied grenst in het zuiden aan de woonwijk Kraaienhof en in het oosten aan de Vijvedreef. De achterkant van de percelen langs de Loverstraat vormen de westelijke grens. De noordelijke grens is vastgelegd in functie van de inrichtingsoppervlakte en zoveel mogelijk rekening houdend met de perceelsstructuur. Het gebied is toegankelijk via de Loverstraat.

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied

De omgeving van het plangebied kan opgesplitst worden in 2 verschillende ruimten, onbebouwde en bebouwde:

- Zowel aan de noordelijke als oostelijke grenzen zijn openruimtegebieden in de vorm van landbouwpercelen aanwezig. Ten oosten ligt de Vijvedreef tussenin.
- Ten zuiden is de woonwijk Kraaienhof gevestigd, waar de sociale woonhuizen opgebouwd zijn uit 2 bouwlagen. De woonhuizen langsheen de Loverstraat, aan de westelijke grens zijn vrijstaande eengezinswoningen, opgebouwd uit 1 bouwlaag met 1 bouwlaag in zadeldak.

Het plangebied vormt dus de overgang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.



Grens open ruimte



Grens woningen Kraaienhof



Grens open ruimte – Vijvedreef



Grens Vijvedreef

Het plangebied kan opgesplitst worden in 2 verschillende deeltiteiten, die duidelijk hun eigen functie vervullen:

- Het noordelijke deel kent op vandaag een landbouwgebruik. Verder noordwaarts en ten oosten van het plangebied is de landbouwbestemming dominant aanwezig.
- Het grootste deel van het plangebied is nu reeds functioneel als recreatiegebied met verschillende sportvoorzieningen voor sporten in open lucht en bijhorende infrastructuur. Deze zone is (her)ingericht in functie van de dagrecreatieve bestemming:
 - een baseballveld,
 - zes petanquevelden,
 - een voetbalveld
 - een omnisportspeelveld.
 - Uitbreiding van de autoparking tot 90 parkeerplaatsen en duidelijke toegang vanaf de Loverstraat.
 - Vernieuwde kleedruimte en kantine gebouw.
 - Buffergroen



Zicht op het achterliggende landbouwgebied



Toegang vanaf de Loverstraat



Kleedruimte en kantinegebouw



6 Petanquevelden



Voetbalveld



Omnisportterrein



Baseballterrein



Foto 1: Zicht op parkeervoorzieningen

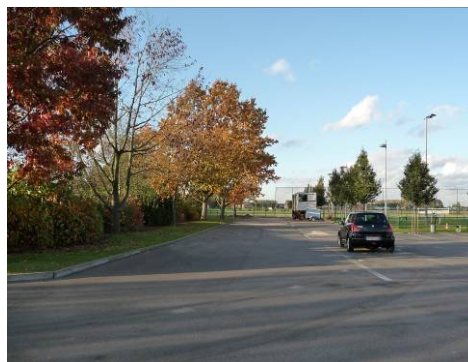


Foto 2: Parkeervoorzieningen



Foto 3: Baseballterrein



Foto 4: Aangeplant groenscherm – open landschap



Foto 5: Baseballterrein



Foto 6: Voetbalterrein



Foto 7: Zicht op de woning Kraaienhof



Foto 8




Foto 9: Toegang vanaf de Loverstraat

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979): woongebied, agrarisch gebied, recreatiegebied.		
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	geen	geen	

3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. VK 1964/26 2. VK 1966/69 – 1966/83 3. VK 1994/170 4. VK 1993/168 5. VK 2008/273/1 	
Ruilverkavelingen	RVK Sint-Baafs-Vijve dd. 23/12/1980 West-Vlaanderen Dentergem 1 (DTG8001) - Dentergem 2 /Markegem/ (MKG8001) - Dentergem 3 /Oeselgem/ (OSG8001) - Dentergem 4 /Wakken/ (WAK8001) - Wielsbeke 3	

Relevante stedenbouwkundige vergunningen	<p>1. SV 2005/1 – aanleggen sportterreinen dd. 17/06/05</p> <p>2. SV 1993/81 – bouwen cafetaria en kleedkamers voetbal kraaienhof dd. 12/07/93</p>	
Geregistreerde bouwovertreddingen	Geen	

3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLAN- GEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestwegen	geen	geen	
Provinciewegen	geen	geen	
Fietsroute	geen	geen	
Voet- en buurtwegen	geen	Voetweg n° 24 Buurtweg n° 6	
Rooilijnplannen	geen	geen	
Bevaarbare waterlopen	geen	geen	

Onbevaarbare geklas- seerde waterlopen	geen	geen	
Overstromingsgebieden	Nee, op ruim 300 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt het overstromingsgebied van de Leie.		

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Wielsbeke is gelegen in het **buitengebied**, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk” zoals geselecteerd in het RSV.

Wielsbeke is in het buitengebied geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**. In deze voor Vlaanderen strategische lokaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

De N382, van Waregem (A14) tot de N43 te Waregem en de N36, van de A14 tot Harelbeke zijn geselecteerd als **primaire weg II**. Deze wegen verzorgen de verbinding van het stedelijk netwerk ‘regio Kortrijk’ naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I toe.

Het Leiekanaal is onderdeel van het **hoofdwatwegennet**. Bovendien is de Leievallei geselecteerd als zijnde structuurbepalend op Vlaams niveau.

4.2 Ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen

4.2.1 Deelruimten

In het **Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen** is Wielsbeke gesitueerd binnen de deelruimte “**Leieruimte**”, een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Het beoogde beleid wil de Leie als multifunctionele drager versterken door de mogelijke vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten optimaal aan te wenden. Wielsbeke biedt als economisch knooppunt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits deze gekoppeld is aan het water. Kenmerkend in deze deelruimte zijn de groene longen van de Leieband, deze moeten worden gevrijwaard.

4.2.2 Deelstructuren

Voor de **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** wordt Wielsbeke opgedeeld in drie delen. Wielsbeke zelf wordt omschreven als “structuurondersteunend hoofddorp” in het buitengebied. Deze moet structuurondersteunend optreden voor wonen en werken en een bovenlokale, verzorgende rol uitoefenen. De deelgemeente Ooigem wordt aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp, ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. St.-Baafs-Vijve is geselecteerd als woonkern, structurerend voor wonen in het buitengebied waar lokale bedrijvigheid moet kunnen in verwevenheid met het wonen.

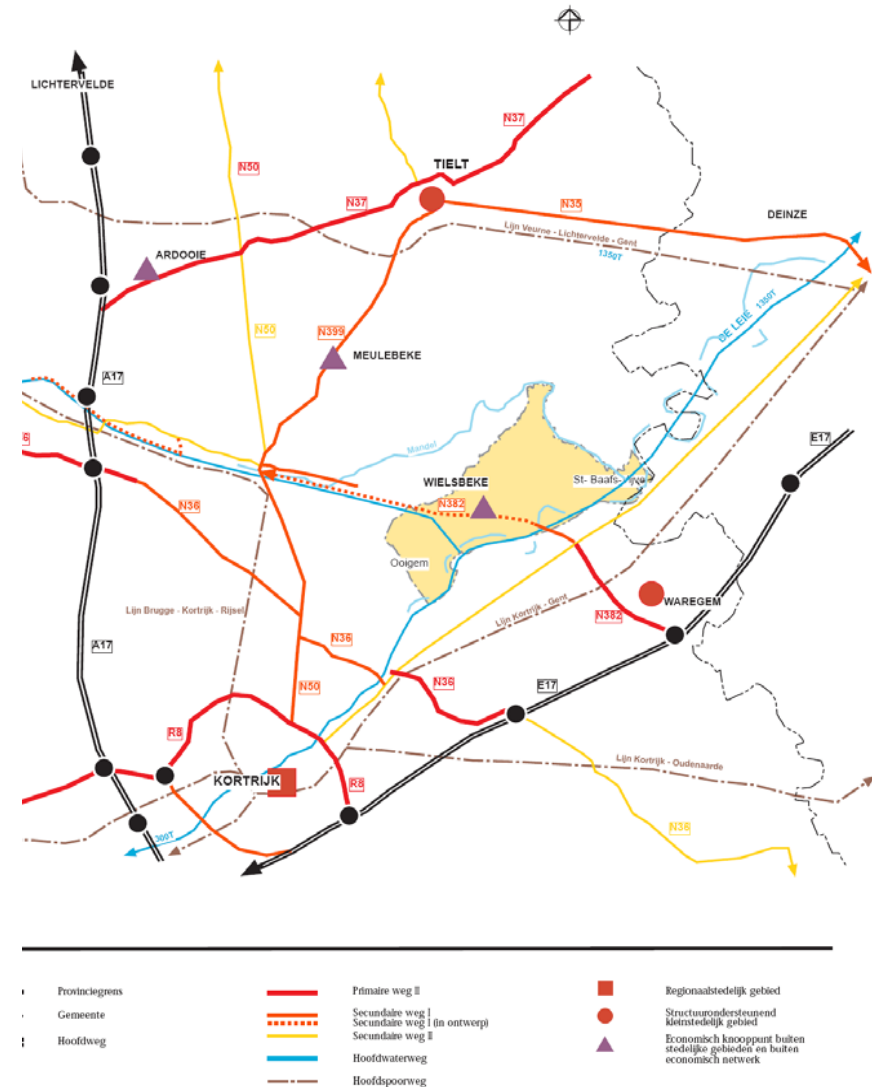
Binnen **gewenste structuur landschap** staat het behoud en versterking van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke zijn enkele elementen indicatief (niet limitatief) als structurerende elementen aangeduid: De Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent, de Leie als structurerend lineair element, de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers, de open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke. Deze elementen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering en helpen bij de integratie van nieuwe ingrepen. Om de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van zichtzones te garanderen dienen enkele bouwvrije en serre-vrije zones te worden afgebakend om een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen te garanderen.

Naar de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** ligt Wielsbeke in een gebied met een intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.

Betreffende de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** is Wielsbeke geselecteerd als economische knooppunt, van belang om nieuwe investeringen aan te trekken. De provincie heeft de bevoegdheid om in economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen, best aansluitend op bestaande economische structuren vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Verder stelt het PRS dat in de Leievallei nieuwe activiteiten tot ontwikkeling kunnen komen los van clustervorming of endogene ontwikkeling wanneer deze gebruik maken van bestaande gebundelde lijninfrastructuur. Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor kleinhandel richt het beleid zich op het tegengaan van verdere verspreiding over de stadsrand en in het buitengebied door een verweving van kleinhandelszaken met de nederzettingstructuur voorop te stellen.

In de **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** is Wielsbeke door de provincie niet aangeduid als onderdeel van een toeristisch-recreatief netwerk. Net zoals overall in het buitengebied ligt hier de nadruk op het kwalitatief ontwikkelen van recreatief medegebruik. Bijkomend is het Kanaal Roeselare-Leie en de Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement, die de drager is van reeds bestaande en potentieel toeristisch-recreatieve bewegingen. Op deze lijnelementen worden diverse vormen van bewegingsrecreatie voorzien, waarbij de bestaande infrastructuur wordt hierbij optimaal benut.

Naar de gewenste **ruimtelijke structuur voor verkeer en vervoer** zijn de N382 en de N357 geselecteerd als secundaire wegen I, waar de verbinding op bovenlokaal niveau voor alle vervoersmodi over de weg primeert, naast hun verzamelende en toegang verlenende functie. De N43 is voor Wielsbeke van belang als secundaire weg II, waar de verzamel functie op bovenlokaal niveau primeert. Het kanaal Roeselare-Leie is de belangrijkste secundaire waterweg op provinciaal niveau en heeft een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.



4.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹

4.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve en maakt volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deel uit van de **dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve**.

- Binnen de **gewenste woon- en leefstructuur** wordt St.-Baafs-Vijve aanzien als structurerend element van de bebouwde ruimte, waar wonen gemengd aanwezig is met bedrijvigheid, handel en diensten. Verdere ontwikkeling van wonen in ruime zin zal zich in of aan deze kernen moeten voltrekken om ervoor te zorgen dat de resterende open ruimterelicten maximaal kunnen worden gevrijwaard. Het beleid voor is gericht op de herwaardering van de woonomgeving en diversificatie van het woningaanbod.
- De **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** werd grotendeels onderzocht bij de opmaak van het mobiliteitsplan van Wielsbeke. Door het operationeel worden van de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen.
- De **gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur** in en rondom het plangebied is voornamelijk gericht op het behoud van kleine landschapselementen en lokale ecologische structuren.
- Inzake de **gewenste recreatieve structuur** wenst Wielsbeke een gemeente te zijn met voldoende ontspanningsmogelijkheden, waarbij ze haar ligging tegenaan verschillende oude Leiemeanders en de Mandel ten volle wil benutten.

4.3.2 Reorganisatie sportactiviteiten voor de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

Herlokalisatie sportterreinen de Maurissenstraat Wielsbeke

Alle deelgemeenten beschikken over een sport- en recreatiegebied, gelegen in een daartoe aangewezen bestemming. De sportfaciliteiten aan de Maurissenstraat in Wielsbeke (voetbal- en baseballterrein en terrein voor hondenclub) zijn deels in woonzone gelegen, deels zonevreemd in woonuitbreidingsgebied.

Omwille van de ligging ten opzichte van de doortrekking van de N382 zijn deze terreinen te herlokaliseren. Deze moeilijke ligging t.o.v. de doortrekking van de N382 geldt vooral voor het baseballterrein dat omwille van de veiligheid niet meer zo dicht bij de weg mag liggen.

Het is inmiddels ondergebracht binnen de zone voor dagrecreatie te Sint-Baafs-Vijve, site Kraaienhof, alsook is er reeds ruimte voorzien voor het terrein voor de hondenclub. Deze site werd ondertussen verder uitgebouwd en voorzien van de nodige nieuwe ondersteunende infrastructuur gericht op laagdynamische buitensporten.

Blijft dus nog de nood aan een herlocalisatie voor het **voetbalterrein**.

Herlokalisatie sportvoorzieningen Hernieuwenburg

De site Hernieuwenburg herbergt ook bestaande sportfaciliteiten binnen de dubbelkern Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve (binnen en buitenzwembad, sporthal, tennisvelden en voetbalterreinen voor wedstrijden). Deze kunnen niet allemaal behouden worden gezien de gemeente in het masterplan voor de site de optie heeft genomen deze site verder uit te bouwen in functie van openbare dienstverlening. De ruimte ontbreekt er om beide opties in de toekomst te blijven combineren.

¹ GRS Wielsbeke 2002, in herziening gesteld en VV op 28/04/2011

De keuze voor het uitbouwen van de openbare dienstverlening op de site, leidt tot bijkomende (her)lokalisatie-behoefte voor sportfaciliteiten, meer bepaald voor een **nieuwe sporthal en de tennisterreinen**. De overige sportvoorzieningen (binnen- en buitenzwembad en voetbalterreinen voor wedstrijden kunnen behouden blijven).

Afweging locatie-alternatieven

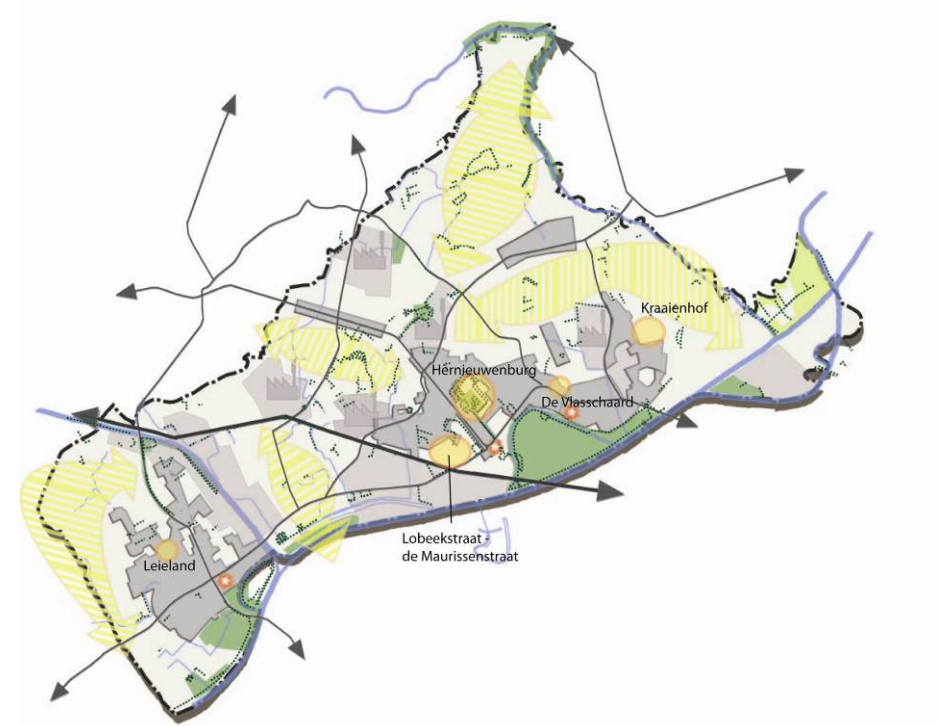
Naast de site Kraaienhof worden nog twee alternatieve locaties afgewogen voor sportaccommodaties:

- De site "Roterijstraat" vormt een mogelijkheid mits de recreatieve infrastructuur gerelateerd wordt aan de bestaande schoolgebouwen in een potentieel woningbouwproject. Een nadeel van deze keuze is dat een uitbreiding van de kern (vroegtijdig) wordt aangesneden. Deze locatie werd niet weerhouden.
- De zone tussen de oude terreinen van Superspan en de N382. De sportterreinen zouden hier kunnen dienen als buffer ten opzichte van de milieubelastende industrie.

De **locaties Kraaienhof en de Maurissenstraat** worden hieronder op een aantal criteria afgewogen, rekening houdend met de gewijzigde situatie van beide locaties.

De criteria die afgewogen worden zijn:

- De locatie sluit aan bij een bestaande concentratie van sportterreinen binnen de bipool Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve waardoor bestaande voorzieningen en infrastructuur optimaal kunnen benut worden;
- De locatie is goed bereikbaar met de wagen alsook voor zwakke weggebruikers;
- De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur en landschap;
- De locatie is niet gelegen in aaneengesloten landbouwgebieden;
- De sportterreinen kunnen goed ingepast worden in de directe omgeving;



Figuur 1: overzicht van de site voor sport- en recreatie binnen de gemeente

Locatieafweging

	Locatie de Maurissenstraat	Locatie Kraaienhof
Aansluitend bij bestaande concentratie van sportvoorzieningen binnen de dubbelkern	Behouden van voetbalvelden op deze locatie betekent dat er aangepaste voorzieningen en infrastructuur moeten aangebracht worden. De bestaande infrastructuur is eerder gebrekkig en dient vernieuwd te worden. Dit betekent extra kosten en extra ruimte-inname.	De locatie werd recentelijk voorzien van alle benodigde infrastructuur afgestemd op laagdynamische buitensporten. Het concentreren van bijkomende sportterreinen aansluitend op deze infrastructuur, betekent dat de sporters deze voorzieningen kunnen delen en dat de landschappelijke inpassing, exploitatie en het onderhoud efficiënter kan georganiseerd worden dan wanneer terreinen verspreid liggen over verschillende locaties.
Bereikbaarheid	De zone wordt ontsloten via de A. Rodenbachlaan, gelegen in een woonwijk. De site is via woonstraten bereikbaar voor de fietsers. De parkeervoorzieningen zijn niet goed uitgebouwd en een ontsluiting via de Lobeekstraat is aangewezen.	De site is bereikbaar vanaf de Loverstraat, een gemeentelijke ontsluitingsweg. Er zijn ruime parkeervoorzieningen aangelegd (90 pl) waardoor de parkeerdruk volledig op eigen terrein kan opgevangen worden, ook indien nog een aantal sportterreinen bijkomend worden voorzien. In de onmiddellijke omgeving werd de Wakkensteenweg (N327) heraangelegd met fietspaden aan beide zijden en goed gesitueerde oversteeken voor voetgangers en fietsers. De aansluiting met de Loverstraat werd veilig gemaakt. Door de aanleg van de N382 is het verkeer op de Rijksweg (N357) verminderd waardoor de veiligheid verhoogd is en de druk ter hoogte van de N327-Loverstraat verminderd is.
Ligging ten opzichte van overstromingsgebieden, waardevolle gebieden natuur en landschap	De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur of landschap	De locatie is niet gelegen in overstromingsgebieden, waardevolle gebieden voor natuur of landschap.
Ligging ten opzichte van samenhangende landbouwgebieden	De locatie ligt ingesloten tussen bedrijvigheid en wonen.	De locatie is gelegen op de rand van de bebouwing van Sint-Baafs-Vijve. De site is bestemd als recreatiegebied. Een uitbreiding van sportvelden op deze locatie betekent een inname van agrarisch gebied aan de rand van het landbouwgebied. Gezien de geringe omvang en de ligging van de site doet dit geen afbreuk aan de samenhang van grote aaneensloten landbouwgebieden. De bestaande toegang en parkeerinfrastructuur zijn gelegen aansluitend bij het woongebied. Dit zal ook in de toekomst zo blijven.
Inpassing in de directe omgeving	Ligt aansluitend op woningen, industrie en een drukke verkeersader. Door de aanleg van de N382 is deze locatie heel wat minder aangenaam geworden voor buitensporten.	Locatie sluit aan bij woningen, bestaande recreatie en de open ruimte. De locatie kan landschappelijk ingepast worden naar de open ruimte toe waarbij tevens de overgang van de dorprand naar de open ruimte kan vorm gegeven worden.

Site Lobeekstraat: binnensporten

In eerste instantie wordt de site Lobeek afgewogen, gezien deze locatie in het GRS (2002) al naar voor was geschoven voor het herlocaliseren van sportvoorzieningen en deze locatie geen onderdeel uitmaakt van herbevestigd agrarisch gebied. Omdat de site Kraaienhof wel binnen herbevestigd agrarisch gebied is gelegen, wordt ervoor geopteerd de herlocalisatiebehoefte zoveel mogelijk op de site Lobeekstraat op te vangen.

De locatie is erg geschikt voor een herlocalisatie van de bestaande sporthal van Wielsbeke, gezien de locatie opnieuw binnen de kern Wielsbeke is gelegen, Ooigem een eigen sporthal heeft en Sint-Baafs-Vijve ook over een sportcentrum beschikt.

De site is erg geschikt voor het voorzien van een nieuwe sporthal. Ze ligt ingesloten tussen wonen en bedrijvigheid en vormt daarmee geen aantasting van de open ruimte structuur. Gezien het in dit geval om binnensporten gaat, is de nabijheid van de N382 niet storend. De site sluit aan bij de kern en kan goed ontsloten worden via de Lobeekstraat, die aansluit op de Stationstraat. Er kunnen ook fiets- en voetgangersdoorsteeken voorzien worden vanuit de omliggende woonomgevingen.

In het GRS wordt deze zone gereserveerd voor kantoren en diensten. De gemeente is ondertussen al bezig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site. Het RUP voorziet diverse types activiteiten die gelegen zijn in een parkomgeving, als overgang naar de woonomgeving van Wielsbeke.

Een nieuwe sporthal kan perfect binnen de voorziene bebouwing geïntegreerd worden. Een belangrijk voordeel dat voortvloeit uit het samen ontwikkelen van diensten, kantoren en sportterreinen, is dat de parkeerfaciliteiten kunnen gedeeld worden. De nood aan parkeerruimte wisselt voor beide voorzieningen immers af in de tijd. Dit is ruimtebesparend.

Aansluitend kan ook de herlocalisatie van de tennisvelden voorzien worden. Gezien hun beperkte omvang kunnen zij geïntegreerd worden binnen de bufferstroken van de zone en kunnen zij 'achter' de bebouwing van de

sporthal voorzien worden om de storende nabijheid van de N382 te beperken. De buitenvelden voor tennis blijven op die manier gekoppeld aan de binnenvelden (in de sporthal). Omdat deze sport niet op gras zal worden uitgeoefend spelen de voordelen van gemeenschappelijke exploitatie en onderhoud niet, zoals voor het voetbalterrein.

Door de optimalisatie van Kraaienhof en een streven naar duurzame oplossingen waarbij centralisatie wordt nagestreefd, is de site Lobeek niet meer de beste oplossing voor de herlocalisatie van het voetbalterrein (zie volgende paragraaf).

Gezien op Kraaienhof al heel wat buitensporten op gras aanwezig zijn, waaronder ook enkele voetbalvelden, spelen hier ook de voordelen van gemeenschappelijke exploitatie en onderhoud.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen kan gesteld worden dat de site 'Lobeekstraat' als verantwoorde locatie aangeduid kan worden voor het uitbouwen van **overdekte sportfaciliteiten** met aansluitend een aantal tennisvelden in open lucht.

Site Kraaienhof: recreatieve sportvoorzieningen in openlucht

Voor de herlocalisatie van het voetbalterrein opteert de gemeente voor de site Kraaienhof. Deze keuze is ingegeven vanuit diverse factoren:

- de beperkte bijkomende behoefte,
- het maximaal groeperen van gelijkaardige activiteiten,
- de voordelen van gezamenlijke exploitatie en onderhoud maximaal benutten
- het maximaal benutten van bestaande ondersteunende infrastructuur.

Uit behoeftenonderzoek van de sportdienst is gebleken dat de vraag op deze locatie twee bijkomende voetbalvelden betreft: herlocalisatie van het terrein aan de Maurissenstraat en één bijkomend terrein om aan de lokale behoeften van de dubbelkern Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve te kunnen voldoen. Het aantal jeugd ploegen van de eerste ploeg is de laatste jaren sterk gestegen en schommelt tussen de 10 à 15 ploegen met ongeveer 250-300 leden. Hierdoor zijn de velden overbezet. Daarenboven liggen de trainingsvelden voor deze ploegen momenteel verspreid over drie locaties.

Hernieuwenburg, Maurissenstraat en Kraaienhof. Het is wenselijk de oefenpleinen te groeperen op één locatie, zodat het voor iedereen duidelijk is waar de trainingen doorgaan.

De bestaande sportvelden van Kraaienhof liggen in recreatiegebied volgens het gewestplan. De gewenste uitbreiding ligt nog gedeeltelijk binnen deze gewestplanbestemming. De rest wordt voorzien binnen het agrarische gebied, aansluitend op de bestaande voetbalvelden.

Het gaat om de inname van ongeveer 2 ha herbevestigd agrarisch gebied voor de bijkomende velden en hun landschappelijke inpassing, waarbij gezien de ligging en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur (voor een verdere onderbouwing verwijzen we naar hoofdstuk 5.8)

De kernen Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke smelten samen. Dit is een historisch gegroeid feit en een bestuurlijk standpunt. Het concentreren van gelijkaardige recreatieve sportfaciliteiten voor de dubbelkern op één plaats is in deze optiek een logische beleidskeuze. Momenteel zijn de voetbalterreinen voor de dubbelkern gespreid over 3 locaties: de competitievelden op Hernieuwenburg, één oefenveld aan de Maurissenstraat en één oefenveld met ondersteunende voorzieningen aan Kraaienhof. Het spreekt voor zich dat dit geen ideale situatie is. Daarom wil de gemeente dit terug brengen naar twee locaties.

Op Hernieuwenburg is geen ruimte meer voor bijkomende voetbalvelden. Door de opties genomen in het masterplan dienen zelfs een aantal andere sportvoorzieningen te herlokaliseren. De bestaande voetbalvelden voor competitie kunnen wel behouden worden.

Het herlokaliseren van het bestaande voetbalveld en het voorzien van één bijkomend oefenveld binnen de site Lobeek betekent dat de spreiding van voetbalvelden over drie locaties binnen de bipool behouden blijft. Het bij-

komend overbrengen van de competitievelden naar Lobeek is momenteel niet aan de orde alsook vindt de gemeente deze locatie voor buitensporten minder gunstig door de nabijheid van de N382. Het overbrengen van het oefenveld van Kraaienhof naar Lobeek is evenmin aangewezen, gezien de reeds genomen beleidskeuzes in het verleden en de daaraan gekoppelde investeringen op de site Kraaienhof.

Met de keuze om het baseballterrein te herlokaliseren op het terrein Kraaienhof werd ook de keuze gemaakt om op deze plek de sportvoorzieningen in functie van de open lucht recreatie (op gras) voor de bipool verder te groeperen en te optimaliseren. Er werden immers een aantal acties ondernomen om de site verder uit te bouwen met alle benodigde infrastructuur. Het samenbrengen van gelijkaardige sporten en sportbeoefenaars zorgt ervoor dat deze infrastructuur, zoals kantine en parking, optimaal kan benut worden en dat de inrichting, exploitatie en het onderhoud efficiënt kan georganiseerd worden. Dit is kosten- en ruimtebesparend en dus veruit de meest duurzame oplossing. Centralisatie leidt er ook toe dat de site meer permanent wordt gebruikt waardoor de sociale controle vergroot. De herlocalisatie van het voetbalveld en het voorzien van één bijkomend voetbalveld op Kraaienhof is, rekening houdend met de huidige situatie, de meest logische en duurzame oplossing en strookt ook met reeds genomen beleidsbeslissingen.

De potenties van het gebied Kraaienhof zijn erg verbeterd. De optimalisatie van de site werd gekoppeld aan goede ontsluitings- en parkeerfaciliteiten (90 pl). Er is een duidelijke toegang vanop de Loverstraat voorzien en een ruime, gestructureerde parking op eigen terrein. Evoluties in de omgeving bewijzen dat er momenteel geen negatieve impact van deze parkeervoorzieningen uitgaat. Er werden diverse activiteiten gelokaliseerd, die door een verschillend tijdsgebruik elkaar niet hinderen, de verkeerstroom erg beperkt houden en spreiden in de tijd. De uitbreidingsbehoefte blijft immers beperkt tot twee bijkomende voetbalterreinen.

Gezien de sportterreinen op het Kraaienhof bedoeld zijn om te voldoen aan de lokale behoefte op het niveau van de recreatieve sportbeoefening en niet op het niveau van competitiesport en gezien het programma eerder

beperkt is, blijft het verkeersaantrekkelijk karakter beperkt en kan de huidige parkeerruimte volstaan.

De bereikbaarheid voor fietsers is sterk verbeterd: er werden fietspaden voorzien langs de Wakkensteenweg en goed gesitueerde oversteekplaat- sen. Het kruispunt met de Loverstraat werd verkeersveilig ingericht. Door de doortrekking van de N382 is het verkeer op de Rijksweg en de Wak- kensteenweg verminderd en is het aandeel vrachtverkeer sterk geredu- ceerd, wat de veiligheid voor de fietsers hier sterk verhoogt. Op de site zelf zijn fietsenstallingen geïnstalleerd.

Er is nader onderzoek gevoerd naar de inrichtingsmogelijkheden van de site. Een compact ruimtegebruik staat voorop. Daaruit is gebleken dat de twee bijkomende voetbalterreinen op een landschappelijk verantwoorde manier kunnen gerealiseerd worden. Er werd hierbij rekening gehouden met de specifieke perceelsstructuur, de aanwezigheid van hoogspannings- leidingen en een kwalitatieve landschappelijke inkleding naar de open ruimte toe.

Rekening houdend met bovenstaande afwegingen kan gesteld worden dat de site 'Kraaienhof' als verantwoorde locatie aangeduid kan worden voor het concentreren en uitbouwen van de **recreatieve sportfaciliteiten in open lucht voor de bipool Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve**.

Globale visie op de sportfaciliteiten voor de dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve

Domein Hernieuwenburg

- binnenzwembad en buitenzwembad
- voetbalterreinen voor wedstrijden

Site Lobeek

- nieuwe sporthal Wielsbeke, met aansluitend enkele tennisterreinen

Site Kraaienhof

- recreatieve sporten in open lucht

De Vlasschaard

- sportcentrum Sint-Baafs-Vijve

Visie op de sportfaciliteiten voor Ooigem

(geen wijzigingen van het GRS (2002))

Leieland

- sporthal Ooigem en voetbalterrein

Maatregelen en acties

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van de site Kraaienhof;
- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herlokalisatie van een nieuwe sporthal en tennisterreinen op de site Lobeek.

4.3.3 Bindend gedeelte

Het RUP geeft uitvoering aan volgende bindende bepaling van de toeris- tisch-recreatieve structuur:

- Opmaken van een RUP voor de uitbreiding van de site Kraaienhof.

5 VISIEVORMING

5.1 Afbakening plangebied

De gemeente heeft ervoor gekozen om de sportterreinen voor sportbeoefening in open lucht te centraliseren. Deze keuze is gebaseerd op een aantal voordelen:

- Gezamenlijk gebruik en een betere benutting van faciliteiten zoals kleedkamers, kantine, parkeervoorzieningen etc.
- Economischer en efficiënter op het vlak van exploitatie en onderhoud;
- Ruimtebesparend op het vlak van infrastructuur en landschappelijke inkleding;
- Mobiliteit kan beter worden georganiseerd, geen onnodige verkeersbewegingen tussen de verschillende locaties;
- Geen versnippering;
- Centralisatie leidt tot een meer permanent gebruik van de site waardoor de sociale controle vergroot;

Het plan beoogt om rekening houdende met:

- het maximaal groeperen van sportvelden voor dezelfde sporten: bijkomende voetbalterreinen nabij bestaande voetbalveld;
- respect voor de landschappelijke structuur: aandacht voor een landschappelijke inkleding;
- de perceelsstructuur: geen restpercelen voor de landbouw overlaten;
- een zo compact mogelijk ruimtegebruik: inname van agrarisch gebied beperken tot een minimum;
- de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen;
- behoud en waar mogelijk versterken van de groenstructuren binnen de perimeter van het plangebied;

bijkomende sportvelden voor sport in open lucht te integreren. Op basis van deze criteria werd gekomen tot een afbakening voor de recreatiezone zoals voorgesteld op de bijhorende plannen.

5.2 Planopvatting

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

5.2.1 Globale bestemmingszone

Concentratie van sport- en spelvoorzieningen

Het behoud en verdere uitbreiding van de sportactiviteiten garanderen het open karakter van de omgeving en het landschap alsook de toekomst van de sportterreinen op deze plaats. Op de site zijn al enkele functies aanwezig (voetbalveld, honkbal, petanque). De gemeente wenst, gezien de goede ligging en de uitgebouwde voorzieningen, de bestaande activiteiten hier te behouden en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

In het bestemmingsplan wordt gewerkt met een globale bestemmingszone waarbij in de stedenbouwkundige voorschriften de inrichtingsmodaliteiten worden bepaald.

5.2.2 Kwaliteitseisen en randvoorwaarden

Landschappelijk aankleding

In de stedenbouwkundige voorschriften gaat bijzondere aandacht uit naar de landschappelijke inkleding omdat dit het meest cruciale is om de recreatieve voorzieningen te integreren in de omgeving. Samen met de landschappelijke inkleding wordt tevens de overgang van de dorpsrand naar de open ruimte van de Mandelvallei vorm gegeven. Richting Kraaienhof is het fysisch niet meer mogelijk nog een groenbuffer aan te leggen.

Ook op het terrein zelf dient kwaliteit te worden nagestreefd, door de nodige groenelementen aan te planten, die niet alleen voor het terrein zelf belangrijk zijn (functies onderling), maar ook de omgeving ten goede komen. Ook de parking heeft een 'groene' aanleg.

Groenvoorzieningen bewerkstelligen de samenhang in het gebied en geven het een parkachtig karakter, zodat het er aangenaam vertoeven is en het perfect aansluit bij de omgeving. Het gebruik van streekeigen beplantingen bevordert de gewenste landschappelijke integratie.

Geen bijkomende parkeervoorzieningen

Gezien de sportterreinen op het Kraaienhof bedoeld zijn om te voldoen aan de lokale behoefte op het niveau van de recreatieve sportbeoefening en niet op het niveau van competitiesport en de uitbreiding eerder beperkt is, blijft het verkeersaantrekkend karakter beperkt en kan de huidige parkeerruimte volstaan. Het doelpubliek in de eerste plaats de recreatieve lokale sporter is. Daarenboven is het beleid er op gericht om lokale verplaatsingen met de fiets te promoten.

Maximaal groeperen van bebouwing

Gebouwen in functie van kleedkamers, kantine, bergruimtes etc. worden maximaal gegroepeerd. Ze worden voorzien op een centrale as in het gebied en worden maximaal ingekleed naar de open ruimte toe.



6 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN, RUIMTEBALANS, ONTEIGENINGSPLAN

6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kraaienhof' vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Roeselare-Tielt voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979):

Woongebieden (code 0100)

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Agrarische gebieden (code 0900)

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve vee-teelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Gebieden voor dagrecreatie (code 0401)

ART. 16.

5. De recreatiegebieden:

5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken.

6.2 Planbaten/planschade/compensatie

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 bijhorende kaart van de kaartenbundel. 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

duis geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de 'richtlijnen voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing' dd. oktober 2009.

Planbaten en planschade

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van 'agraris gebied' (categorie 'landbouw') naar 'gebied voor dagrecreatie' (categorie 'recreatie') kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten/planschade.

Compensatie

Geen.

6.3 Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (m ²) bij benadering	Balans
Woongebied	4.273 m ²	-
Agrarisch gebied	22.934 m ²	-
Zone voor dagrecreatie	30.680 m ²	0
Bestemming RUP	Oppervlakte (m ²) bij benadering	Balans
Zone voor dagrecreatie	30.680 m ²	0
Zone voor dagrecreatie	27.207 m ²	+
TOTAAL	57.887 m²	

6.4 Onteigeningsplan

Aan het grafisch plan wordt een onteigeningsplan gekoppeld voor een deel van het plangebied ter realisatie van de recreatiezone met de bedoeling een herlokalisatie- en aanbodbeleid te kunnen voeren voor lokale recreatieve voorzieningen in functie van de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve.

De aanleg van het recreatiegebied kadert in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Conform artikel 2.4.3 van de VCRO kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht.

Ontwikkeling van algemeen belang/openbaar nut

De noodzakelijke ruimte voor recreatie werd bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderzocht. Zoals in de nota aangegeven is er behoefte aan bijkomende ruimte voor twee bijkomende voetbalvelden: herlokalisatie van het terrein aan de Maurissenstraat en één bijkomend terrein om aan de lokale behoeften van de dubbelkern Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve te kunnen voldoen.

Om een aanbodbeleid te kunnen voeren en recreatieve buitensporten maximaal te kunnen groeperen voor de bipool, zal het bestaande recreatiegebied volgens het gewestplan volledig ingevuld worden en dient het bijkomend uitgebreid te worden met ongeveer 2 ha.

Het samenbrengen van gelijkaardige sporten en sportbeoefenaars zorgt ervoor dat deze infrastructuur, zoals kantine en parking, optimaal kan benut worden en dat de inrichting, exploitatie en het onderhoud efficiënt kan georganiseerd worden. Dit is kosten- en ruimtebesparend en dus veruit de meest duurzame oplossing. Centralisatie leidt er ook toe dat de site meer permanent wordt gebruikt waardoor de sociale controle vergroot. De herlocalisatie van het voetbalveld en het voorzien van één bijkomend voetbalveld op Kraaienhof is, rekening houdend met de huidige situatie, de meest logische en duurzame oplossing en strookt ook met reeds genomen beleidsbeslissingen. De verdere ontwikkeling van deze zone en beperkte uit-

breiding zal bijkomende recreatiemogelijkheden genereren en komt aldus de ruime gemeenschap van Wielsbeke ten goede. Aldus gebeuren de onteigeningen ten algemene nutte.

Onderzoek alternatieven

Na grondige afweging in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de site Kraaienhof naar voor geschoven als meest geschikt voor het concentreren en verder uitbouwen van recreatieve sportfaciliteiten in open lucht voor de bipool Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve. De locatiekeuze komt voort uit een locatieonderzoek dat uitgebreid aan bod komt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierbij werd gezocht naar een locatie die aansluit bij een bestaande concentratie van sportvoorzieningen, die goed bereikbaar is met de wagen en voor de zwakke weggebruikers, die niet gelegen is in kwetsbare gebieden of aaneengesloten landbouwgebieden en die goed kan ingepast worden in de directe omgeving.

Voor meer duiding omtrent de locatiekeuze verwijzen we naar par 4.3.2.

Noodzaak tot verwerving

De onteigening is noodzakelijk opdat de overheid de nodige werken tot realisatie van de recreatiezone zoals voorzien in het RUP zou kunnen uitvoeren. Daartoe dienen de gronden verworven te worden. Het grootste deel van het plangebied is al eigendom van de gemeente.

Hoogdringendheid

Gezien het huidige voetbalveld aan de Maurissenstraat er door de doortrekking van de N382 niet meer ideaal is gelegen en de gemeente reeds een RUP heeft opgestart voor de herbestemming van dit gebied in functie van lokale kantoren en dienstzone eveneens in uitvoering van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, wil de gemeente dringend werk maken van de herlocalisatie van dit terrein naar de site Kraaienhof. Het herlocaliseren van het voetbalveld is één van de voorwaarden om met de uitvoering van het RUP Lobeek te kunnen starten. De voorlopige vaststelling van dit RUP is voorzien in het najaar van 2013. Om deze ontwikkelingen niet te

hypothekeken, is de herlocalisatie en dus de verwerving van de benodigde gronden van dringende aard.

Daarnaast wil de gemeente tegemoet komen aan de bestaande behoefte tot nog een bijkomend sportterrein, zodoende de druk op de bestaande terreinen meer te kunnen spreiden zodat de terreinen voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van een voetbalterreinen. Om dus een passend antwoord te kunnen bieden aan het groeiend aantal leden, dient dringend gestart te kunnen worden met de nodige werken, zodat binnen een aanvaardbare termijn tegemoet kan gekomen worden aan deze nood. Om de sportinfrastructuur op een duurzame wijze in stand te kunnen houden en te kunnen gebruiken, is rekening houdend met het aantal ploegen en het groeiend aantal leden, dringend nood aan bijkomende ruimte.

7 ONDERZOEK TOT MER, RVR, WATERTOETS, VERANTWOORDING HAG

7.1 Watertoets

7.1.1 Algemeen kader

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

Artikel 8 van dat decreet luidt:

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

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezond-

heid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. 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.

7.1.2 Toepassing op het RUP

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
- aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een, volgens de watertoets (2011), overstromingsgevoelig gebied,
- aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding zeer beperkt is,
- aangezien door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd en waar mogelijk uitgebreid worden,
- aangezien dit RUP slecht een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
- aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

7.2 Verantwoording inname HAG

In het vigerende structuurplan (2002) heeft de gemeente al duidelijk aangegeven dat ze de intentie had een RUP op te maken voor de recreatiezone Kraaienhof. Voor dit RUP werd een plenaire vergadering georganiseerd op 25 mei 2008². Er wordt steeds gesteld dat bij de afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw door het Vlaams gewest, in alle redelijkheid zal rekening gehouden worden met reeds afgelegde planningsprocessen. De zone was **niet opgenomen** in het **voorstel van HAG** (medio 2008).

Toch werd de zone van het RUP binnen de perimeter van de goedgekeurde herbevestigde agrarische gebieden (HAG) opgenomen dd. 24 oktober 2008.

In de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan³ wordt deze actie herhaald, bijgestuurd en verder onderbouwd. Voor planopties die reeds waren voorzien in het structuurplan van de gemeente, bestaat de mogelijkheid om gemeentelijke RUP's op te maken binnen de herbevestigde agrarische gebieden.

Er dient daarbij een afdoende afweging ten aanzien van de agrarische structuur te gebeuren. Elementen die in deze verantwoording zeker aan bod moeten komen zijn:

- onderzoek naar alternatieve locaties,
- naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en
- naar de mogelijke flankerende maatregelen.

² In het kader van deze plenaire vergadering werd een gunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling (dd. 27/05/2008) en motiveert haar advies als volgt 'gezien de vooropgestelde bestemmingswijziging een bundeling inhoudt van openluchtrecreatie nabij de woonkern aan de grens van open en actief uitgebaat agrarisch gebied.' Het gebied was toen geen onderdeel van het voorstel tot HAG.

³ Voorlopig vastgesteld op 28 april 2011

Onderzoek alternatieve locaties

Voor een onderzoek naar alternatieve locaties verwijzen we naar paragraaf 4.2.2.

Impact op samenhang agrarische structuur

Aangaande de impact op het functioneren van de agrarische structuur kan gesteld worden dat het voorgestelde gebied zo dicht mogelijk aanleunt bij het bestaande (woon)weefsel en dat bij het locatie-onderzoek gezocht werd naar een locatie waarvan de impact op de samenhangende landbouwgebieden het kleinst was.

Voor de site Kraaienhof betekent de uitbreiding wel de inname van een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied. Daarom heeft de gemeente ervoor geopteerd de uitbreiding zo beperkt mogelijk te houden, door het aantal bijkomende sportterreinen tot een minimum te beperken. Er zouden slechts één bijkomend voetbalveld op Kraaienhof voorzien worden, naast een herlokalisatie van een bestaand terrein aan de Lo-beekstraat, waarbij zal gestreefd worden naar een zo compact mogelijke inpassing en een kwalitatieve afwerking richting open landbouwgebied.

Het gaat om de inname van ongeveer 2 ha herbevestigd agrarisch gebied, waarbij gezien de ligging, aansluitend bij de woonomgeving en op de rand met het agrarisch gebied, en de omvang van de benodigde uitbreiding bezwaarlijk van een versnippering of aantasting van grote samenhangende landbouwgebieden kan gesproken worden. Aldus kan geoordeeld worden dat de gewenste inname van agrarisch gebied geen schade toebrengt aan de agrarische macrostructuur.

De nieuwe sporthal en de tennisterreinen worden ondergebracht in Wielsbeke op de site Lobeek zodat geen verdere inname van landbouwgebied nodig is.

Flankerende/compenserende maatregelen

Voor de uitbreiding van de site Kraaienhof zal er voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s) zijn. Er is momenteel echter geen zicht op het belang van de getroffen gronden voor de betrokken landbouwer(s). Gegevens over bedrijfsstructuur, bedrijfsopvolging, geschiktheid van de grond voor bepaalde teelten en het aandeel daarvan binnen een bedrijf, ... zijn de exclusiviteit van de Vlaamse Landmaatschappij.

Als flankerende maatregel onderzoekt de gemeente momenteel of er grondenruil mogelijk is voor de getroffen landbouwers. De gemeente heeft hiertoe de VLM aangesteld.

7.3 RVR

Niet van toepassing.

7.4 Onderzoek tot mer

Rekening houdende met het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende het generieke planmer-spoor en het besluit van de Vlaamse regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan is er meer duidelijkheid ontstaan over de nodige milieueffectenrapportage bij de opmaak van een RUP en de inpassing ervan in de procedure.

In het kader van dit RUP werd een onderzoek tot mer uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven:

Voor de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, is er van rechtswege geen planMER-plicht gezien het gemeentelijk RUP:

- (geen) kader vormt voor bijlage I of bijlage II projecten (overeenkomstig art. 4.2.3 § 2.1 van het DABM);
- geen kader vormt voor de noodzaak van een passende beoordeling (overeenkomstig art. 4.2.1 – 2^{de} lid van het DABM);

Het RUP maakt een uitbreiding van de bestaande recreatiezone mogelijk en betekent aldus slechts een kleine wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn dan ook geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten want:

- het plan regelt het gebruik in een klein gebied op lokaal niveau, de mogelijkheden die met dit planologisch kader worden gerealiseerd zijn van die aard en omvang dat het slechts een beperkte potentiële impact kan hebben op de milieudisciplines.
- Binnen het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aanwezig.
- Er zijn geen bijzonder kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder doen doorwegen.
- er kunnen een aantal maatregelen genomen worden die de mogelijke impact kan vermeden worden of verwaarloosbaar klein wordt.

Uit deze screening komen geïntegreerde milderende maatregelen naar voor om mee te nemen bij de verdere uitwerking van het RUP:

Essentiële maatregelen op te nemen in de voorschriften of het grafisch plan van het RUP:

- Beperken van verhardingen tot wat noodzakelijk is, alsook maximaal werken met waterdoorlatende materialen waar mogelijk;
- Uitbreiding wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en is enkel mogelijk als voldaan wordt aan de watertoets en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.
- Gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden groenelementen die bijdragen tot het versterken van de typische begroeiing in de omgeving.
- Extra aandacht voor een goede integratie van het recreatiegebied in de omgeving.

Essentiële maatregelen op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP:

- Bij geplande grondwerken in het plangebied is voorafgaand overleg aangewezen met de bevoegde archeologische diensten zodat een archeologisch vooronderzoek kan voorzien worden.
- Voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s) en nagaan of andere flankerende maatregelen mogelijk zijn, naast een financiële vergoeding.

Ook de externe mensveiligheidsaspecten zijn verwaarloosbaar.

Er kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP Kraaienhof te Wielsbeke.

Het screeningsdossier en de resultaten van het onderzoek tot m.e.r. worden opgenomen in het verder besluitvormingsproces over het RUP.

Het besluit van de dienst MER is als bijlage aan het dossier toegevoegd.

8 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende verordenende voorschriften zijn te lezen bij het verordend grafische plan.

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Artikel 0 Algemene voorschriften</p> <p>Waterbeheer Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt. In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater van het sportterrein, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen.</p> <p>De aanleg op het terrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</p> <p>Hemelwater dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden. In tweede instantie kan het infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers en grachten.</p> <p>Openbaar nut en reliëfwijzigingen 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>Hoogspanningsleiding De aanduiding, indicatief aangeduid op het grafische plan, is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoog-</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>spanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de 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. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen moeten de gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken gerespecteerd worden.</p> <p>Overgangsbepalingen Alle bestaande vergunde terreinen en voorzieningen, die niet voldoen aan onderhavige voorschriften kunnen behouden worden. Bij heraanleg dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd.</p>	<p>Veiligheidsafstand o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructieactiviteiten in de nabijheid.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Artikel 1 Zone voor dagrecreatie CATEGORIE 3: RECREATIE</p> <p>1.1 Bestemming Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in functie van sport en recreatie in open lucht. De aard van de activiteiten is laagdynamisch, inrichtingen voor lawaaisporten in open lucht zijn dus uitgesloten.</p> <p>De minimaal benodigde accommodatie in functie van sport- en spelactiviteiten, ondersteunende horeca, interne ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen zijn tevens toegelaten. Ondersteunende horeca blijft beperkt in omvang en heeft een directe link met de sport- en spelactiviteiten. Er kunnen geen groot-schalige gebouwen zoals een sporthal worden opgericht. Aanvullende voorzieningen in functie van onderhoud en beheer zijn wel toegelaten.</p> <p>1.2 Inrichting De zone wordt aangelegd in functie van open lucht sport en recreatie en in functie van landschappelijke inkleding. Alle werken voor de aanleg en het onderhoud van de zone in functie van sport en recreatie alsook in functie van de landschappelijke inpassing zijn toegelaten. Verhardingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en worden bij voorkeur voorzien in waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>1.2.1 Inrichtingsstudie Aan de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • landschappelijke aanleg; • ontsluiting en parkeervoorzieningen; • kwalitatieve aanleg publiek domein; • architecturale kwaliteit: afwerking van de gebouwen die rekening houden met hun omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en de meerwaarde die ze geven aan de uitstraling van de gehele zone; 	<p>De sportvoorzieningen bestaan uit buitensportaccommodatie zoals voetbalvelden, baseballvelden, hondentraining, etc.</p> <p>Onder accommodatie wordt onder meer begrepen: een kantine, kleedruimte met sanitaire voorzieningen, al dan niet vaste tribunes, fietsenstallingen, schuilhokken, verlichtingsmasten, ...</p> <p>Gezien de ligging van de zone op de overgang van de woonomgeving naar de open ruimte dient rekening gehouden met voldoende groenvoorzieningen die een landschappelijke integratie van de zone garanderen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat de overheid toelaat de vergunning op afdoende wijze te beoordelen.</p> <p>Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken bv. wat betreft het verwerken van groenafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, aandacht</p>

- duurzaam en ecologisch verantwoord materiaal-, energie- en watergebruik en beheer;
- bij de inrichting worden de gebouwen compact voorzien en wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de open ruimte;
- Het voorzien van voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen.

In geval van gefaseerde uitvoering gebeurt deze van zuid naar noord en op een compacte wijze zodat de delen die nog niet aangesneden worden open blijven langs de noordzijde.

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

Ten opzichte van de Vijvedreef:

Een bouwrijke afstand van minstens 12 m moet worden gerespecteerd.

Ten opzichte van de overige zonegrenzen:

een bouwrijke afstand van minstens 8 m moet worden gerespecteerd.

1.2.3 **Gebouwen**

Inplanting van kleinschalige gebouwen

De inplanting van de gebouwen gebeurt met zorg voor de omgevingsaspecten. Gebouwen worden geclusterd voorzien op een centrale as op minstens 50 m van de noordelijke grens van het plangebied en van de Vijvedreef.

Afmetingen en dakvorm gebouwen

De oppervlakte ingenomen door gebouwen kan maximum 1500 m² bedragen.

Bouwdiepten: de bouwdiepte is vrij

Bouwhoogte: de maximale bouwhoogte bedraagt 8 m.

Het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen is toegelaten

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten

Vormgeving en materiaalgebruik van de gebouwen

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

Alle materialen zijn duurzaam. Het plaatsen van zonnepanelen en andere installaties voor de opwekking

voor maximale infiltratie van regenwater, waterzuivering, groendaken, zonnepanelen,

Er dienen minstens 10 overdekte fietsparkeerplaatsen per recreatief sportterrein voorzien te worden.

van alternatieve energie is toegelaten.

1.2.4 Afwerking randen ten opzichte van de open ruimte

Ten opzichte van de open ruimte dienen de nodige garanties te worden ingebouwd dat een landschappelijke inkleding wordt gerealiseerd. De overgang naar de open ruimte moet op een verantwoorde manier gebeuren.

Op de grens van de open ruimte en de eerste 5 m die eraan palen zijn enkel beplantingen toegelaten. Het plaatsen van gebouwen, constructies en afsluitingen in deze strook is verboden. Voorbij de 5^{de} m kunnen afsluitingen worden geplaatst.

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

1.2.5 Afwerking ten opzichte van de Vijvedreef en de aangrenzende tuinen

Ten opzichte van de Vijvedreef dient een strook voor landschappelijke inkleding worden aangelegd met een minimale breedte van 10 m. De aanleg gebeurt op zodanige wijze dat de landschappelijke kwaliteiten worden ondersteund.

Het plaatsen van gebouwen en constructies in deze strook is verboden. In deze strook kan een afsluiting geïntegreerd worden op voorwaarde dat deze langs de zijde van de sportvelden wordt voorzien.

Het nemen van toegangen voor mechanisch verkeer is in deze strook verboden, met uitzondering van maximaal twee doorsteken voor nooddiensten van elk maximaal 6m breed langsheen de Vijvedreef. De fysieke inrichting van deze doorsteken is van die aard dat zij niet permanent toegankelijk zijn, dus dat zij enkel kunnen gebruikt worden in geval van calamiteiten.

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

De strook kan bestaan uit een dicht groenscherm of uit een afwisseling van open en gesloten fragmenten. De groenvoorzieningen zijn bij voorkeur streekeigen en standplaatsgeschikt en variëren van hoog- tot laagstammig groen. Op deze manier wordt vermeden dat een harde lijn ontstaat op de grens van de open ruimte, wat landschappelijk meer passend kan zijn. Constructies: o.a. verlichtingsmasten, schuilhokje, ...

De strook kan bestaan uit een dicht groenscherm of uit een afwisseling van open en gesloten fragmenten. De groenvoorzieningen zijn bij voorkeur streekeigen en standplaatsgeschikt en variëren van hoog- tot laagstammig groen. Op deze manier wordt vermeden dat een harde lijn ontstaat op de grens van de open ruimte, wat landschappelijk meer passend kan zijn. Constructies: o.a. verlichtingsmasten, schuilhokje, ...

9 BIJLAGEN

- Verslag plenaire vergadering
- Adviezen in het kader van de plenaire vergadering
- Besluit LNE, Dienst Mer ivm. onderzoek tot mer