

PROVINGIE: Oost-Vlaanderen
GEMEENTE: Laarne

RUP SPORTHAL

TOELICHTINGSNOTA

42010

DATUM	ONTWERPFASE	OPGEMAAKT DOOR
30/03/05	Opmaak	Sandrien Paeleman
29/06/05	Aanpassingen na plenaire vergadering	Sandrien Paeleman

DE RUIMTELIJKE PLANNER

FRANK VERMEERSCH

Doc.: Voorblad

PROVINCIE:
GEMEENTE:

OOST-VLAANDEREN
LAARNE

RUP SPORTHAL

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING	1
2. SITUERING	1
3. PLANNINGSCONTEXT	3
3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	3
3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS)	6
3.3 GEWESTPLAN (JURIDISCH)	8
3.4 GEMEENTELIJK NIVEAU	9
3.4.1 BPA'S	9
3.4.2 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (GNOP)	13
3.4.3 ERFDIENSTBAARHEDEN	13
3.4.4 VERGUNNINGENBESTAND	13
3.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS)	14
4. BEHOEFTE	15
5. VISIES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	15
6. RELATIE T.O.V. DE HOGERE PLANNEN EN MOTIVATIE VOOR AFWIJING	21
7. WATERTOETS	21
7.1 HUIDIGE AFWATERINGSSITUATIE	21
7.2 BESLUIT	21
8. OVERZICHT VISIES, RUIMTELIJKE CONCEPTEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	22

1. INLEIDING

Het RUP Sporthal betreft een wijziging van het bestaand BPA zonevreemde recreatie. Deze wijziging is noodzakelijk omdat het nieuwe inrichtingsplan, opgemaakt voor de sporthal "Veldmeers", onmogelijk gerealiseerd kan worden binnen de voorschriften van het bestaande BPA.

De reden voor de opmaak van het inrichtingsplan is de herlocalisatie van de voetbalclub KFC Eendracht Laarne, die uiterlijk op 01/01/2007 de terreinen waar nu op gespeeld wordt, moet verlaten. De club heeft nood aan twee competitievelden, één oefenveld, een kantine, kleedkamers en bergruimte. Ook de atletiekclub is vragende partij: zij heeft nood aan een atletiekpiste en inloopveld. Daarnaast dient de recreatieve structuur rondom de sporthal beter uitgebouwd te worden met o.a. petanque, krulbol, een omniplayveldje en een finse looppiste. Deze infrastructuur kan door iedereen gebruikt worden maar dient zeker ook ter ondersteuning van de sportkampen die in de sporthal georganiseerd worden.

2. SITUERING

Administratieve grenzen









De gemeente Laarne is gelegen in het noordwesten van de provincie Oost – Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Gent. De gemeente bestaat uit twee deelgemeenten: Laarne en Kalken. De buurgemeenten van Laarne zijn Destelbergen, Lochristi, Lokeren, Berlare, Wichelen en Wetteren.

RUP Sporthal

Het RUP is gelegen langs de Veldmeersstraat die overgaat in de Leeweg. Ten westen wordt het RUP begrensd door KMO-zone, ten noorden door KMO-zone en wonen, ten oosten door landbouw en ten zuiden door KMO-zone en landbouw. Het RUP heeft een oppervlakte van ca. 7,3 ha.

Conceptmatig kan het betrokken gebied met zijn ruimere omgeving als volgt worden voorgesteld:



- | | | | |
|---|--------------------|---|---------------|
|  | GRENS VAN HET BPA |  | WEGENIS |
|  | KMO |  | WEIDE |
|  | SPORT EN RECREATIE |  | AKKER |
|  | WONEN |  | CONTAINERPARK |

Zie ook bijgevoegde kaart.

KAART: Situering RUP Sporthal

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Laarne: gemeente het buitengebied, gelegen in de Vlaamse Ruit

Het RSV werd definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997.

In het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt Laarne niet vernoemd als mogelijk deel van het grootstedelijk gebied Gent. In de definitieve afbakening wordt wel een deel ten zuiden van de Scheldemeander op het grondgebied van Laarne opgenomen. De Vlaamse regering heeft op 10 oktober 2004 het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 10/03/2005.

De gemeente Laarne behoort tot de Vlaamse Ruit en tot het buitengebied.

De uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit gebeurt door het Vlaamse Gewest en moet leiden tot een ruimtelijke visie voor het stedelijk netwerk als geheel en een visie op de internationale dimensie van de Vlaamse Ruit in het bijzonder. De ruimtelijke visie opgebouwd bij de uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit, moet worden opgevat als een gebiedsgerichte invulling van de inhoudelijke opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarbij staan de volgende doelstellingen voor de ontwikkeling van de Vlaamse Ruit voorop:

- Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze internationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling;
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire, ...) door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen (o.a. met telematica-infrastructuur), hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...).

De ontwikkelingsperspectieven voor de Vlaamse Ruit mogen er niet toe leiden dat het stedelijk netwerk wordt gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied. Binnen de Vlaamse Ruit moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebiedgemeenten worden gekomen. De inplanting van nieuwe activiteiten moet - conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling - de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.

Het buitengebied is dit gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Versnippering moet er worden tegengegaan door de landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zo veel mogelijk te bundelen.

Met betrekking tot het buitengebied doet het RSV volgende uitspraken die relevant zijn voor Laarne:

Natuur

Het RSV volgt voor de natuur de filosofie en de terminologie van het Decreet op het natuurbehoud (dd. 8/10/1997). Hierin wordt een onderscheid gemaakt in grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden. Het afbakenen van deze gebieden is een taak van de Vlaamse en/of de provinciale overheid. Maar niet alleen deze grote gebieden hebben een grote natuurwaarde. Ook minder grote of minder opvallende natuurelementen in de gemeente zijn van belang. Zo denken we aan kleine biotopen of kleine landschapselementen in een landbouwgebied zoals holle wegen, poelen, bomenrijen, houtkanten, rietkragen, ... Naast deze algemene principes inzake natuur worden in het RSV geen specifieke uitspraken geformuleerd voor Laarne.

Landbouw

Landbouw is een belangrijke functie in het buitengebied. Om de landbouwstructuur te versterken stelt het RSV de afbakening van de gebieden voor beroepslandbouw in het vooruitzicht. Tegelijkertijd worden ook verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur afgebakend, waar plaats is voor natuur én landbouw. Tenslotte bakent het RSV bouwvrije zones af. Dit zijn samenhangende zones voor grondgebonden landbouw, waarin geen bedrijfszetels gevestigd zijn.

Naast de algemene principes inzake landbouw zijn voor Laarne in het bijzonder geen uitspraken geformuleerd.

De volledige gemeente Laarne wordt in het RSV gesitueerd in het buitengebied. Ten aanzien van de toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied worden binnen het RSV volgende principes vooropgesteld:

- Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht als uitgangspunt,
- Om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen, wordt netwerkvorming vooropgesteld. Zo kunnen bijvoorbeeld paden en routes met elkaar worden verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product,
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoog-dynamische en laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. Laag-dynamische infrastructuur betreft infrastructuur die in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik. Hoog-dynamische infrastructuur daarentegen brengt sterke veranderingen en dynamiek teweeg in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur, en wijzigt daardoor in belangrijke mate het ruimtegebruik. Nieuwe hoog-dynamische infrastructuur in het buitengebied kan slechts ingeplant worden binnen de specifieke randvoorwaarden gesteld door de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw. Zo dient de schaal van de hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur aan te sluiten bij de schaal van het landschap.

Belangrijke lijninfrastructuren in Laarne

Het Structuurplan Vlaanderen gaat uit van een hiërarchische wegcategorisering. Hierbij wordt uitgegaan van de gewenste functie (verbinding/gebiedsontsluiting/erfontsluiting) van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid en de leefbaarheid.

In het RSV worden de hoofdwegen (hoofd functie is verbinden op internationaal niveau), de primaire wegen I (hoofd functie is verbinden op Vlaams niveau) en de primaire wegen II (verzamelen op Vlaams niveau) geselecteerd. De selectie van de secundaire wegen en lokale wegen gebeurt respectievelijk op provinciaal en lokaal niveau. Wat Laarne betreft, worden volgende wegen geselecteerd:

- Deels op het grondgebied van Laarne wordt de A14 (E17) Lille-Kortrijk-Gent-Antwerpen als hoofdweg beschouwd.
- Grenzend aan Laarne wordt de R4-Oost, van de aansluiting 16 (A10)-Merelbeke tot de aansluiting met de A14, aangeduid als primaire weg I.

Op het grondgebied van Laarne zijn geen bevaarbare waterwegen of spoorlijnen geselecteerd.

Nutsleidingen

Over de site van het RUP Sporthal lopen een aantal nutsleidingen:

- Een hogedruktransport waterleiding van de TMVW met diameter 700.
- Een aardgasleiding MD met diameter 150.
- Een persleiding die van Kalken naar een waterzuiveringsinstallatie met diameter 700.
- Een ontworpen leiding van de TMVW met diameter 1000.

Hier zal men rekening mee moeten houden bij de inplanting van sportterreinen en gebouwen.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS)

Naast het RSV is ook het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Het PRS bouwt verder op het RSV. De uitgangspunten en de principes van het RSV gelden als basis en beleidskader voor het PRS. Het PRS werd goedgekeurd bij MB van 18 februari 2004.

Laarne wordt in het PRS langs twee invalshoeken benaderd: enerzijds wordt de gemeente gerekend tot het 'Noordelijk Openruimtegebied' en anderzijds grenst de gemeente aan 'Het Oost-Vlaams Kerngebied' en de 'Scheldevallei'. Het noordelijk openruimtegebied is het landelijk gebied ten oosten van het Gentse havengebied en ten noorden van de Scheldevallei.

De visie op de ruimtelijk ontwikkeling van het noordelijk openruimtegebied wordt verwoord met de slagzin 'Het noordelijk openruimtegebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones'.

Deze visie wordt vertaald in een 4-tal ruimtelijke concepten:

- het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van de openruimtefuncties (open poldergebieden, beboste dekzandrug, Moervaartdepressie, Land van Waas, straatdorpengebied Lokeren en Scheldevallei)
- wonen en werken op lokale schaal; het E17-netwerk fungeert als stedelijk centrumgebied
- een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking;

Met de visie en de concepten als basis zijn de ontwikkelingsperspectieven per deelstructuur verder uitgewerkt. Uitspraken m.b.t. de verschillende gewenste deelstructuren die relevant zijn voor Laarne, zijn:

Nederzettingsstructuur:

Laarne en Kalken zijn geselecteerd als hoofddorpen, Zand is geselecteerd als een 'niet verder te ontwikkelen kern'.

In het PRS is een taakstelling inzake behoefte aan bijkomende woningen uitgewerkt voor de periode 1991-2007. De taakstelling voor de gemeente Laarne voor de periode 1991-2007 komt volgens scenario 2 neer op maximaal 608 woningen.

Economische structuur:

Inzake bedrijvigheid behoort Laarne niet tot een structurerend onderdeel van de gewenste ruimtelijk-economische structuur in Oost-Vlaanderen. Het sluit echter wel aan op de buurgemeente Wetteren die een aanvullende rol heeft als economische pool met een beperkt ommeland.

Voor de periode 1994-2007 wordt een realisatie van 5 ha per hoofddorp als richtnorm behouden.

N445 Dendermondsesteenweg te Kalken is opgenomen als een kleinhandelzone van regionaal belang in het buitengebied.

Dergelijke kleinhandelzones worden bij voorkeur op termijn afgebouwd.

Verkeersinfrastructuur:

- Grootschalige ontwikkelingen zijn in het Noordelijk Openruimtegebied ongewenst. Daarom wordt de bereikbaarheid van het gebied op een lager niveau gehouden en de ontsluiting richt zich naar de randen van het gebied.
- De E17 als hoofdweg en de R4 als primaire weg liggen aan de rand van Laarne.
- De N449 (Rivierstraat) en de N445 (Heirweg-Dendermondsesteenweg) zijn geselecteerd als secundaire wegen.

Natuurlijke structuur:

Het provinciaal structuurplan heeft als taakstelling het aangeven van gebiedseigen ontwikkelingsperspectieven voor natuurverbindingsgebieden. Dit is een verfijning van het RSV. De Schelde maakt op Vlaamse niveau deel uit van het VEN.

De Kalkense Meersen en de Damvallei (maken samen deel uit van de vallei van de Zeeschelde) werden geselecteerd binnen de hypothese van GEN en GENO. De Maanbeek wordt opgenomen als een element van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Er zijn geen natuurverbindingsgebieden aangeduid op grondgebied van Laarne.

Agrarische structuur

- Een differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden wordt het best op gemeentelijk niveau bekeken.
- Laarne is gelegen in de Zandstreek ten noordoosten van Gent waar het een uitbreidingsgebied vormt voor de sierteelt.
- Het beleid in de 'open landbouwgebieden' moet gericht zijn op het bestendigen van het agrarisch grondgebruik ten behoeve van de beroepslandbouw. Binnen de structureel meer aangetaste gebieden moet het beleid gericht zijn op het creëren van specifiek ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw en aanverwante sectoren.

Toeristisch-recreatieve structuur:

Laarne maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk Gents rivierengebied. Er zijn geen toeristisch-recreatieve infrastructuren of knooppunten afgebakend.

Landschap:

- Selectie en valorisatie van structuurbepalende reliëfelementen: de vallei van de Zeeschelde
- Selectie en valorisatie van openruimtecorridors: de openruimtecorridor tussen Gent en Lokeren
- Selectie en valorisatie van nieuwe landschappen: het woonlintenraster-landschap van het Oostelijk rastergebied
- Selectie en valorisatie van structuurbepalende bakens: de kastelen en kasteelparken ten oosten van Gent (Destelbergen-Laarne-Gent)
- Selectie en valorisatie van landschapsrelicten: complex van de kasteelparken en domeinen ten oosten van Gent (Slot van Laarne)

Anderzijds wordt de gemeente Laarne benaderd vanuit het perspectief van 'Het Oost-Vlaams Kerngebied'. Deze actieruimte dient zijn functie als groeipool binnen de Vlaamse Ruit te kunnen waarmaken. Deze visie wordt vertaald in volgende concepten:

- Een stedelijk lichaam met omgevende dorpen
- Openbaar vervoer, de relatie tussen stad en dorpen
- Open ruimte als band tussen stad en buitengebied
- Regionale tewerkstelling op goed ontsloten locaties

3.3 GEWESTPLAN (JURIDISCH)

Laarne is opgenomen in het gewestplan Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd bij KB 14/09/1977). Op dit gewestplan zijn op het grondgebied van Laarne twee gebieden met een bestemming recreatie aangeduid. Het RUP Sporthal valt niet binnen één van deze twee zones.

Het RUP Sporthal is gelegen op ca. 1,6 km van het centrum van Laarne en op ca. 3,3 km van het centrum van Kalken. Volgens het gewestplan is ca. 1 ha gelegen in industriegebied ca. 6,3 ha in agrarisch gebied.

Toch gaat het in het RUP niet om zonevreemde sport, aangezien de bestemming van deze gronden al is omgevormd via het BPA Zonevreemde Recreatie (goedgekeurd bij MB 23/01/2003).

Het RUP Sporthal vervangt de voorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

3.4 GEMEENTELIJK NIVEAU

3.4.1 BPA'S

In Laarne zijn er op dit ogenblik vijf geldige BPA's:

- BPA nr. 1 (12/27/1971): Nerenweg (gegroepeerde volkswoningen) - gedeeltelijk uitgevoerd
- BPA nr. 2 (02/01/1974): Centrumwijk Kalken - volledig uitgevoerd
- BPA nr. 3 (11/23/1981): Industriezone - industriële en ambachtelijke bedrijven langs de Veldmeersstraat – volledig uitgevoerd
- BPA Colmanstraat (05/05/2004)
- Sectoraal BPA zonevremde bedrijven (MB 11/02/2003): 9 deelplannen goedgekeurd

Binnen het plangebied is volgend BPA van kracht:

- Sectoraal BPA zonevremde recreatie (MB 23/01/2003): 2 deelplannen goedgekeurd, waaronder een grote uitbreiding van 5 ha aan de sporthal in de Veldmeersstraat.

Hieronder geven we de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zonevremde recreatie.

Art. 3.1. Zone voor openluchtrecreatie

1. Bestemming:

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie, sportinfrastructuur en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur of voorzieningen (sportvelden, kleinschalige bergingen, kantine, toegangswegen, aanplantingen).

2. Inrichting:

a) Inplanting van de bebouwing

Op de aangeduide zone mogen uitsluitend kleinschalige bergingen, kantines en sanitair gebouwd worden met dien verstande dat de gebouwen:

- Ingeplant worden tussen 5m en 20m, te rekenen vanaf de rooilijn van de Leeweg;
- Een maximale nokhoogte (hellend dak) of kroonlijsthoogte (plat dak) hebben van 3m;
- Totaal maximaal 500m² terreinoppervlakte innemen;
- 1 bouwlaag hebben;
- Tenminste 4m afstand tot de zonegrenzen houden.

b) Bestaande buurtwegen

De bestaande buurtwegen binnen de afgebakende zone worden afgeschaft of verlegd via een aparte procedure. Zij worden daarna opgenomen in het geheel van de zone. De wegen buiten deze zone en de uitgestelde zone voor openlucht recreatie worden niet afgeschaft zodat zij een vlotte bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers garanderen naar de zone.

c) Materialen voor de bebouwing

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Voor daken zijn golfplaten niet toegestaan.

d) Beplantingen in de zone (tussen verschillende sportvelden)

- Alle beplantingen moeten samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.
- De beplanting moet streekeigen zijn en een landelijk landschapsbeeld nastreven.
- Enkel groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

e) Publiciteit

Enkel toegestaan in de zone vanaf 20m vanaf de rooilijn van de Leeweg (zone bebouwing). De publiciteitsborden mogen enkel betrekking hebben op activiteiten die rechtstreeks samenhangen met de uitbating van de sporthal en de sportvelden.

De borden moeten zo ingeplant worden dat ze geen visuele hinder veroorzaken naar het open gebied toe. Het aanbrengen van publiciteits- en uithangborden boven of op daken van de gebouwen is verboden.

Het aanbrengen van definitieve borden waarop nadien de publiciteit wordt aangebracht, is vergunningsplichtig. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de integratie van de borden in de omgeving.

f) Erfdienstbaarheid

Doorheen de zone loopt het tracé van de TMVW-waterleiding. Op deze strook heerst een erfdienstbaarheid. Deze strook moet bereikbaar blijven voor onderhoudswerken. Op de strook mogen geen vaste elementen worden ingeplant.

g) Parkeergelegenheid

Moet aangelegd worden in de 20m-zone te rekenen vanaf de rooilijn van de Leeweg. Er dient minimum 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van een gemotiveerde nota met behoefteonderzoek. Daarin kunnen volgende parameters gehanteerd worden:

- Aantal bewezen bezoekers/gebruikers;
- Mate van al dan niet gelijktijdig gebruik van de parkeerplaatsen voor de verschillende functies (dubbel gebruik);
- Incalculering en stimulering van andere alternatieven dan het autogebruik.

Art. 3.2. Reservezone voor openluchtrecreatie

Deze zone werd uitgesloten bij goedkeuring van het BPA.

Art. 3.2. Zone voor Buffer

1. Bestemming

Dit zijn zones bestemd als visuele scheiding tussen verschillende gebieden.

2. Inrichting

2.a. Aanleg van de strook

Deze zones zijn "Non Aedificandi"-gebieden. Zij moeten volledig bebost worden met inheems groen. Het overwicht van de beplanting moet duidelijk in hoogstammig groen worden uitgevoerd. De buffer moet mee worden ingetekend op de bouwaanvraag in de naastgelegen zone. De uitvoering ervan wordt gekoppeld aan de uitvoering van gebouwen in de naastgelegen zone en dient te gebeuren door de aanvrager. Het beheer van de strook wordt waargenomen door de uitbater/eigenaar van de percelen.

2.b. Verboden werken

Volgende werken zijn absoluut verboden:

- Oprichten van gebouwen
- Inrichten van opslagplaatsen van materialen, producten, waren, en van schroot
- Aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen; het stapelen van voertuigen
- Elke vorm van publiciteit of mededeling

2.c. Toegestane werken

Volgende werken zijn wel toegestaan mits vergunning: reliëfwijziging (ophogen, egaliseren, ...).

Art. 3.3. Zone voor sporthal

1. Bestemming:

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie, sportinfrastructuur en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur of voorzieningen (bebouwing, toegangswegen, parkings, aanplantingen).

2. Inrichting:

a) Inplanting van de bebouwing:

Op de aangeduide zone mogen uitsluitend inrichtingen en bebouwingen gebeuren ten dienste van dagrecreatie zoals de sporthal, met de bij die functies passende materiaalbergingen, opslagruimten, sanitaire voorzieningen, cafetaria, parkeervoorzieningen e.d. met dien verstande dat de gebouwen:

- Een maximale nokhoogte (hellend dak) of kroonlijsthoogte (plat dak) hebben van 12m;
- Totaal maximaal 4200m² terreinoppervlakte innemen;
- Het aantal bouwlagen steeds binnen de aangegeven hoogte blijft;
- Tenminste 4m afstand tot de terreingrens houden;
- Zoveel mogelijk worden ingeplant aan de straat zijde.

b) Bestaande buurtwegen:

De bestaande buurtwegen binnen de afgebakende zone worden afgeschaft of verlegd via een aparte procedure. Zij worden daarna opgenomen in het geheel van de zone.

c) Materialen voor de bebouwing:

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Voor daken zijn golfplaten niet toegestaan.

d) Beplantingen in de zone (tussen verschillende sportvelden)

- Alle beplantingen moeten samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.
- De beplanting moet streekeigen zijn en een landelijk landschapsbeeld nastreven.
- Enkel groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

e) Parkeervoorzieningen:

Er dient minimum 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.

f) Publiciteit

De publiciteitsborden mogen enkel betrekking hebben op activiteiten die rechtstreeks samenhangen met de uitbating van de sporthal en de sportvelden.

De borden moeten zo ingeplant worden dat ze geen visuele hinder veroorzaken voor de omwonenden. Ze mogen niet gericht zijn naar het open gebied. Het aanbrengen van publiciteits- en uithangborden boven of op daken van de gebouwen is verboden.

Het aanbrengen van definitieve borden waarop nadien de publiciteit wordt aangebracht, is vergunningsplichtig. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de integratie van de borden in de omgeving.

Het RUP Sporthal vervangt de voorschriften van het bestaand BPA Zonevreemde Recreatie.

3.4.2 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (GNOP)

In het kader van het milieuconvenant heeft Laarne in 1996 een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan laten opstellen. Het GNOP omschrijft het beleid dat de gemeente voor haar grondgebied zal voeren op het vlak van natuurbehoud. Een globale analyse van de bestaande toestand van de natuur in Laarne vormt het vertrekpunt voor het opstellen van de bestaande natuurlijke structuur. Op basis van landschapskenmerken en het bodemgebruik wordt de gemeente opgedeeld in verschillende deelgebieden. Vertrekkende vanuit een algemene beleidsvisie ten aanzien van het natuurbehoud op gemeentelijk vlak worden in het tweede deel van het GNOP specifieke opties geformuleerd en vervolgens uitgewerkt naar gerichte acties.

3.4.3 ERFDIENSTBAARHEDEN

Doorheen de afbakening van het RUP lopen een ondergrondse waterleiding van de TMVW, een gasleiding en een persleiding. De loop is aangeduid op de bestaande toestand. Doorheen het terrein lopen verschillende officiële buurt- en voetwegen, waarvan enkele in onbruik zijn geraakt.

3.4.4 VERGUNNINGENBESTAND

Het oorspronkelijke bedrijfsgebouw is vergund op 29/08/1978 met referentie 95/78.
De uitbreiding met de sporthal naast het bedrijfsgebouw is vergund op 25/06/1987.
De verbouwing van bedrijfsgebouw naar polyvalente ruimte is vergund op 29/01/1999.

3.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Laarne werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 januari 2004 en door de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 29 april 2004. In het goedkeuringsbesluit van de Provincie wordt gesteld dat "de bepaling dat recreatieve voorzieningen minimum in de multifunctionele ruimte dienen gesitueerd te worden, niet los kan gezien worden van de bepaling dat deze nieuwe voorzieningen ook dienen aan te sluiten bij de woonkernen."

Hieronder geven we kort de opties die in het richtinggevend gedeelte van GRS genomen worden inzake sport en recreatie:

"Cultureel-recreatieve behoeften centraliseren op goed bereikbare plaatsen binnen de multifunctionele ruimte

In een antwoord op een aantal zonevreemde terreinen voor sport en recreatie en een gebrek aan ruimte binnen de kernen wordt er voor gekozen om de culturele en recreatieve voorzieningen geleidelijk aan te centraliseren binnen de multifunctionele ruimte. Voor sportactiviteiten zal de bestaande site van de gemeentelijke sporthal uitgebreid worden, terwijl voor cultureel-recreatieve manifestaties het WILBRA-complex zal worden omgebouwd. Beide plekken liggen centraal t.o.v. de kernen Laarne en Kalken en zijn goed bereikbaar met de auto en de fiets."¹

In de gewenste toeristisch recreatieve structuur² lezen we als ontwikkelingsopties:

- Uitbouw van een centrale voorzieningenpool voor sport en recreatie: De bestaande recreatieve infrastructuur in Laarne is sterk versnipperd en lokaal onvoldoende uitgebouwd. De optimalisatie van een aantal ruimtelijk slecht gelegen infrastructuren is op langere termijn niet gewenst waardoor een herlocalisatie zich opdringt. Als antwoord op deze problematiek wordt er gekozen om de recreatieve voorzieningen geleidelijk aan te centraliseren.
- Verweving van recreatie met het wonen wordt ondersteund: Het beleid is gericht op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij de woonkernen (dit betekent minimum in de multifunctionele ruimte Laarne-Kalken. Hierbij moeten de locatie en haar activiteiten afgewogen worden t.o.v. de draagkracht van de ruimte en zo goed als mogelijk aansluiten bij de bebouwde ruimte.
- Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien: Inwoners moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Recreatief medegebruik of openluchtrecreatieve groene domeinen zijn hier de opties. Voorzieningen voor omgevingsrecreatie ondersteunen de toeristisch-recreatieve netwerken.

Als beleidselement van het ruimtelijk beleid wordt het volgende vooropgesteld³:

¹ Gemeente Laarne, GRS, Groep Planning, p. 9.

² Gemeente Laarne, GRS, Groep Planning, p. 47.

³ Gemeente Laarne, GRS, Groep Planning, p. 49.

Uitbouw van de sporthal tot een gemeentelijk sportcentrum

De gemeente kiest voor een geleidelijke centralisatie van de recreatieve voorzieningen, teneinde verdere versnippering te voorkomen. Centralisatie bevordert ook een synergie tussen verschillende sporttakken. De mogelijkheid daartoe wordt geboden door de bestaande site van de gemeentelijke sporthal uit te breiden. Deze site is daartoe geschikt omwille van haar centrale ligging binnen de 'multifunctionele ruimte Laarne-Kalken', omwille van haar goed uitgebouwde basisinfrastructuur (parking, cafetaria, kleedkamers,...) en haar goede bereikbaarheid.

De uitbouw van de site van de sporthal tot een volwaardig gemeentelijk sportcentrum moet gebeuren via een globaal inrichtingsplan met speciale aandacht voor de landschappelijke aspecten. Deze landschappelijke inpassing moet gebaseerd worden op het karakter van het omringende landschap dat bestaat uit weiland, houtkanten, bomenrijen, knotbomenrijen en kleinere bosjes.

De basis voor dit gemeentelijk sportcentrum werd in het 'sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten' gelegd, dat begin 2003 werd goedgekeurd. Daarin wordt via een bestemmingswijziging een eerste stap gezet in de uitbouw van het sportcentrum met een uitbreiding van bijna 6 ha.

4. BEHOEFTE

Voor een overzicht van de sportaccommodaties en de behoefteberekening verwijzen we naar de toelichtingsnota van het BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

Het voorliggende RUP is immers een technische aanpassing om de praktische invulling van het vooropgestelde sport- en recreatieprogramma mogelijk te maken.

5. VISIES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

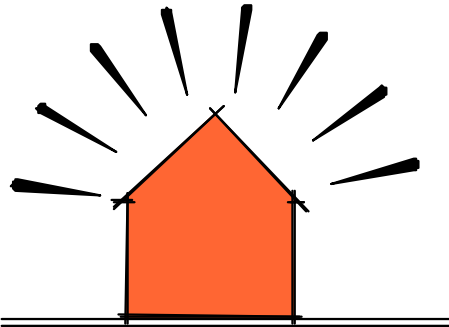
Hieronder worden de visies én de ermee gepaard gaande ruimtelijke concepten betreffende het betrokken gebied besproken, die tevens een motivatie zijn voor de afwijking van het bestaande BPA:

Er werd voor het inrichtingsplan van de sporthal Veldmeers vertrokken van een aantal algemene concepten:

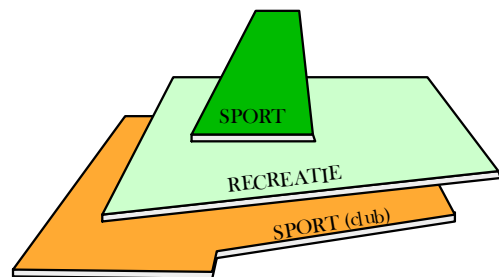
- Het nieuwe sportcomplex dient een blikvanger te zijn voor de passanten.
- Het concept van recreatief medegebruik wordt zoveel mogelijk gehanteerd.
- De inrichting dient zo compact mogelijk te zijn.
- Naar de toekomst moet de mogelijkheid tot uitbreiding van de infrastructuur blijven bestaan.
- Er wordt geopteerd voor een centrale inkom, die als een aantrekkelijk publiek plein moet ingericht worden.
- De sportterreinen moeten goed geïntegreerd worden in hun hoofdzakelijk groene omgeving.

Algemene Concepten

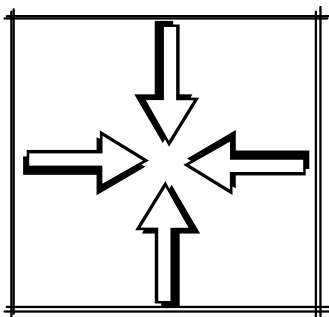
Blikvanger



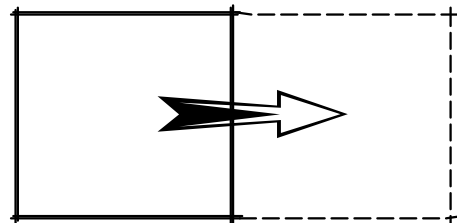
Medegebruik



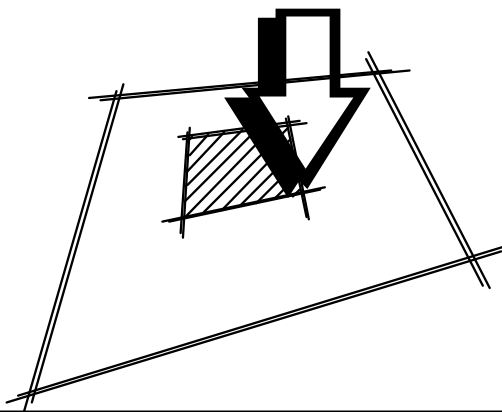
Compact



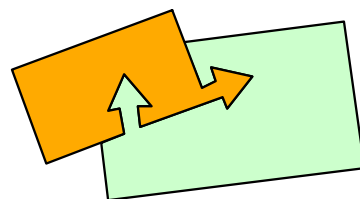
Mogelijkheid tot
uitbreiding
infrastructuur



Centrale inkom

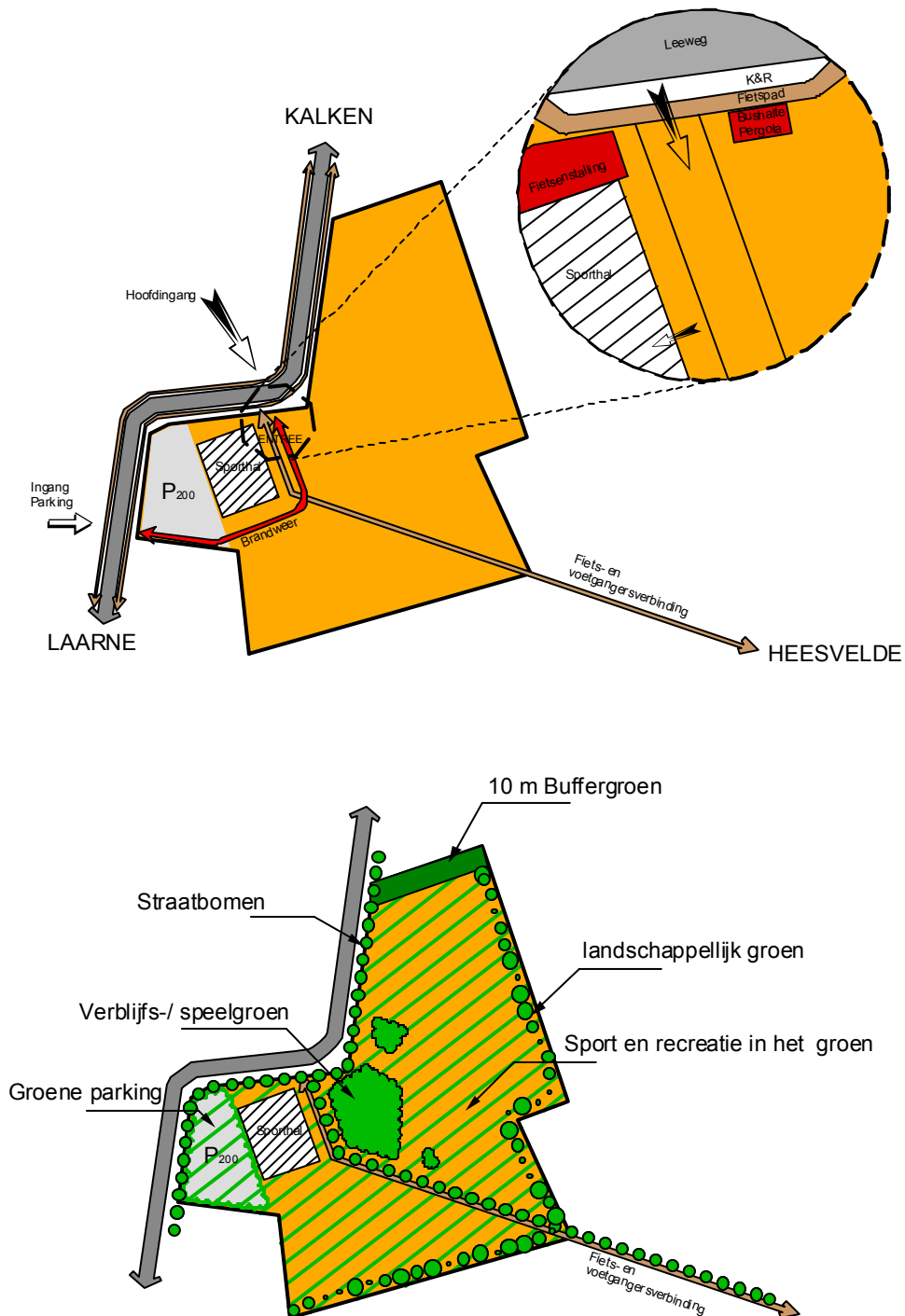


Geïntegreerd
omgeving & terrein



Deze algemene concepten werden daarna verfijnd in een verkeers- en groenconcept.

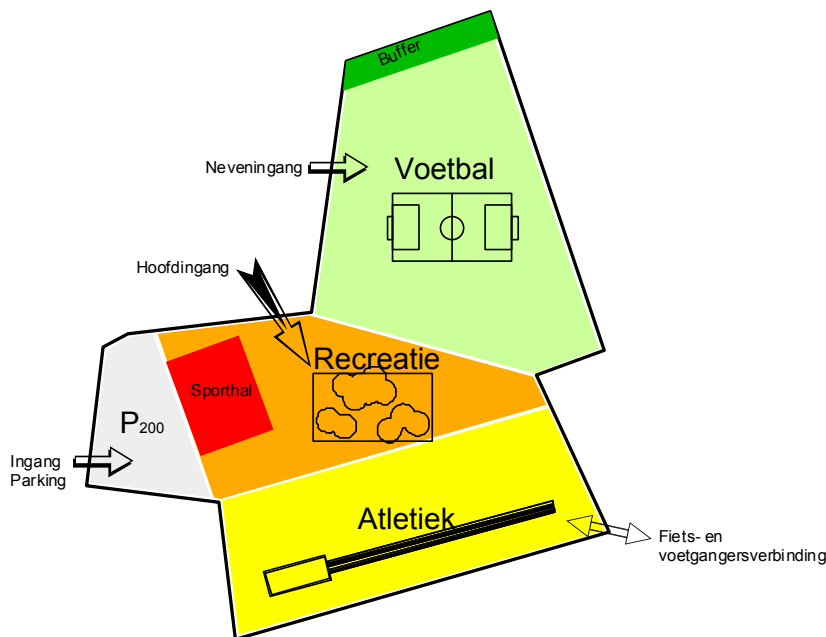
Concepten verkeer en groen



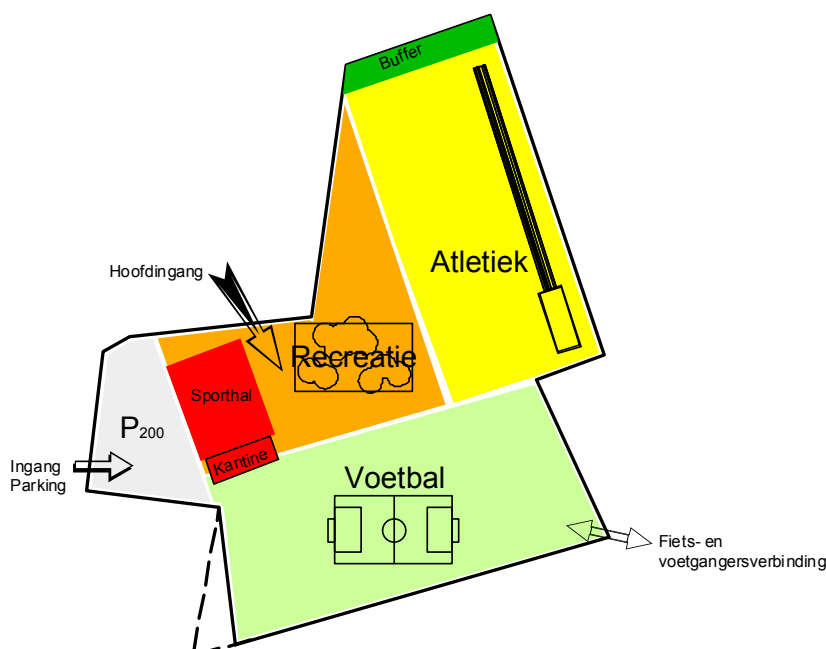
Specifiek voor de wandel- en fietspaden wordt in het inrichtingsplan geopteerd om een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding over het terrein te laten aansluiten op een reeds bestaand netwerk van landbouw- en kerkwegels (zie plan bestaande toestand) die zullen herwaardeerd worden.

Op basis van deze concepten werd een studie opgemaakt waarin verschillende scenario's voor de inplanting van de sportvelden en gebouwen onderzocht werden.

Inrichting met voetbalvelden in het noorden, recreatie aansluitend bij de sporthal en atletiek in het zuiden:

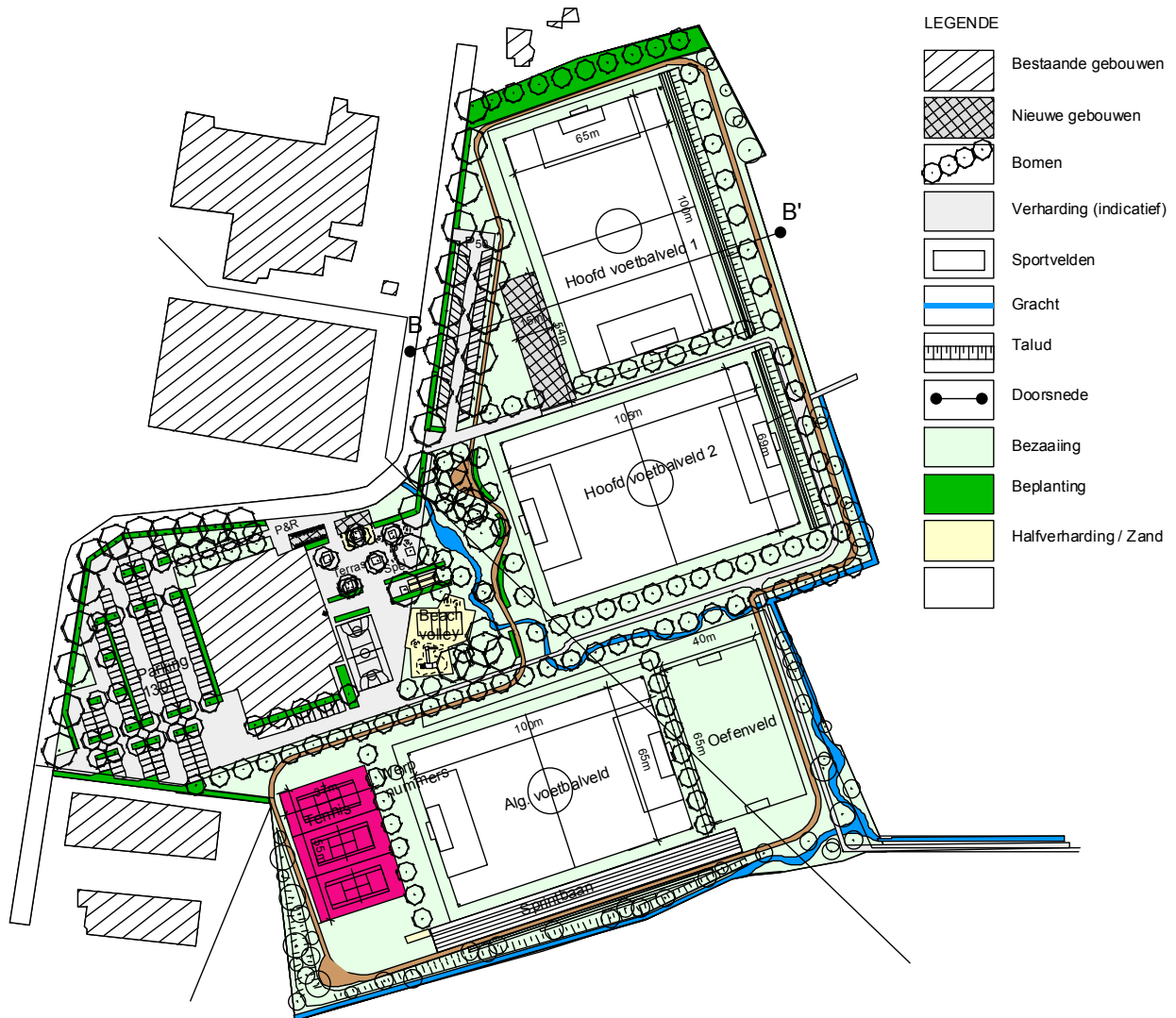


Inrichting met voetbalvelden in het zuiden, recreatie aansluitend bij de sporthal en atletiek in het noorden:



Na overleg met de gemeente en de sportdienst werd gekozen voor het scenario met de voetbalterreinen in het noorden en de atletiek in het zuiden. Hiervoor werd een gedetailleerd inrichtingsplan uitgewerkt (zie ook plan in bijlage):

Inrichtingsplan sporthal



Zoals reeds gesteld bevat dit plan de optie om verschillende sporten op verschillende plaatsen van het terrein te beoefenen. De twee voetbalvelden in het noorden zullen aangelegd worden ten dienste van KFC Eendracht en zullen daarom eventueel kunnen afgesloten worden. Voor deze voetbalvelden wordt aansluitend bij de Leeweg parkeergelegenheid voorzien in grootte-orde van 50-130 auto's. In de nabijheid van deze voetbalvelden is er nood aan een gebouw voor kantine, kleedkamers, bergplaats, ... Door dit gebouw tussen de twee voetbalvelden in te planten wordt een optimaal zicht op beide voetbalvelden bekomen. Daarnaast heeft deze inplanting als voordeel dat het zicht vanaf de Leeweg op het achterliggend agrarisch gebied maximaal gevrijwaard wordt. Wanneer we het gebouw parallel met de Leeweg inplanten blokkeren we dit zicht immers volledig.

In het zuiden wordt ruimte voorzien voor de atletiek door het aanleggen van een sprintbaan. Hiernaast komt een algemeen Trainingsveld dat door zowel de atletiek kan gebruikt worden als opwarmveld, als door het liefhebbersvoetbal, of voor jeugdactiviteiten van de sportdienst (vb sportkampen tijdens vakanties).

Aansluitend bij de bestaande sporthal wordt een centraal plein aangelegd. Dit plein vormt een ontmoetingsruimte tussen de verschillende sportactiviteiten en moet een boeiende plek worden waar sporters, recreanten en spelende kinderen elk hun plaats vinden. Het plein wordt opgedeeld in een gedeelte met overwegend verharding, als uitbreiding van het nu eerder beperkte terras van de sporthal, en een overwegend groen gedeelte, als overgang naar de sportvelden.

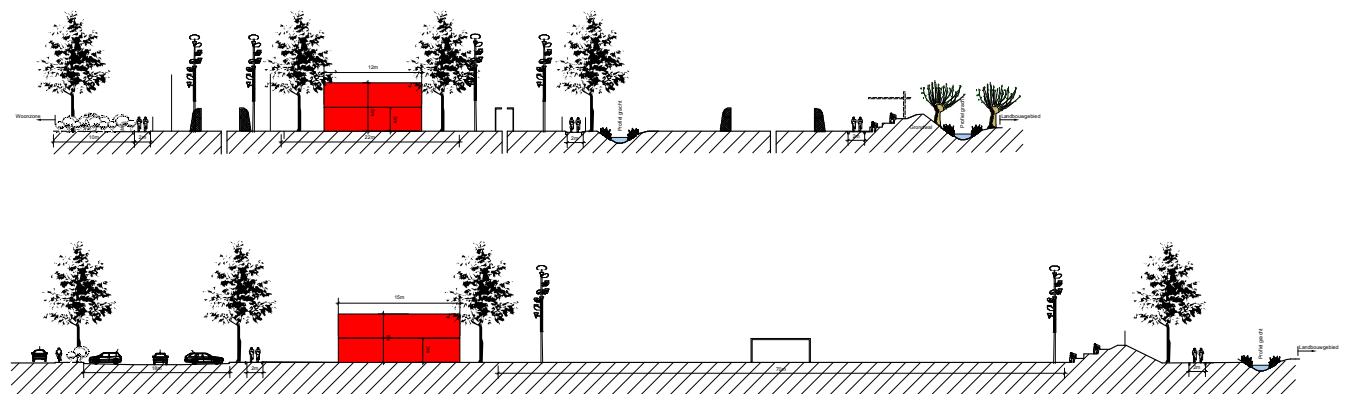
In het verharde gedeelte worden een uitbreiding van het bestaande terras, een omniplayveld, terreinen voor krulbol, fietsparking en een bushokje geïntegreerd.

In het groene gedeelte komen een beachvolleyveld en een speelterrein.

Bij de bestaande sporthal wordt in het westen een parking voorzien voor 200 auto's. Omwille van de verkeersveiligheid wordt geopteerd voor één centrale in- en uitrit op een recht stuk van de Veldmeersstraat. Deze parking kan in de zomer gebruikt worden voor activiteiten van de sportkampen die in de sporthal georganiseerd worden.

Om de voetbalvelden in het noorden zo optimaal mogelijk in het landschap te integreren worden taluds voorgesteld die langsheen de zijde van het landschap zullen beplant worden met streekeigen planten en waarin tribunes geïntegreerd kunnen worden langs de zijde van het sportveld. Op deze manier wordt ook een oplossing geboden voor het grondverzet dat zal ontstaan bij het aanleggen van de sportvelden en gebouwen.

Een principeschets van deze taluds ziet er als volgt uit:



6. RELATIE T.O.V. DE HOGERE PLANNEN EN MOTIVATIE VOOR AFWIJING

Het RUP Sporthal vervangt het gewestplan Gentse en Kanaalzone en het bestaand BPA Zonevreemde Recreatie. Deze herziening is nodig omdat de voorschriften van het huidige BPA te stringent zijn om een goede ruimtelijke en praktische inplanting van gebouwen en parking toe te laten.

Zo is bvb. de in de voorschriften van het huidige BPA vastgestelde nokhoogte van 3m moeilijk haalbaar qua veiligheidsvoorschriften bij grotere groepen mensen.

7. WATERTOETS

7.1 HUIDIGE AFWATERINGSSITUATIE

Op de overstromingskaart zien we dat het RUP Sporthal niet gelegen is in een risicozone voor overstroming (ROG). Het RUP is gelegen in een niet van nature overstroombaar gebied (NOG).⁴

Op de bodemkaart zien we dat de bodem van het GRUP grotendeels van het type Zch is (Matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont). Plaatselijk treffen we ook een bodem van het type Zbh aan (Droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont)⁵

Op de drainagekaart varieert de waardering van 'droog' tot 'matig nat'.⁶

Er bevinden zich verschillende grachten binnen de grenzen of in de onmiddellijke nabijheid van het RUP (zie plan bestaande toestand). Deze zullen bijdragen tot de afwatering van het terrein. In het inrichtingsplan voor de sporthal wordt een gracht heraangelegd waarbij er ruimte is voor natuurlijke meandering en dus meer capaciteit voor wateropvang ontstaat (zie inrichtingsplan).

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de verharding van de parking voorgeschreven. Vermits een groot deel van het RUP uit sportvelden zal bestaan is er nog voldoende onverharde oppervlakte beschikbaar om de natuurlijke infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken.

7.2 BESLUIT

Op basis van bovenstaande overwegingen mag er van uitgegaan worden dat het RUP Sporthal geen gevaar zal vormen voor wateroverlast.

⁴ <http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/>

⁵ <http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/bodemkaart/>

⁶ <http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/bodemkaart/>

8. OVERZICHT VISIES, RUIMTELIJKE CONCEPTEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Vertrekkende van de visies en de ruimtelijke concepten worden stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld die naar onze mening belangrijk zijn om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De stedenbouwkundige bepalingen zijn een vertaling van deze randvoorwaarden. In de laatste kolom wordt verwezen naar het artikel uit de stedenbouwkundige voorschriften, zodat het steeds mogelijk is de link te leggen tussen de vooropgestelde visies en het uiteindelijke voorschrift:

KAART: BODEMKAART

KAART: DRAINAGEKAART

KAART: OVERSTROMINGSKAART

Visie	Concept	Voorschriften	Art.
<p>Uitbouw van de sporthal tot een gemeentelijk sportcentrum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verdere versterking van de bestaande sportinfrastructuur langs de Leeweg - Verplaatsing van de activiteiten van KFC Eendracht naar de Leeweg - Publiek plein als centrale inkom tot het sportcentrum en ontmoetingsruimte - Uitbouw van de accommodatie voor fietsers (fietsenstallingen), nieuw bushokje 		<p>1,3</p>
<p>Voetbal in het noorden, atletiek in het zuiden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Groepering van de voetbalterreinen voor competitie in het noorden en infrastructuur voor atletiek in het zuiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verruiming van de bestaande voorschriften teneinde een goede ruimtelijke planning en praktische inplanting van de gebouwen en parking te kunnen realiseren 	<p>1</p>
<p>Buffering van de aangrenzende woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De zone voor sportactiviteiten dient van de aanpalende woningen gescheiden te worden door een groene buffer 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg van een bufferstrook 	<p>2</p>

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van LAARNE
in zitting van 30/06/2005

op bevel:

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Dhr. M. Rogiers

Dhr. I. De Baerdemaeker

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente LAARNE bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
Van 16/07/2005 tot en met 13/09/2005

op bevel:

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Dhr. M. Rogiers

Dhr. I. De Baerdemaeker

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van LAARNE
in zitting van 01/12/2005

op bevel:

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Dhr. M. Rogiers

Dhr. I. De Baerdemaeker

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

op bevel:

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Dhr. M. Rogiers

Dhr. I. De Baerdemaeker

Opgemaakt te Destelbergen

BVP

Dendermondesteenweg 563

9070 DESTELBERGEN

Tel. 09/232.40.98 - Fax 09/211.02.08

De ruimtelijke planner

opgemaakt: ir.-arch. / stedenbouwk. ontwerper: Sandrien Paeleman

Frank Vermeersch
