

scopingsnota

RUP sport- en recreatievelden



maart 2021

RUP_73001_214_00012_00001

opdrachtgever:
Gemeente Alken
Hoogdorpsstraat 38
3570 Alken

Inhoud

1.	Inleiding	8
1.1.	Aanleiding	8
1.2.	De uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan.....	8
1.3.	Verloop van het planningsproces - procesnota	9
1.4.	De scopingsnota.....	9
2.	Doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	11
2.1.	Ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub	11
2.2.	Herontwikkeling van de huidige locaties	12
2.3.	Planologische compensatie indien inname herbevestigd agrarisch gebied	12
3.	Afbakening van de plangebieden	13
4.	Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen plan	13
5.	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	14
5.1.	Relevante bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	14
5.2.	Relevante bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg	16
5.3.	Relevante bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	17
5.4.	Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei.....	26
5.5.	Toetsing van de doelstellingen van het RUP aan de structuurplannen	29
5.5.1.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het ontwikkelen van een nieuwe lokale voetbalsite voor de fusieclub.....	29
5.5.2.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van de huidige voetbalsites	29
5.5.3.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied	30
6.	Overzicht van de (mogelijke) plangebieden	31
6.1.	Zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub.....	31
6.1.1.	Trechtering van de mogelijke zoekzones tot een voorkeurslocatie	31
6.1.2.	Inventarisatie van de zoekzones.....	32
6.1.3.	Screening van de zoekzones op hoofdlijnen.....	33
6.2.	De huidige voetballocaties.....	42
6.3.	Zoekzones te bestemmen als agrarisch gebied ter compensatie ev. van inname van herbevestigd agrarisch gebied.....	43
7.	Toelichting per deelplan	48
7.1.	Deelplan Langveld Zuid – zoekzone nieuwe voetballocatie	48
7.1.1.	Situering - deelplan Langveld Zuid.....	48

7.1.2.	Initiële afbakening van de zoekzone - deelplan Langveld Zuid	49
7.1.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Langveld Zuid	49
7.1.4.	Bestaande toestand - deelplan Langveld Zuid	49
7.1.5.	Huidige bestemming - deelplan Langveld Zuid	50
7.1.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Langveld Zuid	51
7.1.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Langveld Zuid	52
7.1.7.1.	Locatiealternatieven	52
7.1.7.2.	Inrichtingsalternatieven	52
7.1.8.	Planopties - deelplan Langveld Zuid	54
7.1.8.1.	Fase startnota	54
7.1.8.2.	Fase scopingsnota	55
7.1.8.3.	Fase 1 ^{ste} voorontwerp	55
7.2.	Deelplan Broosveld – zoekzone nieuwe voetballocatie	57
7.2.1.	Situering - deelplan Broosveld	57
7.2.2.	Afbakening van de zoekzone - deelplan Broosveld	57
7.2.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld	59
7.2.4.	Bestaande toestand - deelplan Broosveld	59
7.2.5.	Huidige bestemming - deelplan Broosveld	60
7.2.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Broosveld	61
7.2.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Broosveld	62
7.2.7.1.	Locatiealternatieven	62
7.2.7.2.	Inrichtingsalternatieven	62
7.2.8.	Planopties - deelplan Broosveld	64
7.2.8.1.	Fase startnota	64
7.2.8.2.	Fase scopingsnota	64
7.2.8.3.	Fase 1 ^{ste} voorontwerp	65
7.2.8.4.	Fase 2 ^{de} voorontwerp	67
7.2.8.5.	Fase ontwerp	67
7.2.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Broosveld	67
7.2.10.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Broosveld	68
7.2.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	68
7.3.	Deelplan huidige voetbalsite Terkoest	69
7.3.1.	Situering - deelplan Terkoest	69
7.3.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest	69
7.3.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest	70
7.3.4.	Bestaande toestand – deelplan Terkoest	71
7.3.5.	Huidige bestemming – deelplan Terkoest	72
7.3.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Terkoest	72

7.3.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Terkoest	73
7.3.7.1.	Locatiealternatieven	73
7.3.7.2.	Inrichtingsalternatieven.....	73
7.3.8.	Planopties – deelplan Terkoest.....	76
7.3.8.1.	Fase startnota	76
7.3.8.2.	Fase scopingsnota.....	78
7.3.8.3.	Fase 1 ^{ste} voorontwerp.....	79
7.3.8.4.	Fase 2 ^{de} voorontwerp	79
7.3.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Terkoest.....	81
7.3.10.	Relatie met de structuurplannen – deelplan Terkoest	81
7.3.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	82
7.4.	Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum	83
7.4.1.	Situering – deelplan Alken-Centrum.....	83
7.4.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Alken-Centrum	83
7.4.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Alken-Centrum	84
7.4.4.	Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum	84
7.4.5.	Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum.....	85
7.4.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum	86
7.4.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Alken-Centrum	86
7.4.7.1.	Locatiealternatieven – deelplan Alken-Centrum	86
7.4.7.2.	Inrichtingsalternatieven – deelplan Alken-Centrum.....	86
7.4.8.	Planopties – deelplan Alken-Centrum	87
7.4.8.1.	Fase startnota	87
7.4.8.2.	Fase scopingsnota.....	88
7.4.8.3.	Fase 1 ^{ste} voorontwerp.....	88
7.4.8.4.	Fase 2 ^{de} voorontwerp	89
7.5.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris	90
7.5.1.	Situering - deelplan Eendracht St.-Joris	90
7.5.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Eendracht St.-Joris.....	90
7.5.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Eendracht St.-Joris	92
7.5.4.	Bestaande toestand - deelplan Eendracht St.-Joris	92
7.5.5.	Huidige bestemming - deelplan Eendracht St.-Joris	93
7.5.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris.....	94
7.5.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris.....	94
7.5.7.1.	Locatiealternatieven	94
7.5.7.2.	Inrichtingsalternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris	94
7.5.8.	Planopties - deelplan Eendracht St.-Joris.....	94
7.5.8.1.	Fase startnota	94

7.5.8.2.	Fase ontwerp	95
7.5.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Eendracht St.-Joris	95
7.5.10.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen	95
7.5.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	95
7.6.	Deelplan vallei van de Herk	96
7.6.1.	Situering - deelplan Vallei van de Herk	96
7.6.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk	96
7.6.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk.....	98
7.6.4.	Bestaande toestand - deelplan Vallei van de Herk	99
7.6.5.	Huidige bestemming – deelplan Vallei van de Herk	100
7.6.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk	104
7.6.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Vallei van de Herk.....	104
7.6.8.	Planopties – deelplan Vallei van de Herk.....	105
7.6.8.1.	Fase scopingnota.....	105
7.6.8.2.	Fase 1 ^{ste} voorontwerp.....	106
7.6.8.3.	Fase 2 ^{de} voorontwerp	106
7.6.8.4.	Fase ontwerp	107
7.6.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan – deelplan Vallei van de Herk	107
7.6.10.	Relatie met de structuurplannen - deelplan Vallei van de Herk	107
7.6.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	107
8.	Toetsing aan de plan-MER-plicht	108
9.	Mogelijke effecten van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub.....	109
9.1.	Relevante kenmerken i.f.v. het effectenonderzoek	109
9.1.1.	Huidige situatie	109
9.1.2.	Gewenste situatie	110
9.2.	Effectbeschrijving en – beoordeling van de zoekzones voor een nieuwe voetbalsite	112
9.2.1.	Mobiliteit	112
9.2.1.1.	Inschatting verkeersgeneratie van een nieuwe voetbalsite	112
9.2.1.2.	Deelplan Broosveld – effecten mobiliteit	116
9.2.2.	Bodem.....	120
9.2.3.	Water	120
9.2.4.	Lucht	123
9.2.5.	Geluid.....	124
9.2.6.	Licht	128
9.2.7.	Biodiversiteit.....	128
9.2.8.	Ruimtelijk functioneren	131
9.2.8.1.	Deelplan Broosveld - ruimtelijk functioneren.....	131

9.2.9.	Landschap & erfgoed	133
9.2.10.	Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen	134
9.2.11.	Risico's op zware ongevallen of rampen.....	134
9.3.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Terkoest	135
9.3.1.	Deelplan Terkoest – effecten mobiliteit	135
9.3.2.	Effecten bodem	137
9.3.3.	Effecten water	137
9.3.4.	Effecten lucht.....	138
9.3.5.	Deelplan Terkoest – effecten geluid	139
9.3.6.	Effecten licht.....	140
9.3.6.1.	Effecten op de biodiversiteit.....	140
9.3.7.	Effecten ruimtelijk functioneren.....	141
9.3.8.	Effecten landschap & erfgoed.....	143
9.3.9.	Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen	144
9.3.10.	Risico's op zware ongevallen of rampen.....	144
9.4.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris	145
9.4.1.	Effecten mobiliteit	145
9.4.2.	Effecten bodem	145
9.4.3.	Effecten water	145
9.4.4.	Effecten lucht.....	145
9.4.5.	Effecten geluid	146
9.4.6.	Effecten licht.....	146
9.4.7.	Effecten biodiversiteit.....	146
9.4.8.	Effecten ruimtelijk functioneren.....	148
9.4.9.	Effecten landschap & erfgoed.....	149
9.4.10.	Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen	149
9.4.11.	Risico's op zware ongevallen of rampen.....	150
9.5.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan Vallei van de Herk.....	151
10.	Bijlagen	153
10.1.	Samenvatting inspraakreacties & adviezen, en standpunt planteam	153
10.2.	Onderzoek van de ecologische waarde van zoekzone Broosveld binnen het RUP Sport- en Recreatievelden te Alken, Ecotoop, november 2019	153
10.3.	Adviezen van de adviesinstanties n.a.v. het 2 ^{de} voorontwerp en verslag van de bijhorende plenaire vergadering.....	153

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Drie plaatselijke voetbalclubs in de gemeente Alken zijn gefuseerd tot één club. Dit zou de kosten voor infrastructuur moeten drukken en de werking optimaliseren. Het is de bedoeling om de benodigde sportinfrastructuur voor de nieuwe fusieclub op één locatie te ontwikkelen. Tot nog toe is de clubwerking verdeeld over drie locaties, nl. de voetbalsites van de drie oorspronkelijke clubs. Deze infrastructuren zijn niet optimaal (bv. verouderde kantine, gebrek aan/verouderde tribune) en vergen investeringen in renovatie van kantine(s), heraanleg van velden,... Het betreft gemeentelijke infrastructuren. Geen enkele locatie van de voormalige clubs is voldoende groot om de benodigde sportinfrastructuur te bieden, en dus is uitbreiding van één locatie of de ontwikkeling van een nieuwe locatie nodig. De concentratie van de volledige werking op één site volgt niet uit een behoefte aan bijkomende speelvelden, maar uit de behoefte aan een efficiëntere werking van de club, de nood aan het moderniseren van de infrastructuur en lagere investerings- en onderhoudskosten voor de gemeente op lange termijn. Op die manier kunnen de verschillende leeftijdsgroepen, de trainers en vrijwilligers die instaan voor uitbating en beheer van de infrastructuur op één locatie worden samengebracht, moet slechts in één nieuwe kantine en tribune worden geïnvesteerd, en wordt de onderhoudskost beperkt tot één site met minder velden dan momenteel verspreid over de drie sites.

Om de nodig vergunningen te kunnen verlenen om de sportterreinen voor de fusieclub aan te leggen, moet een herbestemming worden doorgevoerd, zodat de gekozen locatie een bestemming als recreatiegebied krijgt.

Als de nieuwe fusieclub al haar activiteiten op één locatie bundelt, zullen de verschillende huidige locaties van de plaatselijke clubs niet meer gebruikt worden. Daar zijn dan nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Al naargelang de gewenste toekomstige functie van die locatie, en de huidige planologische bestemming ervan, kan dit ertoe leiden dat deze locaties een planologisch herbestemd moeten worden, zodat daar de nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.

Indien voor de realisatie van de sportsite voor de nieuwe fusieclub herbevestigd agrarisch gebied moet worden herbestemd, zal dit planologisch gecompenseerd moeten worden. De regelgeving schrijft voor dat het 'planologisch evenwicht hersteld moet worden' door elders gronden die geen landbouwbestemming hebben als agrarisch gebied te bestemmen.

Er zijn dus verschillende locaties die zullen onderzocht en herbestemd worden: de locatie voor de nieuwe fusieclub en de huidige locaties die verlaten zullen worden. Indien nodig zullen ook locaties worden opgenomen om als agrarisch gebied te bestemmen.

1.2. De uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan

De benodigde herbestemmingen worden doorgevoerd met een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De nieuwe bestemming van de gronden worden, samen met voorschriften qua inrichting en beheer van de gebieden, vastgesteld in een gemeentelijk RUP 'Sport- en recreatievelden'. Dit RUP zal meerdere, verspreid gelegen, deelgebieden omvatten (nieuwe site voor de fusieclub, ev. herbestemming huidige locaties, ev. planologische compensatie herbevestigd agrarisch gebied). Elk deelgebied wordt in een 'deelplan' van het RUP gevat.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces. Dit houdt in dat de ruimtelijke impact en impact op de omgeving ('milieueffecten') tijdens het proces worden onderzocht, zodat doorheen het proces onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt door het gemeentebestuur. Tijdens dergelijk proces wordt advies gevraagd aan diverse instanties en wordt het ruime publiek geconsulteerd (inspraak). Ook die inspraakreacties en adviezen geven inzichten die moeten leiden tot ruimtelijke keuzes die realiseerbaar zijn en zo goed mogelijk in hun omgeving kunnen worden ingepast.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens vastgelegd wordt in een van de volgende documenten:

- 1° de startnota;
- 2° de scopingnota;
- 3° het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 5° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Omwille van de aanpassingen aan het plan doorheen de verschillende stappen, is de oorspronkelijke scopingnota geactualiseerd.

1.3. Verloop van het planningsproces - procesnota

De beschrijving van het planningsproces is opgenomen in een procesnota, die het volledige verloop van het planningsproces beschrijft. De procesnota geeft de verschillende stappen en bijhorende timing van het proces aan, en bevat informatie over:

- 1° welke actoren betrokken worden bij het planningsproces, op welke wijze de participatie georganiseerd zal worden en hoe omgegaan wordt met de resultaten van de participatie;
- 2° hoe en wanneer de informatieverstrekking zal/is verlopen.

De procesnota is een afzonderlijk document bij het RUP 'Sport- en recreatievelden'. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld.

1.4. De scopingnota

Voor u ligt de scopingnota. Deze scopingnota bouwt voort op de startnota.

In de startnota werden de planopties aangegeven en gemotiveerd, en is ook nagegaan of het voorgenomen plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten. De startnota vormde de basis voor een publieke raadpleging en adviesvraag aan de voorgeschreven overheidsinstanties.

De inspraakreacties en adviezen die werden uitgebracht n.a.v. de publieke raadpleging en adviesvragen over de startnota zijn besproken in het planteam. Het standpunt van het planteam over de verschillende opmerkingen zijn samengevat in een verslag dat als bijlage bij de procesnota is gevoegd. Een aantal van de opmerkingen en adviezen leidt tot verduidelijkingen, aanvullingen of wijzigingen t.o.v. de startnota. Deze zijn in deze scopingnota verwerkt.

Naar aanleiding van ongunstige adviezen over het eerste voorontwerp RUP werden een aantal planopties gewijzigd of verder gedetailleerd. De adviezen en plenaire vergadering over het tweede voorontwerp gaf nog aanleiding tot beperkte wijzigingen die in het ontwerp RUP zijn opgenomen.

Dit leidde tot bijstelling van de mer-screening, toegespitst op de uiteindelijke planopties. Deze bijgestelde mer-screening is opgenomen in deze scopingnota.

De opbouw van de nota is als volgt:

- een algemene beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen en reikwijdte van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan, en de afbakening van de plangebieden;
- de relatie van deze doelstellingen met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- een overzicht van de locaties die overwogen zijn om op te nemen in het RUP, met een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven en overzicht van de uiteindelijk weerhouden deelplannen in de startfase van het planningsproces;

- per deelplan:
 - de afbakening van het plangebied;
 - beschrijving van de bestaande toestand;
 - de huidige bestemming;
 - een beknopte beschrijving van de inrichtingsalternatieven die het gemeentebestuur heeft overwogen;
 - de weerhouden planopties;
 - hoe deze in relatie staan tot de ruimtelijke structuurplannen en andere relevante beleidsplannen;
 - welke uitgangspunten voor het milieu-effectenonderzoek relevant zijn;
 - en met welke instrumenten het plan zal worden gerealiseerd.
- de screening van de mogelijke milieueffecten van de weerhouden deelplannen.

2. Doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) heeft als doelstelling om de ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub mogelijk te maken.

Het RUP omvat echter verschillende deelplannen. De deelplannen houden onderling verband, in die zin dat het samenbrengen van de voetbalactiviteiten op één locatie leidt tot het vrijkomen van huidige voetbalsites i.f.v. andere ontwikkelingen. Bijkomend moet, indien 'herbevestigd agrarisch gebied' wordt herbestemd i.f.v. de nieuwe voetbalsite, dit planologisch gecompenseerd worden.

Elk deelplan zal uiteindelijk op zich een eigen doel hebben: voetbalsite voor de nieuwe fusieclub, herontwikkeling van een vrijgekomen locatie, planologische compensatie door aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied.

2.1. Ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub

In eerste instantie heeft het RUP tot doel om een site te bestemmen naar recreatiegebied zodat er een volwaardige voetbalinfrastructuur kan worden ontwikkeld, waar de nieuwe fusieclub kan trainen en spelen.

De fusieclub heeft de ambitie op provinciaal niveau te spelen, en wil inzetten op een sterke jeugdwerking. Er wordt een groei tot ca. 500 leden geambieerd, verdeeld over 22 jeugd ploegen, 1 damesploeg, 1 veteranenploeg, 1 eerste ploeg en 1 reserveploeg, en 10 recreatieve teams. De club telt momenteel 20 jeugd ploegen, 3 G-ploegen en 6 volwassen ploegen (gegevens Voetbal Vlaanderen).

Als benodigde infrastructuur wordt vooropgesteld:

- 3 volwaardige voetbalvelden (115m op 66m incl. uitloopzone, per terrein) en 1 oefenterrein (60m op 50m) als wenselijk minimum. Eén van de pleinen moet een kunstgrasveld zijn, zodat het intensief kan bespeeld worden (trainingen). Ideaal zouden 4 volwaardige voetbalvelden zijn (oefenterrein ook een volwaardig terrein). Als het echt niet anders kan, zouden momenteel 3 volwaardige voetbalterreinen moeten volstaan, waarvan 2 terreinen als kunstgrasveld. Dit volgt uit het huidige trainings- en speelschema van de club, rekening houdend met gelijktijdigheid van trainingen, en rustperiodes voor de velden (vooral voor de terreinen met natuurlijke gras). Verdere spreiding van trainingsuren om de behoefte aan velden te beperken is niet mogelijk. De club telt heel wat schoolgaande jeugd en werkende clubleden en draait op vrijwilligers (ook trainers) die enkel na de school-/werkuren kunnen. Momenteel beschikt de club over 5 volwaardige terreinen en een oefenveld, verspreid over 3 locaties. De vooropgestelde benodigde infrastructuur voor de nieuwe voetbalsite houdt dus een reductie in t.o.v. de huidige toestand en zal, zeker indien de club de geambieerde groei wil waarmaken, een intensievere benutting van de terreinen inhouden.
- Elk terrein moet verlichtingsinfrastructuur hebben en omheind zijn;
- 1 constructie met kleedkamers, cafetaria en vergaderlokaal. Indien op 2 niveaus (gelijkvloers kleedkamer, daarboven cafetaria en vergaderlokaal) zou een grondoppervlakte van ca. 600 m² voldoende moeten zijn voor dit gebouw;
- 1 tribune van ca. 350m². Het is wenselijk dat de tribune aan het cafetaria gebouw komt en dat de tribune annex cafetaria tussen 2 voetbalvelden kan worden ingeplant;
- een parking voor ca. 200 parkeerplaatsen, wat minstens 4.000 m² tot max. 6.000m² parkeeroppervlakte betekent.

Hoeveel ruimte hiervoor net nodig is, is in eerste instantie niet eenduidig vast te leggen. Dit zal afhangen van de uiteindelijke inrichting (onderlinge schikking van de terreinen, clublokaal, parking, circulatieruimte) en de omgevingsaanleg (eventuele landschappelijke inpassing, buffering t.o.v. omliggende bewoning, ontsluitingsinfrastructuur, enz.). Deze zijn op hun beurt weer afhankelijk van de uiteindelijk gekozen locatie, en de mogelijkheden en randvoorwaarden die de locatie stelt qua optimale schikking en maatregelen om de site in te passen t.o.v. de omgeving. Een eerste inschatting, i.f.v. het onderzoek naar mogelijke locatie-alternatieven, is dat hiervoor toch ca. 5 à 6 ha moet worden gevonden.

Het is bovendien wenselijk dat aan de nieuwe locatie een eventuele uitbreiding op lange termijn mogelijk blijft, indien de club sterker dan verwacht zou groeien. Een eventuele uitbreiding op langere termijn wordt nu niet opgenomen in de afbakening van het plangebied maar zal dan het onderwerp vormen van een nieuw planningsinitiatief.

Een overzicht van de onderzochte locaties is in hoofdstuk 6.1 opgelijst.

2.2. Herontwikkeling van de huidige locaties

De andere locaties waar tot nog toe wordt gevoetbald verliezen hun recreatieve bestemming, na de ontwikkeling van de site voor de fusieclub. Voor de te verlaten locaties worden nieuwe ruimtelijke bestemmingen gezocht. Ook deze zullen in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden vastgelegd.

De nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor deze site worden in eerste instantie bepaald door hun ligging en de ruimtelijke potenties en randvoorwaarden die elk terrein daardoor kent.

Een overzicht van de huidige locaties en mogelijke herbestemmingen die worden gezien, is beschreven in hoofdstuk 6.2.

2.3. Planologische compensatie indien inname herbevestigd agrarisch gebied

De Vlaamse regering heeft delen van de agrarische gebieden die in het gewestplan zijn bestemd, herbevestigd als agrarisch gebied. Als de locatie voor de nieuwe voetbalterreinen (deels) in herbevestigd gebied valt, wordt tegelijkertijd ruimte die nu geen agrarische bestemming heeft, omgezet naar een landbouwbestemming. Dit om het planologisch evenwicht van herbevestigd agrarisch gebied te herstellen.

Een overzicht van de locaties die hiervoor in aanmerking komen, is beschreven in hoofdstuk 6.3.

3. Afbakening van de plangebieden

Wat betreft de uit te breiden - of nieuw te ontwikkelen - voetbalsite voor de fusieclub is in de eerste fase gewerkt met zoekzones die mogelijks wat ruimer zijn dan het uiteindelijke plangebied. Aandachtspunten uit het milieuonderzoek en de inspraak, en verder ontwerpnd onderzoek, bepalen mee de inrichting van het gebied en dus de uiteindelijke afbakening van dit deelplan. Meer concrete inrichtingsoefeningen zijn opgenomen in deze scopingsnota, op basis waarvan het uiteindelijke plangebied is bepaald.

Wat betreft de te herbestemmen sites is wel duidelijk waar de afbakening van het deelplan zich situeert. Het betreft immers de gronden die momenteel in gebruik zijn door de plaatselijke voetbalclub, en bij herlocalisatie van de voetbalactiviteiten naar de nieuwe voetbalsite voor de fusieclub, verlaten zullen worden. Een overzicht van de ontwikkelingsvarianten die doorheen het planningsproces werden onderzocht is opgenomen in deze scopingsnota.

Ook voor het eventuele deelplan waarin de planologische compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied wordt doorgevoerd, is in de eerste fase al een concrete afbakening gegeven. Deze is doorheen het proces nog aangepast tot de uiteindelijke afbakening zoals opgenomen op het grafisch plan.

De afbakening van het plangebied van elk van de deelplannen is opgenomen in de beschrijving per deelplan in hfst. 7.

4. Reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen plan

De deelplannen van het-RUP voeren een herbestemming door om de gewenste toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken (te kunnen vergunnen). Deze herbestemming zal tot op perceelniveau gebeuren.

De bestemmingsvoorschriften worden aangevuld met inrichtingsvoorschriften. Het RUP heeft echter niet tot doel om de inrichting van elk deelgebied concreet en gedetailleerd vast te leggen. Enkel die aspecten die relevant zijn om hard vast te leggen worden, worden in de inrichtingsvoorschriften opgenomen. Het betreft dan een vertaling van stedenbouwkundige uitgangspunten die ruimtelijke randvoorwaarden aan de gewenste ontwikkeling stellen, en/of inrichtingsvoorschriften i.f.v. een goede inpassing t.o.v. de omgeving en het milderen van mogelijke hinder. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met het effectenonderzoek en inspraakreacties.

De detailleringsgraad kan voor elk deelplan anders zijn, al naargelang de duidelijkheid over de planopties bij aanvang van het planningsproces. Hierop wordt nader ingegaan in de beschrijving per deelplan in hfst. 7.

Het effectenonderzoek gebeurt op een niveau dat toelaat om te beoordelen of de voorgenomen herbestemming effecten kan genereren die significant zijn voor de omgeving. Hierbij wordt abstractie gemaakt van een concrete inrichting of invulling, want die is niet bij voorbaat gekend en voor sommige aspecten ook pas bij de concrete realisatie (projectniveau) gekend (bv. materiaalgebruik, werfsituatie, ...). Het effectenonderzoek wordt echter op een voldoende gedetailleerde manier uitgewerkt, om inzicht te krijgen in mogelijke negatieve effecten van de herbestemming, en de graad van verstoring die daarmee gepaard gaat (significant, relevant maar niet significant, beperkt). Op die manier kan het plan worden geoptimaliseerd door maatregelen op te leggen waardoor negatieve effecten worden voorkomen of gemilderd (inrichtings- of beheersvoorschriften).

5. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

De ruimtelijke structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau leggen de beleidslijnen vast voor het te voeren ruimtelijk beleid. Een overheid mag bij het nemen van beslissingen - zoals het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen - niet afwijken van de richtinggevende bepalingen van de structuurplannen, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

In volgende punten worden de relevante beleidslijnen van de structuurplannen samengevat, rekening houdend met de doelstelling van dit RUP (ontwikkelen van een gemeentelijke voetbalsite, herontwikkelen van de vrijgekomen locaties waarbij een herontwikkeling i.f.v. wonen als uitgangspunt wordt genomen, en het bestemmen van gronden als agrarisch ter compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied).

5.1. Relevante bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gaat uit van het principe van 'gedeconcentreerde bundeling', waarmee een selectieve concentratie van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies wordt nagestreefd in de steden en de kernen van het buitengebied. De gemeente Alken maakt daarbij onderdeel uit van het buitengebied.

➤ Uitgangspunten RSV

Voor het buitengebied gelden als beleidslijnen:

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid, en daarmee samenhangende activiteiten) in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid op het fysisch systeem (bodemeigenschappen en het watersysteem);
- het bufferen van de natuurfunctie;
- verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. lokale sportinfrastructuur

Het RSV bepaalt geen concrete ontwikkelingsperspectieven m.b.t. (lokale) sportinfrastructuur. Dit wordt beschouwd als gemeentelijke materie. Wel geldt dat bijkomende ruimte voor voorzieningen (o.a. sportaccommodatie) conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling moet worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

De selectie van de hoofddorpen en woonkernen gebeurt in de provinciale structuurplannen. De afbakening van deze kernen wordt schematisch aangeduid in de gemeentelijke structuurplannen.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. wonen

Ook voor wonen geldt dat dit moet geconcentreerd worden in de kernen. Algemeen wordt gesteld dat bij woonontwikkelingen absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding. De woonfunctie moet attractief zijn, er moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (qua prijsklasse, grootte en type) en er moet een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd.

Op basis van het principe van de gedeconcentreerde bundeling wordt ervoor geopteerd om de verhouding van de woningvoorraad in 1991 tussen de gemeenten die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in stedelijke gebieden en de gemeenten die tot het buitengebied gerekend worden, te hanteren als te realiseren beleidskeuze in de toekomst. Voor de provincie Limburg betekent dit maximum 43% van de behoefte aan bijkomende woningen in de gemeenten van het buitengebied te realiseren is.

In de provinciale structuurplannen wordt een kwantitatieve optie uitgewerkt naar iedere gemeente van het buitengebied.

Omdat het realiseren van een kwalitatief ruimtelijk rendement binnen de bebouwde gebieden en het vrijwaren en versterken van de onbebouwde gebieden noopt tot een meer realisatiegericht beleid, heeft de Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw in 2017 een omzendbrief rondgestuurd. Hierin wordt gesteld dat binnen de bestaande beleidscontext geldt dat:

- planologische initiatieven voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden niet afhankelijk gesteld kunnen worden van voorafgaande behoefte- of voorzieningenstudies;
- de afwezigheid van zulke studies voor transformatie- of vernieuwingsprocessen in de bebouwde gebieden niet beschouwd kan worden als kennelijk onverenigbaar met de hogere structuurplanning.

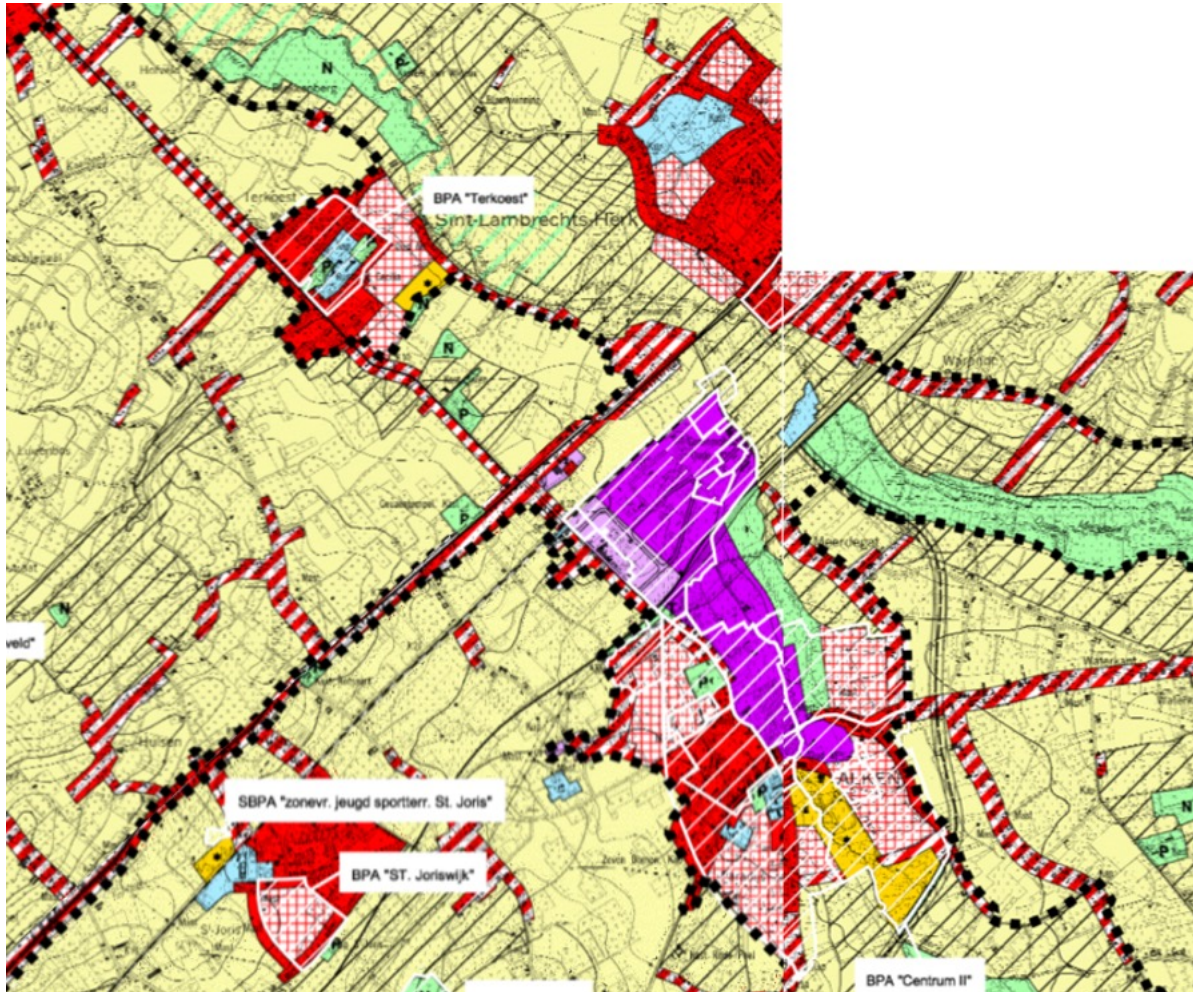
Een bebouwd gebied is een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuren, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies. Het begrip 'bebouwd gebied' wordt daarbij gelijkgesteld aan de geselecteerde kernen.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSV m.b.t. landbouw

De ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw worden gegarandeerd door de afbakening van de gebieden van de agrarisch structuur. Dit is verder onderzocht in planningsprocessen voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) die op Vlaams niveau zijn gevoerd. Dit heeft geleid tot een aantal gewestelijke RUP's waarin bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd i.f.v. landbouw en natuur, en tot afbakening van 'herbevestigde agrarische gebieden' (HAG). De agrarische bestemmingen op het gewestplan (geel) die binnen de afbakeningslijnen vallen, worden als HAG beschouwd.

In een omzendbrief uit 2010 geeft de Vlaamse regering haar beleidsvisie over planningsinitiatieven die in de herbevestigde agrarische gebieden mogelijk zijn. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied). Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Afbeelding 1: afbakening herbevestigd agrarisch gebied



5.2. Relevante bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) situeert Alken beleidsmatig in de deelruimte 'Herk en Gete'. Deze deelruimte heeft op provinciaal niveau een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing.

➤ Uitgangspunten RPSL

Voor deze deelruimte gelden als beleidslijnen:

- het vrijwaren van het netwerk van beekvalleien en overstromingsgebieden van bebouwing;
- geen grootschalige ontwikkelingen;
- opkrikken van de agrarisch-economische rol.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. lokale sportinfrastructuur

Ruimte voor sport, recreatie en jeugd moet aansluitend bij of in de kernen worden gezocht.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. wonen

De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd; de kern Alken is geselecteerd als hoofddorp, de kernen van Terkoest en Sint-Joris zijn geselecteerd als woonkernen.

Het afstemmen van de groei op het ritme van eigen woonbehoeften geldt als beleidskader. De provincie gaat ervan uit dat de natuurlijke aangroei kan worden gerealiseerd in de woongebieden die al als dusdanig bestemd zijn en in niet-vervallen verkavelingen. Het aansnijden van gebieden met een niet- woonbestemming is in

principe mogelijk in ruil voor het schrappen van een evenwaardige oppervlakte in binnengebieden met een woonbestemming of in woonuitbreidingsgebieden.

Bijkomende woningen worden bij voorkeur gesitueerd in de hoofddorpen. In het rasterlandschap van Gete en Herk gaat bijzondere aandacht naar het herwaarderen van de niet-bebouwde, meestal natuurlijke of agrarische delen van het gebied. Door de ruimtelijke samenhang van de natuurlijke elementen kan een grotere landschappelijke eenheid worden bekomen met groene binnengebieden en doorgeknipte linten. Nieuwe woonontwikkelingen die op initiatief van de overheid tot stand komen, situeren zich bij de kernen of bouwen verder op de bestaande rasterstructuur.

Het ontwikkelen van nieuwe woningtypes die gericht zijn op de doelgroepen van starters en kleinere gezinnen en die een alternatief vormen voor de traditionele open of halfopen bebouwing en het appartement, wordt aangemoedigd. Deze nieuwe woontypologieën worden bij voorkeur in het bestaand bebouwd weefsel ingepast. Voorwaarden hierbij zijn dat dit een evenwichtige verdeling van het aanbod aan woningtypes in verhouding tot bevolkingssamenstelling niet in het gedrang brengt en dat het project in overeenstemming blijft met de dichtheid en de schaal van de kern.

De provincie wenst de gemeenten maximaal de kans te geven om sociale woningen te realiseren. Daarom ondersteunt zij de toepassing van het grond- en pandendecreet en streeft zij naar een goede spreiding van de sociale woningen over de gehele provincie. De nieuwe woningen worden bij voorkeur in het bestaand weefsel van de stedelijke gebieden, de structuurondersteunende hoofddorpen en de woonkernen gerealiseerd.

➤ Ontwikkelingsperspectieven RSPL m.b.t. landbouw

Om grondgebonden landbouw voldoende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven te geven moeten de overblijvende aaneengesloten landbouwgebieden worden gevrijwaard.

Bijzondere aandacht gaat in het ruimtelijk beleid naar:

- het tegengaan van elke verdere versnippering van het landbouwgebied, zoals door verdere verlinting en geïsoleerde verkavelingen;
- het aanmoedigen van aangepast landgebruik in overstromingsgebieden, af te bakenen als bouwvrije agrarische gebieden;
- het ruimtelijk stimuleren van een duurzame fruitteelt, waarvoor maatregelen worden genomen zoals voorzien in ruimte voor buffering van beken, bronnen en kleine landschapselementen;
- het afremmen van fruitteelt in beekvalleien.

5.3. Relevante bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt een indicatieve afbakening en gewenste ruimtelijke structuur van de kernen gegeven.

➤ Ruimtelijke visie GRS voor de kern Alken

Het bebouwd centrum van Alken wordt als een deelruimte op zich gezien.

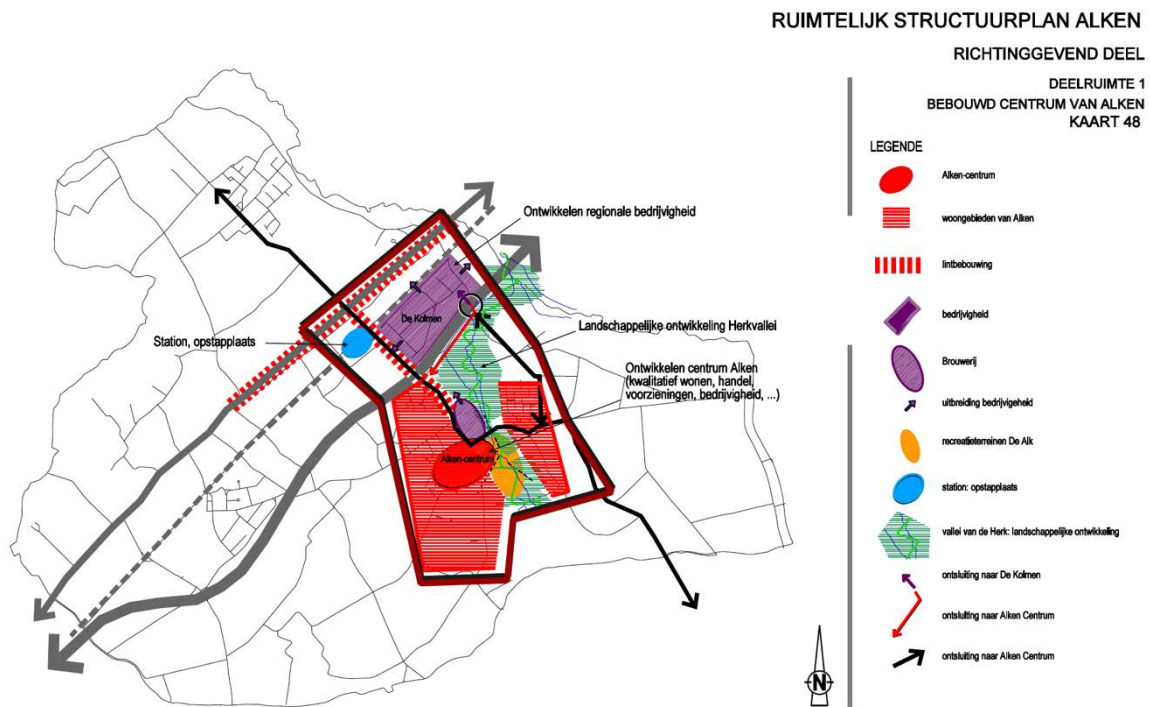
Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van deze deelruimte zijn: kernversterking, blijvend verweving van functies, ontwikkelen van het voorzieningenniveau op niveau van Alken als hoofddorp, voorzien in een kwalitatief en divers aanbod aan woonmogelijkheden, landschappelijke ontwikkeling van de Herkvallei, het recreatiepark de Alk versterken.

Wat betreft de versterking van het recreatiepark de Alk en de ontwikkeling van de Herkvallei werd echter een masterplan Alken Valley 2020 ontwikkeld, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/12/2017. Dit plan is het

resultaat van een evenwichtsoefening tussen de ontwikkeling als bovenlokale recreatieve aantrekkingspool, het verbeteren van faciliteiten voor de Alkenaar, het overstromingsresistent maken en landschapontwikkeling.

Voor de mogelijke uitbreiding van het lokaal (en eventuele herlocalisatie van regionale) bedrijventerrein, worden vier mogelijke locaties aangeduid, in de directe omgeving van het bedrijventerrein Kolmen. Ondertussen is een provinciaal RUP vastgesteld voor een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde van de spoorweg (PRUP Regionale bedrijventerreinen Brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen - MB 5 juli 2011).

Afbeelding 2: indicatieve afbakening hoofddorp Alken (GRS)



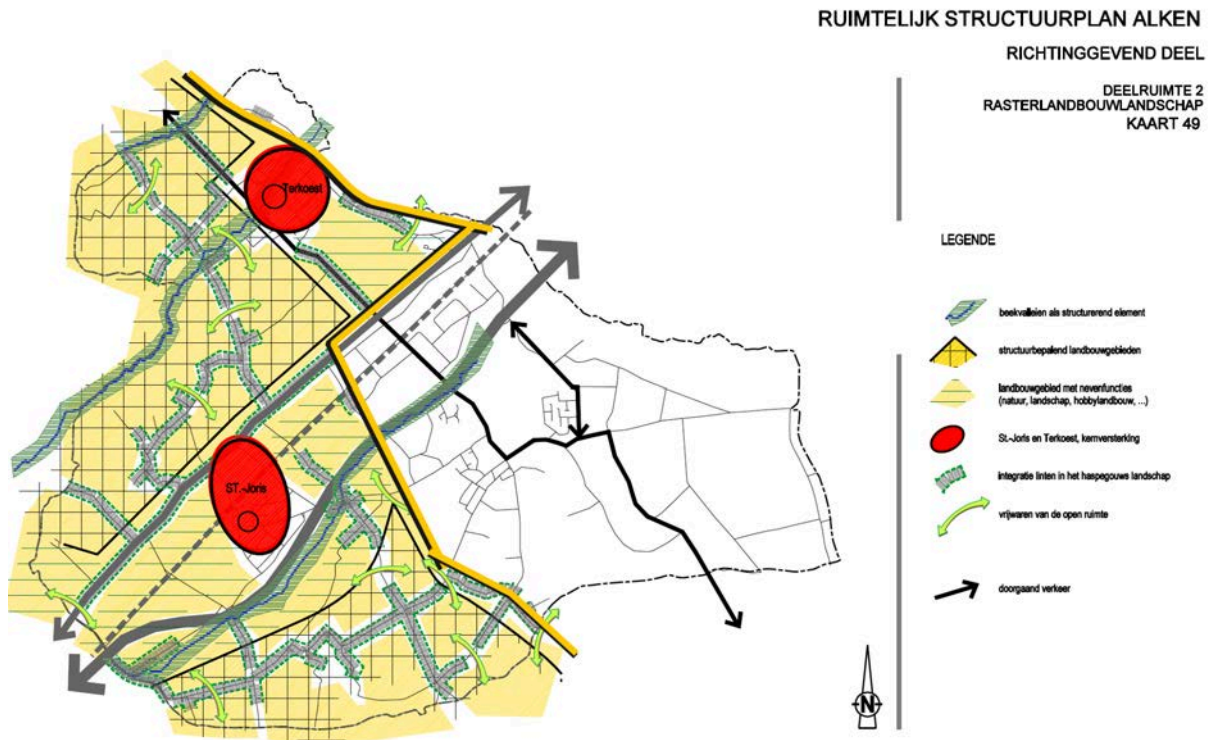
➤ Ruimtelijke visie GRS voor de kernen St.-Joris en Terkoest

De kernen van St.-Joris en Terkoest zijn een onderdeel van de deelruimte die rasterlandbouwlandschap wordt genoemd.

Voorzieningen op niveau van St.-Joris en Terkoest en omliggende linten worden voorzien in de kernen om deze ruimtelijk te versterken. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de woonkernen en de linten. Door een kwalitatieve inrichting worden de kernen ruimtelijk herkenbaar en krijgen ze elk hun eigen identiteit. Door kwalitatieve inbreidingsprojecten zullen ze ruimtelijk versterkt worden.

In de landbouwgebieden met nevenfuncties, speelt landbouw naast natuurelementen, landschapselementen en woonfunctie ook een belangrijke rol. Bestaande kleine landschapselementen blijven behouden en waar mogelijk ontwikkeld; landbouw kan op plaatsen waar mogelijk verder ontwikkelen; bebouwing wordt afgewerkt naar het omliggend landschap; de nog resterende openruimteverbindingen worden gevrijwaard van bebouwing.

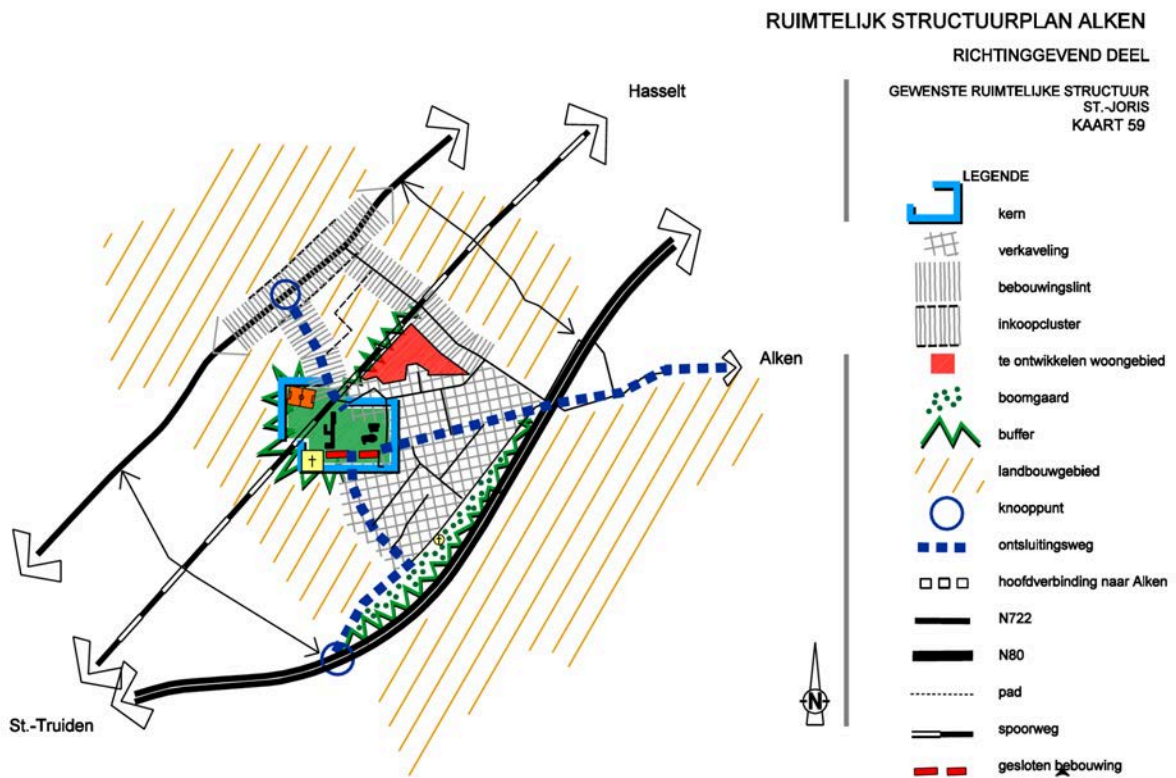
Afbeelding 3: deelruimte rasterlandbouwlandschap met indicatieve aanduiding kernen (GRS)



Specifiek voor de woonkern St.-Joris wordt deze algemene visie vertaald in volgende beleidslijnen:

- kernversterking rond de school, kerk, cultureel centrum, begraafplaats en sportterreinen. Deze zone wordt ingericht als kern van St.-Joris. Eventueel kan gezocht worden naar mogelijkheden om aan de rand van de kern meer gesloten bebouwingsvormen toe te laten;
- de verbinding naar Alken wordt ondersteund via de Ed. Dompasstraat – Hendrikstraat – Langveldstraat, waarbij het belangrijk is dat deze een veilige fietsverbinding vormt;
- het nog niet ontwikkelde woongebied in het noorden, tegen de spoorweg, wordt ontwikkeld;
- Het restlandbouwgebied tussen St.-Joris en de N80 wordt ingericht met sterke groenstructuren, zo wordt de hinder van N80 beperkt en tegelijkertijd de kapel terug in een ruimtelijk kader geplaatst.

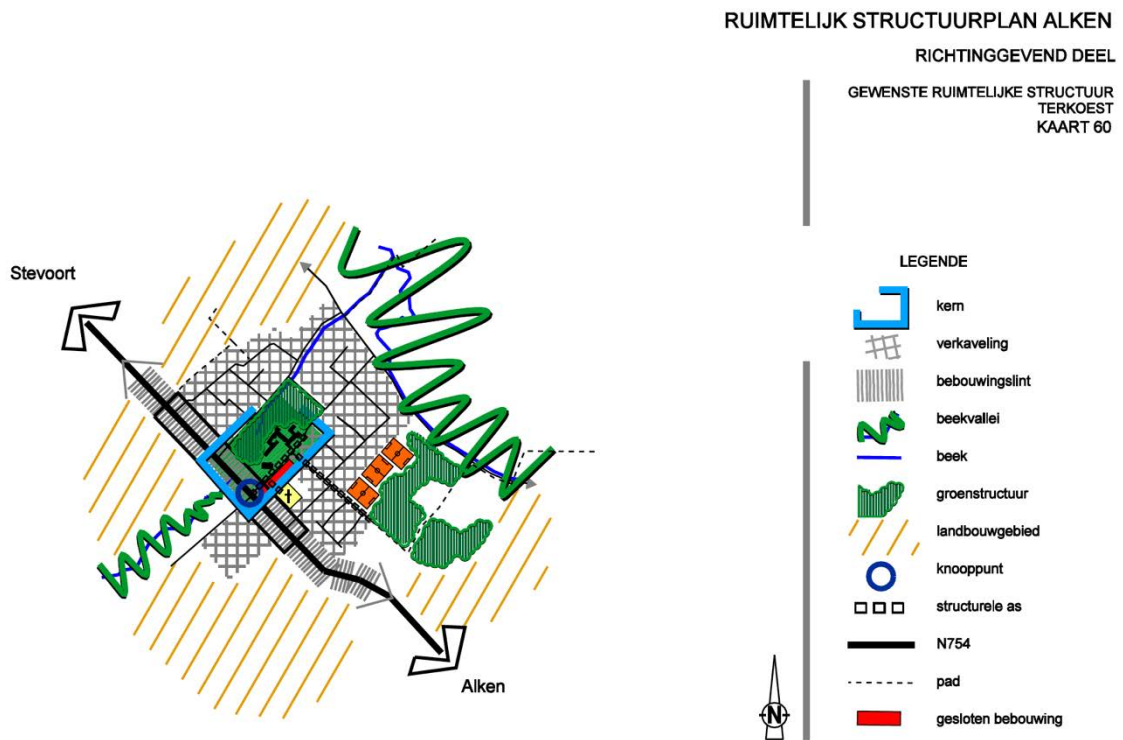
Afbeelding 4: gewenste structuur Sint-Joris (GRS)



Voor de woonkern van Terkoest zijn in het GRS volgende, voor dit RUP relevante, beleidslijnen uitgeschreven:

- de kern van Terkoest situeert zich rond de kerk, het rusthuis en de school en gaat tot over de N754. Vanuit die kern wordt een ruimtelijke relatie gelegd met de vlakbij gelegen begraafplaats en de sportterreinen aan de zuidoostelijke rand van de woonkern;
- de Mombeekvallei, aan de noordoostelijke zijde van de woonkern, wordt ruimtelijk versterkt;
- bestaande paden naar de open ruimte worden doorgetrokken, zodat in lussen kan gewandeld worden.

Afbeelding 5: gewenste structuur Terkoest (GRS)

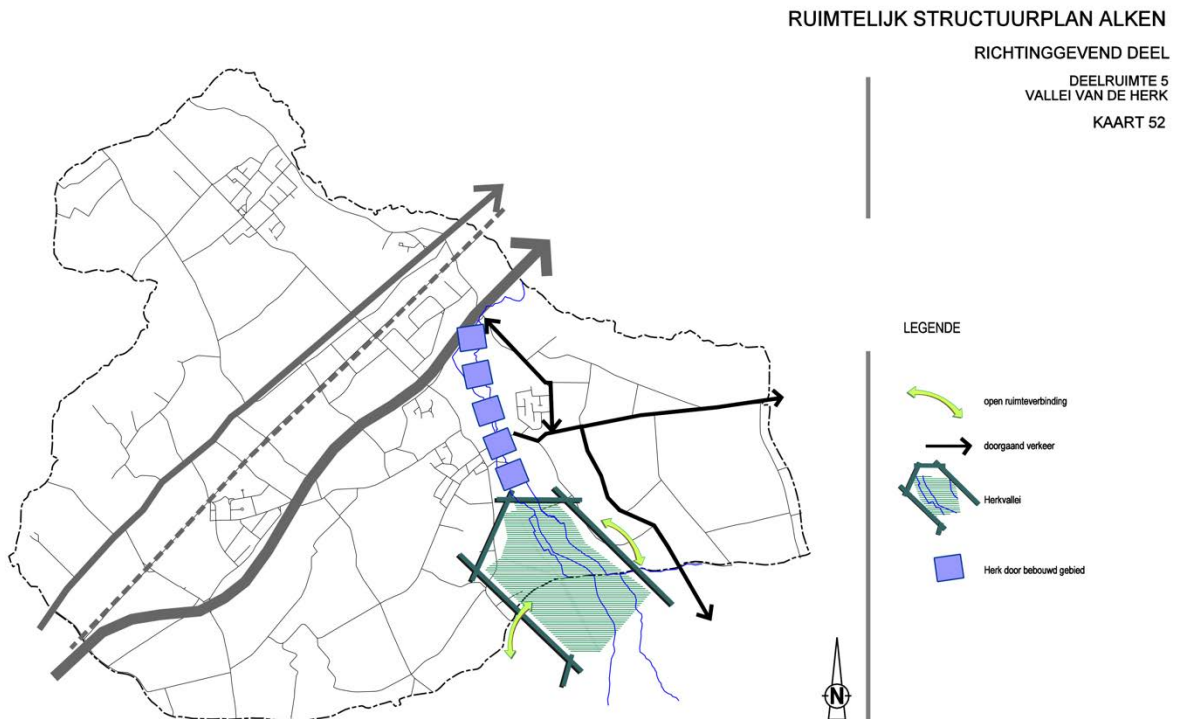


➤ Ruimtelijke visie GRS voor de deelruimte Vallei van de Herk

De basis voor de ontwikkeling van deze deelruimte heeft te maken met het landschappelijke herkenbaar maken van de vallei van de Herk. Er wordt een beleid gevoerd naar behoud en herstel. Binnen deze landschappelijke herkenbaarheid wordt afhankelijk van de plaats een bepaalde hoofdfunctie van de valleistruktuur verder uitgewerkt. Er wordt gewerkt op basis van verschillende segmenten.

Voorname­lijk in het zuiden van de gemeente dienen de natuurwaarden verder ondersteund, aansluitend op de natuurwaarden in Wellen. De Herkvallei zal op deze plaats, omwille van haar belangrijke natuurwaarden, zoveel mogelijk ge­vrijwaard blijven van harde functies. Ook grootschalige landbouw moet hieruit geweerd worden. Ter hoogte van het centrum van Alken wordt de Herk terug ruimtelijk herkenbaar gemaakt. Door de landschappelijke ontwikkeling van deze vallei, wordt de Herk als structuurdrager verder ondersteund binnen dit sterk bebouwd en intensief gebruikt valleisegment (bebouwing Alken-centrum, recreatiegebied de Alk, Brouwerij, ...).

Afbeelding 6: ruimtelijke visie Vallei van de Herk (GRS)



➤ **Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. lokale sportinfrastructuur**

De hiërarchie van de recreatieve infrastructuur wordt gekoppeld aan de hiërarchie van de nederzittingsstructuur. Dit betekent dat het hoofddorp Alken voorzieningen ontwikkelt voor de hele gemeente; de woonkernen St.-Joris en Terkoest voorzien in de basisbehoeften omtrent sport en recreatie op niveau van de kern.

Recreatieve infrastructuur worden zoveel mogelijk geconcentreerd in of aansluitend aan de bebouwde omgeving.

Voor het sportveld Langveld (Alken-Centrum) wordt vooropgesteld dat bestaande infrastructuur blijven behouden in functie van de huidige sportclubs. Naar de toekomst toe wordt deze zone ontwikkeld in relatie met de wijk Langveld. Bovendien wordt een gedeelte van de zonevremd gelegen terreinen van KWS naar hier verplaatst.

Wat betreft de huidige voetbalsite in St.-Joris stelt het GRS dat in deze zone recreatieve infrastructuur ten behoeve van de dynamiek van St.-Joris verder wordt ondersteund. In die zin worden bepaalde (beperkte) ontwikkelingen op niveau van de woonkern toegestaan. Bovendien is een landschappelijke inkleding naar de achterliggende open ruimte en een buffer naar de spoorweg noodzakelijk.

De infrastructuur van Terkoest bevindt zich eveneens aan de rand van de kern en wordt verder ontwikkeld in functie van de behoeften van deze woonkern. Ook hier worden beperkte ontwikkelingen, op het niveau van de woonkern, toegestaan. Relevant voor deze omgeving is ook dat in het GRS is opgenomen dat de verschillende jeugdverenigingen mogelijkheden moeten krijgen om hun activiteiten verder te kunnen ontplooiën. Enerzijds is het nodig dat er genoeg lokalen ter beschikking zijn, anderzijds is speelruimte, buitenruimte ook noodzakelijk.

Het recreatiepark De Alk wordt geselecteerd als sportinfrastructuur voor de hele gemeente. Het domein maakt onderdeel uit van de deelruimte Vallei van de Herk. De basis voor de ontwikkeling van deze deelruimte heeft te

maken met het landschappelijke herkenbaar maken van de vallei van de Herk. Er wordt een beleid gevoerd naar behoud en herstel. Binnen deze landschappelijke herkenbaarheid wordt, afhankelijk van de plaats, een bepaalde hoofdfunctie van de valleistructuur verder uitgewerkt:

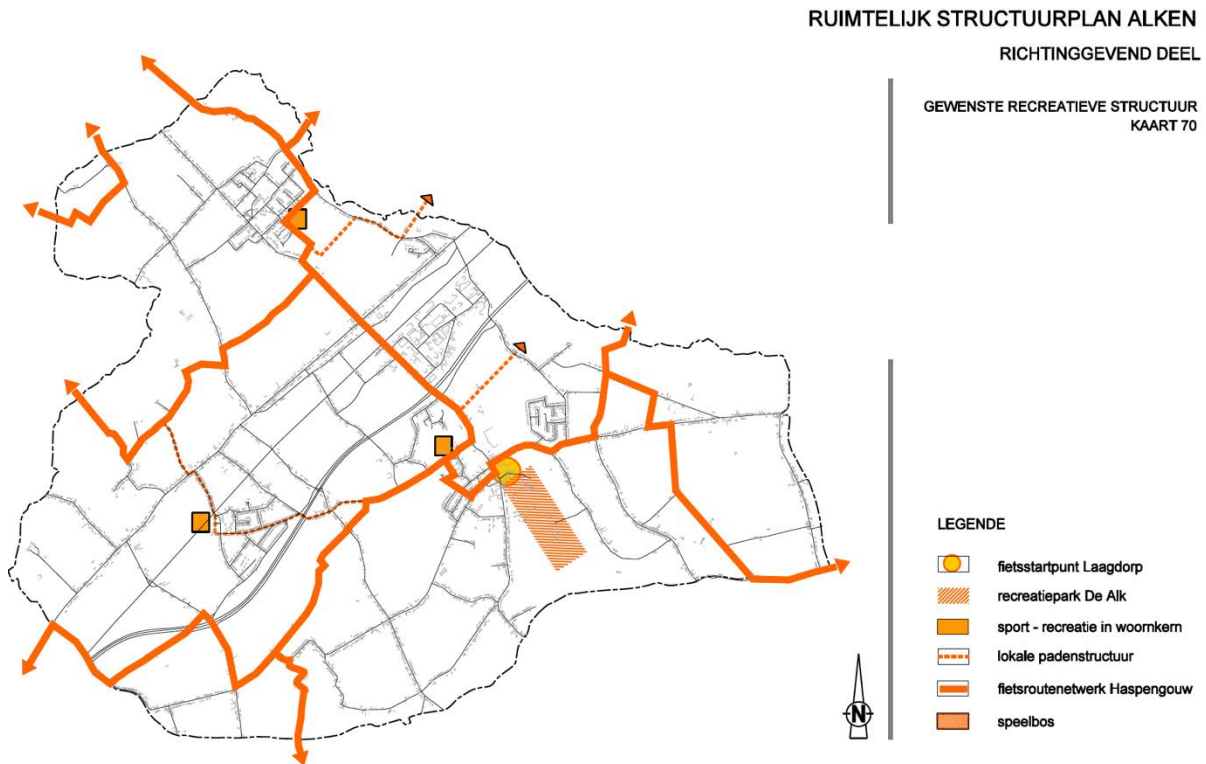
- In het zuiden van de gemeente dienen de natuurwaarden verder ondersteund, aansluitend op de natuurwaarden in Wellen. De Herkvallei zal op deze plaats, omwille van haar belangrijke natuurwaarden, zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van harde functies.
- Ter hoogte van het centrum van Alken (De Alk, Laagdorp, Brouwerij) wordt de Herk terug ruimtelijk herkenbaar gemaakt. Door de landschappelijke ontwikkeling van deze vallei, wordt de Herk als structuurdrager verder ondersteund. Het recreatiepark De Alk wordt versterkt en gekoppeld aan het fiets- en voetpadennetwerk vanuit het centrum en omliggende open ruimte.
- Naar de samenloop van de Herk en de Mombeek, krijgt de vallei waar mogelijk terug meer aandacht in functie van natuurwaarden. Hier zullen natuur- en landschapswaarden van de vallei op een kwalitatieve manier moeten samengaan met de ontwikkeling van het hoofddorp Alken en haar bijhorende functies als bedrijvigheid.

In het GRS is een afwegingskader opgenomen om bestaande verspreid gelegen sport- en recreatieterreinen of nieuwe recreatie-activiteiten te beoordelen. Relevant zijn hierbij volgende bepalingen:

- Infrastructuur die ten dienste van de hele gemeente staat, hoort in het hoofddorp Alken. Dergelijke bestaande infrastructuur in het hoofddorp kan ter plaatse blijven. Nieuwe infrastructuren worden gerealiseerd in recreatiedomein De Alk.
- Infrastructuur in een andere woonkern (Terkoest, Sint-Joris) kan enkel uitgerust zijn op niveau van die woonkern. In dat geval kan het terrein ter plaatse blijven. Deze ontwikkelingsmogelijkheden gelden niet indien het terrein gelegen is in of in de nabijheid van woonlinten, woonclusters of verspreidliggende woningen (deze zijn niet geselecteerd als woonkern).
- Infrastructuur in de open ruimte is enkel te verantwoorden indien het om bestaande infrastructuur gaat en als omwille van bepaalde redenen (veiligheids- en andere voorschriften die opgelegd worden aan de activiteit,...) het mogelijk is om de infrastructuur te herlocaliseren naar het hoofddorp of een woonkern.

Specifiek m.b.t. de bereikbaarheid van de toekomstige voetballocatie voor de fusieclub, is de selectie van functionele fietsverbindingen uit het GRS relevant. Grote delen van deze functionele route vindt men ook terug binnen het recreatief fietsroutenetwerk. Ondertussen werkt de provincie ook aan een fietssnelweg (Hasselt-St.-Truiden-Gingelom) die in Alken grotendeels langsheen de N80 zal lopen.

Afbeelding 7: gewenste recreatieve structuur (GRS)



➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. wonen

Als algemene visie wordt vooropgesteld:

- het woonbeleid dient uit te gaan van de behoeften en evoluties in de behoeften van de bevolking, en dat in meervoudig opzicht: wijzigende woonomstandigheden, behoeften van de diverse bevolkingsgroepen in demografisch opzicht (ouderen, jongeren, ...), de financiële draagkracht van de diverse bevolkingsgroepen;
- streven naar kwaliteit vanuit meervoudig opzicht: aandacht voor de kwaliteit van het woningbestand, aandacht voor voorkoming van verkrotting en leegstand, aandacht voor een kwalitatieve ontwikkeling van de nieuwbouw, kwaliteit van de woonomgeving (groenvoorzieningen, spel en recreatiemogelijkheden, onderhoud ...);
- verdichting door inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing, rekening houdend met verkeer en mobiliteit en met openbaar vervoervoorzieningen;
- inspeland op de gewijzigde behoefte ten gevolge van gezinsverdunding en veroudering van de bevolking (realiseren van specifieke woonvormen);

In het GRS is een woonprogrammatie opgenomen met te realiseren en niet aan te snijden woongebieden. Deze kwantitatieve programmatie is evenwel achterhaald. Ze is immers gebaseerd op een berekening van de woonbehoeften tot 2007. De ruimtelijke visie en beleidslijnen m.b.t. de woonkernen blijven evenwel gelden.

➤ Beleid m.b.t. de woonkernen

Om een ruimtelijk beleid te voeren op de totale nederzettingsstructuur in de gemeente worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Het hoofddorp Alken en de woonkernen St.Joris en Terkoest ontwikkelen volgens hun niveau.
- Aanbod aan diverse woonvormen creëren. Dit heeft vooral betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe woon- en inbreidingsgebieden en verbouwen van bestaande woningen. Het aanbod aan verschillende woningtypologieën geeft een breder publiek de kans om in Alken te wonen.

- Verhogen woonkwaliteit en leefbaarheid van woongebieden. Komen tot een aangener woonklimaat voornamelijk binnen de woonlinten.

Het hoofddorp zal in de toekomst de grootste behoefte aan woningen opvangen. Bovendien wordt hier gestreefd naar een verweving van lokale bedrijvigheid. Handel en andere voorzieningen daarentegen worden geconcentreerd uitgebouwd voornamelijk in de Hoogdorpstraat. Bestaande handelszaken in het hoofddorp kunnen uiteraard ter plaatse blijven. De infrastructuur op het recreatieterrein “De Alk” in het oosten van het hoofddorp wordt verder uitgebouwd.

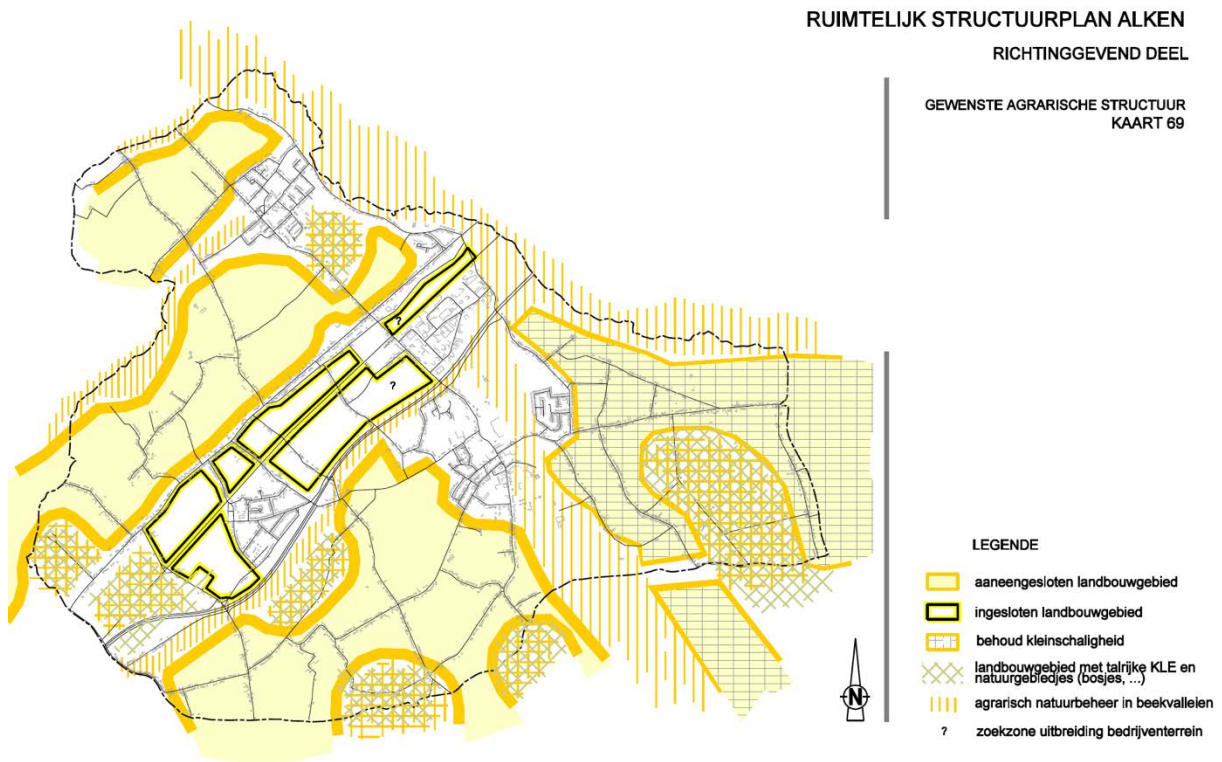
In de woonkernen wordt de nadruk gelegd op het “landelijk wonen”. De woningbehoefte binnen deze woonkernen wordt opgevangen binnen de bestaande woonzones. In de mate van het mogelijke, worden diverse woonmogelijkheden aangeboden, zeker indien het gaat om de ontwikkeling van nieuwe gebieden (of binnengebieden). Op deze manier wordt kernversterking bevorderd. Lokale functies (handel, ambachtelijke bedrijvigheid, ...) zijn mogelijk in deze woonkernen, ter bevordering van de tewerkstelling en leefbaarheid. Vanzelfsprekend mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.

➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. landbouw

In het GRS worden beleidsmatig verschillende landbouwgebieden afgebakend.

- In de aaneengesloten landbouwgebieden wordt de nadruk gelegd op het versterken van hoogdynamische landbouw. De verschillende aaneengesloten landbouwgebieden worden ingericht zodat landbouw optimaal en gestructureerd kan werken. Dit betekent ook dat functies die niet thuishoren in dit landbouwgebied zoveel mogelijk geweerd worden.
- Ingesloten landbouwgebieden worden eveneens ontwikkeld voor landbouw. In deze gebieden dient rekening gehouden te worden met aangrenzende functies zoals wonen (met bijkomend ruimtebehoefte voor hobbylandbouw), natuur (Lampse Beemden), de ontwikkeling van kleine landschapselementen in de dorps- en lintranden, ...
- In landbouwgebieden met talrijke KLE en natuurgebiedjes wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het waardevol (kleinschalig) landschap d.m.v. versterking van KLE en zoveel mogelijk behoud van permanente graslanden en weilanden
- In de beekvalleien wordt gestreefd naar ontwikkeling van natuur en verbeteren van de valleestructuur en afbouwen van intensieve landbouwactiviteiten.

Afbeelding 8: gewenste agrarische structuur (GRS)



5.4. Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei

➤ Masterplan Alken Valley 2020

Het masterplan Alken Valley 2020 geeft uitvoering aan de bindende bepaling 36 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: “De gemeente stelt een ontwikkelingsplan op voor een kwalitatieve ontwikkeling en inrichting van hetrecreatiedomein de Alk als recreatie-‘park’ ”.

Doelstelling is om De Alk de aantrekkelijkheid van De Alk als bovenlokale recreatiepool te consolideren en de relatie met het centrum van Alken te versterken. Zo wordt ook het draagvlak voor handel en horeca in het centrum van Alken vergroot. Om meer recreanten aan te trekken moet een unieke beleving geboden worden. Tegelijkertijd wordt de huidige waterproblematiek aangepakt door een kader te scheppen voor een verbeterde structuur van de waterlopen en verhoogde waterbergingscapaciteit, en door bedreigingen op te heffen en waar nodig de ontwikkelingsmogelijkheden (bebouwing, verharding) hiertoe te beperken.

Het masterplan wil de aansluiting tussen het sport- en recreatiedomein en de Herkvallei waarin het gelegen is opzoeken, en de aanwezigheid van deze unieke landschappelijke context beter benutten. Dit, om niet alleen de identiteit en de verblijfskwaliteit, maar ook de ecologische waarde van het projectgebied uit te bouwen. Het sport- en recreatiedomein wordt zo verruimd tot valleipark, waarin de belevingswaarde gestoeld is op het bestaande valleilandschap. Door, naast het sport- en recreatief programma, ruimte te bieden aan een streekeigen, extensief beheerde vallei-habitat onderscheidt het valleipark zich tot een unicum in de streek.

De uitbouw van een valleipark biedt mogelijkheden voor het verbeteren van het watersysteem van de regio. Er wordt gewerkt aan de waterkwaliteit en de ecologische waarde van de Herk en de Kleine Herk. Via het projectgebied kan aansluiting gemaakt worden met de Bengelbeemd en de Mombekvallei ten noorden en met het Natuurreservaat De Herkvallei ten zuiden. Zo ontstaan er, behalve een aaneengesloten ecologische corridor, ook nieuwe mogelijkheden op vlak van natuurbeleving en -educatie.

Op mesoschaal kan het valleipark een belangrijke functie als waterretentiebekken opnemen. Er wordt opnieuw ruimte gegeven aan de beken (openleggen, hermeandering). Er worden, behalve meerdere vijvers en poelen, ook enkele onverharde programma-onderdelen van het park overstroombaar aangelegd. Verharding en bebouwing wordt vermeden in de stukken die als 'signaalgebied' zijn gekend. De aanwezigheid van water wordt zichtbaar, hoorbaar en voelbaar gemaakt. Daarom wordt water, doorheen het hele het projectgebied, behalve als landschappelijk inrichtingselement ook zoveel als mogelijk ingezet als speel- en educatief element.

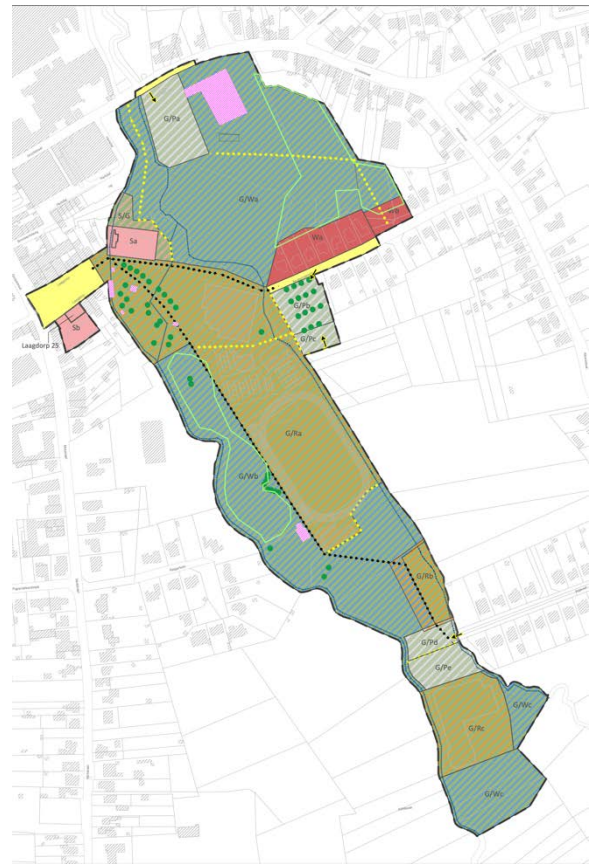
De herstructurering tot een uniek vallei landschap gaat samen met enkele gerichte ingrepen in het programma. Een aantal plekken worden momenteel reeds intensief gebruikt en behouden dus in eerste instantie hun huidige invulling: de tennisclub met het clubhuis van de pagclub en de wielclub, de atletiekpiste met sportzaal 'T ABC (tafeltennis, atletiek, boogschieten, curve bowls) , de visvijver, de manege. Andere functies krijgen een facelift, worden uitgebreid met een hedendaagse invulling of krijgen een nieuwe omkadering: de speeltuin, het verkeerspark, de visvijver, ...:

- De speeltuin is in het huidige sport- en recreatiedomein een belangrijke publiekstrekker die in het masterplan verder uitgebouwd wordt. De aantrekkelijkheid van spelen in het valleipark wordt met het masterplan geïntensiveerd door natuurlijke speelelementen doorheen het hele park toe te voegen. Spelen wordt gethematiseerd uitgebreid rond het thema 'water' (roeivijver, waterspeeltuin, avontuurlijk spelen, interactieve educatie rond water).
- Het huidige programma op de site De Molen wordt bijgesteld zodat De Molen kan worden uitgebouwd tot een bovenlokaal bezoekerscentrum. De Molen wordt het vertrekpunt van natuurexploraties, wandelingen en fietstochten in het valleipark en/of in de ruimere omgeving. Het huidige programma op de site De Molen wordt bijgesteld zodat De Molen kan worden uitgebouwd tot een bovenlokaal bezoekerscentrum. De Molen wordt het vertrekpunt van natuurexploraties, wandelingen en fietstochten in het valleipark en/of in de ruimere omgeving.
- De chiro (nu in site De Molen) worden gehuisvest in een nieuw chiroheem te hoogte van de zuidelijke toegangspoort van het valleipark (omgeving manege / Rijddreef).
- Het verkeerspark in het sport- en recreatiedomein De Alk is zowel voor scholen als voor particuliere bezoekers een belangrijke bovenlokale aantrekkingspool. De huidige infrastructuur is echter verouderd. Met het masterplan wordt het voor scholen op uitstap mogelijk om verkeerslessen te organiseren in het educatief centrum in De Molen en te oefenen in een hedendaags, aantrekkelijk verkeerspark. Het masterplan voorziet hiervoor in drie verschillende, maar aaneen te sluiten terreinen waar er op verschillende manieren met verkeersopvoeding kan worden omgegaan: een oefenterrein voor jonge fietsers (op warme dagen te transformeren tot een waterspeelplein), formele verkeerslessen ter hoogte van de sporthal, het zuidelijke deel van het verkeerspark dat de huidige roeivijver vervangt met een combinatie van twee programma's nl. een natuurlijke waterzuiveringsinstallatie met verschillende kleine poelen en vijvers, anderzijds een padenstructuur waar kinderen met fietsen en gocarts vrij kunnen spelen en 'doortrappen'. Dit deel functioneert als een uitbreiding van de speeltuin voor iets oudere kinderen, waar er ook plaats is voor interactie met water, bv. een picknickhoek, speeloever of zelfs een speelvijver.

➤ RUP Alken Vallei

Ter uitvoering van het masterplan wordt o.a. een RUP opgemaakt (versie ontwerp – november 2020). In dit RUP wordt voor het recreatiegebied een onderscheid gemaakt in zones voor groen en recreatie enerzijds en zones voor groen, waterbeheer en recreatie enerzijds. In de zones voor groen en recreatie (G/R) is bebouwing niet uitgesloten, maar moet toch rekening houden met mogelijke wateroverlast. Het gaat om de delen van het gemeentelijk recreatiegebied die niet in signaalgebied gelegen zijn. In de zones voor groen waterbeheer en recreatie (G/W) wordt bebouwing uitgesloten en ook verharding wordt er beperkt tot een minimum (bv. fietspaden). Recreatieve voorziening zijn mogelijk als ze goed geïntegreerd worden in de parkstructuur en de goede waterberging niet hinderen. De voorschriften komen overeen met de principes van een 'watergevoelig openruimtegebied' (WORG), zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Afbeelding 9: Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei (schetsontwerp)



5.5. Toetsing van de doelstellingen van het RUP aan de structuurplannen

Een concrete toetsing van elk van de mogelijke deelplannen aan de structuurplannen gebeurt in de beschrijving per deelplan in hfst. 7. In algemene zin kunnen we hier wel al de doelstellingen van dit RUP toetsen aan de structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus.

5.5.1. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het ontwikkelen van een nieuwe lokale voetbalsite voor de fusieclub

Het uitbouwen van een gemeentelijke voetbalsite is een gemeentelijke bevoegdheid. Vanuit het Vlaams en provinciaal structuurplan geldt de algemene beleidslijn dat dit volgens het principe van de 'gedeconcentreerde bundeling' in of aan de kernen moet worden voorzien. Indien hiervoor herbevestigd agrarisch gebied wordt aangesneden, moet dit 'gecompenseerd' worden door herbesteding van gebied(en) in landbouwgebruik die nu geen agrarische bestemming hebben. Dit veronderstelt wel een onderzoek naar mogelijke alternatieve locaties die geen aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied inhouden, onderzoek naar de impact op de samenhang van de agrarische structuur en naar de mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.

Het GRS werd in 2005 definitief aangenomen en goedgekeurd. Ondertussen is de fusie van drie lokale clubs een nieuw gegeven en leidt dit nieuw gegeven tot ruimtebehoeften (ontwikkeling van één voetbalsite met 4 terreinen) die niet waren voorzien bij de uitwerking en goedkeuring van het GRS.

Bij het zoeken naar een nieuwe locatie blijven in principe wel de andere ontwikkelingsperspectieven uit de structuurplannen van kracht.

Vanuit het GRS staat voorop:

- dat een voetbalsite die op niveau van de gehele gemeente functioneert, in principe aan het hoofddorp Alken moet worden gesitueerd; het afwegingskader voor nieuwe recreatie-activiteiten stelt verder dat nieuwe infrastructuren in recreatiedomein De Alk - geselecteerd als sportinfrastructuur voor de hele gemeente – moeten worden gerealiseerd
- in de woonkernen kunnen volgens hetzelfde afwegingskader enkel recreatie-infrastructuren als ze uitgerust zijn op het niveau van de kern en gelegen zijn in de kern (niet in woonlinten, woonclusters of verspreid gelegen bebouwing);
- in de open ruimte (buiten de geselecteerde kernen) is recreatie-infrastructuur enkel te verantwoorden in geval van een bestaande structuur en als deze om bepaalde redenen niet kan worden gelokaliseerd in het hoofddorp of de woonkern.

Andere locatie-alternatieven worden afgewogen t.o.v. voormelde uitgangspunten. Als geen locatie wordt gevonden die voldoende groot is én beantwoordt aan (al) de uitgangspunten, is een afwijking van de richtinggevende bepalingen van het GRS te verantwoorden. Immers:

- de ruimtelijke behoeften van de fusieclub zijn een nieuw gegeven die niet in het GRS was (te) voorzien
- de uitwerking van het masterplan voor De Alk (Alken Valley 2020) en de aanduiding van WORG

5.5.2. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van de huidige voetbalsites

De huidige locaties zijn in het GRS elk als te behouden lokale sportsites aangegeven. Een optie om deze gebieden te herbestemmen, is enkel ingegeven vanuit de doelstellingen om de ondertussen gefuseerde plaatselijke clubs op één locatie te laten spelen. In het GRS is het ontwikkelen van één voetballocaatie voor een fusieclub, en dus het vrijkomen van de huidige locaties voor andere ontwikkelingen, niet voorzien. De fusie van drie lokale clubs is een nieuw gegeven dat leidt tot ruimtebehoeften die niet waren voorzien bij de uitwerking en goedkeuring van het GRS.

Overeenkomstig de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid is een planologisch initiatief voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden (in de kernen) niet afhankelijk van voorafgaande behoefte- of voorzieningenstudies, en is de afwezigheid van zulke studies voor transformatie- of

vernieuwingsprocessen in de bebouwde gebieden niet te beschouwen als kennelijk onverenigbaar met de hogere structuurplanning.

De huidige sites worden in het GRS beschouwd als onderdeel van de respectievelijke kernen (bebouwde gebieden zoals bedoeld in de omzendbrief). Dit blijkt duidelijk uit de tekstuele beschrijvingen en de kaarten van het GRS Alken.

Eenintentie om de huidige locaties te herbestemmen voor harde functies (bv. woonontwikkelingen) zou dus te verantwoorden moeten zijn vanuit onvoorziene ruimtebehoeften, en is niet als strijdig met de structuurplannen te beschouwen mits de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid van toepassing is.

5.5.3. **Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied**

Het herbestemmen van gronden als agrarisch gebied kadert in de beleidslijnen van het RSV m.b.t. afbakening van de gebieden van de agrarisch structuur en de omzendbrief m.b.t. het planologisch evenwicht in de herbevestigde agrarische gebieden.

Het te herbestemmen gebied wordt best gezocht in de gebieden die in het GRS als landbouwgebied zijn aangeduid.

6. Overzicht van de (mogelijke) plangebieden

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de sites die, doorheen planningsproces tot nog toe, in aanmerking zijn genomen om als deelplan in het RUP opgenomen te worden. Ook wordt aangegeven voor welke plangebieden locatie-alternatieven zijn onderzocht maar niet weerhouden.

Het betreft:

- de zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub;
- de huidige locaties voetballocaties;
- de locaties die in aanmerking komen om te herbestemmen i.f.v. landbouw, voor het eventueel noodzakelijk herstel van het planologisch evenwicht van het herbevestigd agrarisch gebied.

In de beschrijving per deelplan in hfst. 7. wordt verder in detailniveau ingegaan op elk van de weerhouden plangebieden.

6.1. Zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite voor de fusieclub

In opeenvolgende stappen in het planningsproces zijn verschillende zoekzones voor de ontwikkeling van een voetbalsite geopperd. Eén van deze locaties wordt herbestemd voor de uitbouw van de voetbalsite.

6.1.1. Trechtering van de mogelijke zoekzones tot een voorkeurslocatie

De verschillende zoekzones zijn in eerste instantie op hoofdlijnen getoetst. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- De effectiviteit t.o.v. de doelstellingen van het plan.
Aandachtspunten zijn o.a. of het gebied voldoende groot is en de site een logische vorm kan hebben om de benodigde velden en infrastructuur te kunnen huisvesten, of het gebied niet te reliëfrijk is zodat het grondverzet kan beperkt blijven, of het gebied niet te nat is zodat de velden normaliter kunnen worden gebruikt tijdens het voetbalseizoen, of de site zonder al te grote ingrepen (bv. onteigening van woningen) kan worden ontsloten.
- De ruimtelijk beleidscontext (huidige bestemming, ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke beleidsplannen in voorbereiding)
Aandachtspunten hierbij zijn of het gebied aansluit bij een woonkern (bij voorkeur bij het hoofddorp overeenkomstig het standpunt van provincie Limburg), of herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen (planologische compensatie nodig), ...
- Eventuele wettelijke beschermingen die de goedkeuring van het RUP en/of de ontwikkeling van een voetbalsite kunnen hypothekeren
Het betreft o.a. onroerend erfgoed, gebieden voor het integraal waterbeleid (oeverzones, signaalgebieden), speciale beschermingen inzake natuur (bv. SBZ, VEN),...
- De huidige gebruikswaarde/omgevingswaarde van de site
Hierbij wordt o.a. gelet op het belang voor de beroepslandbouw (grootschaligheid van de landbouwstructuur, huiskavels), water (overstromingsgevoelige gebied), natuur (biologische waarde).
- Indien het gemeentelijke eigendommen betreft, wordt dit als voordeel beschouwd i.f.v. de procedurele en financiële haalbaarheid, maar dit is geen doorslaggevend argument.

Op basis van deze screening op hoofdlijnen kunnen al een aantal zoekzones worden geschrapt. De haalbaarheid en/of uitvoerbaarheid van een RUP voor die zoekzones is onvoldoende zeker. Het heeft geen zin een planningsproces te doorlopen als het RUP uiteindelijk niet kan worden goedgekeurd of wordt vernietigd en/of de voetbalsite uiteindelijk niet kan worden gerealiseerd. Doorheen het proces zijn enkele zoekzones veranderd van 'weerhouden' naar 'niet weerhouden' (of omgekeerd) n.a.v. bijkomende overwegingen uit adviezen, inspraakreacties of nader onderzoek.

De weerhouden zoekzones zijn meer in detail onderzocht (zie toelichting en mer-screening per deelplan). In de beschrijving en mer-screening is gestreefd om alle relevante informatie en overwegingen op te nemen. Ook

bijkomende overwegingen uit inspraakreacties zijn daarbij mee opgenomen. Op die manier is een onderbouwde keuze mogelijk, rekening houdend met alle overwegingen.

6.1.2. Inventarisatie van de zoekzones

De verschillende zoekzones zijn in verschillende stappen geïnventariseerd.

Bij de start van het planningsproces is ervan uit gegaan dat de huidige voetbalsite van Sint-Joris verder ontwikkeld zou worden als nieuwe locatie voor de fusieclub. Omdat hoe dan ook een volledig nieuwe heraanleg wordt vooropgesteld, waarbij de huidige infrastructuur volledig zou verdwijnen en vervangen worden, werden in het planteam ook andere mogelijke locaties geïnventariseerd en besproken.

Dit leidde tot volgende zoekzones:

- Vallei van de Herk (niet weerhouden voor ontwikkeling voetbalsite).
- Langveld Zuid (weerhouden en verder onderzocht)
- Broosveld (in eerste instantie niet weerhouden)
- Eendracht St.-Joris (huidige locatie) (in eerste instantie weerhouden en verder onderzocht)
- Binnengebied Hendrikstraat (niet weerhouden na eerste screening op hoofdlijnen)
- St.-Jorisstraat / Steenweg (in eerste instantie weerhouden en verder onderzocht)
- Hendrikstraat / Vliegstraat
- Restlandbouwgebied N80 / Vliegstraat (niet weerhouden na eerste screening op hoofdlijnen).

Deze zoekzones werden opgenomen in een eerste werkversie van de startnota. Deze nota werd informeel besproken met de adviserende besturen. Er werden geen bijkomende zoekzones aangegeven. Een aantal locaties werden na deze bespreking niet weerhouden, nl. Eendracht St.-Joris en St.-Jorisstraat / Steenweg). De zoekzone Broosveld werd terug opgenomen als verder te onderzoeken.

Tijdens het infomoment over de startnota werden volgende locatie-alternatieven geopperd:

- Langveld West (meer westelijk langs de Langveldstraat dan Langveld Zuid)
- westelijk van de Lokerstraat
- oostelijk van de Lokerstraat

In de inspraakreacties n.a.v. de startnota werden volgende bijkomende zoekzones voorgesteld:

- O.L.Vrouwstraat
- Het Wolfke
- Kompstraat
- Stapstraat
- Zuidelijke uitbreiding recreatiegebied De Alk
- Merelveld.

6.1.3. Screening van de zoekzones op hoofdlijnen

➤ Zoekzone(s) vallei van de Herk



- + (grotendeels) bestemd als recreatiegebied
- + versterking De Alk, cfr. GRS
- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + geen herbevestigd agrarisch gebied

- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavel

- aangeduid als signaalgebied (bouwvrije opgave)
- onderdeel van het valleigebied van de Herk, geen onderdeel van het recreatiegebied cfr. masterplan Alken Valley 2020

Conclusie: deze zoekzones worden **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite. De gebieden zijn overstromingsgevoelig. Te natte of overstroomde velden kunnen niet bespeeld worden, wat zou inhouden dat de voetbalclub niet ten volle kan functioneren. Dit strookt niet met de doelstellingen van het plan. Bovendien is het behoud van ruimte voor water in de vallei zowel functioneel als beleidsmatig van groot belang. Dit blijkt uit de structuurplannen en de aanduiding als signaalgebied.

Deze zoekzones komen ook niet in aanmerking voor een beperktere ontwikkeling gecombineerd met hergebruik van de terreinen centraal in de atletiekpiste.

➤ Langveld Zuid



- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum

- +/- deels in woongebied
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- redelijk inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel
- +/- licht hellend

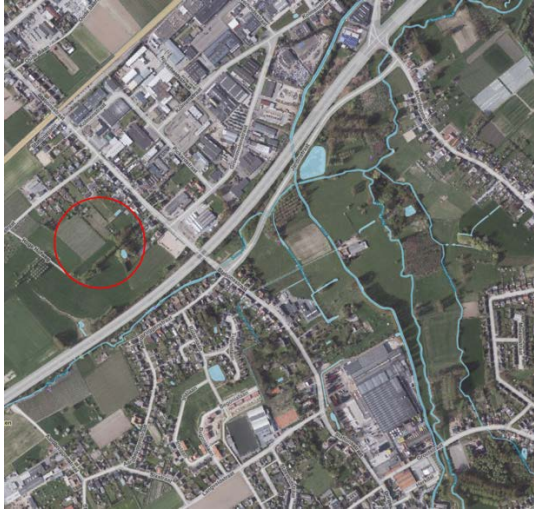
- grotendeels in aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- grotendeels in herbevestigd agrarisch gebied

Conclusie: deze zoekzone is van bij aanvang **weerhouden** voor onderzoek en ook na de consultatieronde over de startnota behouden als zoekzone.

Vanuit de inspraakreacties op de startnota werden heel wat bezwaren uitgebracht m.b.t. hinder t.o.v. omliggende woningen en inname van open ruimte. De inname van open ruimte is onvermijdelijk (zie ook overige zoekzones). De zoekzone leidt wel tot ruimtebeslag maar niet tot verdere versnippering van de open ruimte. Planologische compensatie van herbevestigd agrarisch gebied is nodig. Uit de mer-screening blijkt dat de hinder niet significant is mits gepaste inrichting.

Naar aanleiding van de mer-screening en een meer gedetailleerde inrichtingsoefening voor de zoekzones die nog weerhouden waren (fase startnota), heeft het planteam in de scopingfase beslist om deze zoekzone n.a.v. de scopingfase NIET meer te weerhouden om er een nieuwe voetballocatie te ontwikkelen. De impact op de landbouwstructuur en de open ruimte in het meer algemeen, is er groter dan voor de site Broosveld.

➤ Broosveld



- + bij hoofddorp, cfr. GRS
- + vrij centrale ligging t.o.v. de 3 kernen
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + achterhaalde aanduiding in GRS als bedrijventerrein (ondertussen elders bijkomend bedrijventerrein bestemd door de provincie)

- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- redelijk inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel
- +/- overstromingsgevoelig gebied langsheen Expresweg

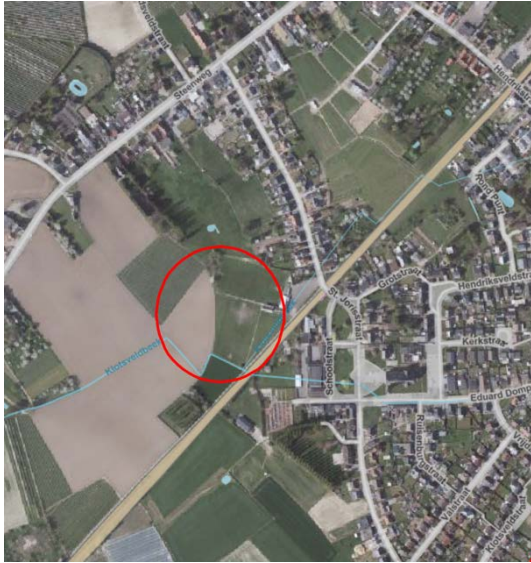
- herbevestigd agrarisch gebied
- niet echt aansluitend bij 'kern' van woonweefsel en voorzieningen

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase niet weerhouden voor onderzoek gelet op de aanduiding als zoekzone voor uitbreiding van bedrijventerrein. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter terug opgenomen als mogelijke locatie. Er is immers elders een uitbreiding van het bedrijventerrein bestemd door de provincie. Ook na de consultatieronde over de startnota behouden als zoekzone en **weerhouden** voor verder onderzoek.

Vanuit de inspraakreacties op de startnota werden heel wat bezwaren uitgebracht m.b.t. hinder t.o.v. omliggende woningen, de waterhuishouding en inname van open ruimte en natuur. De inname van open ruimte is onvermijdelijk (zie ook overige zoekzones). De zoekzone leidt wel tot ruimtebeslag maar niet tot verdere versnippering van de open ruimte. Planologische compensatie van herbevestigd agrarisch gebied is nodig. Uit de mer-screening blijkt dat de hinder niet significant is mits gepaste inrichting. Omtrent natuur en de waterhuishouding in het gebied wordt verder onderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van de mer-screening, bijkomend ecologisch onderzoek, en een meer gedetailleerde inrichtingsoefening, heeft het planteam in de scopingfase haar voorkeur uitgesproken om deze zoekzone als **nieuwe voetballocatie te ontwikkelen**. De impact op de landbouwstructuur en de open ruimte in het algemeen is er minder groot dan bij ontwikkeling van de zoekzone Langveld Zuid.

➤ Eendracht St.-Joris



- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum
- + deels eigendom gemeente
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + deels recreatieve bestemming

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- niet echt inbreidingsgericht
- +/- licht hellend
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- Klotsveldbeek grensstellend

- grotendeels in herbevestigd agrarisch gebied
- ruimte voor aanpassing overweg nodig i.f.v. ongelijkvloerse kruising weg/spoorweg, waardoor site mogelijks niet te ontsluiten
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase weerhouden voor onderzoek. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter **niet meer weerhouden** als mogelijke locatie. Infrabel gaf een negatief advies omdat het de bedoeling is om een ongelijkvloerse kruising aan de overweg te voorzien. Hierdoor zal ruimte nodig zijn en zal geen goede ontsluiting van de voetbalsite mogelijk zijn via de huidige toegang. Er is nog geen concrete oplossing ontworpen voor aanpassing van de spoorweg en ook nog niet duidelijk wanneer de aanpassing zou gebeuren. Vanuit het oogpunt van de veiligheid wenst de gemeente echter geen hypotheek te leggen op de aanpassing van de spoorweg. Onteigening van woningen om de site toch te ontsluiten is financieel niet haalbaar. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken). Dit strookt niet met de beleidslijnen uit de structuurplannen. Dit houdt ook in dat RUP's die niet in overeenstemming zijn met dit principe van bundeling van activiteiten op gemeentelijk niveau aan het hoofddorp, door de hogere overheden kunnen worden vernietigd. Als de bestemming niet kan worden gewijzigd kan de voetbalsite niet worden ontwikkeld. Locatievoorstellen, die een herbestemming behoeven, en niet aansluiten bij het hoofddorp schieten derhalve voorbij aan de doelstellingen van het plan.

➤ Binnengebied Hendrikstraat



- + nabij centrum
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- inbreidingsgericht, achter woonlinten van woonkern

- in hobbylandbouwgebruik, huiskavels (herlocatie = inname landbouwgebied elders)
- in herbevestigd agrarisch gebied
- beperkte ruimte, moeilijke configuratie t.o.v. diepe tuinen
- potentieel groot aantal gehinderden
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone is klein en nagenoeg volledig omsloten door woningen. Hierdoor is er niet voldoende ruimte voor ontwikkeling van een voetsite die goed kan functioneren en afdoende gebufferd is t.o.v. omliggende woningen.

➤ St.-Jorisstraat / Steenweg



- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- inbreidingsgericht (achter hoek woonlinten)
- +/- in versnipperd landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)

- in herbevestigd agrarisch gebied
- geen ontsluiting naar Steenweg (gewestweg) gewenst en geen ontsluiting nabij spoorwegovergang gewenst
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone was in de eerste fase weerhouden voor onderzoek. Naar aanleiding van de informele bespreking met de adviesinstanties is de zoekzone echter **niet meer weerhouden** als mogelijke locatie. Infrabel gaf een negatief advies omdat het de bedoeling is om een ongelijkvloerse kruising aan de overweg te voorzien (zie ook 'zoekzone Eendracht St.-Joris'). Agentschap Wegen & Verkeer verzette zich tegen een bijkomende ontsluiting op de Steenweg. Onteigening van woningen om de site toch te ontsluiten (via St.-Jorisstraat) is financieel niet haalbaar. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken).

➤ Hendrikstraat / Vliegstraat



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- op enige afstand van centrum
- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)

- niet inbreidingsgericht
- in landbouwgebruik, vmdl. verschillende huiskavels, landbouwgebouwen in gebied
- doorsneden door Klotsveldbeek, overstromingsgevoelig omheen beek
- moeilijke configuratie t.o.v. landbouwgebouwen en beek
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone is doorsneden door de Klotsveldbeek en deels overstromingsgevoelig. Hierdoor is er niet voldoende ruimte voor ontwikkeling van een voetbalsite die goed kan functioneren. De zoekzone sluit ook niet aan bij het hoofddorp (Alken).

➤ Restlandbouwgebied N80



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + inbreidingsgericht (reststrook)
- + nabij centrum

- +/- bij woonkern, geen hoofddorp (GRS)
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- moeilijke configuratie (smal, beperkte opp.)
- niet cfr. GRS: sterke groenstructuren
- verdwijnen/contextwijziging beschermde kapel
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone heeft een te moeilijke configuratie om de beoogde voetbalsite te ontwikkelen en sluit niet aan bij het hoofddorp.

➤ Langveld West



- +/- deels in woongebied
- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
- +/- nabij, maar niet aansluitend bij hoofddorp (GRS)

- in aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet inbreidingsgericht t.o.v. bebouwd weefsel/versnipperend voor de agrarische structuur

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel en is versnipperend voor de agrarische structuur. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen. Dit houdt in dat een RUP dat niet in overeenstemming is met de beleidslijnen uit de structuurplannen door de hogere overheden kan worden vernietigd.

➤ Lokerstraat West



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- +/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels
- +/- overstromingsgevoelig gebied langsheen Expresweg

- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet inbreidingsgericht
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Lokerstraat Oost



+ geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

+/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels

+/- overstromingsgevoeliggebied langsheen
Expresweg

- in herbevestigd agrarisch gebied

- niet inbreidingsgericht

- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Hierdoor ontstaat opnieuw een restgebied open ruimte tussen de kern en de voetbalsite. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ O.L.Vrouwstraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)

- (deels) landschappelijk waardevol gebied
(gewestplan)

- niet inbreidingsgericht

- in herbevestigd agrarisch gebied

- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Het Wolfke / Hameestraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels
+/- nabij Meurtelveldbeek (beschikbare ruimte beperkt)

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het bebouwd weefsel van het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Kompstraat



+/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Stapstraat



+/- in landbouwgebruik, mogelijks huiskavels

- aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- niet inbreidingsgericht
- in herbevestigd agrarisch gebied
- niet aansluitend bij hoofddorp

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.

De zoekzone sluit niet aan bij het hoofddorp. Dit past niet in de beleidslijnen van de structuurplannen.

➤ Zuidelijke uitbreiding De Alk



- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + nabij De Alk
- + geen herbevestigd agrarisch gebied
- + noordelijk deeltje bestemd als recreatiegebied

- +/- in landbouwgebruik, geen huiskavels

- deels in gebruik als paardenweides bij manege
- moeilijke configuratie (smal, tussen waterlopen)
- overstromingsgevoelig gebied, noordelijk deel is signaalgebied
- (grotendeels) landschappelijk waardevol gebied (gewestplan)

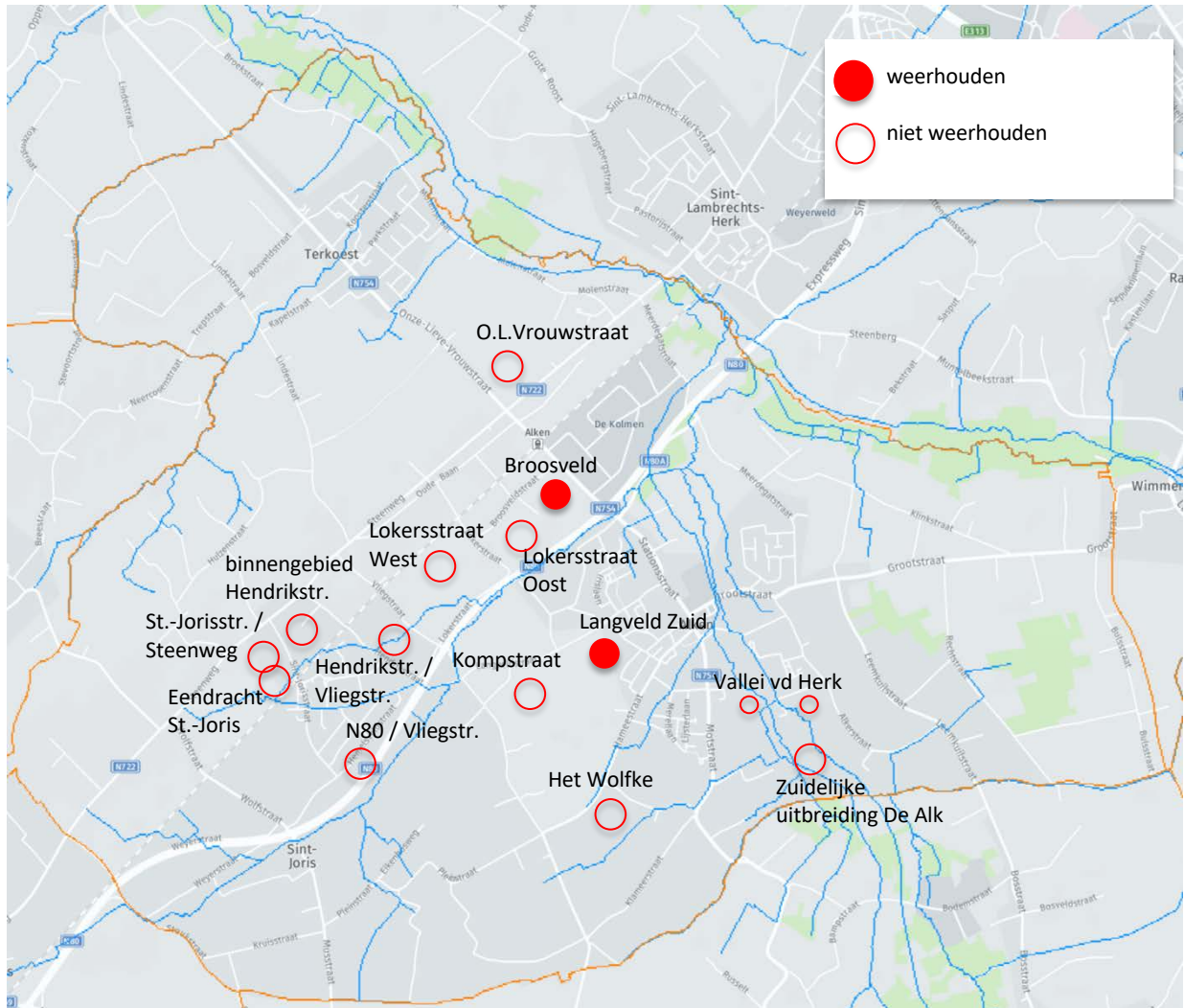
- geen onderdeel van De Alk cfr. masterplan Alken Valley 2020

Conclusie: deze zoekzone is **niet weerhouden** voor de ontwikkeling van een voetbalsite.
De zoekzone maakt onderdeel uit van de vallei van de Herk, waar ruimte voor water en het landschapecologische belang van de vallei primeren (cfr. GRS).

➤ Merelveld

Deze gebiedsaanduiding werd schriftelijk genoemd in een inspraakreactie (geen verdere gebiedsomschrijving of kaartje). Er is geen omgeving met het toponiem 'Merelveld' gekend bij de leden van het planteam, noch aangeduid op de topografische kaarten.

Afbeelding 10: geografisch overzicht zoekzones voor het ontwikkelen van een voetbalsite voor de fusieclub

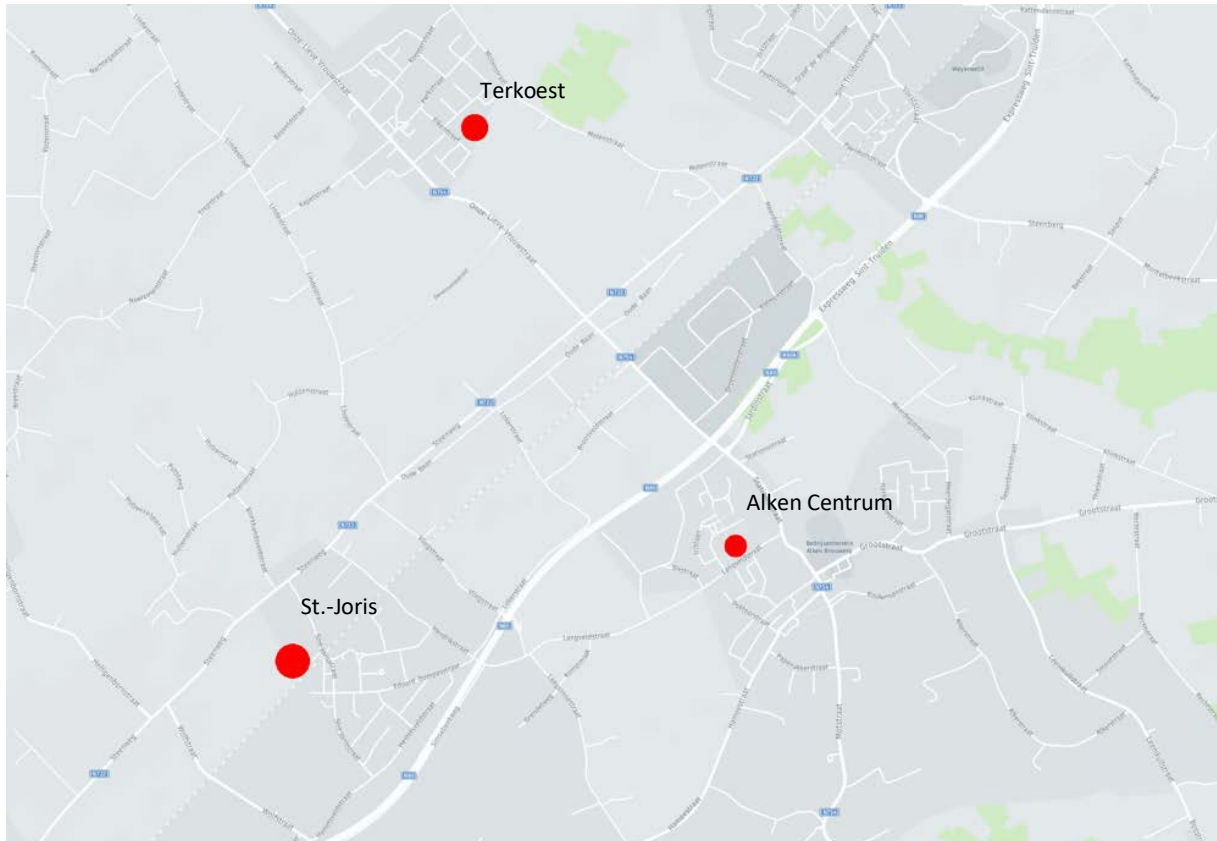


6.2. De huidige voetballocaties

De huidige drie locaties – in gebruik door de voetbalverenigingen die zijn opgegaan in de fusieclub - liggen in/aan de kernen van Terkoest, Alken Centrum en Sint-Joris, elk een deelgemeente van Alken.

Het spreekt voor zich dat er geen locatie-alternatieven zijn. Het betreft immers bestaande locaties die voor herontwikkeling vrijkomen, of voor de site Sint-Joris eventueel te herontwikkelen is i.f.v. de nieuwe fusieclub.

Afbeelding 11: geografisch overzicht huidige voetballocaties

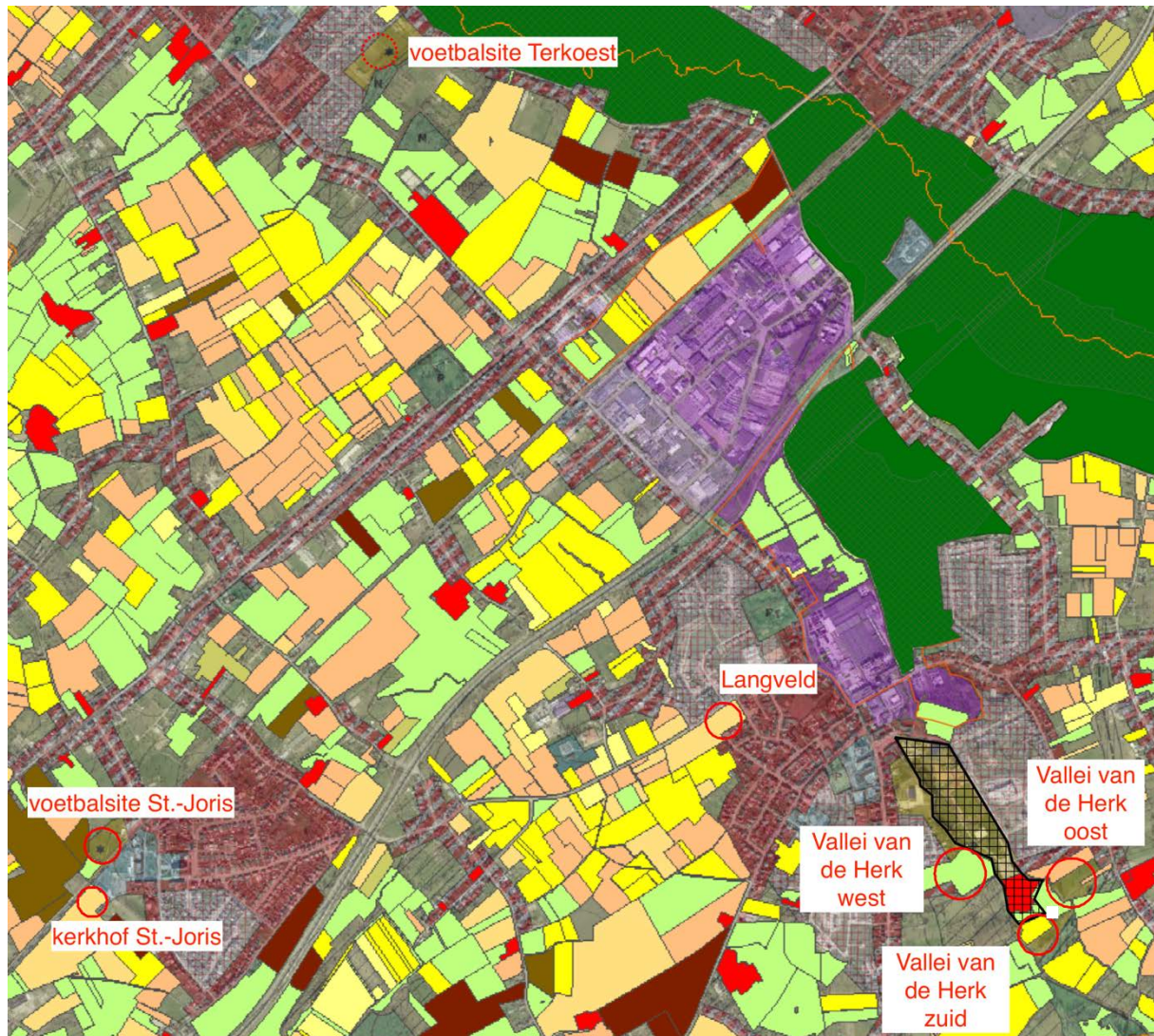


Er zijn wel alternatieven overwogen wat betreft bestemming en/of inrichting. Deze worden verder per deelgebied besproken in de beschrijving per deelplan in hfst. 7.

6.3. Zoekzones te bestemmen als agrarisch gebied ter compensatie ev. van inname van herbevestigd agrarisch gebied

De zoektocht naar 'zonevreemde' landbouwgronden – gronden in gebruik door de landbouw maar niet bestemd als agrarisch gebied – leverde een beperkt aantal zoekzones op. Daarnaast komen potentieel ook de voormalige voetbalsites die in de andere deelplannen worden herbestemd mogelijks in aanmerking ter compensatie van inname van herbevestigd agrarisch gebied. In onderstaande figuur wordt een totaaloverzicht gegeven van de mogelijke zoekzones (ondergrond: landbouwgebruikspercelen 2019, gewestplan en indicatieve aanduiding RUP Alken Vallei). Daarna is elke zoekzone nader geëvalueerd.

Afbeelding 12: geografisch overzicht weerhouden zoekzones i.f.v. agrarische bestemming ter compensatie van inname HAG



➤ Voetbalsite St.-Joris



bestemming: deels recreatie, deels agrarisch gebied (gewestplan)

huidig gebruik: voetbalsite, klein deel in landbouwgebruik

- + binnen contour HAG
- + aansluitend bij landbouwgronden
- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- +/- niet in landbouwgebruik, maar site komt vrij
- + ook deel bestemd als agrarisch gebied maar nog ingenomen door voetbalsite komt vrij
- +/- deel van een ingesloten landbouwgebied (cfr beleidscategorie GRS)

conclusie: het gedeelte bestemd als recreatiegebied komt in aanmerking, na herlocalisatie van de voetbal naar de nieuwe locatie.

➤ Kerkhof St.-Joris



bestemming: gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (gewestplan)

huidig gebruik: landbouw

- + binnen contour HAG
- + aansluitend bij landbouwgronden
- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- + in landbouwgebruik
- +/- deel van ingesloten landbouwgebied (cfr beleidscategorie GRS)
- aansluitend bij kerkhof en lokalen jeugdvereniging die mogelijk in de toekomst willen uitbreiden

conclusie: niet herbestemmen zodat er in de toekomst ev. uitbreiding van kerkhof en/of ruimte voor jeugdvereniging mogelijk blijft (cfr. bestemming).

➤ Langveld



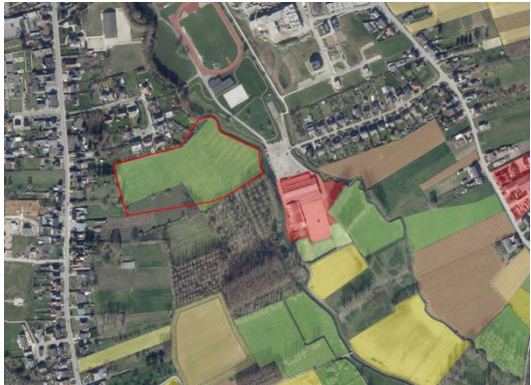
bestemming: woongebied (gewestplan)

huidig gebruik: landbouwgebruik

- + binnen contour HAG
- + aansluitend bij landbouwgronden
- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- + in landbouwgebruik
- +/- rand van aaneengesloten landbouwgebied (cfr beleidscategorie GRS)
- woon-/verkevelingsproject in ontwikkeling

conclusie: niet herbestemmen (woonproject in ontwikkeling door de eigenaars).

➤ Vallei van de Herk - west



bestemming: deels recreatiegebied, deels woonuitbreidingsgebied, deels woongebied landelijk karakter (gewestplan); een deel van het recreatiegebied is in BPA Centrum bestemd als art. 17 (groepswooningbouw)

huidig gebruik: grotendeels landbouwgebruik, deels grasland/weide (geen professioneel landbouwgebruik)

- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- + signaalgebied met bouwvrije opgave; voorgesteld voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (watergevoelig openruimtegebied voorziet dat waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie als nevenschikte functies mogelijk zijn)
- niet binnen contour HAG
- geïsoleerd, niet aansluitend bij landbouwgronden (populierenbos)
- deel van gebied met agrarisch natuurbeheer in beekvalleien (cfr beleidscategorie GRS)
- deels overstromingsgevoelig

conclusie: komt in aanmerking

➤ Vallei van de Herk - zuid



bestemming: deels recreatiegebied (gewestplan),
deels bufferzone (RUP Kouterman)

huidig gebruik: grotendeels landbouwgebruik, deels
grasland/weide (geen professioneel
landbouwgebruik)

- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- +/- grotendeels signaalgebied met bouwvrije opgave;
voorgesteld voor aanduiding als watergevoelig
openruimtegebied (watergevoelig openruimtegebied
voorziet dat waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw,
landschapszorg, landbouw en recreatie als
nevengeschikte functies mogelijk zijn)
- niet binnen contour HAG
- vrij geïsoleerd, niet aansluitend bij
landbouwgronden (tussen waterlopen, geen
professioneel landbouwgebruik ten zuiden)
- deel van gebied met agrarisch natuurbeheer in
beekvalleien (cfr beleidscategorie GRS)
- deels overstromingsgevoelig
- aansluitend bij manege

conclusie: komt niet in aanmerking, voorbehouden
voor ev. gebruik door manege (cfr bestemming
recreatie)

➤ Vallei van de Herk - oost



bestemming: deels recreatiegebied (gewestplan),
deels bufferzone (RUP Kouterman)

huidig gebruik: grotendeels landbouwgebruik, deels
grasland/weide (geen professioneel
landbouwgebruik)

- + aansluitend bij agrarisch gebied (gewestplan)
- + aansluitend bij landbouwgronden
- +/- deels signaalgebied met bouwvrije opgave;
voorgesteld voor aanduiding als watergevoelig
openruimtegebied (watergevoelig openruimtegebied
voorziet dat waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw,
landschapszorg, landbouw en recreatie als
nevengeschikte functies mogelijk zijn)
- niet binnen contour HAG
- deel van gebied met agrarisch natuurbeheer in
beekvalleien (cfr beleidscategorie GRS)
- deels overstromingsgevoelig

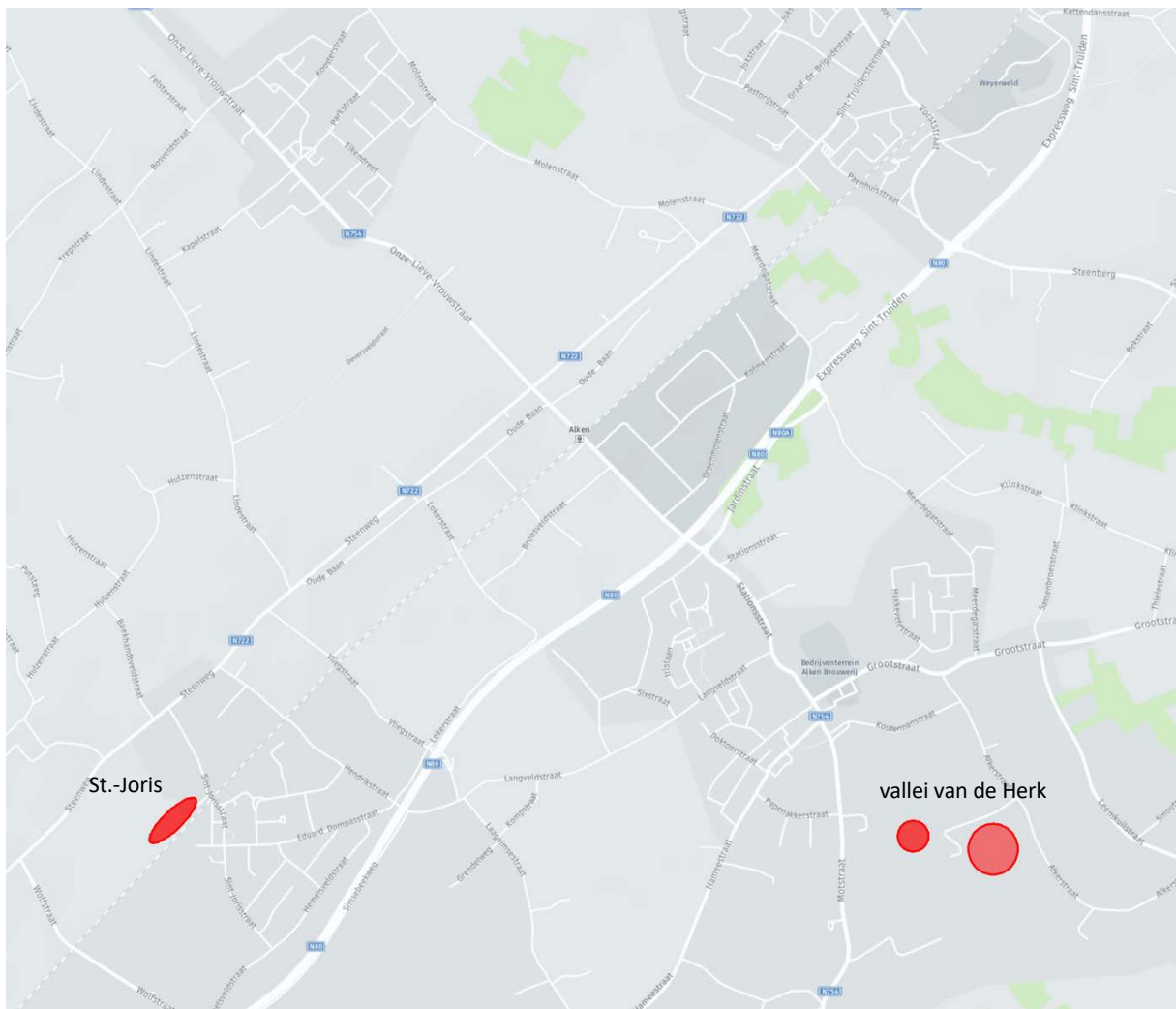
- deel in zonevreemde verkaveling (achterste tuindelen van de loten)

conclusie: komt in aanmerking, met uitzondering van de bouwstrook en bijhorende tuin (gangbare diepte cfr. aansluitend woongebied met landelijk karakter) die in de niet-vervallen verkaveling is gelegen.

Uiteindelijk worden dus weerhouden:

- delen van de vallei van de Herk
Het betreft twee gebieden die momenteel bestemd zijn als recreatiegebied, in landbouwgebruik zijn, en in signaalgebied liggen, nl. de delen ten oosten van de Kleine Herk en ten westen van de Herk. Het masterplan Alken Valley 2020 voorziet geen harde ontwikkelingen in deze delen en deze gronden liggen door de waterlopen gescheiden van de manege.
- (een deel van) de huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris.
Deze is momenteel grotendeels bestemd als recreatiegebied. Het gebied is weliswaar momenteel grotendeels niet in landbouwgebruik, maar sluit wel aan op het landbouwgebied. Als deze site wordt verlaten, is een landbouwgebruik mogelijk.

Afbeelding 13: geografisch overzicht weerhouden zoekzones i.f.v. agrarische bestemming ter compensatie van inname HAG



7. Toelichting per deelplan

Elk deelplan is tot stand gekomen vanuit een wisselwerking tussen onderzoek, overleg en inspraak. In dit hoofdstuk wordt per deelplan chronologisch weergegeven hoe het plan tot stand is gekomen.

Voor de voetballocaties werden in de fase startnota 2 zoekzones weerhouden (hfst. 7.1 en 7.2).

De beschrijving per deelplan is initiëel gebeurd in de fase startnota. Deze beschrijving is behouden (pt. 1 t/m 10 per deelplan). Per deelplan zijn de wijzigingen doorheen elk van de volgende stappen in het proces telkens aangevuld vanaf pt. 11.

7.1. Deelplan Langveld Zuid – zoekzone nieuwe voetballocatie

Merk op: deze zoekzone is – samen met de zoekzone Broosveld als mogelijk alternatief - tot in de scopingsfase als een mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een voetbalsite onderzocht. Naar aanleiding van bijkomend onderzoek tijdens de scopingsfase heeft het planteam echter gekozen dat de site Broosveld beter geschikt is als nieuwe voetballocatie. In de verdere stappen van het RUP (voorontwerp, ontwerp, definitief RUP) is dus geen deelplan Langveld Zuid opgenomen. Voor de volledigheid zijn in dit hoofdstuk alle inhoudelijke elementen weergegeven die doorheen de start- en scopingsfase voor deze zoekzone Langveld Zuid aan bod zijn gekomen.

7.1.1. Situering - deelplan Langveld Zuid

De zoekzone ligt aan de rand van het bebouwd woonweefsel van de kern van Alken, aansluitend bij de Langveldstraat en achter de woningen in de Dieregaertstraat / Dokterstraat.

Afbeelding 14: situering deelplan Langveld Zuid



7.1.2. Initiële afbakening van de zoekzone - deelplan Langveld Zuid

De afbakening van het plangebied lag in de fase startnota nog niet geheel vast. Dit is afhankelijk van een meer concreet onderzoek naar de mogelijke inrichting van het gebied, rekening houdend met eventuele randvoorwaarden uit het milieueffectenonderzoek en de inspraak.

Uitgaande van eerste conceptmatige ontwerpexercities m.b.t. de inrichting van het gebied, werd indicatief volgende afbakening worden aangegeven.

Het indicatief aangeduide gebied is ca. 6,5 ha groot.

Afbeelding 15: afbakening deelplan Langveld Zuid (startnota)



Uit een concretere inrichtingsoefening van deze zoekzone en bijstelling van de planopties in de scopingfase, blijkt dat het plangebied compacter kan worden afgebakend (zie pt. 7.1.8.2).

7.1.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Langveld Zuid

Het betreft een zoekzone die eventueel in aanmerking komt om als nieuwe voetbalsite voor de fusieclub te ontwikkelen. Dit is de hoofddoelstelling van het plan.

Dit kan gepaard gaan met een beperkte woonontwikkeling ter hoogte van de Diergaertstraat, overeenkomstig de huidige bestemming die in het gewestplan voor het meest oostelijke deel is vastgelegd. In de scopingfase is deze optie evenwel niet weerhouden. Het te ontwikkelen woongebied wordt niet mee opgenomen in het plangebied. De bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden als woongebied blijven behouden overeenkomstig het gewestplan.

7.1.4. Bestaande toestand - deelplan Langveld Zuid

Het gebied sluit aan op de achterkanten van bestaande woningen die onderdeel uitmaken van het woonweefsel van de kern Alken. Er tegenover – aan de overzijde van de Langveldstraat – is een nieuwe woonwijk in

ontwikkeling. Hierdoor ligt het plangebied deels ingebed in de kern van Alken. Het voorzieningencentrum van de kern ligt op ca. 500m.

Het plangebied is momenteel in landbouwgebruik, vnl. als akkerland.

Schuin tegenover het plangebied, ligt de huidige site van het voormalige KWS Alken, dat in de fusieclub is opgegaan.

Het plangebied sluit aan op de Langveldstraat, die leidt naar St.-Joris enerzijds en anderzijds de Stationsstraat (N754), de hoofdas in de kern van Alken. In het woonweefsel nabij het plangebied is er een publieke parking van beperkte omvang, die momenteel al gebruikt wordt als overloopparking voor de voetbalactiviteiten op de site van KWS Alken.

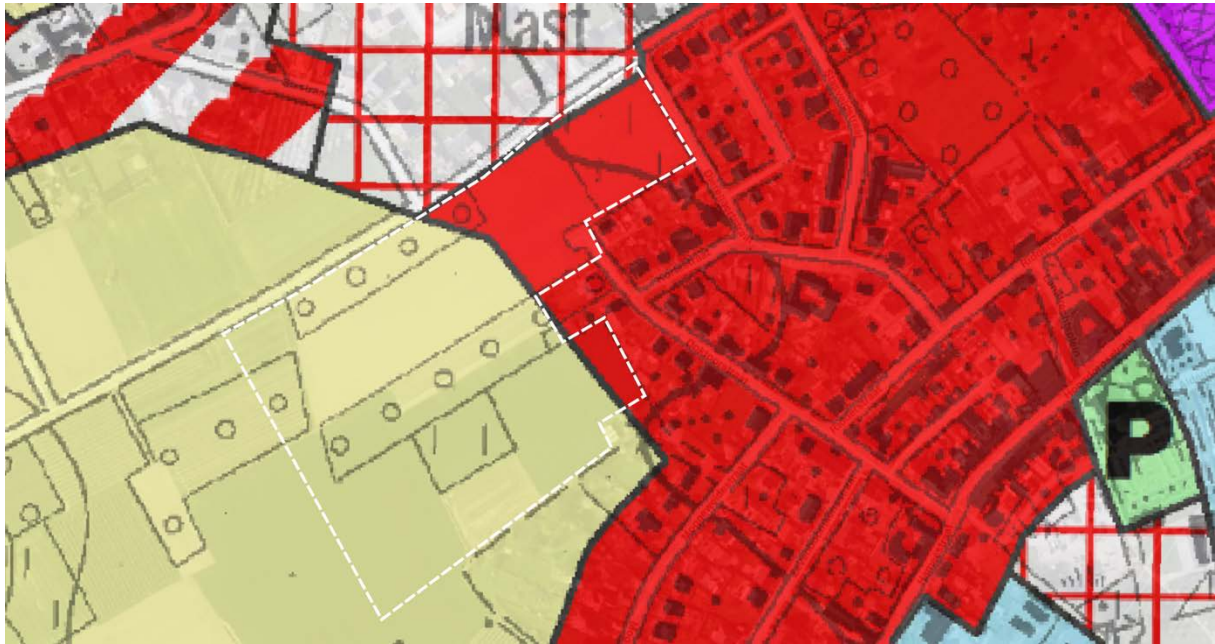
Afbeelding 16: bestaande toestand deelplan Langveld Zuid



7.1.5. Huidige bestemming - deelplan Langveld Zuid

Het plangebied is momenteel grotendeels bestemd als agrarisch gebied in gewestplan. De voorliggende delen zijn bestemd als woongebied (ca. 1,35 ha).

Afbeelding 17: huidige bestemming deelplan Langveld Zuid



7.1.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Langveld Zuid

Het gedeelte bestemd als agrarisch gebied betreft een herbevestigd agrarisch gebied.

In de Atlas der Buurtwegen zijn twee buurtwegen opgenomen die dwars doorheen het plangebied lopen (buurtweg nr. 49 en buurtweg nr. 50). Geen van beide zijn (momenteel) herkenbaar op het terrein. Voor zover bekend zijn deze buurtwegen juridisch niet opgeheven of verlegd. Tussen de woning nr. 49 en 47 in de Dokterstraat is er wel een doorgang die een aanzet vormt voor de buurtweg nr. 50. In een inspraakreactie is aangegeven dat deze buurtwegen nog in gebruik zijn.

Afbeelding 18: uittreksel Atlas der Buurtwegen – deelplan Langveld Zuid



7.1.7. Overwogen alternatieven – deelplan Langveld Zuid

7.1.7.1. Locatiealternatieven

Het betreft één van de zoekzones voor de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite. Er werden verschillende locaties onderzocht. Deze zijn beschreven in hfst. 6.1.

Bij aanvang van de inspraakronde (fase startnota) zijn twee zoekzones weerhouden als potentieel te ontwikkelen als voetbalsite. Indien uiteindelijk de andere zoekzone wordt gekozen, komt het deelplan Langveld Zuid te vervallen en blijft de huidige bestemming van kracht.

7.1.7.2. Inrichtingsalternatieven

Eerste ontwerpend onderzoek op conceptniveau (fase startnota) resulteerde in drie inrichtingsalternatieven.

➤ Inrichtingsalternatief 1 – deelplan Langveld Zuid



In dit alternatief wordt gekozen voor een louter ontwikkeling als nieuwe voetbalsite, als een lint langsheen de Langveldweg. Het gebied wordt volledig ontsloten via de Langveldstraat.

Dit heeft als voordeel dat de het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk is. Een deel is gesitueerd in woongebied, waardoor ook minder herbevestigd agrarisch gebied moet worden ingenomen.

Dergelijke inrichting is echter lang niet optimaal voor het functioneren als voetbalsite. De tribune is zuidelijk georiënteerd en slechts op één speelveld gericht.

Alhoewel de oppervlakte in te nemen landbouwgronden beperkter is dan in de andere alternatieven, ontstaat er een vrij smalle strook landbouwgebied tussen het woonweefsel en de voetbalsite, wat deze gronden minder interessant maakt voor de beroepslandbouw.

Ook leidt dit tot een visuele versnippering van de open ruimte langsheen de Langveldstraat en de kern wordt niet compact afgewerkt. Tussen de woningen en de sportvelden is weinig tot geen ruimte voor een buffering.

Dit alternatief werd niet weerhouden door het planteam.

➤ Inrichtingsalternatief 2 – deelplan Langveld Zuid



In dit alternatief wordt gekozen voor een ontwikkeling als nieuwe voetbalsite, gecombineerd met een kleinschalige woonontwikkeling aan de Dieregaertstraat. Het voetbalgebeuren wordt voor autoverkeer volledig ontsloten via de Langveldstraat. De kleinschalige woonontwikkeling vooraan in het gebied betreft een combinatie van kleinschalige appartementsbouw langsheen de Langveldstraat en grondgebonden woningen met een tuintje t.o.v. de bestaande bebouwing. Zo zouden er tot maximaal een 24-tal woongelegenheden kunnen gecreëerd worden. Dit zou een dichtheid van ca. 31 w/ha betekenen voor het gedeelte van het plangebied dat als woongebied te ontwikkelen is.

Het ruimtebeslag is wat groter dan in het eerste alternatief. Een deel van de voetbalsite zelf is nog gesitueerd in woongebied, zij het beperkt tot een oefenveld.

Dergelijke inrichting is redelijk goed voor het functioneren als voetbalsite. De tribune is op 2 speelvelden gericht, waarvan 1 noordgericht kan worden aanschouwd. Drie volwaardige speelvelden met een oefenveld wordt als minimale vereiste vooropgesteld, maar een volwaardig vierde speelveld i.p.v. een oefenveld is wenselijk.

Het gebied biedt ruimte voor omgevingsaanleg waardoor een landschappelijke inkleding t.o.v. de open ruimte, buffering t.o.v. omliggende woningen en een tragewegennetwerk doorheen het gebied kan worden gerealiseerd. Er is ook ruimte voor buurtondersteunend groen (bv. buurtparkje / hondenweide).

Er wordt een kwaliteitsvolle overgang gecreëerd naar het woonweefsel, de toegang tot de kern wordt ruimtelijk benadrukt door dichtere bebouwing en het geheel zorgt voor een vrij compacte afwerking van de kern en overgang tussen de kern en de open ruimte.

Dit alternatief werd weerhouden door het planteam als verder te bespreken en te onderzoeken.

➤ **Inrichtingsalternatief 3 – deelplan Langveld Zuid**



In dit alternatief wordt gekozen voor een ontwikkeling als nieuwe voetbalsite, gecombineerd met een grotere woonontwikkeling aan de Dieregaertstraat / Dokterstraat.

T.o.v. het tweede alternatief heeft dit vooral als voordeel dat een volwaardig 4^{de} speelveld beschikbaar is. In dit alternatief wordt het huidige niet-aangesneden woongebied volledig voor wonen ontwikkeld, wat ca. 45 bijkomende woonegelegenheden oplevert, aan een dichtheid van ca. 33w/ha. Het ruimtebeslag in landbouwgebied is wel groter.

Ook dit alternatief werd weerhouden door het planteam als verder te bespreken en te onderzoeken.

7.1.8. Planopties - deelplan Langveld Zuid

7.1.8.1. Fase startnota

In de fase van de startnota wordt uitgegaan van een afbakening van het plangebied volgens het 3^{de} alternatief. In hoeverre de voorliggende gronden volledig voor wonen worden ontwikkeld (alternatief 3), dan wel deels ingeschakeld wordt i.f.v. de voetbalsite (bv. parking, oefenveld cfr. alternatief 2) staat momenteel niet vast.

Andere aspecten die zeker in het plan moeten doorwerken zijn de ordening van het gedeelte dat als woongebied te ontwikkelen is, de ontsluiting van de parking direct naar de Langveldstraat, de landschappelijke inpassing en buffering t.o.v. aanliggende (tuinen van) woningen, en de dooradering van de voetbalsite met trage wegen in aansluiting met het omliggend woonweefsel.

Het is niet de bedoeling de diepe tuinen van de woningen langs de Moggeweidestraat in te nemen voor de ontwikkeling van de voetbalsite.

7.1.8.2. Fase scopingsnota

De planopties werden bijgesteld n.a.v. de mer-screening en de inspraakreacties en adviezen tijdens de publieke raadpleging over de startnota.

- Het te ontwikkelen woongebied wordt niet mee opgenomen in het plangebied. De bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden als woongebied blijven behouden overeenkomstig het gewestplan.
- T.o.v. de rooilijn van de Moggeweidestraat en Dokterstraat wordt theoretisch uitgegaan van een strook van 50m voor woonkavels. De velden worden op min. 50m van de achterzijde van deze strook ingeplant, en dus op meer dan 50m van de eigenlijke woningen (wat als wenselijke maatregel in de oorspronkelijke mer-screening werd vooropgesteld).
- De voetbalsite wordt zo compact mogelijk gehouden. Er is voor twee inrichtingsalternatieven nader inrichtingsonderzoek gebeurd:
 - een alternatief met drie volwaardige velden (de huidige voetbalsite van Alken Centrum kan desnoods mee ingeschakeld blijven in de werking van de club)
 - een alternatief met drie volwaardige velden en een oefenveld.
- De parkeerbehoeften worden volledig in de nieuwe voetbalsite opgevangen (ca. 200 pp).
- De parking wordt rechtstreeks ontsloten op de Langveldstraat.
- De voetbalsite krijgt een groenbuffer van min. 15m t.o.v. de woonzones en het landbouwgebied en min. 5m t.o.v. de Langveldstraat. Beperkte delen van de diepe tuinen van de woningen in de Moggeweidestraat kunnen onderdeel vormen van deze groenbuffer. De breedte van deze groenbuffer laat toe om aanplant met struwelen en bomen te combineren met een geluidsafschermd afsluiting (bv. kokosmatten), of een met struwelen begroeide bufferberm (+ geluidsafschermd afsluiting) aan te leggen. In deze groenbuffer kunnen ook wadi's (waterbuffer-/infiltratievoorziening) en paden worden geïntegreerd.

Op basis van deze bijgestelde planopties werden concretere inrichtingsoefeningen uitgewerkt.

Inrichtingsalternatief A – fase scopingsnota



Inrichtingsalternatief B – fase scopingsnota



7.1.8.3. Fase 1^{ste} voorontwerp

Op basis van deze inrichtingsoefeningen, die ook voor de zoekzone Broosveld zijn uitgewerkt, heeft het planteam beslist dat de zoekzone Broosveld verkieslijk is als nieuwe voetballocatie. De impact op de landbouwstructuur en de (waarneming van) de open ruimte is aanzienlijk groter in de zoekzone Langveld Zuid

dan aan Broosveld. Bovendien kan in de zoekzone Broosveld op een vrij compacte manier een volwaardige voetbalsite (4 velden) worden ingepast, terwijl in de zoekzone Langveld Zuid een site met 3 velden al een grote impact hebben op de landbouwstructuur en het landschap.

In de mer-screening is telkens aangegeven in hoeverre de bijstelling van de planopties (nadere inrichtingsstudie) in de fase van de scopingsnota impact hebben op de oorspronkelijke effectbeoordeling.

Aangezien dit deelplan niet meer is opgenomen in het voorontwerp RUP (n.a.v. keuze voor site Broosveld als voetballocatie) is de mer-screening voor site Langveld niet meer relevant voor het RUP en weggelaten uit deze versie van de scopingsnota.

7.2. Deelplan Broosveld – zoekzone nieuwe voetballocatie

7.2.1. Situering - deelplan Broosveld

Het plangebied ligt nabij de kern van Alken, ten noorden langsheen de Expressweg (N80), achter de woonbebouwing langs de Stationsstraat.

Afbeelding 19: situering deelplan Broosveld



7.2.2. Afbakening van de zoekzone - deelplan Broosveld

De afbakening van het plangebied lag in de fase startnota nog niet geheel vast. Dit is afhankelijk van resultaten van een concreter onderzoek en de inspraak en adviezen uit de publieke consultatieronde. Uitgaande van eerste conceptmatige ontwerp oefeningen m.b.t. de inrichting van het gebied, werd indicatief volgende afbakening worden aangegeven; het aangeduide gebied is ca. 7 ha groot.

Afbeelding 20: afbakening deelplan Broosveld fase 1^{ste} voorontwerp



Uit een concretere inrichtingsoefening van deze zoekzone en bijstelling van de planopties in de scopingfase, blijkt dat het plangebied compacter kan worden afgebakend (zie pt. 7.2.8.2). Dit leidt tot een aangepaste afbakening van het plangebied.

De afbakening van het plangebied volgt de grens van de bestemmingszone 'woongebied met landelijk karakter' van het gewestplan in het noordwesten en noordoosten. In het noordoosten valt deze grens grotendeels samen met de achterste perceelgrenzen van de woningen in de Stationsstraat, behoudens voor enkele diepe woonkavels.

In het zuiden komt de RUP-grens tot tegen het domein van de Expresweg (perceelgrens).

In het zuidwesten raakt de grens aan de Hoge Hofweg, zoals opgenomen als buurtweg nr. 42 in de Atlas der Buurtwegen. In het noordwesten loopt de grens dwars door de huidige perceelstructuur. Hier is de benodigde breedte voor twee volwaardige voetbalvelden met de nodige tussenruimte (circulatie, dog-outs) en een groenbuffer van 15m breed bepalend voor de grens van het RUP.

Afbeelding 21: uiteindelijke afbakening deelplan Broosveld



7.2.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld

Het plangebied wordt herbestemd om als nieuwe voetbalsite voor de fusieclub te ontwikkelen. Dit is de hoofddoelstelling van het plan.

7.2.4. Bestaande toestand - deelplan Broosveld

Het gebied ligt achter de woningen in de Stationsstraat en Broosveldstraat en komt tot nagenoeg tegen de Expressweg (N80). Via een bestaand insteekwegje (Hoge Hofweg) is het gebied ontsloten naar Broosveldstraat, en zo naar de Stationsstraat. Langsheen de Broosveldstraat bevinden zich enkele eengezinswoningen. Langsheen de Stationsstraat is er een gemengd bebouwingslint met woningen, handel en diensten, waaronder een supermarkt. Aan de overzijde van de Stationsstraat ligt het bedrijventerrein Kolmen. Wat verder naar het noorden ligt de spoorweg. Deze omgeving wordt beschouwd als onderdeel van het hoofddorp Alken. De Expressweg, die verhoogd ligt t.o.v. de Stationsstraat, wordt wel als grens van het eigenlijke centrum van Alken gevoeld.

Het plangebied omvat vnl. landbouwgronden, graslanden, een populierenrij, diepe tuindelen en enkele kleinschalige laagstamboomgaarden die onderdeel uitmaken van een kleinschaliger landbouwlandschap tussen de spoorweg en de Expressweg.

Een nagenoeg permanente natte zone (waterpartij) tussen het plangebied en de Expressweg watert onder de Expressweg door naar de Simsebeek, die aan de zuidzijde van de Expressweg loopt.

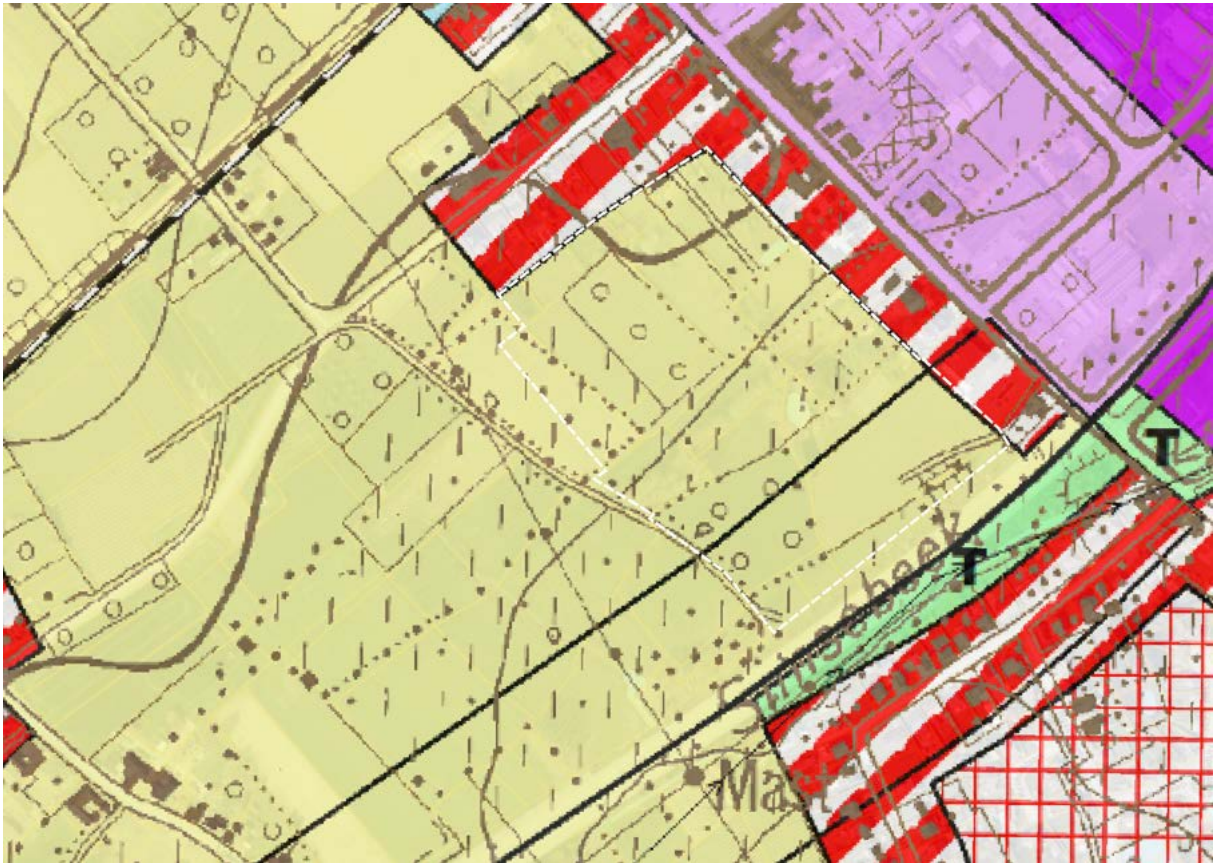
Afbeelding 22: bestaande toestand deelplan Broosveld



7.2.5. Huidige bestemming - deelplan Broosveld

Het gebied is in het gewestplan Hasselt-Genk bestemd als agrarisch. Langsheen de Expressweg is een strook in overdruk aangeduid als gebied voor windmolenpark (BVR 06/10/2000). De zuidrand van het (indicatief aangeduide) plangebied valt binnen deze strook.

Afbeelding 23: huidige bestemming deelplan Broosveld

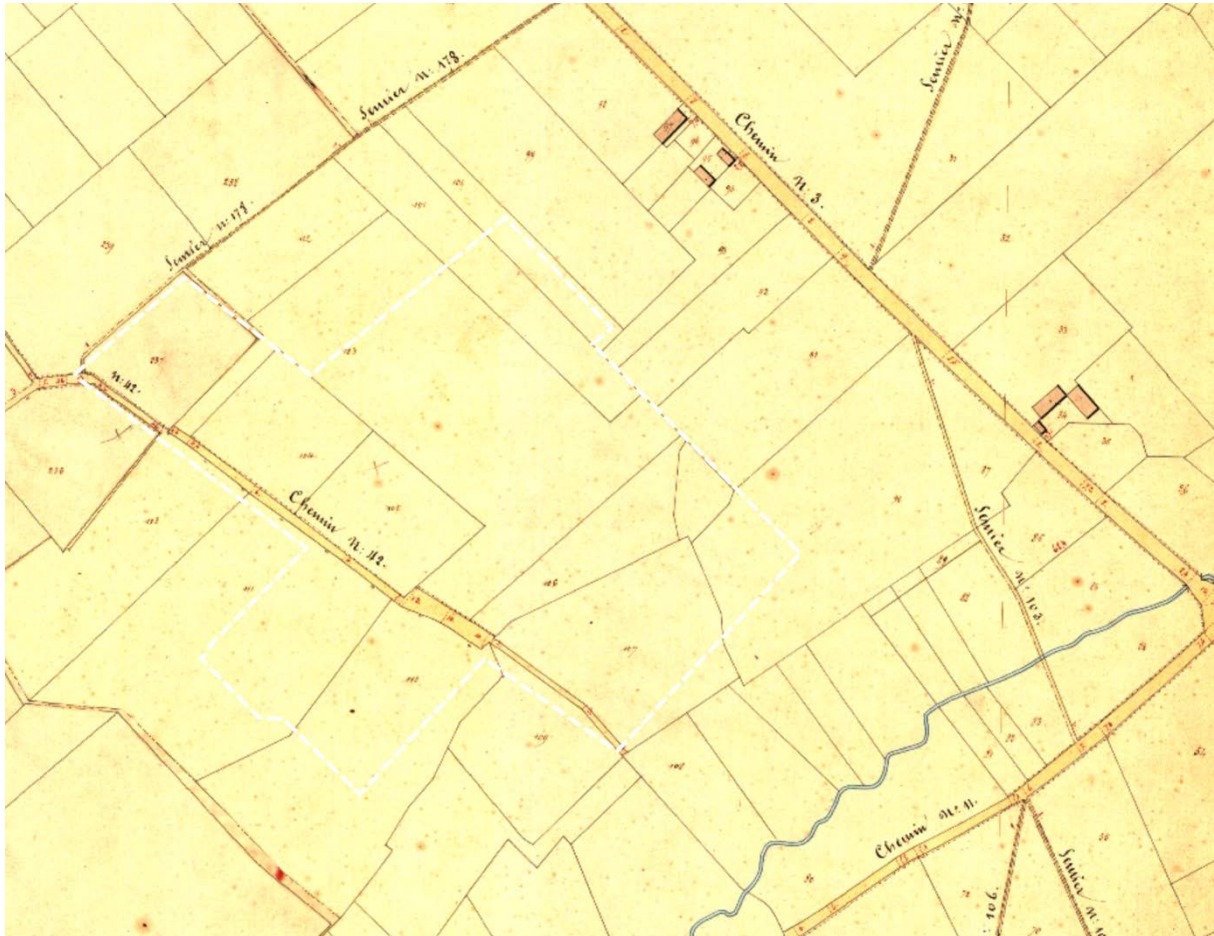


7.2.6. **Andere relevante juridische aspecten - deelplan Broosveld**

Het agrarisch gebied is als dusdanig herbevestigd. Het betreft ca. 8,2 ha.

In de Atlas der Buurtwegen is de Hoge Hofweg – de weg die in het plangebied loopt - opgenomen (buurtweg nr. 42). Deze is deels herkenbaar als onverharde landwegel.

Afbeelding 24: uittreksel Atlas der Buurtwegen – deelplan Broosveld



7.2.7. Overwogen alternatieven – deelplan Broosveld

7.2.7.1. Locatiealternatieven

Het betreft één van de zoekzones voor de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite. Er werden verschillende locaties onderzocht. Deze zijn beschreven in hfst. 6.1.

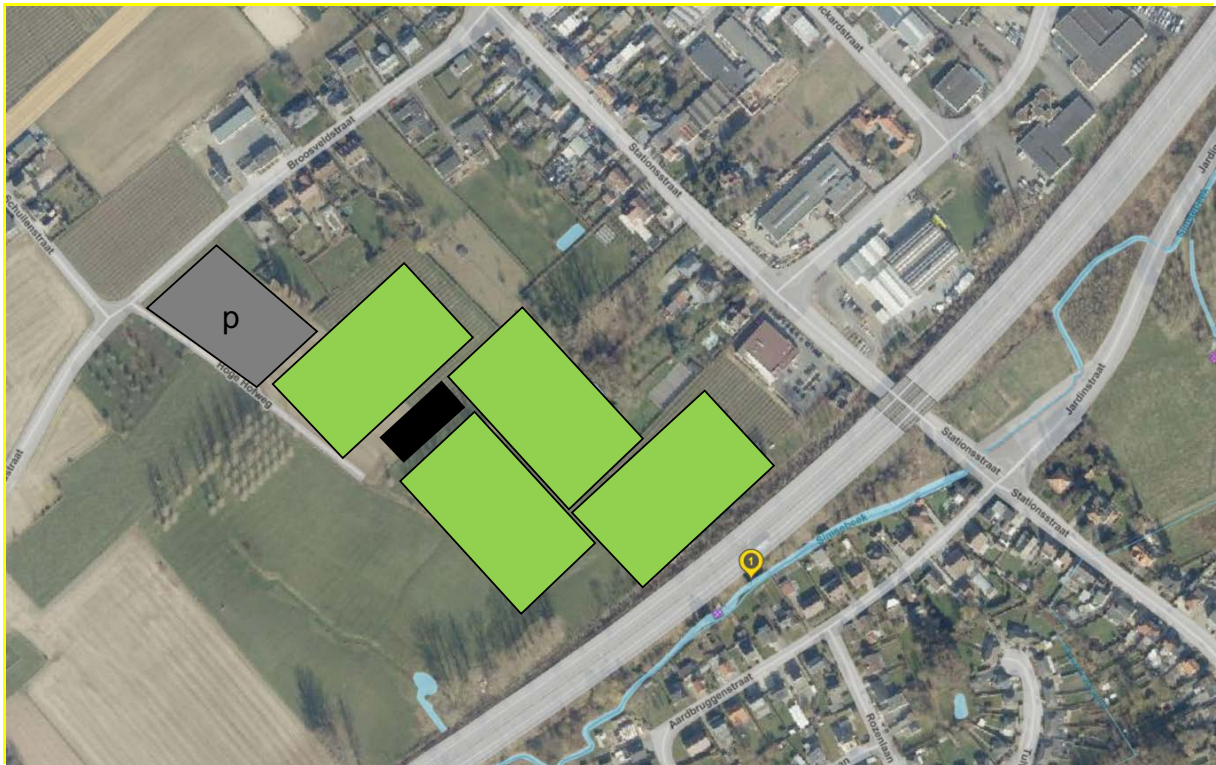
Bij aanvang van de inspraakronde (fase startnota) is nog één andere zoekzone weerhouden als potentieel te ontwikkelen als voetbalsite (zoekzone Langveld). Indien uiteindelijk een andere zoekzone wordt gekozen, komt het deelplan Broosveld te vervallen en blijft de huidige bestemming van kracht.

7.2.7.2. Inrichtingsalternatieven

Conceptmatig werden twee inrichtingsalternatieven onderzocht. Deze verschillen op vlak van compactheid, ordening van de velden t.o.v. elkaar en t.o.v. de kantine, en meer of minder afstand tot de (woningen van) de tuinen. Er wordt in beide alternatieven rekening gehouden met het overstromingsgevoelig brongebiedje, dat buiten het plangebied wordt gehouden.

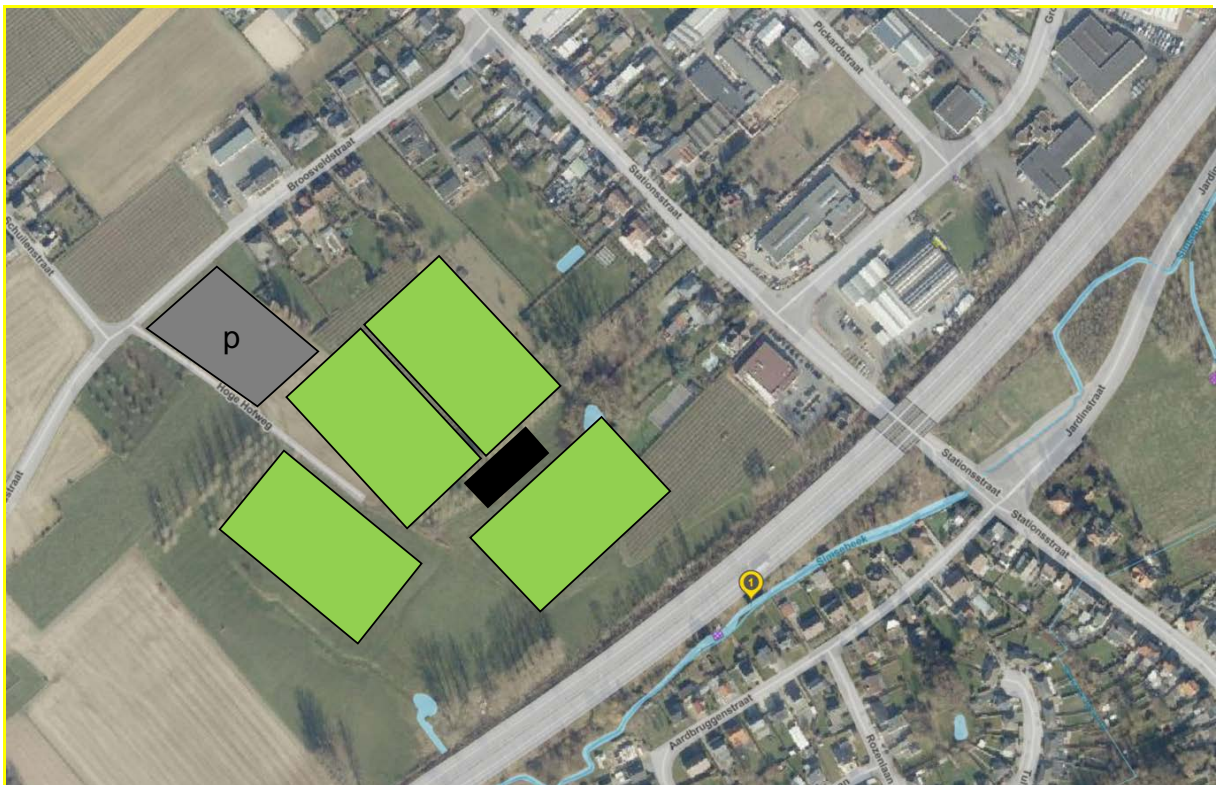
➤ Inrichtingsalternatief 1 – deelplan Broosveld

In dit alternatief wordt zo compact mogelijk gewerkt, waarbij de ontwikkeling zoveel mogelijk wordt gebundeld ten oosten van de Hoge Hofweg (veldwegeltje). Er wordt een 4^{de} volwaardig voetbalveld voorzien, maar dit leidt wel tot beperkte afstand tot voorliggende woningen en tot de gewestweg (N80).



➤ **Inrichtingsalternatief 2 – deelplan Broosveld**

In dit alternatief wordt verder van de woningen en de gewestweg gebleven, maar meer agrarisch gebied ingenomen. Het betreft een minder compact alternatief, maar dit biedt wel meer ruimte tot inpassing t.o.v. de woningen.



7.2.8. Planopties - deelplan Broosveld

7.2.8.1. Fase startnota

Het betreft een volledig nieuw te ontwikkelen voetbalsite. Daarom kan een volledig nieuwe inrichting worden uitgewerkt. Het plan heeft echter niet tot doel deze inrichting concreet vast te leggen.

Ongeacht of er (meteen) een volwaardige 4^{de} speelveld, dan wel een oefenterrein, wordt voorzien, moet de benodigde ruimte voor een volwaardig 4^{de} speelveld in het plangebied worden voorzien. Er moet voldoende parking worden voorzien bij de voetbalsite zelf. De vooropgestelde afbakening van het plangebied is in principe voldoende ruim om deze planopties te realiseren.

Ook moet rekening worden gehouden met een landschappelijke inpassing/overgang t.o.v. de open ruimte en de voorliggende woningen, een afstand van minstens 30m t.o.v. de gewestweg en het overstromingsgevoelig gebied tegen de Expressweg. De inname van tuinen van de woningen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Daarom wordt uitgegaan van het 2^{de} inrichtingsalternatief.

7.2.8.2. Fase scopingsnota

De planopties werden bijgesteld n.a.v. de mer-screening en de inspraakreacties en adviezen tijdens de publieke raadpleging over de startnota.

- Er wordt uitgegaan van een plangebied voor 4 volwaardige velden.
- T.o.v. de rooilijn van de Stationsstraat en Broosveldstraat wordt theoretisch uitgegaan van een strook van 50m voor woonkavels. De velden worden op min. 50m van de achterzijde van deze strook ingeplant, en dus op meer dan 50m van de eigenlijke woningen (wat als wenselijke maatregel in de oorspronkelijke mer-screening in fase startnota werd vooropgesteld).
- De voetbalsite wordt zo compact mogelijk gehouden. Er wordt een bijgewerkt inrichtingsalternatief voorgelegd in functie van een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen over de te weerhouden zoekzone en planopties.
- De tuinen van de woningen worden zoveel mogelijk gevrijwaard. De velden liggen op min. 30m van de Expressweg, maar de groenbuffer valt in die 30m-strook. Langs de Expressweg blijft wel een zone gevrijwaard i.f.v. een eventueel te realiseren fietsnelweg.
- De waardevolle bomen, hoogstamboomgaard en de watergevoelige zones (zoals geïnteriseerd in het ecologisch onderzoek) vallen buiten de site of kunnen in de voetbalsite bewaard blijven.
- De voetbalsite krijgt een groenbuffer van min. 15m t.o.v. de woonzones, het landbouwgebied en de Expressweg. De breedte van deze groenbuffer laat toe om aanplant met struwelen en bomen te combineren met een geluidsafschermdende afsluiting (bv. kokosmatten), of een met struwelen begroeide bufferberm (+ geluidsafschermdende afsluiting) aan te leggen. In deze groenbuffer kunnen ook wadi's (waterbuffer-/infiltratievoorziening) en paden worden geïntegreerd. Beperkte delen van de diepe tuinen van de woningen kunnen onderdeel vormen van deze groenbuffer.
- De parking wordt ontsloten via voorliggende parking van de supermarkt. De volledige parkeerbehoefte van de voetbalsite moet wel op de parking van de voetbalsite zelf worden opgevangen (ca. 200 pp). Hierover is er een principieel akkoord met de supermarkt. De voetweg (Hoge Hofweg) blijft behouden met een breedte zoals vastgelegd in de Atlas der Buurtwegen. Deze voetweg kan gebruikt worden voor fietsers- en voetgangers en als dienstweg naar de voetbalsite.

Inrichtingsalternatief – fase scopingsnota



Op basis van deze inrichtingsoefeningen, die ook voor de zoekzone Langveld zijn uitgewerkt, heeft het planteam beslist dat de zoekzone Broosveld verkieslijk is als nieuwe voetballocatie. De impact op de landbouwstructuur en de (waarneming van) de open ruimte is aanzienlijk groter in de zoekzone Langveld Zuid dan aan Broosveld. Door de bijgestelde planopties en compactere inrichting wordt in afdoende mate tegemoet gekomen aan de aangehaalde bezwaren uit de inspraakreacties en adviezen, en aan de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek. Bovendien kan in de zoekzone Broosveld op een vrij compacte manier een volwaardige voetbalsite (4 velden) worden ingepast, terwijl in de zoekzone Langveld Zuid een site met 3 velden al een grote impact hebben op de landbouwstructuur en het landschap.

7.2.8.3. Fase 1^{ste} voorontwerp

Deze inrichtingsschets werd doorvertaald in het grafisch plan van het 1^{ste} voorontwerp.

- T.o.v. de rooilijn van de Stationsstraat en Broosveldstraat wordt theoretisch uitgegaan van een strook van 50m voor woonkavels. De eigenlijke zone voor recreatie wordt op min. 50m van de achterzijde van deze strook ingeplant. Hierdoor komen de speelvelden dus op meer dan 50m van de eigenlijke woningen te liggen, wat als wenselijke maatregel in de oorspronkelijke mer-screening werd vooropgesteld. In de ruimte tussen de zone voor recreatie en het woongebied wordt een groenbuffer bestemd van 15m breed. Het overige gedeelte wordt herbestemd als zone voor overig groen. Deze zone vormt een afstandsbuffer tussen de woningen en het recreatiegebied. Deze strook is nu bestemd als agrarisch gebied (gewestplan) maar is volledig ingenomen door tuingedeelten van voorliggende woningen. Dit kan bestendig worden. De herbestemming van agrarisch gebied (gewestplan) naar overig groen sluit aan bij het effectief gebruik. Bovendien heeft een smalle strook landbouwgebied tussen het recreatiegebied en het woongebied geen gebruikswaarde voor de professionele landbouw. Hobbylandbouw blijft evenwel mogelijk in deze strook.
- De velden liggen op min. 30m van de Expressweg, maar de groenbuffer valt in die 30m-strook. Langs de Expressweg blijft wel een zone gevrijwaard i.f.v. een eventueel te realiseren fietsnelweg. Er loopt momenteel nog een onderzoek op hoger beleidsniveau over deze fietsnelweg, en er is nog geen definitief tracé gekozen. De voorschriften van dit RUP laten toe dat desgevallend (delen van) de fietsnelweg in de zuidelijke bufferstrook van de voetbalsite kan komen. De bufferstrook is ruim voldoende. Aan die zijde is buffering van de voetbalsite (t.o.v. de hogere gelegen expresweg met groene bermen) immers minder van belang, waardoor een smallere buffer niet leidt tot negatieve effecten.

- De parking wordt ontsloten via voorliggende parking van de supermarkt. De volledige parkeerbehoefte van de voetbalsite moet wel op de parking van de voetbalsite zelf worden opgevangen. Hierover is er een principiële akkoord met de supermarkt. De zone voor parking is vastgelegd in het RUP. De parking moet als groene parking worden aangelegd met hoogstammige bomen om hitte-effecten zoveel mogelijk te vermijden.
- De voetbalsite krijgt een groenbuffer van 15m t.o.v. de woonzones, het landbouwgebied en de Expressweg. Enkel ter hoogte van meest zuidelijkwestelijke hoek is de groenbuffer 10m. Dit om aan de zuidzijde een speelveld met voldoende afmetingen en circulatieruimte te kunnen inplanten. Dit veld bevindt zich immers het verst van de woningen, en zou daardoor het meest geschikt zijn als hoofdveld, zodat geluid van grotere supportersaantallen zo ver mogelijk van de woningen wordt gesitueerd.
De breedte van deze groenbuffer laat toe om aanplant met struwelen en bomen te combineren met een geluidsafschermd afsluiting (bv. kokosmatten), of een met struwelen begroeide bufferberm (+ geluidsafschermd afsluiting) aan te leggen. In deze groenbuffer kunnen ook wadi's (waterbuffer-/infiltratievoorziening) en paden worden geïntegreerd. De breedte van de bufferstrook is mede vanuit de behoefte aan ruimte voor een afdoende groenaanplant (landschappelijk en ecologisch) als de nodige ruimte voor infiltratiegrachten bepaald. In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingfase is de benodigde lengte aan bufferwadi's berekend, rekening houdend met een maximale verharding van de voetbalsite (0% voor groenbuffers, 25% voor voetbalvelden, 100% rest van het plangebied) en een beperkte diepte van wadi's (hoge grondwaterstanden tot 50 cm onder maaiveld). De voorziene groenbuffers zijn ruim voldoende om voldoende wadi-capaciteit te incorporeren d.m.v. infiltratiegrachten van gemiddeld 1m breed.
- De waardevolle bomen, hoogstamboomgaard en de watergevoelige zones (zoals geïnterviewd in het ecologisch onderzoek) vallen buiten de site of kunnen in de voetbalsite bewaard blijven of gecompenseerd worden. De bestaande bomen die in de groenbuffer vallen, moeten behouden blijven. Bij de uitwerking van een concrete inrichting van het gebied moet de populierenrij behouden blijven indien dit niet ten koste gaat van een optimale inrichting vanuit recreatief oogpunt. De beplantingsnorm voor de groenbuffer zorgt dat ev. te kappen populieren door nieuwe hoogstammen in het gebied worden gecompenseerd.
- De voetweg (Hoge Hofweg) blijft behouden met een breedte zoals vastgelegd in de Atlas der Buurtwegen. Deze voetweg kan gebruikt worden voor fietsers- en voetgangers en als dienstweg naar de voetbalsite.
- De concrete inrichting van de zone voor recreatie wordt niet vastgelegd, dus ook niet of het velden in gras of kunstgras moeten zijn. Er wordt gestreefd naar voldoende flexibiliteit om de inrichting en aard van de velden ook op langere termijn makkelijk te kunnen aanpassen aan de noden van de club zoals die doorheen de tijd kunnen evolueren. De afmetingen laten toe dat zowel volwaardige speelvelden als oefenvelden kunnen ingepast worden. Om ev. samengebruik met, of omvorming voor, andere buitensporten op lange termijn niet uit te sluiten, is het gebied bestemd voor dagrecreatie in open lucht. De mogelijkheden inzake gebouwen zijn beperkt. De voorschriften bepalen ook dat bestaande groenelementen met natuurlijke en/of landschappelijke potentie zoveel mogelijk te behouden zijn. Het optimaal functioneren als sportsite staat evenwel voorop. Dit moet afgewogen en gemotiveerd worden in een vergunningsaanvraag waarin de concrete inrichting van het terrein wordt vastgelegd.



7.2.8.4. Fase 2^{de} voorontwerp

Naar aanleiding van de plenaire vergadering over het 1^{ste} voorontwerp zijn de planopties in beperkte mate bijgesteld:

- In de zone voor afstandsbuffer wordt een bouwverbod opgelegd, zodat geen nieuwe bijkomende constructies kunnen worden opgericht. De decretale zonevremde basisrechten voor bestaande (vergunde) constructies blijven van kracht.

7.2.8.5. Fase ontwerp

De adviezen en plenaire vergadering over het 2^{de} voorontwerp leidde tot beperkte wijzigingen in de voorschriften:

- Voor alle bestemmingszones worden maatregelen inzake waterhuishouding mogelijk gemaakt.
- Er is toegevoegd dat de vergunningverlenende overheid een waterstudie kan vragen i.f.v. de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag.
- In de toelichtende kolom is expliciet vermeld dat ook buurtgerichte kleinschalige laag dynamische recreatieve infrastructuur mogelijk is.

7.2.9. Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Broosveld

Het plan bakent de bestemmingen tot op perceelniveau af. Dit houdt een herbestemming van agrarisch gebied in.

De inrichting van het gedeelte voor de voetbalsite wordt niet bij voorbaat vastgelegd. De inrichtingsvoorschriften bepalen wel:

- de maximaal te bebouwen en te verharden oppervlakte;
- bepalingen m.b.t. de landschappelijke inkleding t.o.v. openruimte en m.b.t. de buffering t.o.v. het aanpalende woonweefsel.
- de verplichting dat de parking (via de parking van de supermarkt) naar de Stationsstraat wordt ontsloten.

De concrete inrichting van de site wordt niet vastgelegd, dus ook niet of het velden in gras of kunstgras moeten zijn. Er wordt gestreefd naar voldoende flexibiliteit om de inrichting en aard van de velden ook op langere termijn makkelijk te kunnen aanpassen aan de noden van de club zoals die doorheen de tijd kunnen evolueren.

De smalle reststroken agrarisch gebied, tussen de woonzones en de voetbalsite zijn in de praktijk niet bruikbaar voor de (professionele) landbouw. Deze stroken worden herbestemd naar groenzone. Deze kan als tuin of i.f.v. (hobby)landbouw worden gebruikt. Ook in dit gebied wordt burgergerichte kleinschalige recreatieve infrastructuur toegelaten.

De mer-screening is aangepast i.f.v. dit ontwerp.

7.2.10. Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Broosveld

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als in overeenstemming met de structuurplannen beschouwd:

- volgens de beleidscategorieën van het GRS wordt geen aaneengesloten landbouwgebied aangesneden;
- het betreft de ontwikkeling van een sportvoorziening, die aansluit bij een kern;
- de kern van Alken is als hoofddorp geselecteerd;
- er wordt ca. 8,2 ha herbevestigd agrarisch gebied aangesneden voor de voetbalsite; het planologisch evenwicht kan echter worden hersteld; de als mogelijks te herbestemmen gronden i.f.v. de planologische compensatie een grotere oppervlakte hebben (zie pt. 7.6).

7.2.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

In principe wordt uitgegaan van verwerving van de gronden door de gemeente. Er wordt een onteigeningplan voorzien zodat de realisatie van het plan niet kan worden gehypothekeerd door één of enkele eigenaars. De regelgeving voorziet dat een onteigening enkel kan indien voorafgaandelijke geen verwerving in der minne mogelijk is gebleken. Ook voorziet de regelgeving dat eigenaars een verzoek tot zelfrealisatie kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek dat voorafgaat aan de onderhandelings- en eventuele onteigeningsprocedure. De concrete inrichting en afspraken inzake onderhoud/beheer van de voetbalsite zijn in deze fase van het RUP nog niet voldoende uitgeklaard. Daardoor kunnen eventuele verzoeken tot zelfrealisatie ook niet concreet genoeg worden uitgewerkt of beoordeeld. Om die reden wordt de procedure van het onteigeningsplan pas later opgestart en niet in het RUP-proces geïntegreerd.

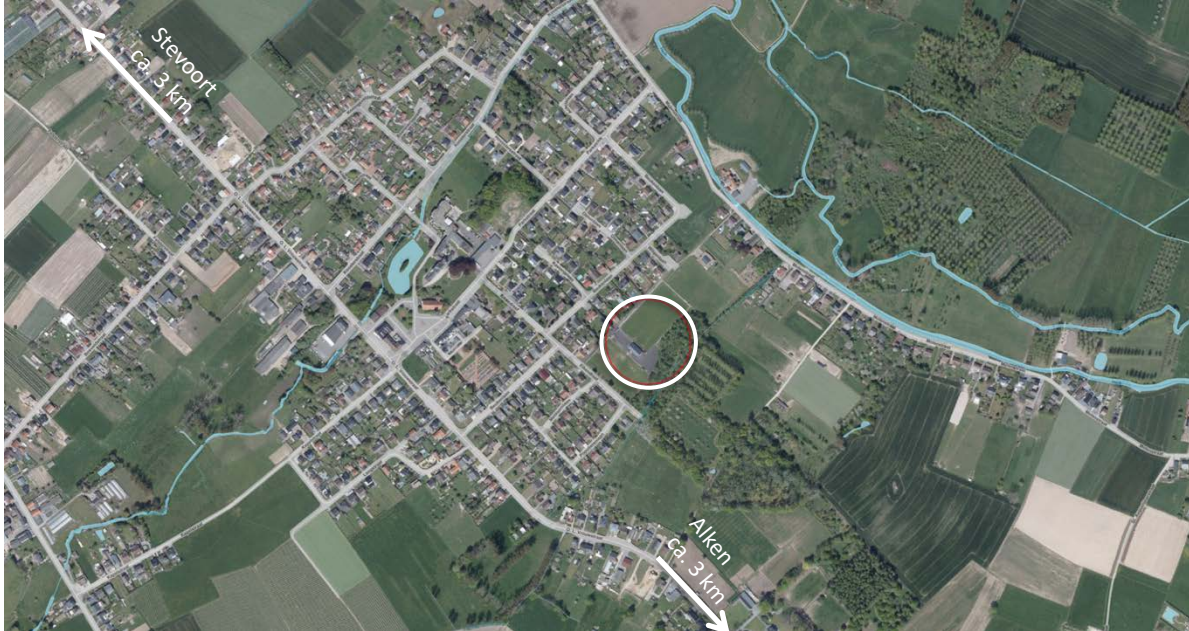
Voor de ontsluiting naar de Stationsstraat zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd overheen de parking van voorliggende supermarkt.

7.3. Deelplan huidige voetbalsite Terkoest

7.3.1. Situering - deelplan Terkoest

De site ligt aan de rand van het bebouwd weefsel van de kern Terkoest, langsheen de Eikendreef, en achter de woningen langs de Beukenlaan.

Afbeelding 25: situering deelplan Terkoest



7.3.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest

Het plangebied kan concreet afgebakend worden. De grenzen vallen samen met kadastrale perceelgrenzen van het perceel waarop de 2 voetbalvelden en clubhuis zich bevinden. Deze grens valt in het zuiden samen met de grens van de bestemmingszone 'openbaar groen' (Wissebosje) uit het RUP Alken Terkoest (zie pt. 7.3.5).

Het plangebied is ca. 2 ha groot.

Afbeelding 26: afbakening van het deelplan Terkoest



7.3.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest

Het plan beoogt de herbestedding van de voetbalsite nadat een andere locatie tot voetbalsite waar alle activiteiten van de fusieclub worden gecentraliseerd, en voorliggende site wordt verlaten.

Het gebied wordt herbestemd i.f.v. een kleinschalige woonontwikkeling voor een woonaanbod dat een aanvulling vormt op het lokale woonaanbod in de kern van Terkoest. Tegelijkertijd is de doelstelling om een kwaliteitsvolle overgang en samenhang te creëren tussen het bebouwd weefsel van de kern en de achterliggende openruimte, en het groen tot dieper in de kern te laten doordringen.

De site is in eigendom van de gemeente. Het was oorspronkelijk ook een doelstelling dat een herontwikkeling als woongebied een financiële opbrengst genereert voor het gemeentebestuur die mee kan ingezet worden voor het verwerven van de nodige gronden en uitbouwen van de nieuwe voetbalinfrastructuur van de fusieclub. De gemeenten krijgen binnen het kader van het decreet grond- en pandenbeleid echter ook een bindend sociaal objectief opgelegd om in voldoende sociale woningen te voorzien. Uit de recente voortgangstoets van Wonen Vlaanderen is gebleken dat de gemeente Alken tegen eind 2025, naast de reeds gerealiseerde en al concreet geplande projecten, nog minstens 25 bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren. Bovendien stelt het decreet grond- en pandenbeleid dat de gemeente er over moet waken dat overheidsgronden worden aangewend om het bindend sociaal objectief te halen. Omdat de voetbalsite Terkoest gemeentelijke eigendom is, is de doelstelling van het RUP om de gronden mee in te schakelen voor sociale woningbouw i.f.v. het sociaal objectief. Te meer daar een aantal van de reeds geplande projecten elders in de gemeente, niet snel genoeg gerealiseerd zullen kunnen worden.

7.3.4. Bestaande toestand – deelplan Terkoest

De voetbalsite omvat 3 voetbalvelden, kantine/clubhuis en parking, en is nagenoeg 3ha groot. Ze is in gebruik door de voormalige plaatselijke club VC Terkoest, die mee opging in de fusie van de voetbalclubs.

De site grenst aan de Eikendreef en wordt via een trage weg naar de Eikendreef ontsloten. Ten noordwesten liggen de tuinen van de woningen langs de Beukenlaan. De trage weg ligt tussen deze tuinen en de voetbalsite. In het zuidoosten ligt het Wissebosje, een natuurgebied en speelbos. In het noordoosten liggen de jeugdlokalen van de plaatselijke jeugdvereniging, met daarachter enkele kleine weides met paarden en de woningen langs de Molenstraat. Het sportveld dat dichtst bij de jeugdlokalen ligt, wordt ook door de jeugdvereniging als speelveld gebruikt.

Het omgevende bebouwd weefsel maakt onderdeel uit van de kern van Terkoest, een kern met beperkt voorzieningenniveau. Centrumfuncties situeren zich vooral in de omgeving Onze-Lieve-Vrouwstraat / Parkstraat, op ca. 400m van de voetbalsite. Het bebouwd weefsel van Terkoest wordt vooral gekenmerkt door residentiële verkavelingen met open bebouwing.

Afbeelding 27: bestaande toestand site Terkoest



7.3.5. Huidige bestemming – deelplan Terkoest

De bestemming is vastgesteld in het gemeentelijk RUP Alken Terkoest.

De paardenweides, jeugdlokalen, het aanpalende speelveld en het grootste deel van de voetbalsite zelf, zijn bestemd als zone voor recreatie. De strook van de voetbalsite die aansluit bij de Eikendreef is bestemd als zone voor open bebouwing met een achterliggende tuinstrook. Het Wissebosje is bestemd als zone voor openbaar groen.

Een klein deel van de huidige voetbalsite (deel van de verharding achter het clubhuis en meest zuidelijke deel van het voetbalveld langs de Eikendreef) vallen binnen deze zone voor openbaar groen. Een klein deel van het Wissebosje valt dan weer binnen het plangebied en ligt in de zone bestemd voor recreatie.

Afbeelding 28: huidige bestemming site Terkoest



7.3.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Terkoest

Ter hoogte van de bestaande trage weg noordelijk langsheen de voetbalsite, en tussen het middelste voetbalveld en het speelveld langs de jeugdlokalen, liggen respectievelijk de voetwegen nr. 124 en 126 die zijn ingetekend in de Atlas der Buurtwegen.

Afbeelding 29: uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen – deelplan Terkoest



7.3.7. Overwogen alternatieven – deelplan Terkoest

7.3.7.1. Locatiealternatieven

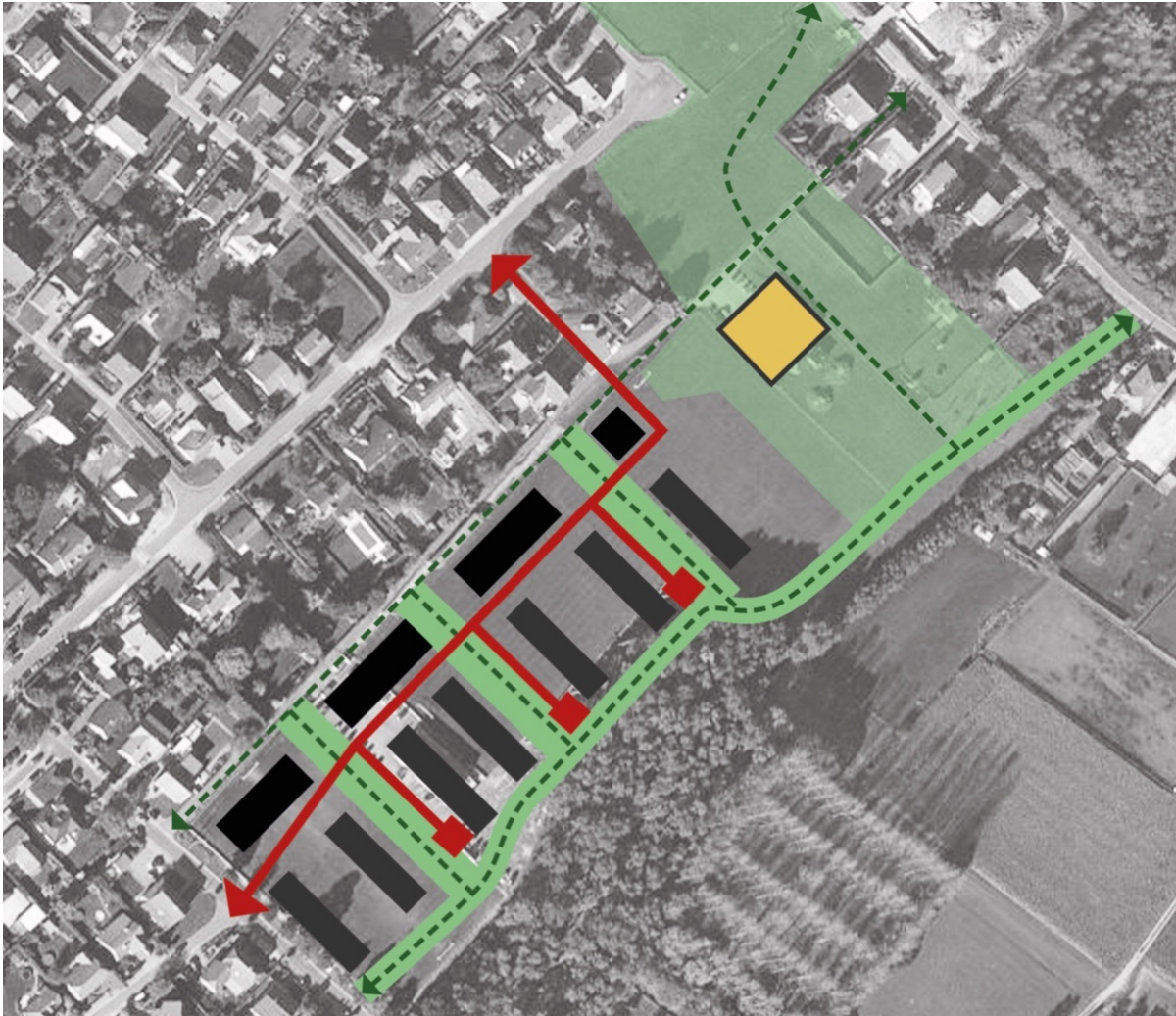
Het betreft de herbestemming van een bestaande site. Er zijn dus geen locatie-alternatieven.

7.3.7.2. Inrichtingsalternatieven

In de fase van de startnota zijn er drie mogelijke inrichtingsconcepten uitgewerkt ter beoordeling. Hierbij moet opgemerkt worden dat de ontwerpconcepten ook delen van het speelveld aansluitend op de jeugdlokalen beslaan, en dus nog geen rekening hielden met de beperktere afbakening van het plangebied.

Inrichtingsalternatief 1 'type woonerf – deelplan Terkoest

In dit alternatief wordt een nieuwe lokale ontsluitingsweg aangelegd tussen de Wilgenlaan en de Eikendreef, waarop verschillende 'pijpenkoppen' worden aangelegd. Langsheen deze pijpenkoppen worden woonerven gecreëerd met een groene dooradering van het publiek domein. Langsheen de pijpenkoppen worden grondgebonden eengezinswoningen voorzien. Ten noorden van de ontsluitingsweg zijn kleinschalige appartementsgebouwen voorzien.



In dit alternatief worden vooral gekende woontypologieën (appartementen, eengezinswoningen) voorzien, waarbij vooral de compactheid (kleinere woningen, kleinere percelen) als aanvulling op het bestaande woonaanbod in Terkoest wordt gezien. De groene dooradering en landschappelijke relatie tussen de kern en het Wissebosje is beperkt tot groene dooradering langsheen de pijpenkoppen en zal vooral vanuit de bestaande trage weg aangevoeld worden. Het situeren van meergezinswoningen ten noorden van de ontsluitingsweg is niet ideaal, omwille van de oriëntering op tuinzones van bestaande woningen langs de Beukenlaan en de tuinen van de eengezinswoningen langs de pijpenkoppen.

In het voorgestelde inrichtingsconcept zouden ca. 84 woonegelegenheden kunnen worden gecreëerd. Dit zou een dichtheid van ca. 31 w/ha zijn op het te ontwikkelen gebied cfr. de ontwerpschets. Omdat de afbakening van het plangebied beperkter is dan voorzien bij uitwerking van de conceptmatige ontwerpvoering, moet hierbij wel opgemerkt worden dat:

- de ontsluitingsweg niet als dusdanig kan gerealiseerd worden. Er moet worden gewerkt met een doodlopende ontsluitingsweg vanuit de Eikendreef of een deel van het speelveld langs de jeugdlokalen zal ingenomen worden door de ontsluitingsweg.
- het te realiseren woonaanbod zal wat kleiner zijn, aangezien het deel dat is ingetekend op speelveld langs de jeugdlokalen niet herbestemd zal worden.

➤ Inrichtingsalternatief 2 type 'wooncluster rond binnenhof' – deelplan Terkoest

In dit alternatief worden 2 woonclusters gecreëerd van bouwgroepen rond een eigen erf. Elk erf wordt afzonderlijk ontsloten naar respectievelijk de Eikendreef en de Wilgenlaan. De bouwclusters bestaan uit een

mening van grondgebonden woonegelegenheden en meergezinswoningen met een collectieve tuin / binnenhof. Tussen en langsheen de gebouwencluster worden robuuste groenstroken ingericht die de het achterliggende Wissebosje doortrekken tot tegen het bestaande woonweefsel van de kern. Dit is zowel vanuit de bestaande trage weg als vanuit de Eikendreef te ervaren. De gebouwencluster refereert naar het cultuurhistorisch bouwtype van een watermolensite, met een aantal gebouwen van verschillende afmetingen die samen een geheel vormen omheen een erf, zoals de nabijgelegen bestaande molensite aan de Herk aan de Molenstraat.



In het ontwerpconcept worden ca. 77 tot 95 bijkomende woonegelegenheden mogelijk geacht (ca. 29 à 35 w/ha). Dit alternatief heeft als voordeel dat qua volumetrie en inplantingswijze een grote flexibiliteit kan worden geboden, maar ook dat collectiviteit wordt gestimuleerd. Daardoor wordt het ruimtegebruik voor bv. individuele tuinen beperkt en kunnen robuustere groenstructuren worden gecreëerd.

Omdat het plangebied uiteindelijk kleiner is dan waarvan werd uitgegaan in de ontwerp oefening, is de mogelijke ontwikkeling beperkt tot 1 cluster, en zal het te realiseren woonaanbod max. 50 bijkomende woonegelegenheden inhouden. Dit betekent een dichtheid van ca. 25 woningen/ha. Deze cluster blijft, overeenkomstig het ontwerpconcept, te ontsluiten naar de Eikendreef.

➤ Inrichtingsalternatief 3 type 'parkway' – deelplan Terkoest

In dit concept wordt een nieuwe woonrand aan de kern gecreëerd en wordt de groene ruimte van het Wissebosje verbreed. Een nieuwe lokale ontsluitingsweg tussen Wilgenlaan en Eikendreef wordt slechts langs één zijde bebouwd met kleine gebouwcluster. Omdat de weginfrastructuur een behoorlijke kost me zich meebrengt en slechts langs één zijde wordt 'benut', en om de ontwikkeling financieel toch haalbaar te maken,

wordt een appartementsaanbod voorzien tot 3 à 4 bouwlagen. Zo kunnen een 80-tal woonegelegenheden worden gecreëerd (ca. 30w/ha).



Het bijkomend voorzien van appartementsaanbod wordt als aanvulling gezien op het bestaande woonweefsel van Terkoest, dat vooral bestaat uit eengezinswoningen op ruime kavels. De openruimte komt dicht bij het bestaande woonweefsel door de ruime groenstrook langs de parkway. Eventueel kan de parkway de functie van de bestaande trage weg plaatselijk overnemen. De appartementsgebouwen zijn ook vooral met directe of schuine zichten op die groenstrook en zuidgericht georiënteerd. De noordzijde van een deel van de appartementsgebouwen is wel naar de tuinen van bestaande woningen langs de Beukenlaan georiënteerd.

7.3.8. Planopties – deelplan Terkoest

7.3.8.1. Fase startnota

Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de jeugdlokalen mét het aanpalende speelveld behouden blijven. Ook aan het Wissebosje en de omliggende bestaande bebouwing wordt niet geraakt. Deze vallen dan ook buiten de afbakening van het plangebied (zie pt. 7.3.2).

De overblijvende voetbalsite (zonder speelveld dat ook door de jeugdbeweging wordt gebruikt) is ca. 2 ha groot. Dat is te klein om de gewenste voetbalinfrastructuur voor de fusieclub onder te brengen.

Een herontwikkeling i.f.v. wonen wordt vooropgesteld. Het gebied sluit immers aan bij het bebouwd weefsel van de kern Terkoest. De strook langsheen de Eikendreef is al bestemd als woongebied, maar niet gerealiseerd.

Er zijn verschillende inrichtingsmogelijkheden denkbaar. Het planteam en het College van Burgemeester en Schepenen heeft een duidelijke voorkeur voor een ontwikkeling van een compact wooncomplex zoals

voorgesteld in alternatief 2 (zie 7.3.7.2. – alternatief 2 ‘wooncluster rond binnenhof’). De ontwikkeling wordt echter beperkt tot 1 wooncluster, zodat het speelveld voor de jeugdvereniging behouden blijft en een structurele groenverbinding met achterliggend Wissebosje kan worden gerealiseerd.

Afbeelding 30: aangepast inrichtingsalternatief 2 – deelplan Terkoest



Er wordt hierbij gedacht aan een woontypologie die vooral gericht is op een diversiteit aan gezinnen, in een bebouwingstypologie die een hogere dichtheid heeft dan de standaard bouw kavels die nu de kern van Terkoest typeren. Deze visie is ingegeven vanuit volgende overwegingen:

- In de gemeente, ook in Terkoest, is er een vergrijzingsgolf (veroudering van de bevolking) en gezinsverdunningsgolf (door toename alleenstaanden, zowel ouderen als jongeren) die een behoefte aan andere (kleinere) woonvormen doet ontstaan;
- Het woningaanbod in Terkoest bestaat vooral uit eengezinswoningen op vrij ruime kavels, naar hedendaagse normen. Heel wat gezinnen zoeken een kleinere, goedkopere, kavel om te bouwen. De kwaliteiten die in de vroegere verkavelingen worden gevonden, moeten echter ook in de nieuwe ontwikkeling teruggevonden worden: verkeersveilige/verkeersluwe straten, tuin, parkeermogelijkheid, ...;
- Ouderen die op zoek zijn naar een appartement verkiezen veelal de nabijheid van voorzieningen in een levendige kern. Terkoest is op dat vlak een eerder beperkt uitgeruste kern. De voorzieningen liggen ook vrij ver van de huidige locatie van de voetbalclub. Het ontwikkelen van een (louter) appartementsaanbod op deze locatie ligt minder voor de hand;
- Aan zorgvoorzieningen voor ouderen lijkt er geen gebrek te ontstaan in Terkoest. Het woonzorgcentrum verhuist weliswaar naar Alken Centrum, maar de assistentiewoningen blijven en er komen er nog bij op de

locatie van de voormalige parochiezaal. Een bijkomend woonproject dat vooral of louter is gericht op senioren en/of zorg lijkt daarom niet nodig in Terkoest;

- Om tijd en geld te besparen zijn meer en meer gezinnen ook op zoek en/of bereid om voorzieningen te delen. Dit kan gevat worden onder de noemer 'samen huizen'. Voorbeelden zijn: gedeelde tuin, gedeelde auto, verschillende generaties – al dan niet familie – die geclusterd wonen en taken voor elkaar vervullen (bv. boodschappen doen en op de kinderen letten). Een mengvorm van kleinere woonegelegenheden zonder trappen, zonder tuin of met compacte tuin (voor ouderen) en grotere woonegelegenheden (voor gezinnen) kan wel inspelen op de trend van samen huizen;
- Het inrichtingsconcept biedt voldoende flexibiliteit om een bijkomend woonaanbod te voorzien dat op kwaliteitsvolle wijze kan ingepast worden t.o.v. het bestaande woonweefsel (bv. qua inzicht naar de tuinen van de woningen aan de Beukenlaan, qua omgevende bouwhoogtes, ...);
- De te ontwikkelen wooncluster kan in een overgang tussen bos en kern worden geconcipieerd, door de inbedding van de gebouwencluster in robuuste groenstructuren, waardoor de landschappelijke relatie tussen de kern en de open ruimte wordt gemaximaliseerd.

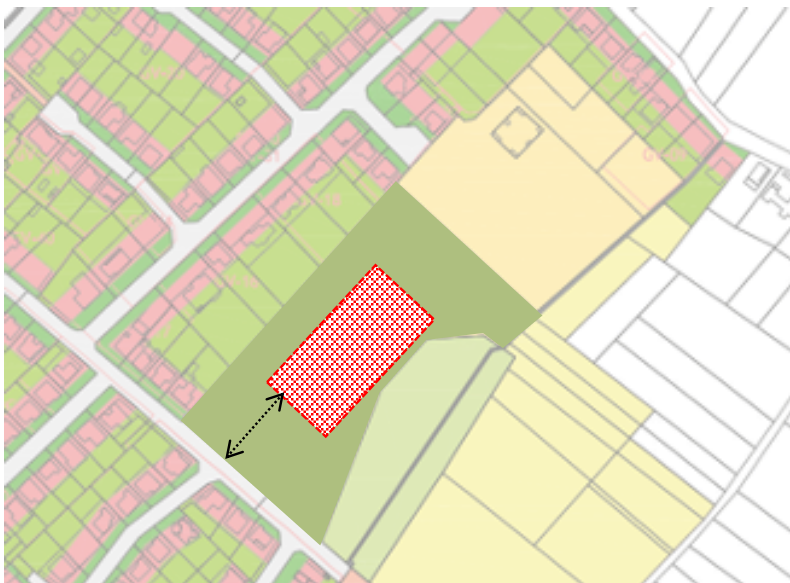
Het plangebied kan eventueel worden aangevuld met een herbestemming van de paardenweides achter de woningen in de Molenstraat tot tuinzone. Dit houdt dan een bevestiging van de bestaande toestand in.

7.3.8.2. Fase scopingnota

De planopties werden bijgesteld n.a.v. de inspraakreacties en adviezen tijdens de publieke raadpleging over de startnota.

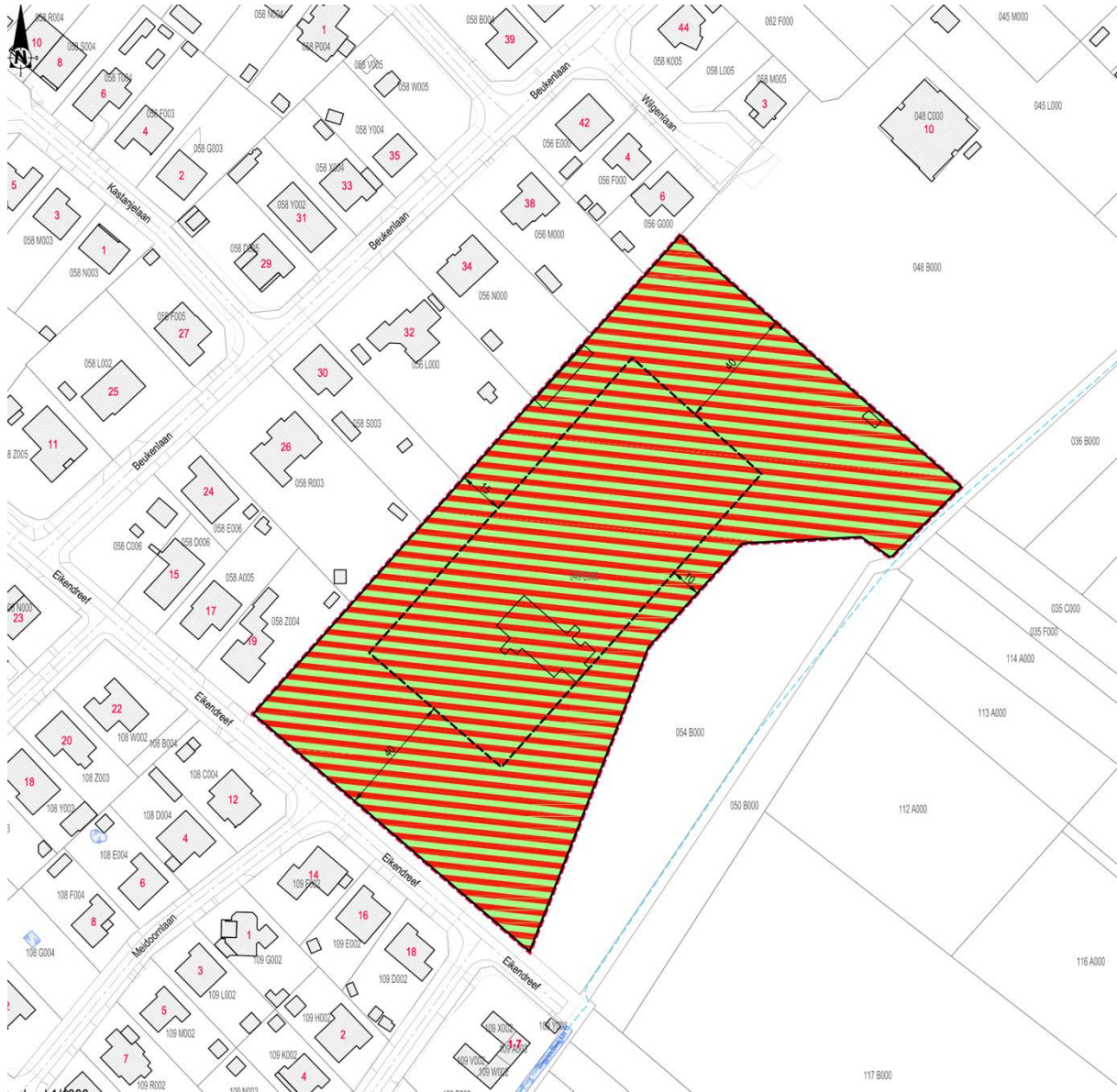
- De zone die kan ingenomen worden door een woonproject (incl. private tuinen) wordt beperkt tot dezelfde oppervlakte als de oppervlakte van de bouwstrook (voortuinen, bouwzone, tuinzone) in het huidige RUP Alken Terkoest (ca. 6.000 m²); de maximaal te ontwikkelen (bruto-)vloeroppervlakte volgens de voorschriften van het huidige RUP Alken Terkoest blijft ook het maximum in het voorliggende plan (ca. 2.600m²). Het uitgangspunt van een compact woonproject in het groen, met een diversiteit aan woonentiteiten, blijft behouden. Rekening houdend met voorgaande oppervlaktebepalingen en een gemiddelde bruto-vloeropp van 130m² komt dit neer op max. 20 woonentiteiten.
- De cluster wordt ontsloten naar de Eikendreef.

Inrichtingsalternatief – fase scopingnota



7.3.8.3. Fase 1^{ste} voorontwerp

De planopties uit de scopingfase werden vertaald in een grafisch plan voor het 1^{ste} voorontwerp RUP. Daarbij werd de site volledig herbestemd voor een (privaat) 'woonproject in het groen'. Daarbij waren in de stedenbouwkundige voorschriften de randvoorwaarden strikt omschrijven zodat geen grotere ontwikkeling (in grondoppervlakte, vloeroppervlakte en private tuinoppervlakte) mogelijk zou zijn voor wonen dan nu al bestemd in het huidige RUP Terkoest, en robuuste groenstructuren werden ontwikkeld omheen het bouwproject.



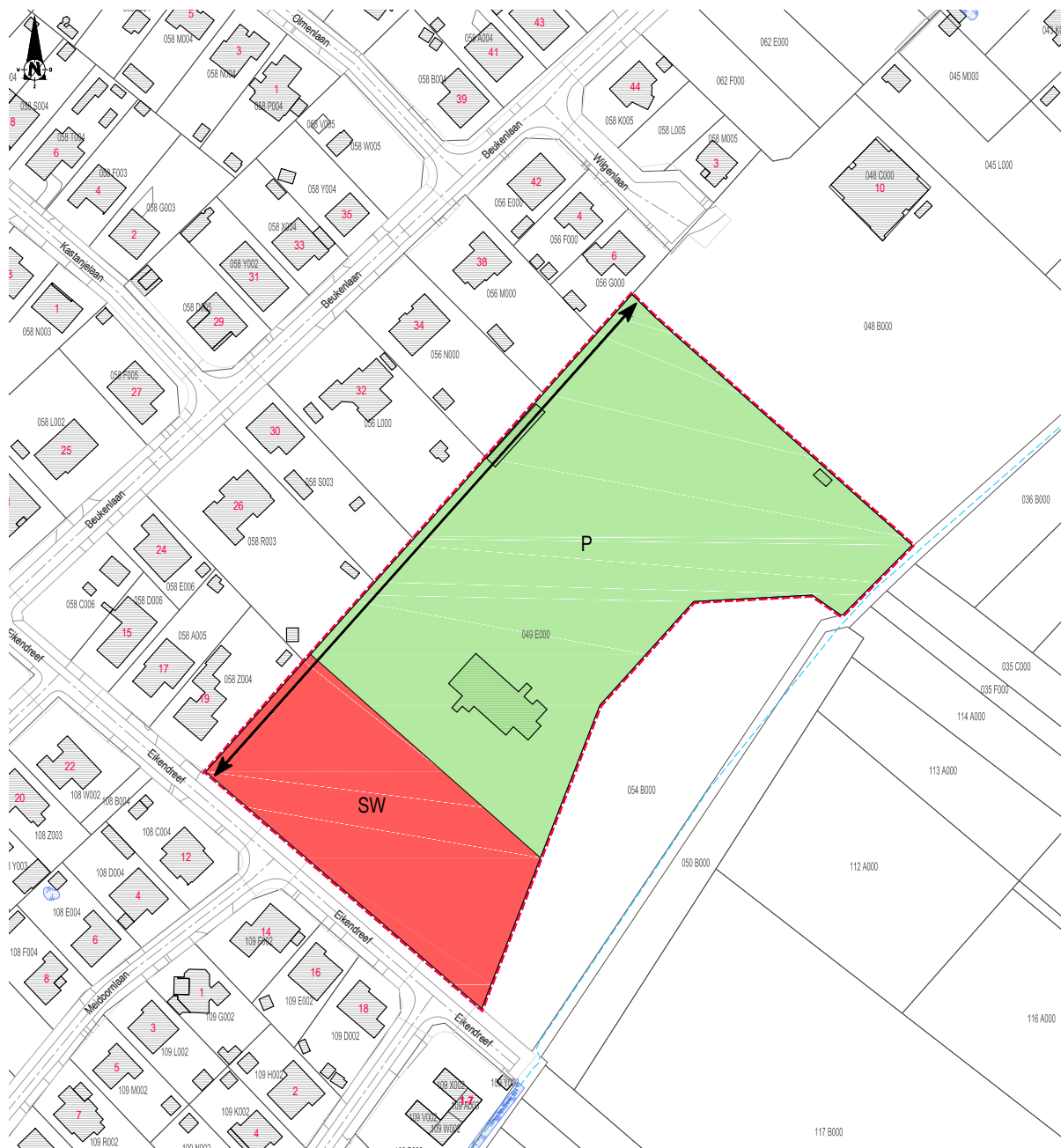
7.3.8.4. Fase 2^{de} voorontwerp

Naar aanleiding van negatieve adviezen tijdens de plenaire vergadering, werden de planopties grondig bijgesteld.

Een gedeeltelijke herontwikkeling i.f.v. sociaal wonen wordt vooropgesteld. Het gebied sluit immers aan bij het bebouwd weefsel van de kern Terkoest. De strook langsheen de Eikendreef is al bestemd als woongebied, maar niet gerealiseerd. In het voorliggende RUP Sport- en recreatievelden wordt deze strook bestemd i.f.v. een sociaal woonproject. Een concreet projectontwerp is er nog niet. De voorschriften moeten voldoende flexibiliteit bieden om een kwaliteitsvol hedendaags sociaal woonproject te kunnen realiseren. Stedenbouwkundig gelden wel randvoorwaarden die doorvertaling vinden in de voorschriften:

- het sociale woonproject moet een dorps karakter hebben. Een langgerekt eentonig bouwvolume langs de Eikendreef moet voorkomen worden
- Het project moet een groene voortuinstrook hebben. De groene woonomgevingskwaliteit in Terkoest wordt namelijk in belangrijke bepaald door de voortuinstroken langsheen de openbare wegen.
- De impact van het project op het straatbeeld en de bestaande woonomgeving mag in zijn geheel niet sterk verschillen dan van de gangbare woningbouw met twee bouwlagen en hellend dak, zoals voorzien in het huidige RUP Terkoest. Dit hoeft evenwel niet te betekenen dat het project een hogere woondichtheid kan hebben, plaatselijk wat hoger is en/of afgewerkt wordt met een plat dak.

Het achterliggend deel van de site wordt herbestemd tot parkgebied. Een park draagt bij tot de algemene woonomgevingskwaliteit en aantrekkelijkheid van Terkoest, vergroot de ecologisch en recreatieve waarde van de omgeving van het Wissebosje, zowel voor omwonenden als voor de jeugdbeweging, en zorgt er voor dat de groenstructuur verder wordt doorgetrokken tot aan het woonweefsel van de kern.



7.3.9. Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Terkoest

De uitgangspunten vinden doorvertaling in het RUP op volgende wijze:

- Het geheel van de voortuin-, bouw- en achtertuinstrook uit het huidige RUP Terkoest wordt bestemd als zone voor een sociaal woonproject. De voorschriften zijn kwalitatief beschrijvend, waarbij de doelstelling van een dorps karakter en groene voortuin als stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd. Er wordt een zo groot mogelijke ontwerpmatige vrijheid nagestreefd voor het project. Ook m.b.t. het aantal woonegelegenheden wordt flexibiliteit nagestreefd om in afdoende mate in te kunnen spelen op de concrete behoeften, het sociaal objectief en de ontwerprijlijnen voor sociale woningen op het moment van concretisering van het sociale woonproject. Daarom worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet tot in detail in numerieke concrete maten vastgelegd. Wel worden een aantal inplantingsregels, en maximale bouwhoogtes vastgelegd, zodat de ruimtelijke impact van het gebouwvolume op het straatbeeld niet significant groter kan zijn dan dat van een gebouwvolume van overwegend 2 bouwlagen met hellend dak met enkele dakuitbouwen. Elk concreet ontwerp (niveau vergunningsaanvraag) zal hieraan afgetoetst worden, maar ook aan de goede ruimtelijke ordening, kwaliteit van de woonentiteiten en de omgevingsaanleg. De ganse zone moet als één project worden ontworpen, maar kan gefaseerd worden gerealiseerd. De plannen en een inrichtingsstudie bij een vergunningsaanvraag moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de kwaliteit van het ontwerp en elke fase op zich te kunnen beoordelen.
- Voor de parkzone zijn de typevoorschriften voor Vlaamse RUP's als uitgangspunt genomen. Het betreft een bouwrij gebied waarin enkel kleinschalige constructies zijn toegelaten i.f.v. het sociale, recreatieve en/of educatieve gebruik van het park.
- De grens van het plangebied valt samen met de rooilijn van de voetweg nr. 124. Op de schaal van het grafisch plan en op basis van de gehanteerde ondergrond (GRB-kaart) en de atlas der buurtwegen, kan de juiste grens van de voetweg niet eenduidig worden vastgelegd op het grafisch plan. Om in de toekomst eventuele problemen te voorkomen is een overdruk voor een verbinding voor langzaam verkeer in het plan opgenomen. Mocht bij een concrete opmeting i.f.v. de ontwikkeling van het project blijken dat de bestaande voetweg deels in het plangebied valt, kan teruggevallen worden op de overdruk in dit grafisch plan. Bovendien laat de overdruk toe dat de rooilijn later alsnog d.m.v. een rooilijnplan wordt verbreed t.o.v. de huidige feitelijke breedte van de verharding.

Voor de mer-screening is in de fase van de startnota uitgegaan van:

- een sociaal woonproject. Een concreet ontwerp is er nog niet. Er kan wel teruggevallen worden op de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de inplanting (voortuinstrook van min. 6m diep en achtertuinstrook van min. 15m diep), maximale bouwhoogte (2 bouwlagen met hellend dak of een derde bouwlaag met plat dak over maximaal 1/2^{de} van de oppervlakte) en het architecturaal karakter (kleinschalig, dorps karakter). Het uiteindelijke aantal woonegelegenheden is nog niet gekend. Rekening houdend met het nog te concreet te plannen en te realiseren bindend sociaal objectief en de eerder beperkte omvang van de woonzone, kan voor de effectbeoordeling uitgegaan worden van een 25-tal woonegelegenheden.
- Het te ontwikkelen parkgebied betreft een lokaal park op niveau van de kern. Er wordt uitgegaan van een laag dynamisch recreatief gebruik.

7.3.10. Relatie met de structuurplannen – deelplan Terkoest

De relevante uitgangspunten en ontwikkelingsperspectieven van de structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn samengevat in hfst. 5.

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als niet-afwijkend t.o.v. de structuurplannen beschouwd:

- de woonontwikkeling ligt in een woonkern;
- het betreft een kleinschalige woonontwikkeling op niveau van de eigen behoeften van de kern Terkoest, waarin een aanbod wordt gecreëerd dat als kleinschalig innoverend voorbeeldproject inzake bescheiden

woonaanbod voor jonge gezinnen en woon(zorg)aanbod voor ouderen kan gelden en qua type een aanvulling vormt op het bestaande woonaanbod in de kern;

- het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzagt geen te ontwikkelen bijkomend planologisch woonaanbod binnen de bestaande nog niet uitgeruste woongebieden; het betreft hier geen bijkomend bestemde oppervlakte voor wonen, louter een herschikking van de reeds bestemde woonstrook in het RUP Alken Terkoest met behoud van de maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte.
- binnen die oppervlakte wordt wel een andere woontypologie mogelijk en worden omgevende robuuste groenstroken voorzien, wat strookt met de algemeen geldende beleidslijnen van een duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en hoger ruimtelijk rendement.

7.3.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

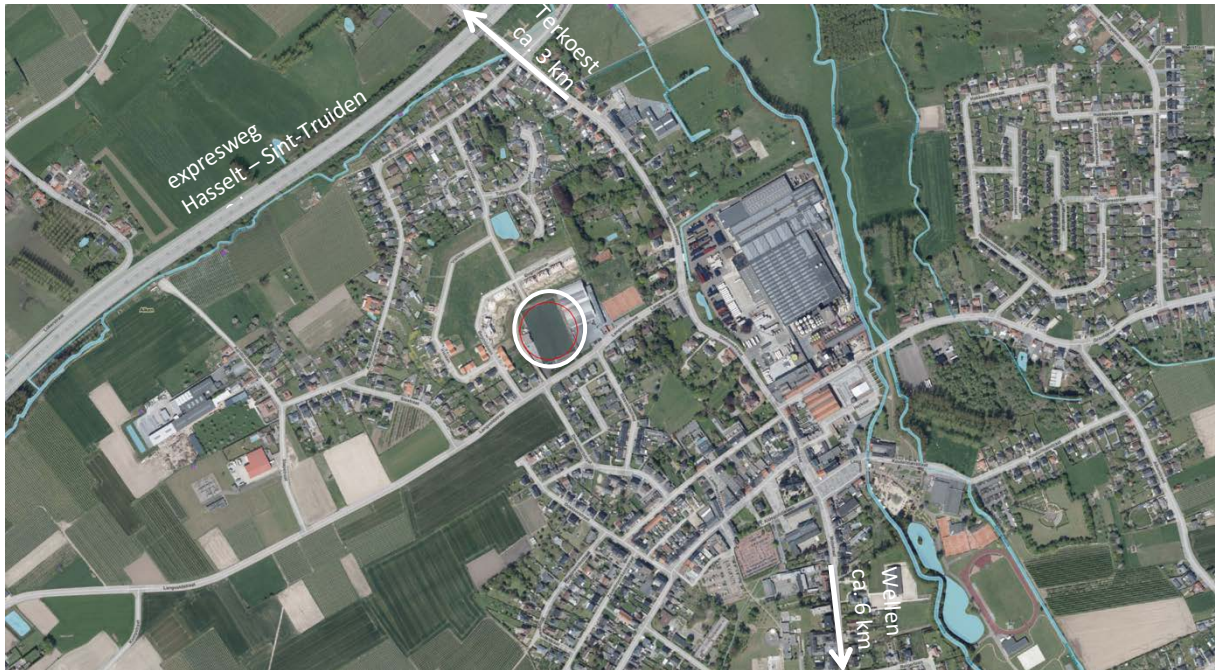
Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan zelf ontwikkelen (vnl. park), de gronden verkopen of een recht van opstal verlenen (vnl. sociaal woonproject).

7.4. Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum

7.4.1. Situering – deelplan Alken-Centrum

De site ligt in de kern van Alken, langsheen de Langveldstraat.

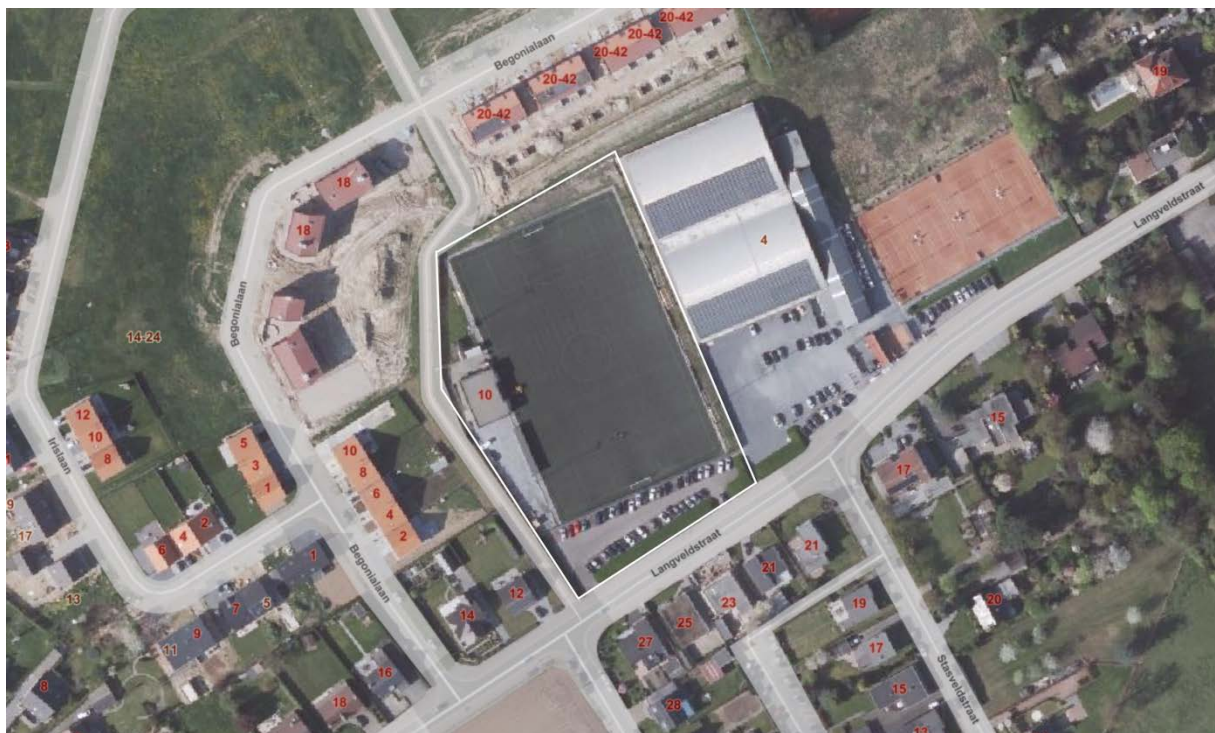
Afbeelding 31: situering site Alken-Centrum



7.4.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Alken-Centrum

Het plangebied behelst de huidige voetbalsite. De afbakening valt samen met de kadastrale perceelgrenzen. Het plangebied is ca. 1,15 ha groot.

Afbeelding 32: afbakening plangebied – deelplan Alken-Centrum



7.4.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Alken-Centrum

Het plan beoogt de herbestemming van de voetbalsite nadat een andere locatie tot voetbalsite waar alle activiteiten van de fusieclub worden gecentraliseerd, en deze site wordt verlaten.

De site is in eigendom van de gemeente. Het is de bedoeling dat een herontwikkeling van de site financiële inkomsten genereert voor de gemeente die mee aangewend kunnen worden om de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub te financieren.

Bij aanvang van het planningsproces werd ervan uit gegaan dat het gebied herbestemd zou worden i.f.v. een woonontwikkeling. Op basis van een eerste conceptmatige ontwerpvoering werd dat idee verlaten. Er wordt ervoor geopteerd om de bestemming in functie van sport en recreatie minstens tijdelijk te behouden. De ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite zal nog enkele jaren duren. Tot die tijd moeten de bestaande sites blijven functioneren om de werking van de club te kunnen continueren. Het kunstgrasveld op deze site is echter dringend aan vervanging toe. Daarom is beslist het kunstgras te vernieuwen en de site nog een tijd te gebruiken als voetballocatie. Indien de nieuwe voetbalsite in de zoekzone Langveld wordt ontwikkeld, kan het bestaande voetbalveld op de site Alken-Centrum mogelijks nog langer ingeschakeld blijven in de werking van de fusieclub, gelet op de nabijheid van de zoekzone Langveld. Dit zal ook afhangen van de ontwikkeling van de club, en overeenkomstige behoeften aan speelvelden, in volgende jaren.

In de fase van de scopingnota is echter ook geopteerd om ook een lange termijnperspectief in het RUP te verwerken. Daarom wordt een nabestemming als woongebied voorzien. Een concrete inrichting van dergelijke woonontwikkeling is nog niet vooropgesteld.

7.4.4. Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum

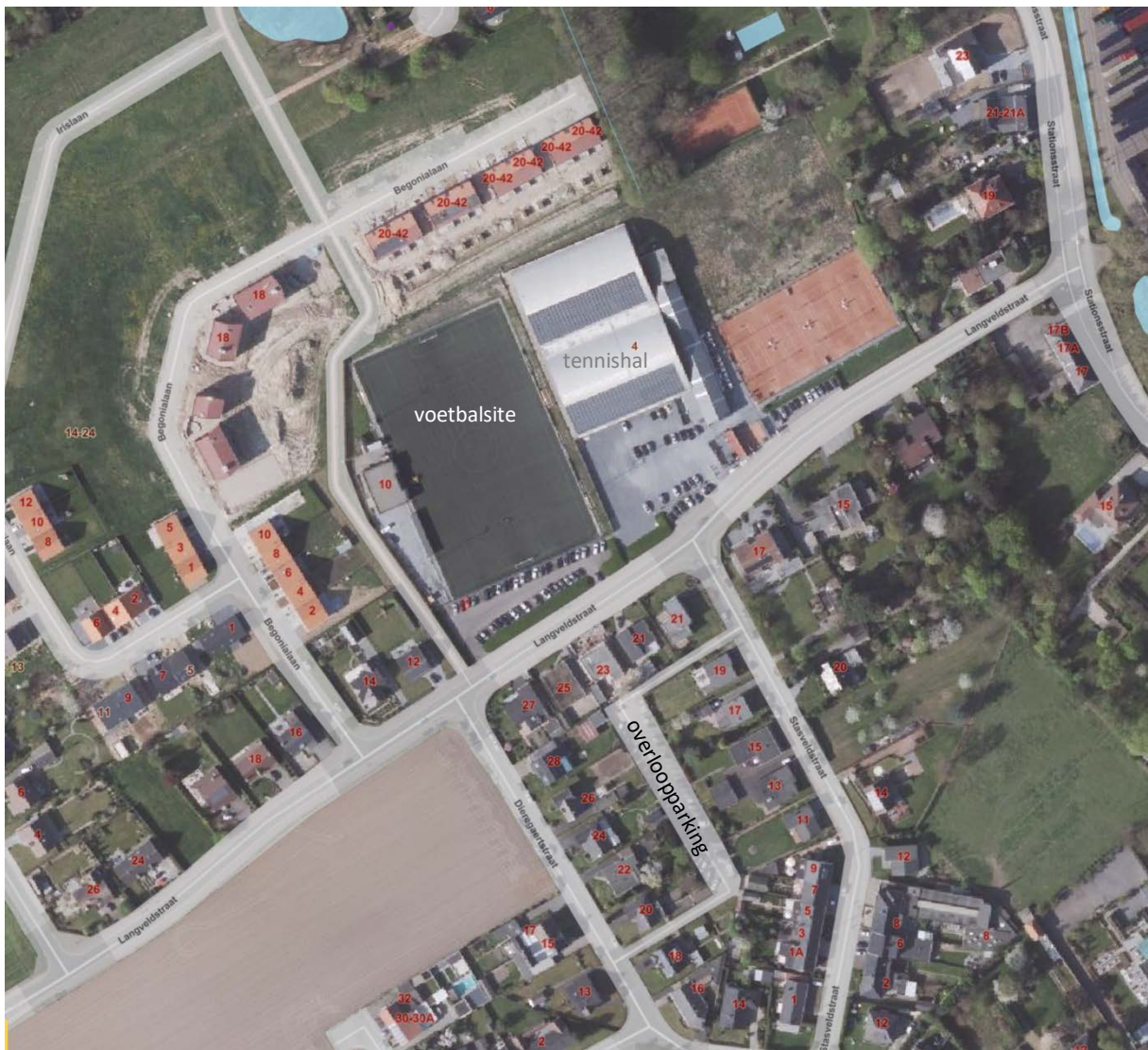
De voetbalsite bestaat uit 1 kunstgrasveld met kantine/clublokaal en voorliggende parking. Ze is iets meer dan 1 ha groot. Deze site wordt gebruikt door de voormalige plaatselijke club KWS Alken, die nu is opgegaan in de fusieclub. De site wordt nog als voetballocatie gebruikt voor een deel van de activiteiten van de fusieclub.

De site is aan de west- en noordzijde omgeven door een recent ontwikkelde woonwijk met eengezinswoningen en appartementen. Aan de oostzijde ligt een tennisclub met tennishal en parking, met daarachter de tennisvelden in open lucht en een braakliggend stukje grond.

In de woonwijk aan de overzijde van de Langveldstraat, ligt een kleine publieke parking, die als overloopparking dienst doet voor de voetbalactiviteiten.

De voetbalsite ligt ingebed in het bebouwd weefsel van Alken-Centrum, een behoorlijk uitgeruste kern. Het voorzieningencentrum situeert zich vooral in de omgeving van De Hoogdorpstraat / Mosten, op ongeveer 600m van de voetbalsite.

Afbeelding 33: bestaande toestand site Alken-Centrum



7.4.5. Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum

De bestemming is vastgesteld in het gemeentelijk RUP Langveld.

De voetbalsite is, samen met de aansluitende tennissite, bestemd als zone voor sport en recreatie.

De achterliggende gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. Deze zones zijn recent als dusdanig ontwikkeld.

Afbeelding 34: huidige bestemming site Alken-Centrum



7.4.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum

Geen.

7.4.7. Overwogen alternatieven – deelplan Alken-Centrum

7.4.7.1. Locatiealternatieven – deelplan Alken-Centrum

Het betreft de herbestemming van een bestaande site. Er zijn dus geen locatie-alternatieven.

7.4.7.2. Inrichtingsalternatieven – deelplan Alken-Centrum

In de fase van de startnota werden verschillende inrichtingsalternatieven op conceptniveau onderzocht.

➤ Alternatief 1: woonontwikkeling, beperkt tot de voetbalsite

Er werd ontwerpmatig onderzoek verricht naar een mogelijke herontwikkeling i.f.v. bijkomend woonaanbod. Hieruit werd geconcludeerd dat het plangebied enerzijds te klein is om een kwaliteitsvolle verdichting op te site te realiseren met een redelijke dichtheid op de beschikbare oppervlakte. Een voorstel met meergezinswoningen langs de Langveldstraat en grondgebonden woningen erachter lijkt niet haalbaar. De grondgebonden woningen hebben te ondiepe tuin en kunnen niet kwaliteitsvol ingepast worden t.o.v. achterliggende recent gebouwde meergezinswoningen. De ontwikkeling heeft ook weinig ruimtelijke samenhang met die achterliggende woonwijk en de aanpalende tennissite. Indien enkel langsheen de Langveldstraat zou worden gebouwd, wordt een diepe achterliggende tuinzone bekomen die geen functionele meerwaarde heeft voor de woonontwikkeling en de omgeving, en qua ruimtelijk rendement een onderbenutting van de site inhoudt.



➤ **Alternatief 2: woonontwikkeling, met inbegrip van de tennissite**

Er kan een betere ruimtelijke samenhang en een kwaliteitsvoller woonaanbod worden gecreëerd indien de tennis zou worden geherlocaliseerd en ook deze gronden mee in een nieuwe woonontwikkeling kunnen worden betrokken.



➤ **Alternatief 3: behoud van de recreatieve bestemming**

Een andere optie is het behoud van de recreatieve bestemming. Hierdoor blijft een ruimte-aanbod voor een nieuwe recreatieve functie op lokaal niveau voorhanden.

7.4.8. Planopties – deelplan Alken-Centrum

7.4.8.1. Fase startnota

Het is de uitdrukkelijke bedoeling om de tennissite op de huidige locatie te behouden. Het betreft immers een goed functionerende recreatieve functie, vanuit privaat initiatief en op private gronden, die een waardevol onderdeel is van de woonondersteunende voorzieningen in Alken. Omdat een woonontwikkeling niet optimaal

7.4.8.4. Fase 2^{de} voorontwerp

Naar aanleiding van ongunstige adviezen over dit 1^{ste} voorontwerp, werden de planopties terug bijgesteld tot behoud van de huidige recreatieve bestemming, zoals vastgesteld in het bestaande RUP Langveld. Van zodra de nieuwe voetbalsite in gebruik is, en de huidige voetbalsite Alken Centrum niet meer als dusdanig wordt gebruikt, wordt de situatie opnieuw geëvalueerd. Indien er dan nog een behoefte is aan ruimte voor recreatieve functies, kan de bestemming als recreatiegebied verder behouden blijven. Het masterplan Alken Valley en het bijhorende RUP (in opmaak) biedt immers nauwelijks ruimte voor bijkomende recreatieve ontwikkelingen. Indien er echter in de toekomst geen behoefte is aan ruimte voor recreatieve functies, blijft op dat moment de optie om de site Alken Centrum te herbestemmen in een nieuw RUP-proces.

Daarom wordt de site Alken-Centrum niet meer opgenomen in voorliggend RUP Sport- en Recreatievelden, en ook niet meer verwerkt in de mer-screening voor dit RUP.

7.5. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris

7.5.1. Situering - deelplan Eendracht St.-Joris

Het plangebied ligt aan de kern van St.-Joris, ten noorden langsheen de spoorweg, achter de woonbebouwing langs de St.-Jorisstraat.

Afbeelding 35: situering deelplan Eendracht St.-Joris



7.5.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Eendracht St.-Joris

De afbakening van het plangebied viel initieel samen met de gronden die zijn ingenomen door de voetbalsite en bijhorende parking. De afbakening valt dan samen met de grenzen van de gewestplanbestemming 'recreatiegebied' en de kadastrale perceelgrenzen in voorliggende gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'. Het zonevreemde gedeelte van de voetbalsite in de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' is buiten het plangebied gehouden. Dit deel behoeft geen herbestemming. Immers, in het geval dat de site van Eendracht St.-Joris zal worden verlaten omdat elders een nieuwe voetbalsite is ontwikkeld, wordt de voetbalinfrastructuur verwijderd en worden de gronden voorzien voor landbouwgebruik.

Afbeelding 36: initiële afbakening deelplan Eendracht St.-Joris



Omwille van een vraag van Infrabel om het gedeelte gelegen in de bestemming woongebied met landelijk karakter vrij te houden voor de toekomstige aanleg van een ongelijkvloerse kruising van de spoorweg (voet- en fietserstunnel) is beslist om de dit deel uit het plangebied te laten. De huidige bestemming blijft behouden. Aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden, zal een mogelijke woonontwikkeling en een ongelijkvloerse kruising van de spoorweg op elkaar afgestemd kunnen worden, naarmate de plannen voor die ongelijkvloerse kruising in de toekomst concreet uitgewerkt en ingepland worden. Dit leidt tot een aangepaste afbakening van het plangebied.

De afbakening van het plangebied volgt de grens van de bestemmingszone 'recreatiegebied' van het gewestplan.

Afbeelding 37: uiteindelijke afbakening deelplan Eendracht St.-Joris



7.5.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Eendracht St.-Joris

Omdat de huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris na een eerste (informele) adviesronde op bezwaren stuitte van Agentschap Wegen & Verkeer (geen ontsluiting op de Steenweg) en Infrabel (ruimte aan spoorwegovergang vrijhouden voor de aanleg van een ongelijkvloerse kruising), is deze locatie niet langer weerhouden als zoekzone voor de ontwikkeling van een grotere voetbalsite. Er kan immers geen goede ontsluiting worden gegarandeerd. Bij ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite elders, zal de huidige voetbalinfrastructuur er niet meer nodig zijn. De huidige bestemming als recreatiegebied zal dan achterhaald zijn.

In dit geval zijn de doelstellingen van het plan:

- herbestemming van de gronden bestemd als recreatiegebied tot agrarisch gebied, in functie van de (gedeeltelijke) planologische compensatie van aan te snijden herbevestigd agrarisch gebied elders i.f.v. een nieuw te ontwikkelen voetbalsite voor de fusieclub;
- behoud van het woongebied langs de St.-Jorisstraat i.f.v. woonontwikkeling.

7.5.4. Bestaande toestand - deelplan Eendracht St.-Joris

Het gebied sluit aan op de spoorweg en is ontsloten naar de St.-Jorisstraat ter hoogte van de spoorwegovergang. Aan de overzijde van de spoorweg ligt het centrum van Sint-Joris met school, kerkhof e.d.. De kern van St.-Joris loopt onder de vorm van landelijke woonlinten verder ten noorden van de spoorweg. Het plangebied ligt achter het woonlint langs de St.-Jorisstraat.

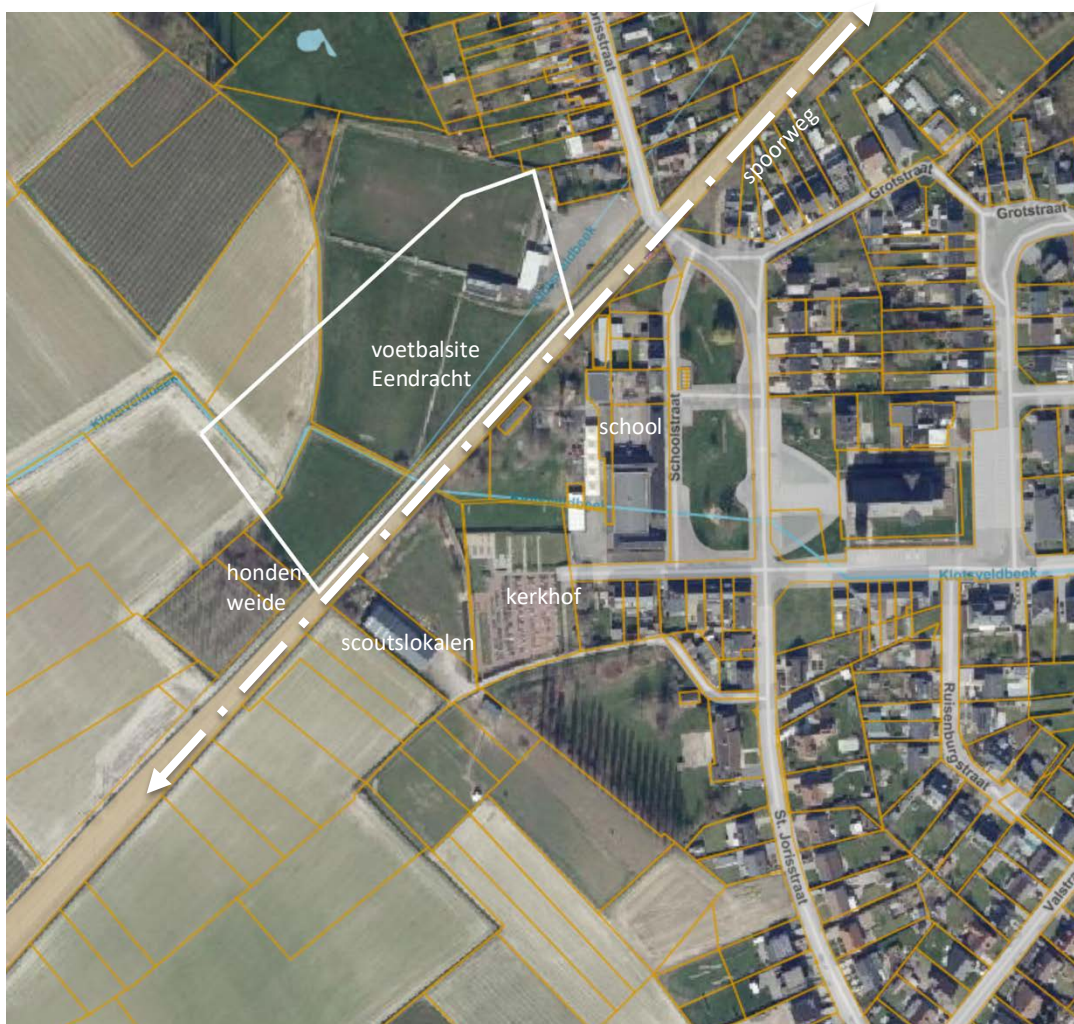
Het plangebied omvat de voetbalsite van de voormalige club Eendracht St.-Joris die is opgegaan in de fusieclub. De site omvat twee voetbalvelden, een kantine/clubhuis, en wordt nog steeds gebruikt door de (gefuseerde) voetbalclub. De rest van het plangebied is grotendeels in landbouwgebruik als akkerland. Achter (buiten) het

plangebied ligt ook een lokale hondenweide, bereikbaar via de parking van de voetbalsite en verder langs een pad (gelegen naast de spoorweg).

Doorheen het plangebied loopt de Klotsveldbeek, die herleid is tot gracht.

Naar het westen loopt het gebied licht hellend omhoog.

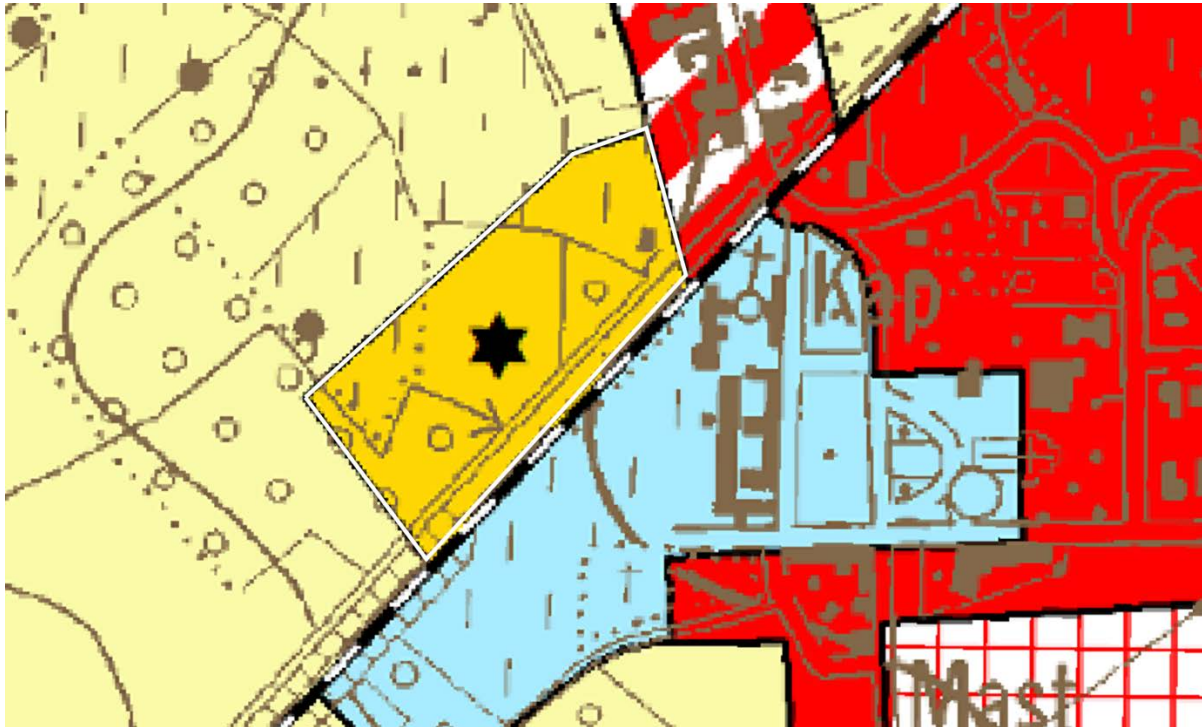
Afbeelding 38: bestaande toestand deelplan Eendracht St.-Joris



7.5.5. Huidige bestemming - deelplan Eendracht St.-Joris

Het gebied is in het gewestplan bestemd als gebied voor dagrecreatie.

Afbeelding 39: huidige bestemming deelplan Eendracht St.-Joris



7.5.6. **Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris**

Het plangebied valt binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied dat als recreatiegebied is bestemd en wordt herbestemd naar agrarisch gebied krijgt dan ook het statuut van herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft ca. 2,3 ha.

7.5.7. **Overwogen alternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris**

7.5.7.1. **Locatiealternatieven**

Er zijn geen locatie-alternatieven voor dit plan. Het betreft in dat geval immers een bestaande, te verlaten, voetbalsite.

7.5.7.2. **Inrichtingsalternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris**

De strook woongebied met landelijk karakter wordt ingevuld overeenkomstig met de gangbare typologie en inplantingswijze in de rest van het woonlint. Hiermee zouden ten hoogste een 2-tal kleine woningen in gekoppelde bebouwing met vrij diepe tuinen worden bekomen. Dit zou een dichtheid van ca. 11 w/ha betekenen, wat vanuit ruimtelijk rendementsoverwegingen niet als een hedendaagse planoptie wordt beschouwd in functie van een zuinig en compact ruimtegebruik.

Of er woningen kunnen worden gebouwd, zal afhangen van de herinrichting van de spoorwegovergang tot een ongelijkvloerse kruising. Hiervoor bestaan – voor zover de informatie die de gemeente mag van Infrabel mocht ontvangen - nog geen concrete plannen of timing. Een inrichtingsalternatief is dan ook dat er geen woningen worden gebouwd.

7.5.8. **Planopties - deelplan Eendracht St.-Joris**

7.5.8.1. **Fase startnota**

Het gedeelte van het plangebied dat als recreatiegebied is bestemd, wordt herbestemd naar agrarisch gebied krijgt dan ook het statuut van herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft ca. 2,3 ha.

Er wordt gekozen voor behoud van de strook woongebied met landelijk karakter. Initieel werd deze strook opgenomen in het plangebied en herbestemd tot een gebied voor wonen en landbouw, wat dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden inhoudt als de bestemming volgens het gewestplan. Als er woningen worden gebouwd, betreft het louter een afwerking van het woonlint, op compacte percelen.

7.5.8.2. Fase ontwerp

Het gedeelte in de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' wordt niet meer opgenomen in het plangebied. De gewestplanbestemming blijft dus behouden. Zowel het behoud van een (buurt)parking, kleinschalige woonontwikkeling als de aanleg van een ongelijkvloerse kruising van de spoorweg blijven binnen deze bestemming mogelijk.

7.5.9. Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Eendracht St.-Joris

De algemene typevoorschriften voor agrarisch gebied worden overgenomen, zodat dezelfde voorschriften gelden als in het aansluitende agrarisch gebied dat als dusdanig in het gewestplan is bestemd. Enkele bepalingen uit de typevoorschriften zijn niet overgenomen, met name:

- de vestigingsmogelijkheid voor aan de landbouw verwante bedrijven in bestaande bedrijfszetels; er is immers geen bestaande landbouwzetel in het gebied
- de mogelijkheid tot het aanbrengen van windturbines; dit gaat voorbij aan de doelstellingen van het plan, moet op ruimere schaal onderzocht worden en is veeleer een aspect dat onder de planningsbevoegdheid van de hogere overheden (provincie, Vlaams gewest) valt.

Een deel van de huidige voetbalinfrastructuur valt in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Dit deel van de site is niet opgenomen in het deelplan St.-Joris omdat geen herbestemming nodig is. Als de nieuwe voetbalsite Broosveld in gebruik is genomen, moet de voetbalinfrastructuur worden verwijderd en kan dit deel terug voor landbouw in gebruik worden genomen, overeenkomstig de huidige bestemming in het gewestplan.

Voor het effectenonderzoek wordt uitgegaan van het wegvallen van de voetbalactiviteiten, verwijderen van de sportinfrastructuur (ook in het gedeelte buiten het plangebied) en ingebruikname als landbouwgebied van het gedeelte van de huidige voetbalsite.

7.5.10. Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen

Omwille van volgende redenen, wordt dit deelplan als in overeenstemming met de structuurplannen beschouwd:

- de aaneengesloten ruimte voor landbouw, als één van de hoofdfuncties in het buitengebied, wordt terug vergroot, het betreft een ingesloten landbouwgebied volgens het GRS, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

7.5.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan de gronden verkopen of een gebruiksrecht verlenen (bv. pacht). De gronden worden voorbehouden als ruilgronden voor de geïnteresseerde landbouwers die door het deelplan Broosveld worden geïmpacteerd.

7.6. Deelplan vallei van de Herk

7.6.1. Situering - deelplan Vallei van de Herk

Het deelplan omvat twee deelgebieden in de vallei van de Herk, oostelijk en westelijk van respectievelijk de Kleine Herk en de Herk, nabij de kern van Alken-Centrum.

Afbeelding 40: situering deelplan Vallei van de Herk



7.6.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk

De afbakening van het initieel plangebied (zoals ook opgenomen in de startnota) behelzen delen grondgebied bestemd als recreatiegebied ten oosten en westen van resp. de Kleine Herk en de Herk, en volgt kadastrale perceelgrenzen. De afbakening omvat louter gronden in gebruik als landbouwgrond of braakliggend. Ter hoogte van een bestaande woning aan de Alkerstraat, wordt de effectieve bebouwing en tuin gevolgd i.p.v. de kadastrale perceelgrens.

Afbeelding 41: initiële afbakening deelplan Vallei van de Herk



Het plangebied werd uitgebreid bij de opmaak van het 2^{de} voorontwerp i.f.v. bijkomende herbestemmingen tot agrarisch gebied.

De begrenzing van het oostelijke plandeel is als volgt vastgelegd:

- de oostelijke oever van de Kleine Herk (perceelgrens) in het westen;
- de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Rijddreef in het noorden; deze vallen nagenoeg samen met de zone woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan;
- de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Alkerstraat, behalve ter hoogte van de percelen dieper dan 50m (huisnr 62), waar de grens van het woongebied met landelijk karakter overeenkomstig het gewestplan is gevolgd;
- de bufferzone uit het RUP Kouterman – deelgebied 2 in het zuiden; deze wordt mee opgenomen in het deelplan Vallei van de Herk.

De grenzen van het westelijke plandeel zijn:

- de westelijke oever van de Herk (perceelsgrens) in het oosten;
- de kadastrale perceelgrenzen ter hoogte van het niet-ontwikkelde deel van het recreatiegebied uit het gewestplan
- het deel van het niet-ontwikkelde woongebied met landelijk karakter in dit kadastrale perceel
- het aansluitende niet ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied uit het gewestplan

Afbeelding 42: afbakening deelplan Vallei van de Herk (cfr. 2^{de} voorontwerp)



Naar aanleiding van de plenaire vergadering over het 2^{de} voorontwerp is ook het niet ontwikkelde deel van het woongebied met landelijk karakter dat binnen de grens van het signaalgebied valt, opgenomen in het plangebied. Hiermee wordt de afbakening afgestemd op de begrenzing van het signaalgebied aan deze zijde van de Herk.

Afbeelding 43: uiteindelijke afbakening deelplan Vallei van de Herk (cfr. ontwerp)



7.6.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk

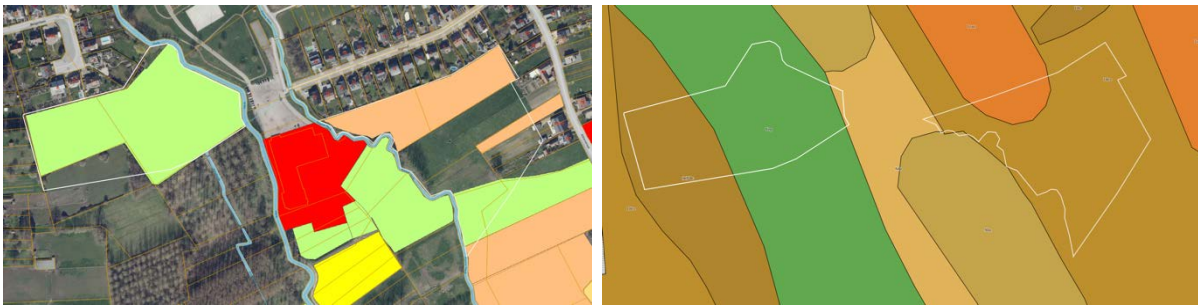
Het doel van dit deelplan is het herstel van het planologisch evenwicht van herbevestigde agrarische gebieden omdat elders herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen i.f.v. de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub. Grote delen van het plangebied zijn momenteel in (professioneel) landbouwgebruik, zodat dit een realistische bestemming is.

7.6.4. Bestaande toestand - deelplan Vallei van de Herk

De deelplannen bevinden zich in de vallei van de Herk. De gronden zijn deels in gebruik als landbouwgronden (grasland, akkerland), deels braakliggend. Dit blijkt uit terreinwaarneming en de geïnventariseerde landbouwgebruikspcelen (bron: geopunt.be). Dat een aantal percelen in het oostelijke plandeel volgens de landbouwgebruikspcelenkaart niet in (professioneel) landbouwgebruik zijn, heeft vermoedelijk te maken met de eigendomssituatie. Uit de bodem- en waterhuishoudingskaarten blijkt immers geen verschil met omliggende percelen die wel in professioneel landbouwgebruik zijn.

Het oostelijke plandeel wordt gekenmerkt door matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. Deze bodems zijn nat in de winter, blijven lang fris in de lente en zijn algemeen goed vochthoudend in de zomer. Rationeel gebruik als akkerland vereist drainering. Ze zijn zeer geschikt voor weiland. Dit is eenzelfde bodemtype als het overheersende bodemtype in deelplan Broosveld. Het westelijke plandeel bestaat uit sterk gleyige kleibodem zonder profiel. (lager gelegen deel) en natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (hoger gelegen deel). Deze gronden zijn nat en soms tijdelijk overstroomd in de winter; de lagere delen zijn goed vochthoudend in de zomer, maar de hogere delen kunnen in de zomer uitdrogen. Ze zijn geschikt voor weiland; zodevertrapping komt veel voor. Ze zijn ongeschikt voor akkerland, maar wel geschikt voor populieraanplant. (bron: bodematlas België).

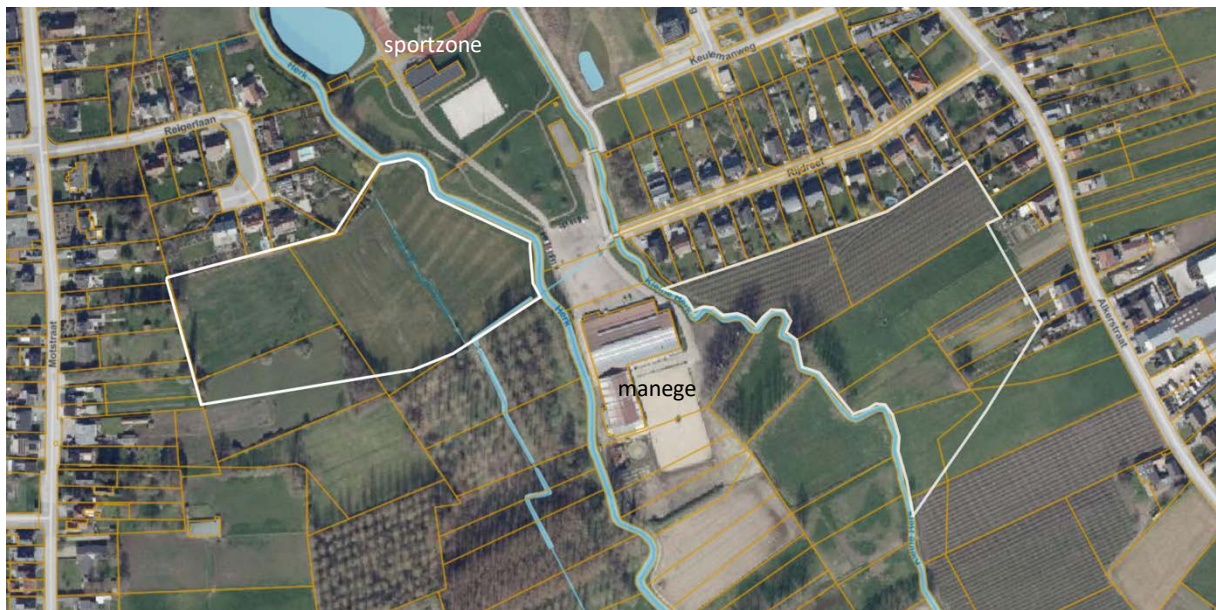
Situering deelplan Vallei van de Herk t.o.v. de landbouwgebruikspcelen en bodemkaart (bron: geopunt.be)



Het westelijke plandeel maakt onderdeel uit van een open ruimtegebied dat de overgangszone vormt van de vallei naar het woonweefsel van de kern van Alken. Aan de overzijde van de waterloop ligt de gemeentelijke sportzone en parking.

Het oostelijke plandeel wordt begrensd door het landelijke woonlint langs de Rijdreef en maakt onderdeel uit van de open ruimte van de vallei. Aan de overzijde van de waterloop ligt een bestaande manege.

Afbeelding 44: bestaande toestand deelplan Vallei van de Herk



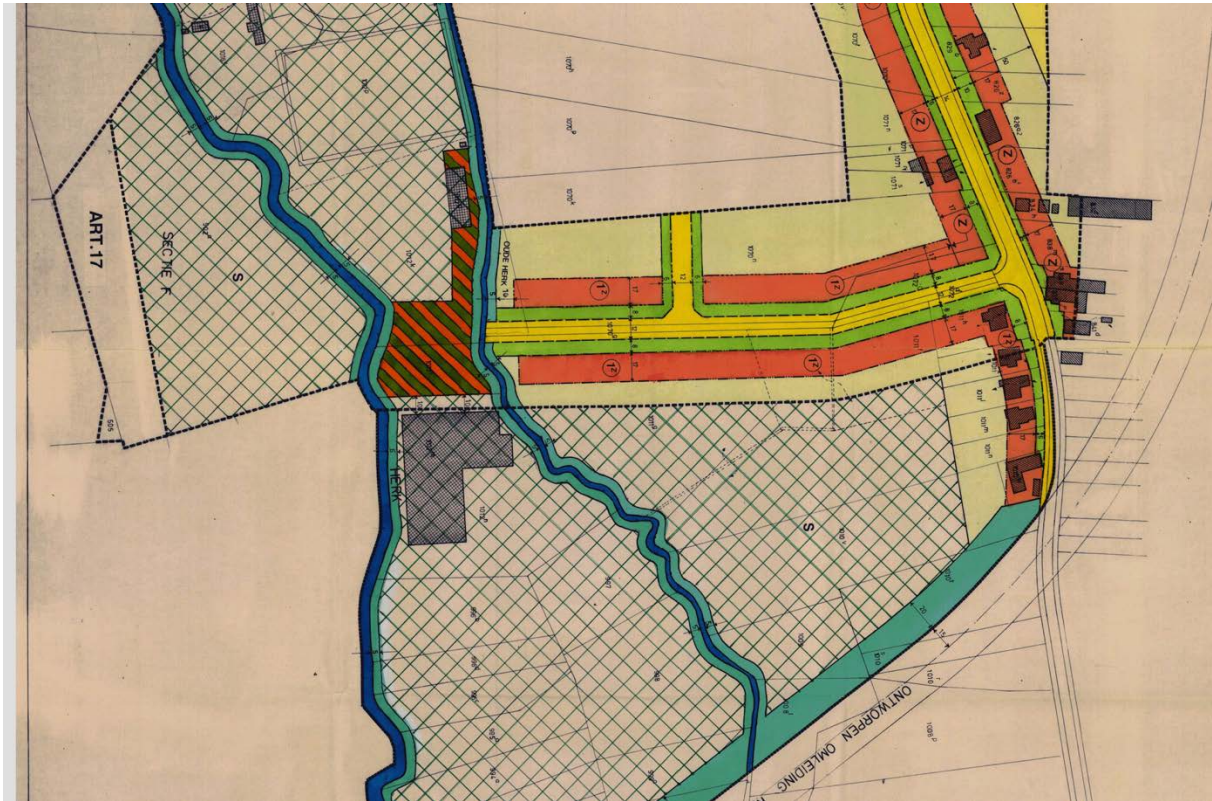
7.6.5. Huidige bestemming – deelplan Vallei van de Herk

➤ BPA Centrum 2 – wijziging Koutermanstraat

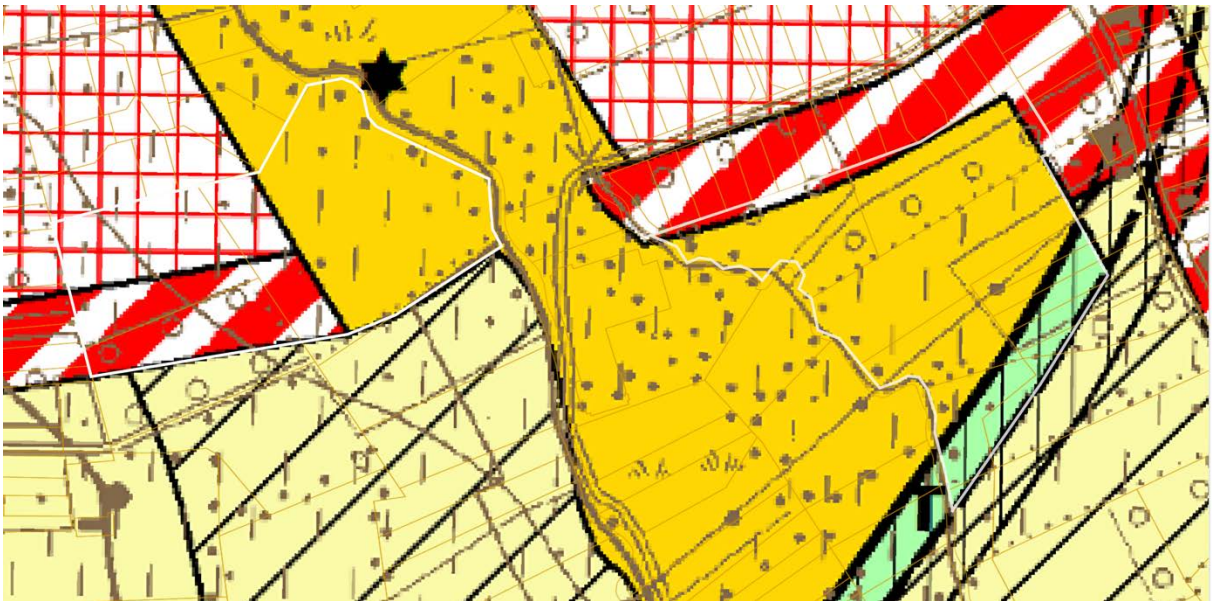
Het westelijke plandeel ligt volledig in het BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging 'Koutermanstraat') en is grotendeels bestemd als zone voor sport en spel (met mogelijkheden voor recreatieve functies en een bebouwing tot 5%). De meest westelijke strook is opgenomen in een zone art. 17 i.f.v. groepswooningbouw. De oorspronkelijke gewestplanbestemming betroffen zone voor dagrecreatie, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

Het oostelijke deel ligt grotendeels in dit BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging 'Koutermanstraat'), en is daar hoofdzakelijk bestemd als zone voor sport en spel, met stroken non-aedificandi langsheen de vroeger geplande omleidingsweg en de waterloop. De onderliggende gewestplanbestemming is zone voor dagrecreatie. Het uiterste zuiden valt in een reservatiestrook en bufferzone volgens het gewestplan.

Afbeelding 45: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging)



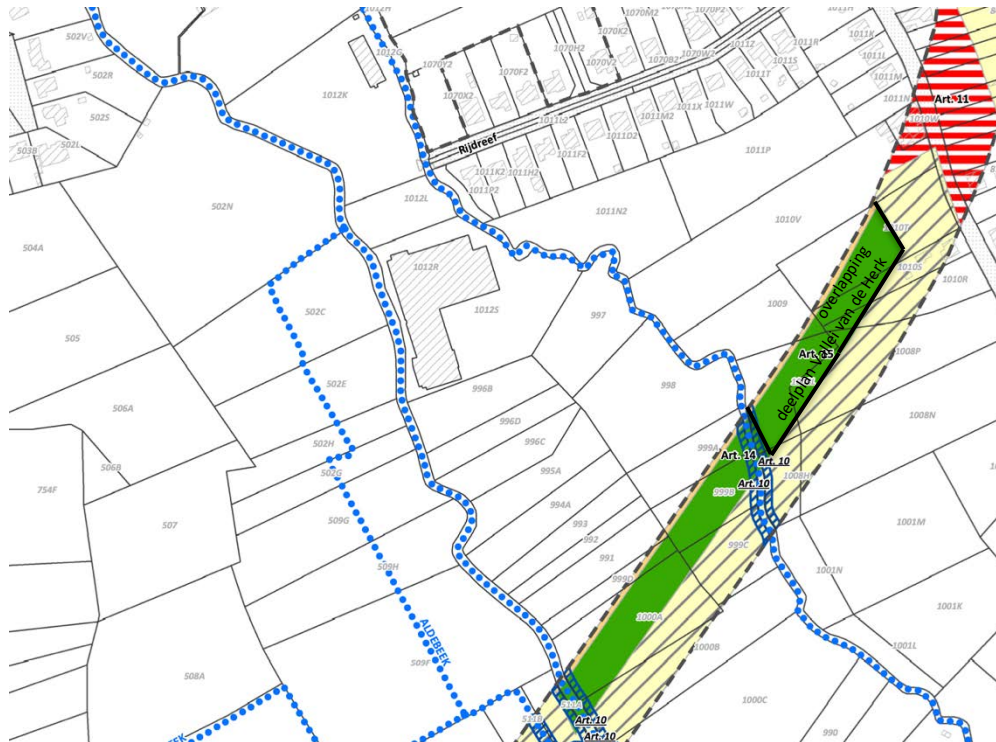
Afbeelding 46: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens gewestplan



➤ RUP Kouterman

Het gemeentelijk RUP Kouterman – deelgebied 2 d.d. 25/09/2014 heft de reservatiestrook uit het gewestplan en BPA op, en geeft volgende bestemmingen: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, bufferzone en woongebied met landelijk karakter.

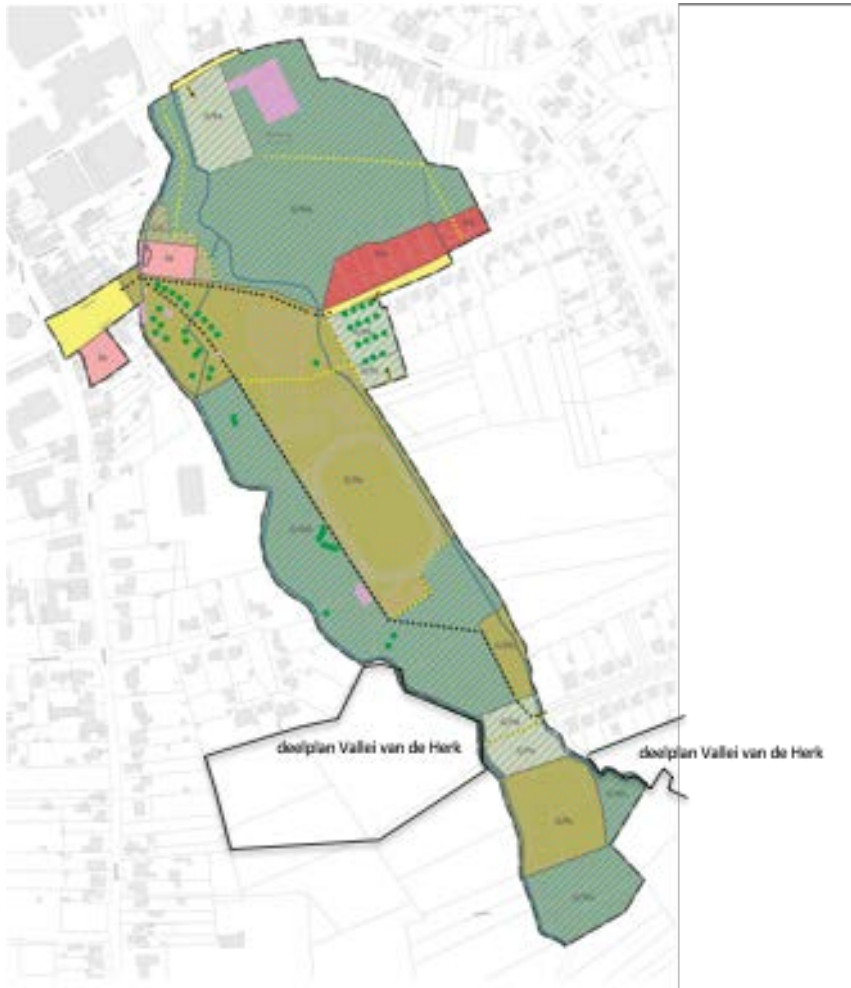
Afbeelding 47: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens RUP Kouterman – deelgebied 2



➤ RUP Vallei van de Herk

De plangebieden van voorliggend deelplan sluiten aan op het gemeentelijk RUP Vallei van de Herk (in opmaak). Dit RUP geeft doorvertaling van het Masterplan Alken Valley 2020, dat werd uitgewerkt voor het recreatiegebied De Alk (zie pt. 5.4).

Afbeelding 48: RUP Alken Vallei (schetsontwerp) en situering deelplan Vallei van de Herk



7.6.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk

➤ Signaalgebieden

Het westelijke plandeel is volledig opgenomen in de afbakening als signaalgebied. Het oostelijke plandeel valt voor een beperkt deel hierin. Voor dit signaalgebied geldt een bouwvrije opgave.

Afbeelding 49: afbakening signaalgebieden in de omgeving van deelplan Vallei van de Herk



De signaalgebieden worden vertaald in de aanduidingen van watergevoelig openruimtegebied. Er is een ontwerp van voorlopige aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Ter hoogte van de plangebieden van dit deelplan, blijft dit ontwerp van voorlopige aanduiding dezelfde als de afbakening van de signaalgebieden. Dit moet wel nog door de Vlaamse regering worden bevestigd in een voorlopige en definitieve aanduiding.

➤ Zonevreemde niet-vervallen verkaveling

Aan de Alkerstraat is een verkavelingsvergunning goedgekeurd (van vòòr de inwerkingtreding van het gewestplan). Het betreft 4 diepe loten. De verkavelingsvergunning is niet-vervallen. Recent zijn nog twee loten bebouwd, naast reeds bestaande bebouwing op één lot. Er rest nog één lot te bebouwen.

Deze verkaveling reikt tot in het oostelijke plandeel, zoals initieel afgebakend.

Afbeelding 50: aanduiding niet-vervallen verkaveling in het plangebied



7.6.7. Overwogen alternatieven – deelplan Vallei van de Herk

In de startnota werden geen alternatieven overwogen.

In inspraakreacties en adviezen op de startnota werd de afbakening van het plangebied in vraag gesteld, rekening houdend met:

- De zonevreemde niet-vervallen verkaveling aan de Alkerstraat
- De begrenzing van het RUP Kouterman – deelgebied 2

- Het gedeelte recreatiegebied (gewestplan) / zone voor sport en spel (BPA Centrum 2 – wijziging Koutermansstraat) dat niet in het plangebied van het RUP Alken Vallei wordt opgenomen.
- De vraag van Departement Landbouw & Visserij om ook de niet ontwikkelde / niet ontsloten percelen tussen tuinen Motstraat en het westelijke plandeel te herbestemmen



7.6.8. Planopties – deelplan Vallei van de Herk

7.6.8.1. Fase scopingsnota

De afbakening zoals voorgesteld in de startnota wordt beperkt aangepast (zie rode aanduiding op volgende figuur), rekening houdend met volgende overwegingen:

- er wordt aangesloten op de grens van het RUP Kouterman. De bufferstrook die is vastgesteld in het RUP Kouterman (overname uit gewestplan) blijft behouden. De voorschriften van het RUP hypothekeren het gebruik als landbouwgrond niet, aangezien er enkel tussen recreatiezone en agrarisch gebied een buffer i.f.v. visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's wordt opgelegd.
- ter hoogte van de tuinen aan de Alkerstraat wordt de achterste perceelgrens van de woonkavels gevolgd. Waar de kavels dieper zijn dan de woonzone (cfr. gewestplan), wordt de zonegrens van het gewestplan gevolgd. De achterste delen van deze diepe kavels zijn immers in gebruik voor (hobby)landbouw.
- de goedgekeurde niet-vervallen (oude) verkaveling wordt niet opgeheven, maar blijft wel zonevreemd. De plangrens wordt hierop niet aangepast. De verkavelingsvoorschriften blijven primeren op de RUP-voorschriften.
- het gedeelte recreatiegebied aansluitend bij de manege, dat niet opgenomen is in het RUP Alken Vallei (in opmaak), wordt niet herbestemd naar agrarisch gebied. Het betreft immers weides van de manege. De bestemming als recreatiegebied sluit beter aan bij het eigenlijke gebruik. De voorziene aanduiding door de Vlaamse regering als watergevoelig openruimtegebied zal behoud als bouwvrij gebied garanderen.
- het plangebied wordt niet uitgebreid met het onbebouwde landbouwperceel achter de tuinen van de Motstraat. De doelstelling van voorliggend plan is immers compensatie van herbevestigd agrarisch gebied n.a.v. de bestemming van een nieuwe voetbalsite. Deze oppervlakte is niet nodig om het planologisch evenwicht aan herbevestigd agrarisch gebied te herstellen.



Rekening houdend met de inspraakreacties en adviezen n.a.v. de startnota worden ook volgende inhoudelijke bepalingen meegenomen:

- De plangebieden sluiten aan op het recreatiedomein De Alk. Voor dit recreatiedomein is een masterplan ontwikkeld, dat verder vertaling vindt in het RUP Alken Vallei. Een samenhangend kwaliteitsvol valleilandschap en ruimte voor water zijn hierbij belangrijk. Daarom is het logisch dat het landschappelijk waardevol karakter ook wordt doorgevoerd in het deelplan Vallei van de Herk dat aansluit op het masterplan en er landschappelijk en hydrologisch een geheel mee vormt.
- Rekening houdend met de overstromingsgevoeligheid, het belang voor de waterhuishouding (ruimte voor water) en de bouwrijpe opgave die voor het signaalgebied is vooropgesteld, zal een bouwverbod en een verbod op ophogingen in de voorschriften worden opgelegd.
- Een landschappelijk waardevolle agrarische bestemming sluit ook aan op de gewestplanbestemming ten zuiden van het plangebied.

7.6.8.2. Fase 1^{ste} voorontwerp

De planopties uit de scopingsnota werden vertaald in het grafisch plan van het 1^{ste} voorontwerp. Beide plandelen werden herbestemd als 'bouwrij agrarisch gebied', overeenkomstig het typevoorschrift voor Vlaamse RUP's.

7.6.8.3. Fase 2^{de} voorontwerp

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd het plangebied uitgebreid (zie pt. 7.6.2):

- het oostelijke plandeel werd uitgebreid met de aangrenzende bufferstrook (cfr. RUP Kouterman). Een bufferstrook tussen twee landbouwgebieden heeft immers geen zin.
- het westelijke plandeel werd uitgebreid met het aangrenzende, nog niet ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied.

De stedenbouwkundige voorschriften werden aangevuld met bepalingen om aanmerkelijke reliëfwijzigingen en verlies aan kombergend vermogen in het plangebied te voorkomen, zodat de waterbergingscapaciteit in deze watergevoelige openruimtegebieden niet kan worden aangetast.

7.6.8.4. Fase ontwerp

In de plenaire vergadering over het 2^{de} voorontwerp werden volgende bijkomende wijzigingen afgesproken:

- de voorschriften m.b.t. het behoud van het kombergend vermogen worden verduidelijkt. Het betreft zowel het behoud van de ruimte voor waterberging, zowel qua volume als qua oppervlakte
- de voorschriften die specifiek voorzien in de mogelijkheden voor maatregelen inzake waterhuishouding en het behoud van het kombergend vermogen worden d.m.v. een overdruk enkel toepasselijk gemaakt voor de delen die in het signaalgebied vallen. De overige delen behouden louter de typevoorschriften voor bouwvrij agrarisch gebied
- de delen van de zonevreemde niet-vervallen verkaveling in het oostelijke plangebied worden opgeheven.

7.6.9. Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan – deelplan Vallei van de Herk

De bestemming als bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt tot op perceelniveau vastgelegd. Het betreft een louter planologische compensatie. Dit houdt geen wijzigingen in t.o.v. het huidige gebruik. Deze beleidskeuze wordt in de betreffende deelplannen vertaald als een herbestemming tot bouwvrij agrarisch gebied.

Voor de delen die vallen binnen het signaalgebied, worden ook maatregelen inzake waterhuishouding mogelijk gemaakt en wordt het behoud van het kombergend vermogen (in oppervlakte en volume) opgelegd.

7.6.10. Relatie met de structuurplannen - deelplan Vallei van de Herk

De planoptie sluit aan bij het uitgangspunt van het RSV m.b.t. het fysisch systeem als ruimtelijk structurerend gegeven en bij de ontwikkelingsperspectieven uit het RSPL wat betreft het aanmoedigen van aangepast landgebruik in overstromingsgebieden, af te bakenen als bouwvrije agrarische gebieden.

7.6.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

De nieuwe bestemming is conform het huidige gebruik. Er dringen zich geen maatregelen op om het plan te realiseren.

8. Toetsing aan de plan-MER-plicht

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vormt een plan of programma in de zin van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM). Het RUP is van rechtswege plan-MER-plichtig indien:

A) de plannen of programma's tegelijk:

- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten (MER-plicht op projectniveau);
- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden.

B) een passende beoordeling moet opgemaakt worden voor plannen die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden.

Het voorgenomen RUP omvat verschillende deelplannen. Eén van de deelplannen betreft een mogelijke woonontwikkeling tot 50 woonegelegenheden (nl. deelplan Terkoest - zie pt. 7.3.9). Dergelijke ontwikkeling kan beschouwd worden als een 'stadsontwikkelingsproject', en valt daarmee onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

De deelplannen van het voorgenomen RUP hebben betrekking op landbouw en/of ruimtelijk ordening en grondgebruik.

De verschillende deelplannen zijn van beperkte omvang, zowel qua geografische afbakening als qua ontwikkelingen die ze beogen. De te ontwikkelen voetbalsite is bedoeld voor de gemeentelijke fusieclub, die vooral leden en toeschouwers uit de gemeente zelf heeft. De in de deelplannen vooropgestelde woonontwikkelingen zijn van bescheiden omvang t.o.v. het gehele woonaanbod in de gemeente en deze woonontwikkelingen zijn bedoeld voor het opvangen van de eigen woonbehoeften op niveau van de betreffende woonkernen. De in de deelplannen voorgestelde herbestemmingen naar agrarisch gebied zijn eveneens van beperkte geografische omvang en zijn van louter lokaal belang voor de landbouw in de gemeente en/of individuele landbouwers. De verschillende deelplannen regelen m.a.w. het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Ook alle deelplannen samen – waarbij uiteindelijk slechts één van de zoekzones voor een nieuwe voetbalsite zal worden opgenomen in het RUP – regelen het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Een passende beoordeling moet opgemaakt worden als het voorgenomen plan een mogelijke impact heeft op Europees beschermde natuur. Dit zal moeten blijken uit de verdere screening van de mogelijke effecten. Het voorgenomen plan regelt echter hoe dan ook het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Hieruit blijkt dat het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is. Er moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover het onderzoek aantoont dat het plan geen aanzienlijke effecten kan veroorzaken.

In volgende hoofdstukken worden de mogelijke effecten onderzocht en beoordeeld. De relevante kenmerken van het voorgenomen plan worden afgetoetst aan de kenmerken van de omgeving. Dit gebeurt vanuit verschillende milieudisciplines (mobiliteit, bodem, water, lucht, geluid, licht, fauna & flora, ruimtelijk functioneren, landschap en erfgoed). Deze milieubeoordeling heeft een dubbel doel:

- nagaan of het voorgenomen plan significante milieueffecten kan hebben. In dat geval is dit RUP immers wel MER-plichtig en moeten de mogelijke effecten in principe nader worden onderzocht in een plan-MER;
- nagaan of er negatieve effecten zijn (ook niet-significante) en hoe het plan eventueel kan worden geoptimaliseerd om eventuele effecten te milderen.

Bij het beoordelen van de significantie van een effect moet rekening worden gehouden met de orde van groot en het bereik, de aard, de intensiteit, de waarschijnlijkheid dat het effect optreedt, de duur/frequentie, de omkeerbaarheid en de mogelijkheden om het effect te milderen.

9. Mogelijke effecten van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub

9.1. Relevante kenmerken i.f.v. het effectenonderzoek

9.1.1. Huidige situatie

De fusieclub telt momenteel ca. 400 leden, verdeeld over 33 ploegen.

De trainingen gaan verspreid over de drie huidige voetballocaties door, zoals weergegeven in onderstaande trainingsschema's per locatie.

TRAININGSSCHEMA						
LANGVELD	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	
17:30	17:45					
17:45	18:00					
18:00	18:15					
18:15	18:30		U13A & U13B			
18:30	18:45					
18:45	19:00			U17A & U17B		U13A & U13B
19:00	19:15	U15A & U15B				
19:15	19:30		U15A & U15B			
19:30	19:45					
19:45	20:00					
20:00	20:15					
20:15	20:30	dames	1e ploeg 2e prov & res A		1e ploeg 2e prov & res A	veteranen
20:30	20:45		dames & res B			
20:45	21:00					
21:00	21:15					
21:15	21:30					
21:30	21:45					
SINT-JORIS	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	
15:00	15:15					
15:15	15:30					
15:30	15:45					
15:45	16:00					
16:00	16:15					
16:15	16:30		G-voetbal kids			
16:30	16:45					
16:45	17:00					
17:00	17:15					
17:15	17:30					
17:30	17:45					
17:45	18:00					
18:00	18:15					
18:15	18:30					
18:30	18:45	G-voetbal niv 2 & niv 3		G-voetbal niv 2 & niv 3 & niv 4		
18:45	19:00					
19:00	19:15					
19:15	19:30					
19:30	19:45					
19:45	20:00					
20:00	20:15		1e ploeg 4e prov & U21		1e ploeg 4e prov & U21	
20:15	20:30					
20:30	20:45					
20:45	21:00					
TERKOEST	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	
16:00	16:15					
16:15	16:30		U7B			
16:30	16:45					
16:45	17:00					
17:00	17:15					
17:15	17:30		U6 (start 17u30) & U7A & U7C			
17:30	17:45					
17:45	18:00					
18:00	18:15					
18:15	18:30	U9A & 9B & U9C	U6 (einde 18u30) & U8A & U8B & U10A & U10B & U12C	U9A & 9B & U9C	U7B & U8A & U8B & U10A & U10B & U12C	
18:30	18:45					
18:45	19:00					
19:00	19:15					
19:15	19:30		U11A & U11B & U12A			U11A & U11B & U12A
19:30	19:45					
19:45	20:00					

De wedstrijden worden gespeeld op de huidige site Terkoest en de huidige site Langveld (Alken-Centrum), overeenkomstig onderstaand wedstrijdschema.

		WEDSTRIJDSHEMA					
TERKOEST		WEEK 1			WEEK 2		
		ZATERDAG			ZONDAG		
08:30	09:00						
09:00	09:30						
09:30	10:00						
10:00	10:30	U8A	U7A	U7B	U9A & U8B	U7C	U10B
10:30	11:00						
11:00	11:30						
11:30	12:00	U6A & U6B					
12:00	12:30		U9B	U10A	U11B	U12A	U12B
12:30	13:00						
13:00	13:30						
13:30	14:00						
14:00	14:30						
14:30	15:00						
15:00	15:30						
15:30	16:00						
16:00	16:30						
16:30	17:00						
17:00	17:30						
17:30	18:00						
18:00	18:30						
18:30	19:00						
19:00	19:30						
19:30	20:00						
20:00	20:30						
20:30	21:00						
21:00	21:30						
21:30	22:00						
22:00	22:30						
22:30	23:00						
23:00	23:30						
23:30	00:00						
LANGVELD		WEEK 1			WEEK 2		
		ZATERDAG			ZONDAG		
08:30	09:00						
09:00	09:30						
09:30	10:00	U13A	U13B		U17A		U15A
10:00	10:30						
10:30	11:00						
11:00	11:30				U17B		U15B
11:30	12:00						
12:00	12:30	dames					
12:30	13:00						
13:00	13:30						
13:30	14:00					res B	
14:00	14:30						
14:30	15:00						
15:00	15:30						
15:30	16:00				1e ploeg (4de prov)		
16:00	16:30	res A				U21	
16:30	17:00						
17:00	17:30						
17:30	18:00						
18:00	18:30						
18:30	19:00						
19:00	19:30						
19:30	20:00						
20:00	20:30						
20:30	21:00						
21:00	21:30						
21:30	22:00						
22:00	22:30						
22:30	23:00						
23:00	23:30						
23:30	00:00					1e ploeg (2de prov)	

9.1.2. Gewenste situatie

De idealiter gewenste nieuwe voetbalsite omvat 4 speelvelden, een kantine/clubhuis met tribune (samen ca. 1.000m²), en parking voor 200 auto's (tot 6.000m²). Deze behoeften zijn door de fusieclub zelf vooropgesteld en geïnspireerd op een vergelijkbare infrastructuur van de voetbalclub Helson in Helchteren.

Er wordt een groei tot ca. 500 leden geambieerd, verdeeld over 22 jeugd ploegen, 1 damesploeg, 1 veteranenploeg, 1 eerste ploeg en 1 reserveploeg, en 10 recreatieve teams.

Waar deze nieuwe voetbalsite wordt ontwikkeld, ligt bij aanvang van het planningsproces nog niet vast. Er zijn een aantal zoekzones weerhouden voor verder onderzoek (zie pt. 6.1). De tot nog toe weerhouden locaties

worden hierna elk verder in het effectenonderzoek opgenomen. Het spreekt voor zich dat uiteindelijk slechts 1 locatie effectief ontwikkeld zal worden.

Wat betreft het trainingen- en wedstrijdschema op de nieuwe locatie wordt ervan uitgegaan dat bestaande schema's worden aangehouden, maar dan gebundeld op één locatie. Veel verschuivingen zijn immers niet mogelijk aangezien trainingen gebonden zijn aan de vrijetijdmomenten van de clubleden en wedstrijden bovendien ook nog eens aan provinciale wedstrijdkalenders. Dit leidt tot volgende schema's van respectievelijk trainingen en wedstrijden.

Afbeelding 51: trainingsschema nieuwe locatie

NIEUWE LOCATIE		MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG
15:00	15:15					
15:15	15:30					
15:30	15:45					
15:45	16:00					
16:00	16:15					
16:15	16:30			U7B	G-voetbal kids	
16:30	16:45			U7A & U7C		
16:45	17:00					
17:00	17:15					
17:15	17:30					
17:30	17:45					
17:45	18:00			U6		
18:00	18:15			U13A & U13B	U8A & U8B & U11A & U11B & U11C	U7B & U8A & U8B & U10A & U10B & U12A
18:15	18:30		U9A & 9B & U9C		U9A & U9B & U9C	
18:30	18:45		U17A & U17B			U13A & U13B
18:45	19:00	U15A & U15B	G-voetbal niv 2 & niv 3			
19:00	19:15			U15A & U15B		U11A & U11B & U12A
19:15	19:30					
19:30	19:45					
19:45	20:00					
20:00	20:15				1e ploeg 4e prov & U21	
20:15	20:30		1e ploeg 2e prov & res A			
20:30	20:45	dames		dames & res B		veteranen
20:45	21:00					
21:00	21:15					
21:15	21:30					
21:30	21:45					
21:45	22:00					

Afbeelding 52: wedstrijdsschema nieuwe locatie

NIEUWE LOCATIE	WEEK 1						WEEK 2			
	ZATERDAG			ZONDAG			ZATERDAG			
08:30	09:00									
09:00	09:30									
09:30	10:00	U13A	U13B	U7A & U7B & U8A	U17A	U7C & U8B & U9A	U10B		U15A	
10:00	10:30							U9	U11	U12
10:30	11:00									
11:00	11:30				U17B					
11:30	12:00	dames	U6A & U6B	U9B & U10A		U11B	U12A & U12B			U15B
12:00	12:30									
12:30	13:00									
13:00	13:30							res B		
13:30	14:00									
14:00	14:30									
14:30	15:00									
15:00	15:30									
15:30	16:00	res A			1e ploeg (4de prov)			U21		
16:00	16:30									
16:30	17:00									
17:00	17:30									
17:30	18:00									
18:00	18:30									
18:30	19:00									
19:00	19:30									
19:30	20:00									
20:00	20:30									
20:30	21:00									
21:00	21:30							1e ploeg (2de prov)		
21:30	22:00									
22:00	22:30									
22:30	23:00									
23:00	23:30									
23:30	00:00									

Op dit planniveau is er geen concreet ontwerp van de inrichting van de site en van het volume en architectuur van de gebouwen. Hiervan moeten we dan ook abstractie maken.

Voor het effectenonderzoek gaan we uit van:

- een kantine/clubhuis met tribune met een max. gevellengte van ca. 50m (lange zijde), een hoogte van ca. 8m met zichtpunten tot op ca. 5m hoog (ramen kantine, hoogste plaatsen tribune);
- verlichtingsmasten tot 18m hoog. Voor de lagere afdelingen met een gemiddelde lichtsterkte tot 100 lux kunnen immers, volgens veldverlichtingsinstallateurs, masthoogten tot 18m nog toegepast worden.

9.2. Effectbeschrijving en – beoordeling van de zoekzones voor een nieuwe voetbalsite

In de eerste fase van het planningsproces zijn drie deelplannen weerhouden. Deze worden hierna per deelplan beoordeeld. Uiteindelijk zal slechts één deelplan worden opgenomen in het definitieve RUP. De effecten van de drie deelplannen mogen dan ook niet cumulatief worden beschouwd.

9.2.1. Mobiliteit

9.2.1.1. Inschatting verkeersgeneratie van een nieuwe voetbalsite

Een nieuwe of grotere voetbalsite zal leiden tot een bijkomende verkeersintensiteit. Dit kan effect hebben op de bereikbaarheid, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk in de omgeving.

Ongeacht de ligging van de nieuwe locatie zijn de kenmerken inzake verkeersgeneratie dezelfde. Deze worden hierna ingeschat, op basis van aannames uit literatuur, eigen aanvoelen en toetsing aan de praktijk. Het betreft aannames met een abstractieniveau, die evenwel een voldoende inzicht bieden in ordegroottes om de mogelijke effecten afdoende in te schatten qua relevantie en significantie. De effecten van die verkeersgeneratie op de omgeving, zijn natuurlijk afhankelijk van de kenmerken van die omgeving, en kunnen dus verschillend zijn per zoekzone. De eigenlijke effectbeschrijving en -beoordeling per zoekzone wordt in hfst. 9.2 uitgewerkt.

UITGANGSPUNTEN VOOR DE INSCHATTING VAN DE VERKEERSINTENSITEITEN

- Enkel wat betreft autoverkeer wordt een kwantitatieve inschatting gemaakt. We gaan ervan uit dat wijzigingen in fietsers- of voetgangersaantallen niet tot relevante negatieve effecten voor de omgeving leidt.
- Het concentreren van alle activiteiten op 1 site zal voor sommige clubleden en toeschouwers betekenen dat ze zich verder zullen moeten verplaatsen dan in de huidige situatie, maar voor anderen zal het omgekeerde gelden. We gaan ervan uit dat dezelfde verhoudingen qua keuze van vervoermiddel kan worden gehanteerd voor de effectbeschrijving in de nieuwe situatie als voor het geheel van de activiteiten in de huidige situatie.
- Voor de inschatting van het aantal voertuigbewegingen bij trainingen wordt vertrokken van het aantal spelers per ploeg (huidig ledenaantal). Qua vervoermiddel wordt een onderscheid gemaakt volgens onderstaande verhouding.

	aandeel met wagen
U6 t/m U12:	80%
U13 t/m U21:	20%
senioren:	95%
G:	80%

- Voor jeugdspelers (U6 t/m U17) en de G-ploegen betekent dit (veelal) dat ze worden gebracht. Voor de senioren dat ze veelal zelf bestuurder zijn. Het overige aandeel komt te voet, per fiets of rijdt mee met een andere speler.
- Er is vanuit gegaan dat de chauffeurs die de spelers brengen ook op de locatie zelf blijven tijdens de training (niet nog eens heen/weer rijden), gelet op de beperkte duur van de trainingen.

- De inschatting van de verkeersbewegingen bij trainingen gebeurt in tijdsblokken van een uur. Daarbij wordt onderstaande aandelen gebruikt om te ramen wanneer verkeer toekomt (IN) of wegrijdt (UIT). (vb. 'in 1u

	U6 t/m U17	U21+senio
in 1u voor training	100%	100%
in 2u voor training	0%	0%
uit 1u na training	100%	50%
uit 2u na training	0%	50%
uit 3u na training	0%	0%

voor training' betekent dat het genoemde aandeel verkeer in het tijdsblok van 1u voor de training toekomt op de locatie). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt qua leeftijdsgroepen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat (een deel van de) volwassen spelers wat langer blijven hangen (kantine).

- De vooropgestelde groei van het aantal leden in de nieuwe situatie (ca. + 25%) is toegewezen aan de jeugd ploegen (U6 t/m U21), pro rata van het huidig aantal leden per leeftijdscategorie. Er zal immers vooral op de jeugdwerking worden ingezet om leden te winnen.
- Voor de inschatting van het aantal voertuigbewegingen bij wedstrijden wordt vertrokken van het maximaal aantal spelers per ploeg dat volgens de reglementen mag deelnemen (incl. reserven). Per leeftijdsgroep wordt een aanname gehanteerd wat betreft het aantal toeschouwers (uitgedrukt in toeschouwer per speler i.f.v. het rekenmodel) en het aandeel auto gebruik (als bestuurder). Hierbij is ook nog eens een onderscheid gemaakt tussen de thuisploeg en bezoekers, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het aantal toeschouwers van de bezoekende ploeg beduidend lager ligt dan voor de thuisploeg. Ook is ervan uit gegaan dat spelers/toeschouwers van de bezoekende ploeg meer samen rijden. Dit wordt samengevat in onderstaand overzicht.

	spelers		toeschouwers/speler			aantal auto's				
	thuis	bezoekers	thuis	bezoeker	totaal	thuis	bezoeker	thuis	bezoeker	totaal
	U6	12	12	1,3	0,33	20	0%	0%	80%	100%
U7 - U9	8	8	1,3	0,33	13	0%	0%	80%	100%	11
U10 - U12	12	12	1,3	0,33	20	0%	0%	80%	100%	16
U13	12	12	1	0,33	16	0%	0%	20%	100%	6
U14 - U17	16	16	1	0,33	21	0%	0%	20%	100%	8
U19 - U21	16	16	1	0,15	18	20%	25%	20%	75%	12
dames/res.	16	16	2	1	48	95%	50%	80%	50%	57
1e pl (4de prov)	16	16	5	2	112	95%	75%	80%	50%	107
1e pl (2de prov)	16	16	10	3	208	95%	75%	80%	50%	179

- Ook voor de wedstrijden gebeurt de inschatting van de verkeersbewegingen in tijdsblokken van een uur. Daarbij wordt onderstaande aandelen gebruikt om te ramen wanneer verkeer toekomt (IN) of wegrijdt (UIT). Hierbij is ervan uitgegaan dat (een deel van de) toeschouwers en spelers na de wedstrijd wat langer blijven hangen dan bij trainingen (kantine), cfr. onderstaand overzicht.

U6 - U17			U19 - senioren		
IN	1u voor match	100%	IN	1u voor match	80%
	2u voor match	0%		2u voor match	20%
UIT	1u na match	50%	UIT	1u na match	50%
	2u na match	50%		2u na match	25%
	3u na match	0%		3u na match	25%

- De uiteindelijke rekenresultaten inzake autobewegingen zijn bekomen door deze uitgangspunten toe te passen op de trainings- en wedstrijd schema's die eerder zijn vermeld
- De verdeling van het verkeer per richting gaat uit van de veronderstelling dat spelers en toeschouwers verdeeld zijn over de (richting van) de drie kernen van Alken, in verhouding tot het aantal inwoners per deukern Alken-Centrum (54%), Terkoest (24%) en St.-Joris (22%).

VERKEERSINTENSITEITEN op TRAININGSDAGEN in de HUIDIGE SITUATIE

Tabel 1: aantal autobewegingen op trainingdagen in de huidige situatie

LANGVELD		MAANDAG		DINSDAG		WOENSDAG		DONDERDAG		VRIJDAG	
		in	uit	in	uit	in	uit	in	uit	in	uit
14:00	15:00										
15:00	16:00										
16:00	17:00			0				0		0	
17:00	18:00	0		4		5		4		5	
18:00	19:00	7		0		7		0		0	
19:00	20:00	19		29		33	5	29		12	
20:00	21:00		7		4		7		4		5
21:00	22:00		10		14		0		14		0
22:00	23:00		10		14		17		14		6
23:00	00:00		0		0		17		0		6
over heel de dag		26	26	33	33	45	45	33	33	17	17
		52		65		90		65		34	
SINT-JORIS		MAANDAG		DINSDAG		WOENSDAG		DONDERDAG		VRIJDAG	
		in	uit	in	uit	in	uit	in	uit	in	uit
14:00	15:00										
15:00	16:00										
16:00	17:00	0									
17:00	18:00	12									
18:00	19:00			0				0			
19:00	20:00			33				33			
20:00	21:00		12								
21:00	22:00		0		17				17		
22:00	23:00		0		17				17		
23:00	00:00				0				0		
over heel de dag		12	12	33	33	0	0	33	33	0	0
		24		67		0		67		0	
TERKOEEST		MAANDAG		DINSDAG		WOENSDAG		DONDERDAG		VRIJDAG	
		in	uit	in	uit	in	uit	in	uit	in	uit
14:00	15:00					0					
15:00	16:00					9					
16:00	17:00			0		25		0		0	
17:00	18:00			20		42	9	20		48	
18:00	19:00					27	25			27	
19:00	20:00				20		42		20		48
20:00	21:00				0		27		0		27
21:00	22:00				0		0		0		0
22:00	23:00						0				0
23:00	00:00										
over heel de dag		0	0	20	20	103	103	20	20	75	75
		0		40		206		40		150	

VERKEERSINTENSITEITEN op TRAININGSDAGEN in de NIEUWE SITUATIE

Tabel 2: aantal autobewegingen en parkeerbehoeften op trainingdagen in de nieuwe situatie

nieuwe locatie		MAANDAG			DINSDAG			WOENSDAG			DONDERDAG			VRIJDAG		
tijdsblok		in	uit	pp	in	uit	pp	in	uit	pp	in	uit	pp	in	uit	pp
14:00	15:00			0			0	0		0			0			0
15:00	16:00			0			0	20		20			0			0
16:00	17:00			0	0		0	15		35	0		0	0		0
17:00	18:00	0		0	30		30	99	9	125	30		30	66		66
18:00	19:00	21		21	0		30	43	15	153	0		30	34		100
19:00	20:00	19		40	66	25	71	28	86	95	66	25	71	12	60	52
20:00	21:00		21	19		5	66		67	28		5	66		40	12
21:00	22:00		10	10		33	33		0	28		33	33		0	12
22:00	23:00		10	0		33	0		28	0		33	0		6	6
23:00	00:00		0	0		0	0		0	0		0	0		6	0
over heel de dag		40	40		96	96		205	205		96	96		112	112	
		80			192			409			192			224		

VERKEERSINTENSITEITEN op WEDSTRIJDDAGEN in de HUIDIGE SITUATIE

Tabel 3: aantal autobewegingen (en parkeerbehoeften) op wedstrijddagen in de huidige situatie

TERKOEEST		WEEK 1						WEEK 2					
		ZATERDAG			ZONDAG			ZATERDAG			ZONDAG		
		IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP
08:00	09:00	33		33	49		49	44		44			0
09:00	10:00			33			49			44			0
10:00	11:00			33			49			44			0
11:00	12:00	44	16	77	49	25	99		22	44			0
12:00	13:00		25	60		25	74		22	22			0
13:00	14:00		22	36		25	49		0	0			0
14:00	15:00		14	14		25	25			0			0
15:00	16:00		0	0		0	0			0			0
16:00	17:00			0			0			0			0
17:00	18:00			0			0			0			0
18:00	19:00			0			0			0			0
19:00	20:00			0			0			0			0
20:00	21:00			0			0			0			0
21:00	22:00			0			0			0			0
22:00	23:00			0			0			0			0
23:00	00:00			0			0			0			0
00:00	01:00			0			0			0			0
		77	77		99	99		44	44		0	0	
		153			197			88			0		

LANGVELD		WEEK 1						WEEK 2					
		ZATERDAG			ZONDAG			ZATERDAG			ZONDAG		
		IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP
08:00	09:00	13		13	8		8			0	8		8
09:00	10:00			13	0		8			0	0		8
10:00	11:00	11	6	24	8	4	17			0	8	4	17
11:00	12:00	45	6	63		4	13	11		11		4	13
12:00	13:00		0	57		4	8	45		57		4	8
13:00	14:00	11	28	68	21	4	26	2		59		4	4
14:00	15:00	45	14	85	86	0	107	10		69		0	0
15:00	16:00		14	71			107		28	69			0
16:00	17:00			57			107		14	41			0
17:00	18:00		28	57		54	107		20	26			0
18:00	19:00		14	28		27	54	36	3	42			0
19:00	20:00		14	14		27	27	143	3	182			0
20:00	21:00			0			0			179			0
21:00	22:00			0			0			179			0
22:00	23:00			0			0		90	179			0
23:00	00:00			0			0		45	90			0
00:00	01:00			0			0		45	0			0
		126	126		124	124		248	248		17	17	
		253			248			496			34		

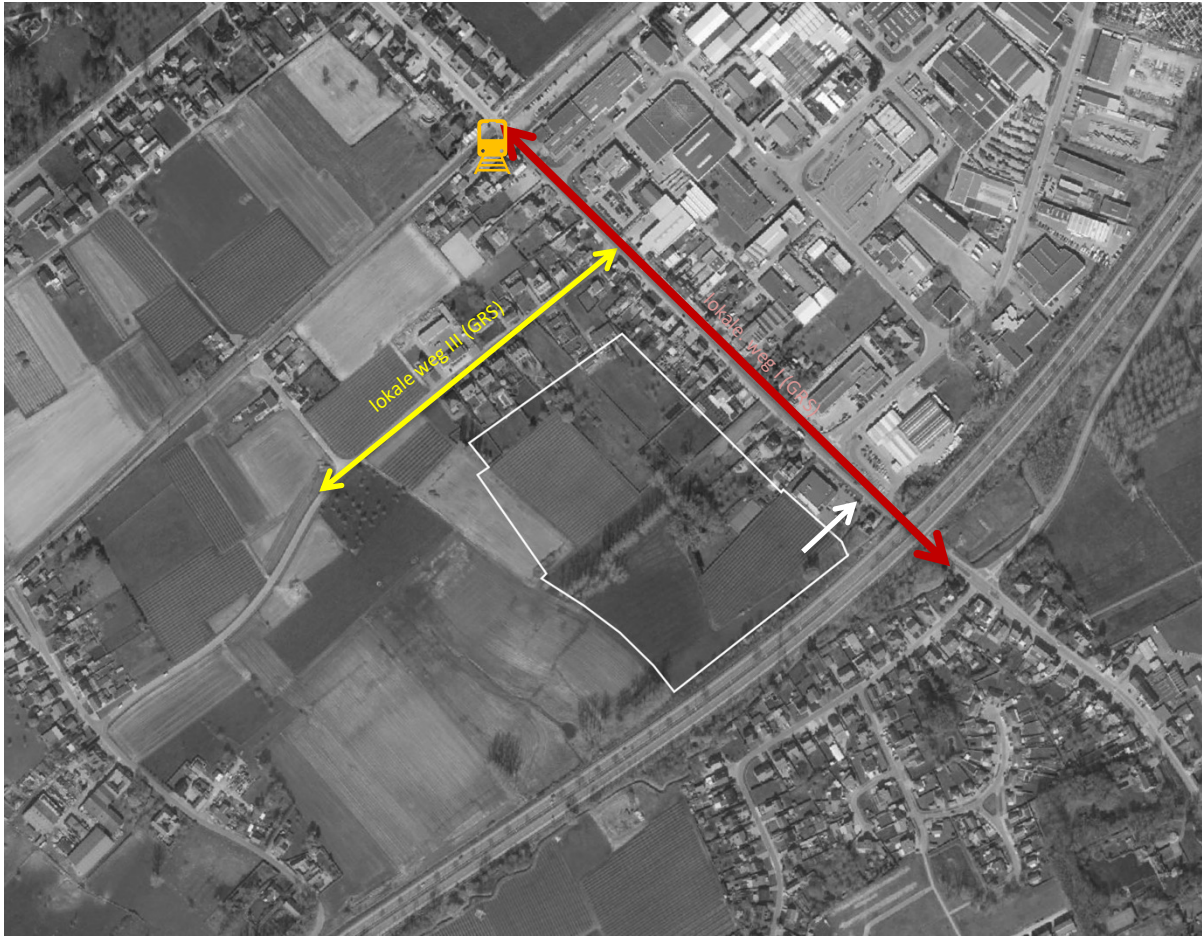
VERKEERSINTENSITEITEN op WEDSTRIJDDAGEN in de NIEUWE SITUATIE

Tabel 4: aantal autobewegingen en parkeerbehoeften op wedstrijddagen in de nieuwe situatie

NIEUWE LOCATIE		WEEK 1						WEEK 2					
		ZATERDAG			ZONDAG			ZATERDAG			ZONDAG		
		IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP	IN	UIT	PP
08:00	09:00	46	0	46	58	0	58	44	0	44	8	0	8
09:00	10:00	0	0	46	0	0	58	0	0	44	0	0	8
10:00	11:00	11	6	57	8	4	66	0	0	44	8	4	17
11:00	12:00	89	23	140	49	29	111	11	22	55	0	4	13
12:00	13:00	0	25	117	0	29	82	45	22	79	0	4	8
13:00	14:00	11	50	104	21	29	75	2	0	59	0	4	4
14:00	15:00	45	28	99	86	25	132	10	0	69	0	0	0
15:00	16:00	0	14	71	0	0	107	0	28	69	0	0	0
16:00	17:00	0	0	57	0	0	107	0	14	41	0	0	0
17:00	18:00	0	28	57	0	54	107	0	20	26	0	0	0
18:00	19:00	0	14	28	0	27	54	36	3	42	0	0	0
19:00	20:00	0	14	14	0	27	27	143	3	182	0	0	0
20:00	21:00	0	0	0	0	0	0	0	0	179	0	0	0
21:00	22:00	0	0	0	0	0	0	0	0	179	0	0	0
22:00	23:00	0	0	0	0	0	0	0	90	179	0	0	0
23:00	00:00	0	0	0	0	0	0	0	45	90	0	0	0
00:00	01:00	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0
		203	203		223	223		292	292		17	17	
		406			446			584			34		

9.2.1.2. Deelplan Broosveld – effecten mobiliteit

➤ Kenmerken van de omgeving



- Het plangebied wordt ontsloten naar de Stationsstraat (via voorliggende parking van de supermarkt) voor autoverkeer. Deze wordt beschouwd als lokale weg type III (GRS Alken) met als hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige wordt geweerd. Deze weg sluit enerzijds aan op de N754 (Stationsstraat), een lokale weg type I (GRS) als hoofdfunctie verbinden op lokaal en interlokaal niveau, ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies, waarbij de kwaliteit van doorstroming ondergeschikt is aan de verkeersleefbaarheid.
- Er loopt een buurtweg tot in het plangebied volgens de Atlas der buurtwegen. Deze is deels gerealiseerd als de onverharde landweg in het plangebied (Hoge Hofweg). Voor voetgangers en fietsers, sporadische toeleveringen en hulpdiensten wordt het plangebied ook via die Hoge Hofweg ontsloten naar de Broosveldstraat, die als lokale weg type III is geselecteerd (GRS).
- Er stellen zich geen capaciteitsproblemen op deze wegen.
- Er zijn fietsstroken langs de N754 (Stationsstraat).
- De N754 (Stationsstraat) maakt onderdeel uit van het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk (GRS).
- Er zijn geen recreatieve routes in de onmiddellijke omgeving.
- Het plangebied ligt op wandelafstand (ca. 600m of 7 min. wandelen) van het station Alken, waar ook diverse buslijnen halteren die de verschillende kernen in de gemeente en de buurgemeenten bedienen.

➤ **Effecten**

Er worden geen functionele relaties doorbroken. Het plan voorziet het behoud van de trage weg (Hoge Hofweg), die tevens het plangebied zal ontsluiten voor fietsers/voetgangers en sporadisch dienst kan doen als dienst- en interventieweg. Het deelplan heeft op dit vlak een neutraal effect.

Het plangebied is vanuit de gemeente goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. De locatie ligt op fietsafstand van de centra van Terkoest, Alken en Sint-Joris. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed, al wordt het gebruikmaken van openbaar vervoer van en naar de voetbalsite eerder beperkt ingeschat. Er zijn weliswaar geen zebrapaden of fietsoversteken op de Stationsstraat ter hoogte van de Broosveldstraat of ter hoogte van de parking van de supermarkt.

De bereikbaarheid met de wagen is ook goed en sluit aan op de N754, welke de belangrijkste (boven)lokale verbindingsweg is in de gemeente en de kortste weg is naar de kernen van Alken en Terkoest. Voor wegverkeer naar St.-Joris is de Broosveldstraat / Lokersstraat (via Stationsstraat in noordelijke richting) de kortste route. Alternatieven voor autoverkeer naar St.-Joris is via N754 (Stationsstraat – noordelijke richting) en N722 (Steenweg) of via de N754 (Stationsstraat – zuidelijke richting) en Langveldstraat welke routes ongeveer even lang rijden zijn, maar als omweg worden ervaren.

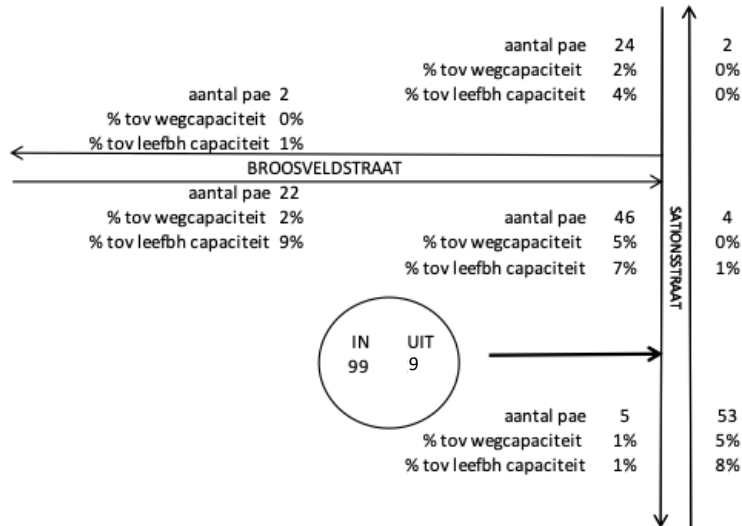
Het plan leidt tot een verkeersgeneratie (zie Tabel 3 en Tabel 4, p. 114 ev.). Het plangebied genereert nu geen verkeer. De verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling is daarom geheel 'bijkomend'.

Gelet op de ligging van het plangebied t.o.v. de kernen in de gemeente, zal het verkeer bij het oprijden van de weg al spreiden. We gaan ervan uit dat de Stationsstraat worden gebruikt voor verkeer van/naar Terkoest (noord) en Alken (zuid). Verkeer naar Sint-Joris wordt toebedeeld aan Broosveldstraat (west)/Lokerstraat via Stationsstraat. Al naargelang de categorisering van de weg (GRS) gelden andere capaciteitskencijfers i.f.v. doorstroming en leefbaarheid (waarbij in het kencijfer voor leefbaarheid rekening wordt gehouden met o.a. de oversteekbaarheid/oprijdbaarheid).

		theoretische capaciteit	
		per uur/rijrichting	
	categorie	doorstr.	leefbh.
Broosveldstr	lokale weg III	1000	250
Lokersstr	lokale weg III	1000	250
Stationsstr	lokale weg I	1000	650

Er stellen zich op vandaag geen problemen rond het plangebied qua doorstroming op de wegen, ook niet tijdens de spits (17u-18u). Dit betekent dat de huidige verkeersintensiteit zeker onder de 80% van de theoretische capaciteit valt.

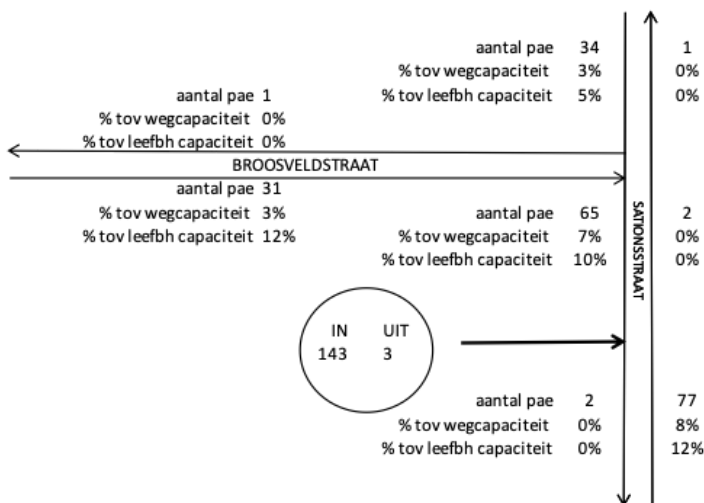
De verdeling van het verkeer dat door het plan op woensdag 17u-18u wordt gegenereerd is weergegeven in volgend schema.



Uit de verdeling van het toenemend verkeer over de wegen dat het piekmoment tijdens de spits op woensdag hooguit 5% uitmaakt van de doorstromingscapaciteit . Dit doet zich voor in de Stationsstraat (zuidelijk) en Broosveldstraat. Qua doorstroming leidt het plan niet tot problemen.

Het hoogste aandeel bijkomend verkeer t.g.v. het plan t.o.v. de leefbaarheidscapaciteit, tijdens de avondspits, is ca. 9% op de Broosveldstraat Woensdagavond is echter de minst drukke spits van alle wekdagen (geen school). De pieken die het plan genereert tijdens de avondspits op andere wekdagen zijn beduidend lager. Bovendien is de verkeersdruk niet hoog op de Broosveldstraat (louter lokaal verkeer) en is het aantal woningen tussen de toegang tot de voetbalsite en de Stationsstraat beperkt (ca. 20-tal woningen). Indien al het wegverkeer van/naar Sint-Joris via Stationsstraat/Steenweg i.p.v. via Broosveldstraat/Lokersstraat zou rijden, betekent dit dat de toename in de Stationsstraat tot ca. 7% van de leefbaarheidscapaciteit van de Stationsstraat (noordelijk deel) uitmaakt. Dit is vergelijkbaar met de impact op het zuidelijke deel van de Stationsstraat (verkeer richting Alken centrum). We concluderen dat de leefbaarheidscapaciteit in geen van deze gevallen wordt overschreden.

De verdeling van het verkeer dat door het plan wordt gegenereerd (tweewekelijks) op zondag 19u-20u is weergegeven in onderstaand schema.



De verdeling van het toenemend verkeer over de wegen leidt tot een max. bijdrage van 8% t.o.v. de doorstromingscapaciteit (Stationsstraat zuidelijk). Qua doorstroming leidt het plan niet tot problemen. De verkeersdruk op de weg is op dat moment hoe dan ook beperkt.

Wat betreft de verkeersleefbaarheid geldt dezelfde redenering. Zij het dat de hoogste piek, tijdens de avondspits) ca. 12% bedraagt van de verkeersleefbaarheids capaciteit in de Broosveldstraten Stationsstraat (zuidelijk). Omdat de verkeersdruk op zondag beperkt is, kunnen we in alle redelijkheid concluderen dat ondanks deze aanzienlijke bijdrage aan het verkeer de verkeersleefbaarheids capaciteit hiermee niet wordt overschreden. Bijkomende in- en uitrijdende wagens ter hoogte van de toerit naar de parking houden wel potentiële bijkomende conflictsituaties met fietsers op de Stationsstraat in. Dit doet zich hoe dan ook voor, ongeacht of de ontsluiting van de voetbalsite (via de voorliggende parking) naar de Stationsstraat dan wel via Broosveldstraat (cfr oorspronkelijk inrichtingsalternatief in fase startnota) zou gebeuren. Het zicht op aankomende fietsers is goed ter hoogte van de toerit naar de parking - zowel voor inrijdend verkeer vanuit de Stationsstraat als uitrijdend verkeer vanuit de uitrit van de parking - maar indien bestuurders lang moeten wachten, vertonen ze soms onveilig gedrag. Omdat bijkomend in- en uitrijdend autoverkeer ten gevolge van het plan eerder beperkt is en slechts enkele piekmomenten kent - veelal buiten de spitsuren - kan geconcludeerd worden dat er qua verkeersveiligheid geen significant probleem stelt. Dit neemt niet weg dat hoe dan ook maatregelen inzake verkeersveiligheid wenselijk zijn in de Stationsstraat. Vanuit de wegbeheerder van de Stationsstraat (Agentschap Wegen & Verkeer) wordt opgemerkt dat sommige maatregelen om de verkeersveiligheid te verhogen minder voor de hand liggen ter hoogte van een private toerit (parking supermarkt/voetbalsite) dan ter hoogte van een openbare weg (Broosveld), zoals bv. het plaatsen van verkeerslichten. Dit sluit echter niet uit dat in de toekomst maatregelen worden genomen om de verkeersveiligheid verder te verbeteren in de Stationsstraat. Het segment van het kruispunt Broosveldstraat tot de toerit naar de parking moet daarbij als één geheel worden beschouwd, rekening houdend met de oversteekbewegingen van voetgangers en fietsers, als afrijdend autoverkeer t.o.v. fietsers en voetgangers op de Stationsstraat, ter hoogte van het kruispunt met Broosveldstraat, het kruispunt met de Groenmolenstraat (waar nieuwe fietspaden in het bedrijventerrein worden gepland) en de toerit naar de parking.

Op het hoogste piekmoment is de behoefte ongeveer 91% van de parkeercapaciteit op eigen terrein. Veelal heeft de voorziene parking echter een ruime overcapaciteit. Er wordt daarom geen parkeerdruk in de omgeving verwacht ten gevolge van het plan.

➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld leidt niet tot significante effecten qua mobiliteit.

Het plan is dan ook al geoptimaliseerd t.o.v. de startnota. Toen werd voorgesteld om de voetbalsite voor autoverkeer te ontsluiten naar de Broosveldstraat. Dit is in voorliggend RUP verlaten. De ontsluiting verloopt via de voorliggende parking van het warenhuis direct naar de Stationsstraat. Hierdoor wordt niet alleen een hogere verkeersdruk in de Broosveldstraat vermeden, maar wordt verkeer van/naar St.-Joris via Stationsstraat/Broosveldstraat ook ontmoedigd.

Het is aangewezen om in de Stationsstraat maatregelen inzake verkeersveiligheid te nemen, waarbij het segment van Broosveldstraat tot de toerit naar de parking als één geheel te beschouwen is. Dit is hoe dan ook wenselijk, los van de realisatie van het plan.

9.2.2. Bodem

Effecten inzake bodem kunnen in principe relevant zijn indien ze leiden tot reliëfwijzigingen, aantasting van waardevolle bodems, wijziging van het bodemprofiel of de bodemkwaliteit.

➤ Reliëfwijzigingen

Gelet op de beperkte helling in het terrein worden geen aanzienlijke reliëfwijziging vooropgesteld. Lokale nivellerings hebben geen invloed heeft op de algemene topografie van de omgeving. Door de permanente aanwezigheid van grasvelden, beplanting, verhardingen en gebouwen zal de erosiegevoeligheid ook niet toenemen door deze eventuele reliëfwijzigingen.

Dit aspect vergt geen verder onderzoek. Er zijn geen significante effecten.

➤ Bodemtypes en -profielen

Er zijn geen zeldzame bodemprofielen in het plangebied. Er is landbouwgebruik waardoor de bodems geen belangrijke profielontwikkeling hebben gekend.

Of er al dan niet wijzigingen in het bodemprofiel plaatsvinden, is niet relevant. Het bodemprofiel is immers niet van doorslaggevend belang voor het gebruik als voetbalsite.

Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht.

➤ Bodemkwaliteit

De geplande voetbalactiviteiten houden geen relevante risico's in op bodemvervuiling.

Aangezien het landbouwgrond betreft, is niet te verwachten dat er mogelijke bodemverontreiniging aanwezig is.

Ook dit aspect behoeft geen nader onderzoek.

9.2.3. Water

➤ Kenmerken van de omgeving



- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied nabij het plangebied, klein deel aan de zuidzijde in het plangebied
- Geen effectief overstromingsgevoelig gebied in of vlak bij het plangebied
- Waterloop met overstromingsgevoelig gebied aan de overzijde van de Expressweg (N80)

In inspraakreacties n.a.v. de startnota wordt aangehaald dat het plangebied waterziek is. N.a.v. bijkomend ecologisch onderzoek werd ook de waterhuishouding van het gebied nader onderzocht op basis van kaartmateriaal, terreinwaarneming en bodemboringen verspreid in het gebied. Dit onderzoek concludeert dat het onderzoeksgebied gelegen is op een zandlemige bodem. De bodem kan worden omschreven als vochtig tot nat (in een beperkt aantal zones). De echt natte zones zijn beperkt tot de zone rond de twee zuidelijk gelegen waterpartijen en in iets mindere mate een dwarsgracht doorheen de maisakker. De gleyverschijnselen in het projectgebied tonen aan dat de grondwatertafel schommelt tussen de 70 cm en 30 cm diepte. De meest uitgesproken gleyverschijnselen bevinden zich dieper dan 50 cm. De plassen water die aan het projectgebied aanwezig zijn na regenval zijn het gevolg van de slechte infiltratie van regenwater door de kenmerken van de leembodems. Er zijn geen kwelzones in het gebied waargenomen. Door het natuurlijke reliëf is er een duidelijke waterscheiding tussen het plangebied en de Lokerstraat, zodat er geen bijkomend afstromend water vanuit de voetbalsite richting Lokerstraat kan lopen.

Het bijkomend ecologisch onderzoek omvat een aantal aanbevelingen voor de optimalisatie van het plan/het project:

- Het moet steeds de ambitie zijn om de oppervlakte verharding tot een minimaal te beperken. Regenwater ter plaatse laten infiltreren is essentieel in de strijd tegen zowel droogte als wateroverlast. Waterdoorlatende verhardingen zoals kiezel lijken vaak een aantrekkelijke optie. Toch is dit niet aangewezen. De bestrijding van onkruiden (die onvermijdelijk opduiken op kiezel) met pesticiden is decretaal verboden in de openbare ruimte. Ook sportinfrastructuur valt onder deze regelgeving. Er zijn twee opties om dit probleem op te lossen:
 - waterdoorlatende, groene verhardingen
 - niet-waterdoorlatende verhardingen met afvoer naar lokale infiltratievoorziening (wadi)
- Gebouwen die worden opgetrokken op de projectsite kunnen best worden ingericht met groendaken.
- Het is belangrijk om het afstromende regenwater van de verhardingen en de voetbalvelden (eventueel met drainage) maximaal lokaal te verwerken. Wadi's zorgen ervoor dat regenwater lokaal gebufferd wordt en de tijd krijgt om te infiltreren.

De voorschriften voorzien dat verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en ondoorlatend mogen zijn mits wordt voorzien in voldoende buffercapaciteit d.m.v. wadi's, dat daken met een oppervlakte van 40m² of meer als groendak moeten worden aangelegd en dat maatregelen inzake waterhuishouding (bv. wadi's) in alle bestemmingszones mogelijk zijn.

Uit het advies van VMM n.a.v. de startnota, worden volgende aanbevelingen geformuleerd:

- Aangezien de plaatselijke situatie (infiltratiecapaciteit < 20 mm/h volgens de infiltratieproef) het niet toelaat om te infiltreren, is het verantwoord om over te gaan naar buffering met vertraagde afvoer. Dit geldt zowel voor de zoekzone Langveld als de zoekzone Broosveld. Ter optimalisatie van het plan moet, overeenkomstig het advies van provincie Limburg, dergelijke open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte 250 m³/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s/ha verharde oppervlakte. Indien de nieuwe velden worden uitgevoerd in kunstgras dient 25 % van de oppervlakte in rekening te worden gebracht om te bufferen. Het irrigatiesysteem wordt geacht een bepaalde vertraging te creëren. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen. De buffervoorziening moet voorzien zijn van een zo groot mogelijke oppervlakte zodat deze gedimensioneerd kan worden met een kleine drukhoogte (50 – 100 cm) om de toegelaten vertraagde leegloop van 20 l/s/ha zo goed mogelijk in de praktijk te realiseren d.m.v. een knijpleiding (diameter 11 cm).
- Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume tussen de onderkant van de inloop (of noodoverloop) en de onderkant van de leegloop. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en worden ingezaaid met gras en onder zachte helling (8/4 – 12/4) worden uitgevoerd.

Tijdens de plenaire vergadering over het 2^{de} voorontwerp is ook opgemerkt dat uit de recente pluviale overstromingskaarten blijkt dat tegen de Expressweg effectief water kan blijven staan in een strook van 40 tot 50m t.o.v. de Expressweg. Het betreft hier geen overstroming uit een waterloop maar afstromend hemelwater dat blijft staan. Met nu gekende gegevens (configuratie plangebied, inrichtingsoefening) is nagegaan of voldoende waterbuffering kan worden voorzien in het plangebied voor afstromend hemelwater. Dit zou mogelijk zijn met wadi's over ca. 3/5de van de lengte van de groenbufferstroken. Pas indien een concrete inrichting is uitgewerkt i.f.v. een vergunningsaanvraag (zicht op terreinnivellerings, concrete inplanting van verhardingen en gebouwen, aard van de velden en ev. drainage,...) kan het benodigde te bufferen volume uitgerekend worden. Daarom is in de voorschriften ingeschreven dat een studie inzake waterhuishouding kan gevraagd worden bij een vergunningsaanvraag en is voor alle bestemmingszones de mogelijkheid om maatregelen i.f.v. voldoende waterbuffering te voorzien, toegevoegd.

➤ Effecten

Er wordt geen overstromingsgevoelig gebied ingenomen en geen waterlopen aangetast/aangepast. De meest natte zones liggen buiten het plangebied.

De bodem is weinig infiltratiegevoelig. Dit is vrij kenmerkend in de streek (Vochtig Haspengouw). Infiltratie van regenwater is door de bodemspecifieke kenmerken lokaal problematisch. De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing bij een vergunningsaanvraag voor de concrete realisatie van de voetbalsite. Het project zal afdoende infiltratie- of buffercapaciteit moeten voorzien zodat geen bijkomend afstromend hemelwater wordt afgewenteld op de omgeving. In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingfase is de benodigde lengte aan bufferwadi's berekend bij een breedte van 1m van de wadi's, rekening houdend met een maximale verharding van de voetbalsite (0% voor groenbuffers, 25% voor voetbalvelden, 100% rest van het plangebied) en een beperkte diepte van wadi's (hoge grondwaterstanden tot 50 cm onder maaiveld). De voorziene groenbuffers zijn ruim voldoende om voldoende wadi-capaciteit te incorporeren. Mocht naar aanleiding van een concreet projectvoorstel blijken dat de buffercapaciteit niet volledig in de groenbuffers kan opgevangen worden, laten de bestemmingsvoorschriften maatregelen inzake waterbuffering toe in alle zones, zodat steeds voldoende buffering kan worden voorzien.

Omdat de reliëfverschillen in het plangebied beperkt zijn, zullen hooguit lokale nivellerings nodig zijn. Daarbij kan het kombergend vermogen worden hersteld op de site zelf, zodat geen bijkomend afstromend effect t.o.v. de omgeving wordt veroorzaakt. De impact van het deelplan op de waterkwantiteit zal dan ook niet significant zijn. De te nemen maatregelen situeren zich op projectniveau.

Er wordt geen grondwater gebruikt door voetbalactiviteiten.

Het afvalwater is te vergelijken met huishoudelijk afvalwater (toiletten, spoelbak, douches,..) en zal aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Het plan sluiten immers aan op 'centraal gebied' volgens de zoneringsplannen van VMM. Indien dit niet mogelijk zou zijn – wat afhankelijk is van de concrete inrichting van het terrein (projectniveau) – zal een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater op het terrein zelf moeten worden voorzien.

De geplande voetbalactiviteiten houden geen relevante risico's in op vervuiling van het oppervlakte- of grondwater. Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht. Conclusie

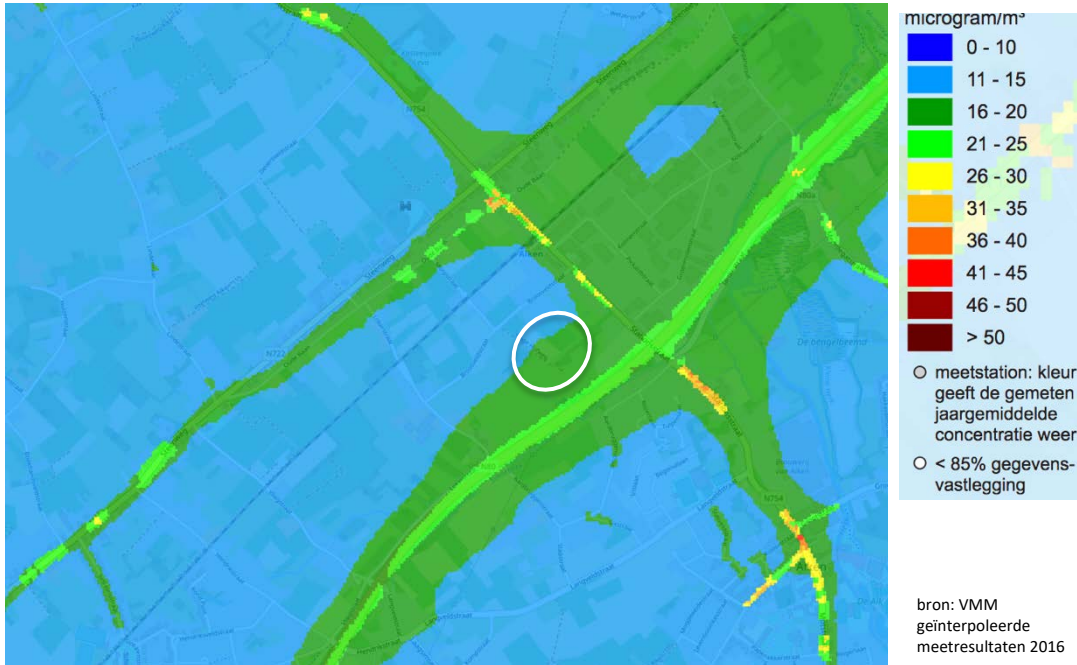
➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten op het watersysteem.

Op projectniveau moeten de nodige maatregelen worden genomen i.f.v. retentie van afstromend hemelwater. De configuratie en voorschriften van het plan laten toe dat alleen al in de groenbuffer voldoende buffercapaciteit (bv. door wadi's) kan worden gevonden. Lucht

9.2.4. Lucht

➤ Kenmerken van de omgeving



- Het plangebied ligt in een zone waar de jaargemiddelde NO₂-concentratie relatief goed is. In de praktijk wordt de luchtkwaliteit als “slecht” beschouwd zodra de NO₂ concentratie hoger is dan 32 µg/m³.

➤ Effecten

Het deelplan genereert maximaal 584 bijkomende voertuigbewegingen/dag, nl. op zaterdag om de week, en maximaal 409 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een weekdag (woensdag).

De andere dagen ligt dit rond of ver onder de 450 bijkomende voertuigbewegingen/dag in het weekend en onder de 225 voertuigbewegingen/ dag op andere weekdagen. Dit leidt tot een gemiddelde van ca. 250 voertuigbewegingen per dag (rekening houdend met het geheel van thuis- en uitwedstrijden in de weekends en de verkeersproductie op de verschillende weekdagen).

Dit verkeer komt verspreid vanuit de gemeente, maar nadert de site vanuit de Stationsstraat, deels vanuit noordelijke deel (ca. 45%), deels vanuit het zuidelijke deel van de Stationsstraat (ca. 55%). Per wegsegment ligt de het gemiddelde dus op iets minder dan 140 voertuigbewegingen/dag. Op de drukste dag (zaterdag om de week) zou het plan ca. 321 bijkomende voertuigbewegingen gedurende de dag voor het drukste wegsegment inhouden. Gelet op de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de breedte van de straat zijn de nabijgelegen segmenten van de Stationsstraat niet te beschouwen als streetcanyons (breedte is groter dan 3 keer de hoogte van de gebouwen). Verder zuidelijk – in het centrumgebied van Alken – is het verkeer van de voetbalsite alweer verder verspreid over verschillende zijstraten. De luchtkwaliteit ter hoogte van plangebied is relatief goed. Rekening houdend met de richtlijnen inzake project-mer-screenings voor stadsontwikkelingsprojecten, worden de luchtmissies in dit geval niet als aanzienlijk beschouwd.

➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten inzake lucht.

9.2.5. Geluid

➤ Voetbalactiviteiten

Wat betreft de geluidskenmerken van voetbalactiviteiten vallen we terug op een akoestisch onderzoek m.b.t. een voetbalaccommodatie in Nederland.¹

De gemiddelde geluidsbelasting op ca. 15m rond het veld werd vastgesteld op:

- tijdens trainingen: 56,6 dB(A);
- tijdens wedstrijden: 56,7 dB(A).

Deze geluidsbelasting wordt vnl. bepaald door stemgeluid van spelers, trainers en toeschouwers.

Ook zijn volgende bronsterktes (vlakbij de geluidsbron = 1m) gemeten:

- wegschoppen bal: 81,1 dB(A);
- schoppen bal tegen hek: 89,1 dB(A);
- fluitje: 97,5 dB(A);
- schreeuwende kinderstem: 97,5 dB(A);
- rijdende auto: 84 tot 94 dB(A) (afh. van type voertuig, rijstijl, leeftijd en onderhoud wagen).

Het betreft piekgeluiden. Bij de vraag of al dan niet sprake is van hinder in een omvang dat deze significant is, zal de optredende gemiddelde geluidbelasting leidend zijn. Indien dit probleem wordt opgelost dan zullen de piekgeluiden ook geen probleem meer zijn.

Een algemene rekenregel is dat het geluidsniveau van puntbronnen met 6dB(A) afneemt bij verdubbeling van de afstand.

Richtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Nederland) stelt dat vanaf een afstand van 50m tot aan woningen (gevel) geen significante hinder zal optreden van voetbalactiviteiten en geen specifieke maatregelen nodig zijn.

In functie van de screening van de effecten inzake geluid kunnen we stellen dat enkel voor woningen binnen de 50m-contour van de voetbalvelden er relevante effecten kunnen zijn. In hoeverre dit ook significant is, hangt af van de verwachte geluidsbelasting ter hoogte van de woning en het potentieel aantal gehinderden.

Om de ernst van de hinder in te schatten hanteren we de milieukwaliteitsnormen (Vlarem) voor geluid in open lucht in woongebied ($L_{95,1h}$):

- 45 dB(A) tijdens de dag (7u-19u);
- 40 dB(A) tijdens de avond (19u-23u);
- 35 dB(A) tijdens de nacht (23u-7u).

De voetbalactiviteiten situeren zich zowel in de dag- als avondperiode. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het geluidsniveau niet gedurende de volledige dag- en avondperiode zal optreden; enkel tijdens trainingen en wedstrijden.

Daarnaast stelt de WHO volgende richtwaarden i.f.v. gezondheidsrisico's:

- < 75 dB(A): geen gehoorschade, ook niet bij langdurige blootstelling.
Elke 3dB(A) meer, halveert de veilige periode (bv. 80dB(A) = max. 8 uur blootstelling).
- Gemiddeld > 55 dB(A) tijdens de dagperiode: kans op hart- en vaatziekten.
- Plotseling geluid:
 - > 30 d(B)A: verminderde slaapkwaliteit;
 - > 40 d(B)A: wakker worden;
 - > 50 d(B)A: gezondheidseffecten mogelijk (bv. hoge bloeddruk);

¹ Tideman, 'Akoestisch onderzoek voetbalvereniging OMC Dordrecht', 2013

- > 55 d(B)A (dagperiode) of > 40 d(B)A (nachtperiode): gevaarlijk voor de gezondheid;
- > 55 d(B)A leidt tot ergernis bij 10% van de mensen;
- > 70 d(B)A leidt tot ergernis bij 30% van de mensen.

Op planniveau is er geen concrete inrichting voor de voetbalsite. Voor de inschatting van de significantie van de effecten gaan we uit van de inrichtingsschets en zoneringen uit het grafisch plan (zie pt. 7.2.8.2 en 7.2.8.3).

➤ Verkeersgeluid

Als vooral het verkeersgenererende aspect van het project belangrijk is, dan is het van belang om aan onderstaande criteria te toetsen:

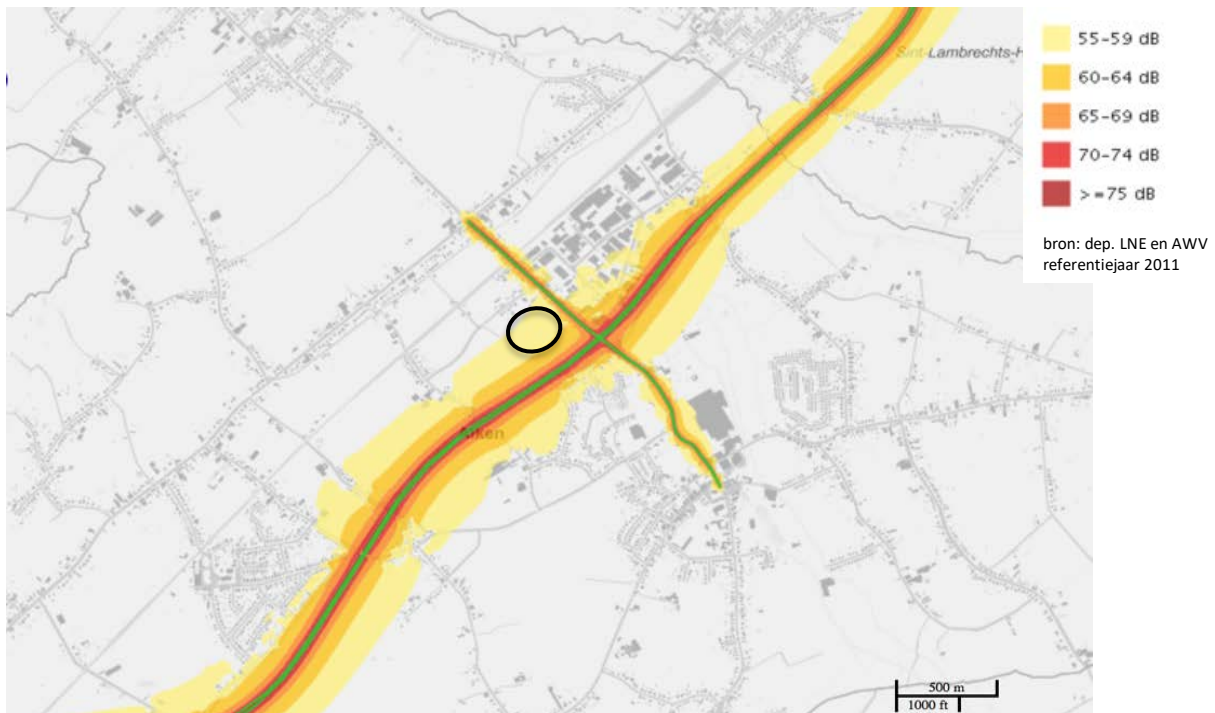
- verandering in vervoersbewegingen bedraagt meer dan 25% van de huidige verkeersintensiteiten (komt overeen met toename 1 dB (etmaalwaarde));
- er wonen mensen in de buurt van de wegen waarop de verhoging van de verkeersintensiteit zich voordoet;
- het geluidsniveau ter hoogte van de woningen is al relatief hoog.

Indien aan de drie bovenstaande criteria wordt voldaan, d.w.z. als er door het project veranderingen van meer dan 1 dB (25% verkeer) te verwachten zijn op wegen met bewoning en het geluidsniveau ter hoogte van deze woningen al relatief hoog is, dan is een uitgebreider onderzoek nodig (evt. een modellering) om aan te tonen dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Uit de strategische geluidsbelastingskaarten blijkt dat de zoekzone Broosveld zich in een gebied bevindt waar de huidige geluidsbelasting hoog is. Het betreft het verkeersgeluid van de Expressweg (N80). De Broosveldweg valt buiten de aangeduide geluidsbelastingszone van 55 – 59 dB.

Deze geluidsbelastingskaarten geven een jaargemiddelde waarde en zijn enkel opgesteld voor wegen met meer dan 3 miljoen voertuigen per jaar (en spoorwegen met dan 30 000 passages per jaar en voor luchtverkeer, hier niet relevant). Ze zijn dan ook slechts een indicatie dat het geluidsniveau in de omgeving van de plangebieden gemiddeld genomen op een jaar niet relatief hoog is.

➤ Kenmerken van de omgeving



- Uit de strategische geluidsbelastingskaarten blijkt dat de zoekzone Broosveld zich in een gebied bevindt waar de huidige geluidsbelasting hoog is. Het betreft het verkeersgeluid van de Expressweg (N80). De Broosveldweg valt buiten de aangeduide geluidsbelastingszone van 55 – 59 dB.

- De Expressweg en spoorweg zijn belangrijke geluidsbronnen in de omgeving. Die geluidsdruk is er ook aan de achterzijde van de woningen omheen het plangebied.
- De Stationsstraat is een vrij drukke weg met een gemengd bebouwingslint met een mix van functies (waaronder een supermarkt ter hoogte van het plangebied, en een industrieterrein aan de overzijde). Voor de woningen in de Stationsstraat houdt dit in dat ook aan de voorzijde van de woningen de geluidsdruk aanzienlijk is.

De huidige verkeersintensiteiten op de wegen rond het plangebied zijn niet gemeten. Het deelplan genereert 409 voertuigbewegingen op weekdays (woensdag) en 584 voertuigbewegingen op weekenddagen (zondag, om de week,). Dit verkeer verspreidt zich vrij snel over verschillende richtingen. Voor de zoekzone Broosveld is de Stationsstraat de belangrijkste ontsluitingsas. Deze as is ook een weg met een hoog geluidsdruk niveau. We kunnen er echter in alle redelijkheid van uitgaan dat het huidig aantal verkeersbewegingen per dag op de omliggende wegen hoger is dan 4x de verkeersgeneratie van het plan. De impact van het deelplan op het vlak van verkeersgeluid op omliggende wegen zal niet significant zijn en behoeft geen verder onderzoek.

Het geluid dat door manoeuvrerende wagens op de parking van de voetbalsite wordt veroorzaakt, kan wel relevant zijn. Dit is met name van belang t.o.v. de gevels van de woning die nu geen geluidsbelasting van verkeer kennen.

➤ Effecten

In de inleiding onder pt. 9.2.5 zijn de geluidskennmerken van voetbalactiviteiten beschreven op basis van een Nederlands onderzoek van een concrete situatie en op basis van de richtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hieruit blijkt dat vanaf een afstand van 50m tot aan woningen (gevel) geen significante hinder zal optreden van voetbalactiviteiten en geen specifieke maatregelen nodig zijn. De zone waarbinnen sportinfrastructuur kan worden voorzien ligt op meer dan 50m van de gevels van de woningen, dankzij de zone voor afstandsbuffer en zone voor groenbuffer, die zijn afgebakend in het grafisch plan.

Het plan zal in algemene zin natuurlijk wel leiden tot bijkomend geluid bij gebruik van de velden t.o.v. het huidige geluidsklimaat. De geluidsdruk is al redelijk hoog aan de achterzijde van de woningen (afkomstig van Expressweg). Het geluid van de voetbalsite zal deels opgaan in dit achtergrondgeluid, maar zal duidelijk herkenbaar blijven. De voetbalsite functioneert vooral op momenten dat het verkeer, handel en bedrijvigheid minder druk zijn). Vooral voor de woningen in de Stationsstraat betekent dit dat de achterzijde van de woning – die in verhouding tot de voorzijde een rustiger karakter heeft ondanks de Expressweg – een bijkomende belasting van het karakter. In algemene zin kan de wijziging van het karakter van de woonomgeving worden omschreven als een ‘lokale invalsweg’ naar ‘dorpcentrum’. Ook voor de woningen in de Broosveldstraat zal de geluidsdruk toenemen bij voetbalactiviteiten. De voetbalactiviteiten situeren zich zowel in de dag- als avondperiode. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het geluidsniveau niet gedurende de volledige dag- en avondperiode zal optreden; enkel tijdens trainingen en wedstrijden. Gelet op de afstand van de speelvelden tot de woningen en de voetbalactiviteiten niet continu plaatsvinden, moet in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat de voetbalactiviteiten niet tot overmatige hinder leiden die een normale woonsituatie onmogelijk maken of de gezondheid zouden schaden.

Mogelijke bijkomende maatregelen met (beperkt) effect, zijn het voorzien van²:

- een laag geluidsscherm van 2m (bv. kokosscherm of betonnen tuinbakken) vlakbij de tuinen leidt tot een reductie van ca. 2 à 2,5 dB, maar is enkel zinvol voor reductie van geluid tijdens de dagperiode (tijdens de avondperiode moet het geluidsniveau op hogere hoogte worden gemeten = slaapkamer);
- een hoog geluidsscherm van 6m vlakbij de tuinen leidt tot een reductie van ca. 2 à 2,5 dB, ook voor de avondperiode;

² bron: Tideman, Akoestisch onderzoek voetbalvereniging OMC Dordrecht, 2017

- een aarden wal van 3m50 hoog met daarop een geluidsscherm (kokosscherm) van 2m hoog leidt tot een reductie van 3 à 3,5 dB, ook voor de avondperiode.

Dergelijke maatregelen situeren zich op projectniveau. De breedte van de groenbuffer laat toe dat dergelijke maatregelen worden geïntegreerd in de aanleg van die bufferstroken.

Ook het autoverkeer van en naar de voetbalsite en op de parking zal geluid produceren. Qua leefbaarheid langs de routes naar het plangebied stelt zich geen probleem. Dit zit immers mee vervat in de toetsing van de verkeersintensiteiten t.o.v. de leefbaarheidscapaciteit (zie pt. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). In het plan is de parking voorzien ter hoogte van de Stationsstraat, aansluitend bij de bestaande parking van een supermarkt. Voor de woning tussen de (parking van de) supermarkt en de Expressweg zal de voetbalsite wel enige bijkomende hinder geven, vnl. van in- en uitrijdende gebruikers en bezoekers van de voetbalsite. Deze bijkomende hinder wordt evenwel niet significant geacht omdat de geluidsdruk aan de woning sowieso al hoog is (Stationsstraat, toerit parking supermarkt, Expressweg). Een geluidsscherm langsheen de toerit zal het geluid van in-/uitrijdende wagens wel milderen, maar de geluidsdruk blijft er hoog omwille van de Expressweg, zodat dergelijke maatregel niet als noodzakelijk wordt beschouwd.

➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten inzake geluid.

Bij de concrete uitwerking op projectniveau kan hinder verder worden voorkomen door:

- in de avondperiode de verst van de woningen verwijderde voetbalvelden gebruiken
- parking afschermen met verticaal geluidsscherm en/of de toerit verplaatsen tot op min. 15m van de (zijgevel van) aanpalende woning (deze ligt nu op ca. 7m afstand)
- een hoog geluidsscherm van 6m vlakbij de tuinen leidt tot een reductie van ca. 2 à 2,5 dB, ook voor de avondperiode;
- een aarden wal van 3m50 hoog met daarop een geluidsscherm (kokosscherm) van 2m hoog, leidt tot een reductie van 3 à 3,5 dB, ook voor de avondperiode.

9.2.6. Licht

Eventuele hinder van de veldverlichting kan nu niet ingeschat worden. De KVBV stelt normen voorop qua veldverlichtingssterkte voor officiële wedstrijden, al naargelang de categorie waarin wordt gespeeld. Voor 2^e en 3^{de} klasse amateurs is dit 100 lux, voor provinciale afdelingen 80 lux (11/11-spel). Hoe deze normen op het terrein worden bereikt is afhankelijk van de gekozen soort verlichting (gasdruk, LED,...), de armaturen en de plaatsing van de armaturen (hoogte, oriëntatie). Dit is enkel op projectniveau in te schatten. Over het algemeen kan gesteld worden dat, mits gekozen wordt voor het juiste verlichtingstype en de juiste installatie, geen strooilight wordt veroorzaakt dat significante hinder t.o.v. mens of fauna in de omgeving zal veroorzaken. Het aspect licht wordt dan ook niet verder in het onderzoek opgenomen.

Er kan in algemene zin wel verwezen worden naar gebruiksrichtlijnen om lichthinder te voorkomen:

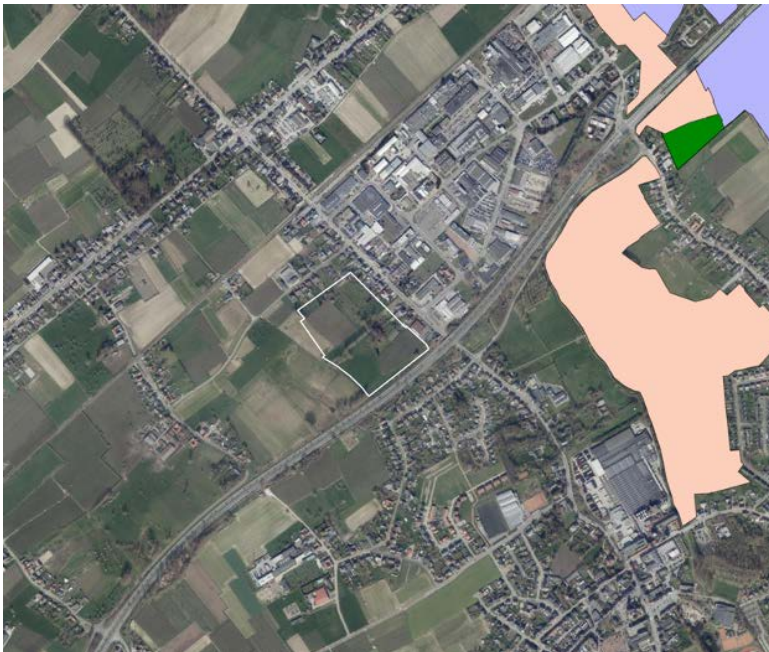
- gebruik van geschikte armaturen, juiste masthoogte en goede afstelling, te bepalen in samenspraak met een lichtadviseur en i.f.v. de omstandigheden;
- alleen die (delen van) velden verlichten waarop wordt gespeeld;
- lampen met een lager vermogen gebruiken (of dimmen) op trainingsvelden;
- de verlichting dient tussen 23.00 uur en 07.00 uur te zijn uitgeschakeld;
- de verlichting dient te worden uitgeschakeld indien geen sport wordt beoefend of onderhoud plaatsvindt;
- de verlichting dient zodanig te worden uitgevoerd dat directe lichtinstraling op ramen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.

Dit geldt voor elk van de drie zoekzones.

Ook moet worden opgemerkt dat voor de nodige verlichting masten met een zekere hoogte nodig zullen zijn. Dit is eerder iets dat als visuele hinder kan worden beschouwd.

9.2.7. Biodiversiteit

➤ Kenmerken van de omgeving



Vlaamse natuurreservaten	
Erkende natuurreservaten	
Ramsar-gebieden	
Vogelrichtlijngebieden	
Habitatrichtlijngebieden	
Gebieden van het VEN en het IVON	
Grote Eenheid Natuur	
Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling	
Natuurverwevingsgebied	

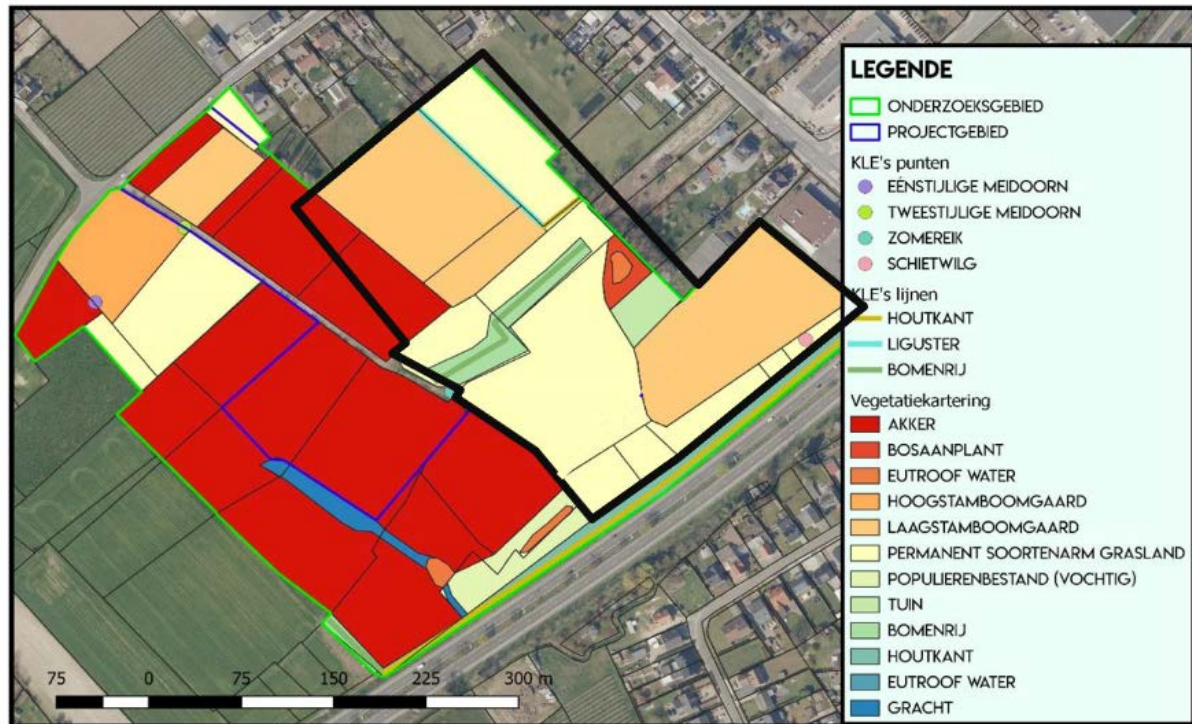


BWK 2 - Zones

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- Geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of nabij het plangebied.
- Een aanzienlijk deel (ca. 1/3^{de}) van de zoekzone (westelijke zijde) maakt deel uit van een gebied dat in de BWK is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen (vochtig grasland, soortenrijk permanent cultuurgrasland en bomenrijk met populier). Een vergelijkbaar deel (zuidelijke zijde) is als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aangeduid (soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrijen).

In inspraakreacties op de startnota wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van mogelijks beschermde soorten. N.a.v. deze reacties werd bijkomend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het veldonderzoek blijkt dat de BWK kartering (uitgevoerd in 2001) sterk verouderd is. De biologische waarde is momenteel minder sterk dan uit de BWK werd vermoed. Dit hangt samen met verdwijnen van een aantal kleine landschapselementen en eutrofiëring (door bemesting en bladval). De conclusie uit het onderzoek is dat de botanische waarde van de zoekzone beperkt is. Er komen geen zeldzame habitats voor in het onderzoeksgebied. Er zijn geen regionaal belangrijke biotopen (RBB's) of Europees beschermde habitats aanwezig. Er werden geen soorten aangetroffen die ingedeeld zijn in categorie 3 van het soortenbesluit. De ecologische waarde is als halfopen landbouwgebied te benoemen als middelmatig. De aanwezigheid van een monumentale zomereik, de tweestijlige meidoorn, de populierenrij (in de zoekzone), en een oude hoogstamboomgaard, houtkant langs de N80, en poelen en gracht (aansluitend bij de zoekzone) hebben nog een landschapsecologische waarde of potentie. De recente vegetatieopname leidt tot volgende kartering.



➤ Effecten

Er worden geen beschermd, of belangrijke, natuurgebieden of ecotopen ingenomen of verstoord.

Een Schietwilg is het belangrijkste puntvormige kleine landschapselement in het plangebied. Deze bevindt zich in de zone voor groenbuffer. De voorschriften leggen op dat de bestaande hoogstammen daarin te behouden zijn. De populierenrij zal vermoedelijk (deels) moeten gerooid worden voor een efficiënte organisatie van de site i.f.v. recreatie. De voorschriften van het plan leggen evenwel een hoge beplantingsnorm op voor de groenbuffers, waardoor de ecologische waarde van de populierenrij zal worden gecompenseerd. Eén poel bevindt zich in de zone voor recreatie en zal vermoedelijk verdwijnen. Deze heeft op vandaag weinig ecologische waarde (eutroof). De brede groenbuffers omheen de voetbalsite zullen een nieuwe sterkere landschapsecologische structuur vormen. Bij de uitwerking van een concrete inrichting van het gebied moet de populierenrij behouden blijven indien dit niet ten koste gaat van een optimale inrichting vanuit recreatief oogpunt. De beplantingsnorm voor de groenbuffer zorgt dat ev. te kappen populieren door nieuwe hoogstammen in het gebied worden gecompenseerd.

Alle overige vegetatie met landschapsecologische waarde of potentie situeert zich buiten het plangebied. De aanpalende hoogstamboomgaard en gracht zijn biotopen waar de verstoring van de fauna in beperkte mate kan toenemen door de voetbalactiviteiten (geluid, lichtgloed).

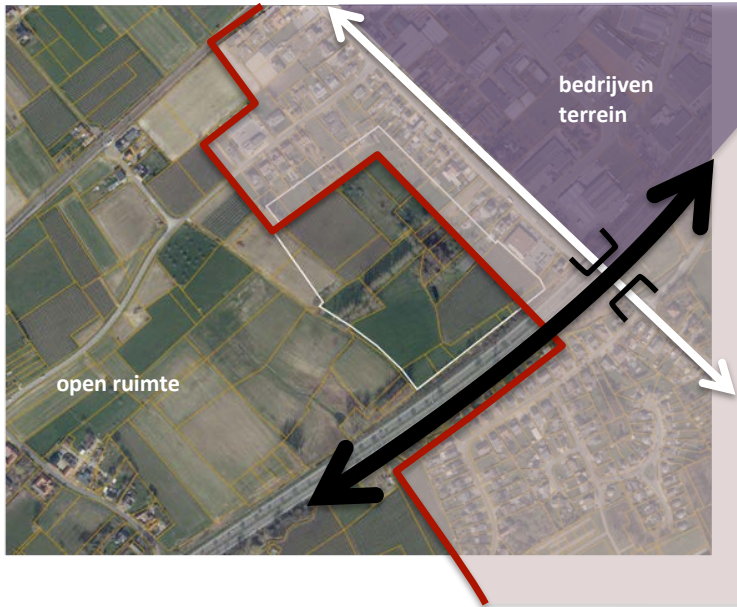
➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten inzake fauna & flora.

9.2.8. Ruimtelijk functioneren

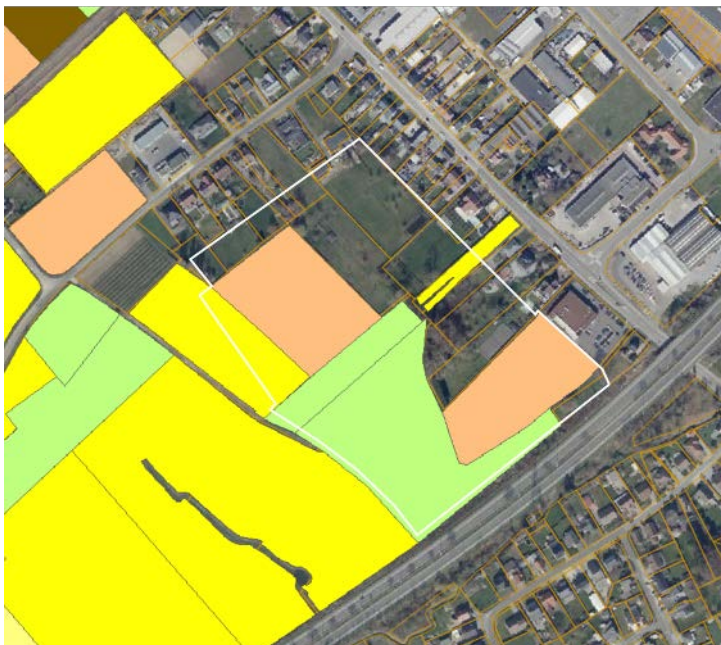
9.2.8.1. Deelplan Broosveld - ruimtelijk functioneren

➤ Kenmerken van de omgeving



Ruimtelijke structuur

- Aan de rand van de kern, op overgang naar open ruimtegebied (landbouwgebied en ruigten).
- Direct aansluitend bij het centrum.
- Aansluitend bij één van de hoofdstraten in de gemeente.
- Achter beperkt aantal woningen in hoofdstraat van de kern en zijstraat (achtertuinten).
- Grootchalig bedrijventerrein aan overzijde van de hoofdstraat.
- Expressweg als ruimtelijke barrière tussen eigenlijke kern en uitloper langs hoofdstraat.



Ruimtegebruik

- Deels in (professioneel) landbouwgebruik, vnl. grasland, en deels akker en fruitgaard.
Deels diepere delen van tuinen / hobbylandbouw
Bestemd als agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied).

➤ Effecten

Door de ontwikkeling van dit deelplan zal ca. 8,2 ha landbouwareaal verloren gaan, bestemd als (herbevestigd) agrarisch gebied. Hiervan is evenwel slechts 5,2 ha ook effectief in landbouwgebruik. De percelenstructuur en het landgebruik is versnipperd, waardoor er vanuit wordt gegaan dat het kleinere landbouwgebruikspcelen van landbouwbedrijven en/of geen beroepslandbouw betreft. Het effect voor de betrokken landbouwer(s) (eigenaars en/of pachters) kan niet concreet worden ingeschat (privacyredenen). Er wordt ingeschat dat het plan niet zal leiden tot significante effecten voor de betrokken landbouwbedrijven om volgende redenen:

- het betreft hier voor ca. 3 ha kapitaalintensieve appel- en perenteelt. Naast een eventuele vergoeding heeft de gemeente ook de vrijkomende gronden van de voetbalsite St.-Joris als mogelijke ruilgronden ter

beschikking (ca. 2,3 ha wordt herbestemd naar agrarisch gebied en ca. 0,7 ha is al bestemd als agrarisch gebied). Het betreft gronden met minstens evenwaardige of zelfs betere landbouwwaarde.

- de rest betreft akker- en grasland; dergelijke landbouwbedrijfsstructuur in de regio worden vooral gekenmerkt wordt door landbouwbedrijven met een groot areaal, terwijl hier slechts kleinere oppervlaktes met diverse teelten worden getroffen
- het plangebied omvat geen huiskavels van landbouwbedrijven,
- er is hoe dan ook een financiële vergoeding voor eigenaars en gebruikers te voorzien (verwerving grond, gebruikersschade cfr. wettelijke bepalingen).

Het plan leidt niet tot versnippering van het omliggend resterend landbouwareaal. De repels grond met landbouwbestemming tussen de woningen en het plangebied en tussen de Expressweg en het plangebied hebben nu een landbouwbestemming, maar die is achterhaald. Ze zijn nagenoeg volledig ingenomen door tuinen en/of hobbylandbouw. In het plan worden ze herbestemd naar 'overig groen' waar het huidig gebruik bestendig kan worden. Voor de beroepslandbouw hebben dergelijke smalle geïsoleerd gelegen stroken immers geen nut.

Het plan leidt ook niet tot onbereikbaarheid van omliggende landbouwpercelen. De landbouwstructuur is in de band tussen de Steenweg, spoorweg en Expressweg sowieso vrij sterk versnipperd door infrastructuur en bebouwingslinten. Op het gehele landbouwareaal heeft het plan hooguit een beperkt effect. Bovendien wordt het planologisch evenwicht aan herbevestigd agrarisch gebied hersteld door de deelplannen Vallei van de Herk en St.-Joris.

Het plangebied omvat het achterste deel van enkele diepe tuinen van woningen langs de Stationsstraat en van een woning in de Broosveldstraat. Er blijft een voldoende diepe tuinzone behouden volgens de gangbare tuindieptes in de onmiddellijke omgeving. Te meer daar in de zone voor overig groen het gebruik als tuin mogelijk blijft.

De te ontwikkelen voetbalsite sluit aan bij de kern, maar niet bij het centrum. De Expressweg vormt psychologisch een ruimtelijke barrière t.o.v. het centrum van Alken. Het plangebied ligt wel vlakbij de hoofdstraat van de gemeente, die direct naar de centra van Alken en Terkoest leidt. De omgeving van het plangebied heeft een vrij 'verstedelijkt' karakter, met bebouwingslinten en het bedrijventerrein Kolmen. Het deelplan past zich in ten opzichte van ruimtelijke structuur op hoger schaalniveau.

Voor de woningen in de Stationsstraat en vooral in de Broosveldstraat zal de belevingskwaliteit veranderen. Het betreft vooral een toename van het verkeer op een beperkt aantal piekmomenten in de Stationsstraat en de inname van de huidige open ruimte achter de woningen door voetbalterreinen. Alhoewel de leefbaarheid niet in het gedrang komt, bepaalt vooral de open ruimte achter de woningen de woonomgevingskwaliteit. Voorliggend is er immers de Stationsstraat (vrij drukke weg) met tegenoverliggend het bedrijventerrein. Bij ontwikkeling van een voetbalsite in deze zoekzone voor de woningen aan de westzijde van de Stationsstraat en de woningen aan de zuidzijde van de Broosveldstraat het nog resterende landelijke karakter (aan de achterzijde) verdwijnen. Het betreft al bij al een beperkt aantal woningen. De meeste van deze woningen hebben nu nauwelijks of geen directe zichten op de open ruimte (gesloten tuinafsluiting, haag, dichte groenaanplant). De verandering zal vooral bepaald worden door geluid van voetbalactiviteiten, en waarneming van verlichtingsmasten en een lichtgloed op avonden dat getraind/gespeeld wordt. De woningen in de Stationsstraat zijn nu ook al niet meer te beschouwen als landelijk woonlint maar een hoofdstraat in de gemeente. Directe hinder inzake geluid/licht is niet significant of kan afdoende worden gemilderd. De afstand van de eigenlijke sportvelden tot de woningen is zoveel mogelijk gemaximaliseerd, rekening houdend met de ruimtebehoeften van de club en de beschikbare ruimte t.o.v. de Hoge Hofweg en de Expressweg.

Aan de achterzijde van die woningen zal ook een publiek toegankelijk terrein worden gecreëerd t.o.v. een vrij ontoegankelijk akkergebied in de huidige toestand. Hierdoor zal het privacygevoel veranderen, maar directe

inijk in de woningen of toegankelijk van de tuinen zal er niet of nauwelijks zijn door de ruime groenbuffer die in het plan is opgenomen. Hierdoor wordt het normaal functioneren als woning niet onmogelijk.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Broosveld heeft geen significant negatieve effecten op het vlak van het ruimtelijk functioneren.

9.2.9. Landschap & erfgoed

➤ **Kenmerken van de omgeving**



Vastgestelde landschapsatlasrelicten	□
Vastgestelde inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde	□
Vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken	□
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: relicten	●
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: gehele	□
Beschermde archeologische sites	□
Vastgestelde archeologische zones	□
Unesco werelderfgoed - kernen	□
Erfgoedlandschappen	□
Beschermde stads- en dorpsgezichten	□
Beschermde monumenten	□
Beschermde cultuurhistorische landschappen	□

- Geen erfgoed- of cultuurhistorische landschapswaarden in of om het plangebied.
- Voorliggend, in de Stationsstraat, is een dorpswoning opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed (niet beschermd als monument)
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een versnipperd open agrarisch landschap met enkele kleine landschapselementen (bomenrijen).

➤ **Effecten**

Het plan heeft geen impact op onroerend erfgoed, cultuurhistorische landschapswaarden of gekende archeologische bodemarchieven.

Door het deelplan zal de grens tussen de kern en de open ruimte opschuiven. De open ruimte ligt wel grotendeels ingesloten achter bebouwing. Dit zal plaatselijk ter hoogte van de onbebouwde delen van de Broosveldstraat ervaren worden. Het zicht op de site wordt al deels gebufferd door laagstamboomgaarden langs de Broosveldweg. Vanop de Expressweg wordt het zicht grotendeels getemperd door bomenrijen. Bovendien zal voor het verkeer op de Expressweg de voetbalsite deel uitmaken van het bebouwd weefsel (geheel van kern, linten, bedrijventerrein).

Dit kan hooguit als beperkt negatief effect worden beschouwd.

Het plan voorziet in een vrij brede groenbuffer waardoor de visuele impact van de voetbalsite op de open ruimte en t.o.v. omliggende tuinen aanzienlijk wordt gemilderd.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten inzake landschap en erfgoed.

9.2.10. Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen

De emissies die kunnen leiden tot klimaatverandering zijn ten gevolge van energieverbruik en verkeer. De impact op de natuurlijke hulpbronnen is ten gevolge van energieverbruik en bouwmaterialen.

➤ Energie

De voetbalsite is van beperkte omvang en niet van dien aard dat grote energievoorraden nodig zijn die directe impact hebben op het klimaat. De nieuwe voetbalsite komt bovendien in de plaats van drie bestaande sites die de fusieclub nu gebruikt. Bovendien zal een volledig nieuwe infrastructuur worden aangelegd met gebruik van hedendaagse energiezuinigere installaties dan de - in grote of beperktere mate - verouderde infrastructuur op de huidige drie locaties. De impact van het voorgenomen plan op het klimaat zal dan ook gunstig zijn. Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht.

➤ Uitstoot verkeer

Een voetbalsite met 4 voetbalvelden voor een lokale club is op zich geen project dat onder bijlage I, II of III van het project-MER-besluit valt. Er kan dan ook worden vanuit gegaan dat de impact op het klimaat niet significant zal zijn, en niet nader onderzocht moet worden. Dit sluit niet uit dat de impact op de lokale luchtkwaliteit wel is beoordeeld (zie 0).

➤ Bouwmaterialen

Er is geen concreet ontwerp voor de aanleg van de terreinen of de gebouwen. In algemene zin kan echter gesteld worden dat de omvang van de te ontwikkelen voetbalsite zeer beperkt in omvang is in relatie tot de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen. Bovendien wordt op vandaag ook meer en meer gebruik gemaakt van recuperatiemateriaal bij de productie en het gebruik van bouwmaterialen. Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht.

9.2.11. Risico's op zware ongevallen of rampen

Dergelijke risico's doen zich voor bij:

- gebruik, opslag of transport van (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen, cfr. de zgn. SEVESO-richtlijn van de EU;
- natuurrampen.

➤ SEVESO-toets

De zgn. Seveso-bedrijven houden externe veiligheidsrisico's in doordat ze gevaarlijke stoffen produceren, gebruiken of opslaan. Deze bedrijven zijn onderworpen aan veiligheidsmaatregelen om de risico's op slachtoffers bij calamiteiten te beperken. Het is ook niet wenselijk om ruimtelijke plannen te ontwikkelen waardoor meer mensen in de directe buurt van een Seveso-bedrijf kunnen wonen of langere tijd aanwezig zullen zijn (bv. school, recreatieterrein,...). Dit zou het risico op slachtoffers bij een ongeval immers vergroten of de goede werking van het bedrijf inperken.

In het voorliggend RUP worden geen mogelijkheden gecreëerd voor de vestiging van Seveso-bedrijven. De meest nabijgelegen Seveso-bedrijven bevinden zich in Hasselt en Sint-Truiden, telkens op meer dan 5 km van de gemeentegrens van Alken. Het betreft laagdrempelige Seveso-bedrijven. De afstand tot meest nabijge bestaande Seveso-bedrijven is dermate groot dat het RUP geen impact heeft op het veiligheidsrisico van bestaande Seveso-bedrijven.

➤ Natuurrampen

Voor het voorgenomen plan kan enkel de kans op overstromingen als relevant worden beschouwd. Deze kan worden ingeschat door de ligging van het plan t.o.v. de overstromingsgevoelige gebieden. Het plan ligt nabij mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie 9.2.3). Omdat een voetbalsite van lokale omvang vrij makkelijk ongebruikt kan worden gehouden bij risico's op overstromingen, en makkelijk te ontruimen is indien er zich één zou voordoen, leidt het plan op dit vlak hoe dan ook niet tot significante effecten.

9.3. Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Terkoest

Het deelplan Terkoest betreft de herontwikkeling van een bestaande voetbalsite i.f.v. wonen. Het zal enkel gerealiseerd worden indien een nieuwe voetballocatie is ontwikkeld.

9.3.1. Deelplan Terkoest – effecten mobiliteit

➤ Kenmerken van de omgeving



- Het plangebied wordt ontsloten via de Eikendreef. Deze wordt beschouwd als lokale weg type III (GRS Alken) met als hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erfontsluitingsweg), net zoals de andere woonstraten in de omgeving.
- De O.L.V.-straat (N754) is een lokale weg type I met als hoofdfunctie verbinden op lokaal en interlokaal niveau, ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies.
- Er stellen zich geen capaciteitsproblemen op deze wegen.
- De O.L.V.-straat is onderdeel van het bovenlokale functionele fietsrouten netwerk (GRS).
- Langsheen het plangebied lopen buurtwegen volgens de Atlas der buurtwegen. Deze zijn als trage wegen in gebruik op het terrein.
- De Eikendreef en de trage weg noordelijk langs het plangebied zijn recreatieve routes, ook onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk.

- Er is een bushalte in de Eikendreef, ter hoogte van het plangebied. Deze wordt enkel door belbussen bediend. De meest nabije beter bediende bushalte ligt in de Onze-Lieve-Vrouwstraat op ca. 300m van het plangebied.

➤ Inschatting verkeersgeneratie van het plan

Rekening houdend met de kencijfers uit het richtlijnenboek 'mobiliteitseffectenstudies' (MOW, 2009) kan uitgegaan worden van onderstaande berekening.

Tabel 5: aantal autobewegingen - nieuwe situatie woonontwikkeling deelplan Terkoest

aantal woonegelegenheden		personen per huishouden		totaal aantal personen
25		2,33		58
	verplaatsingen/persoon/dag	totaal verplaatsingen/dag met de woning als herkomst of bestemming		
	2	117		
	bezoekers per woning	totaal aantal bezoekers	aantal bewegingen bezoekers (h&t)	
	0,3	8	15	
weinig stedel.	% autobestuurder	aantal autobewegingen bewoners		totaal aantal autobewegingen
	0,45	52		
	% autobestuurder bezoeker	aantal autobewegingen bezoekers		59
	0,45	7		
	% auto tijdens avondspitsuur			aantal autobew/avondspitsuur
	8,40%			5
	van en naar de woning			
	van		0,3	1
	naar		0,7	3
	% auto tijdens ochtendspitsuur			aantal autobew/ochtendspitsuur
8,20%			5	
van en naar de woning				
van		0,92	4	
naar		0,08	0	

➤ Effecten

Er worden geen functionele relaties doorbroken. Het plan behoudt de trage wegen.

Het plangebied is vanuit de gemeente goed bereikbaar te voet, met de fiets en met de wagen. Het plan omvat een louter lokale woonontwikkeling. De ontsluiting is in overeenstemming met de categorie van de Eikendreef. De locatie ligt op wandel en -fietsafstand van het centrum van Terkoest en op befietsbare afstand t.o.v. Alken-Centrum. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is eerder beperkt (enkel belbus). De halte in de O.L.V-straat – die beter bediend is – ligt echter op wandelafstand.

De woonontwikkeling zal tot ca. 5 bijkomende autobewegingen per uur op spitsmomenten kunnen leiden. Dit zal nauwelijks effecten hebben inzake doorstroming of verkeersleefbaarheid op de wegen van en naar het plangebied. Hierbij kan worden opgemerkt dat het plangebied reeds deels bestemd is voor een ontwikkeling (zie huidige RUP Terkoest). Er kunnen volgens het huidige geldende RUP ca. 8 woonegelegenheden worden gebouwd. De stedenbouwkundige voorschriften van dat RUP laten ook tweewoonsten toe. De netto-toename van verkeer door de voorgenomen woonontwikkeling in het deelplan Terkoest t.o.v. het huidige geldende RUP is dus nog iets kleiner dan hierboven geraamd. Bovendien wordt het plangebied momenteel in gebruik is als voetballocatie. Deze activiteiten genereren hogere spitsintensiteiten dan de voorgenomen woonontwikkeling, behalve op maandagen. (zie effectbeschrijving voor deelplan Broosveld - Tabel 1: aantal autobewegingen op trainingsdagen in de huidige situatie en Tabel 3: aantal autobewegingen (en parkeerbehoeften) op wedstrijddagen in de huidige situatie). Ten opzichte van de huidige situatie heeft het voorliggend RUP dus een positief effect.

De voorschriften leggen vast dat de parkeerbehoeften op eigen terrein moeten worden opgevangen. De gemeentelijke verordening voor het aanleggen van parkeerplaatsen is van toepassing. Hierin worden 1,5

parkeerplaats per appartement bij meergezinswoningen en 1 parkeerplaats per studio vastgelegd. Rekening houdend met een gemiddeld lager autobezit bij gezinnen in sociale huisvestingsprojecten, is dit ruim voldoende.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest leidt niet tot significante negatieve effecten qua mobiliteit. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.3.2. Effecten bodem

➤ **Reliëfwijzigingen**

Er wordt geen reliëfwijziging vooropgesteld. Er zijn geen significante effecten.

➤ **Bodemtypes en -profielen**

Er zijn geen zeldzame bodemprofielen in het plangebied. Het is in gebruik als voetbalterrein waardoor de bodems geen belangrijke profielontwikkeling hebben gekend.

Of er al dan niet wijzigingen in het bodemprofiel plaatsvinden, is niet relevant. Het bodemprofiel is immers niet van doorslaggevend belang voor het gebruik als woonontwikkeling. Voor de zone voor park geldt dat het bodemprofiel net een waardevollere ontwikkeling kan hebben dan in de huidige toestand.

➤ **Bodemkwaliteit**

De geplande woonontwikkeling houdt geen relevante risico's in op bodemvervuiling.

Aangezien het gebied gebruikt is/wordt als voetbalterrein, is niet te verwachten dat er mogelijke bodemverontreiniging aanwezig is.

9.3.3. Effecten water

➤ **Kenmerken van de omgeving**



- Geen overstromingsgevoelig gebied in of nabij het plangebied.
- Doorheen het Wissebosje, nabij het plangebied, ligt een waterloop.

➤ **Effecten**

Een woonontwikkeling van de vooropgestelde omvang houdt normaliter geen grootschalige ondergrondse constructies die impact hebben op de grondwaterlagen.

Er wordt normaliter geen grondwater gebruikt door woonfuncties.

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, noch in het winterbed van een waterloop. Er gaat geen ruimte voor waterberging verloren door het plan. Er worden geen waterlopen aangetast of aangepast.

Het afvalwater is huishoudelijk afvalwater (toiletten, spoelbak, douches,..) en zal aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Het plangebied is momenteel aangeduid als 'collectief geoptimaliseerd buitengebied' in de zoneringsplannen van VMM. Het rioleringsstelsel is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie.

De verhardingen en gebouwen zullen leiden tot bijkomend afstromend hemelwater. De te verhard en bebouwen oppervlaktes zijn echter onderworpen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, waardoor hergebruik van regenwater, infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar het watersysteem worden verplicht. De impact van het voorgenomen plan op de waterkwantiteit zal dan ook niet significant zijn. De te nemen maatregelen situeren zich op projectniveau. De zone voor park heeft bovendien een onbebouwd karakter en verhardingen zijn beperkt tot recreatieve paden waarbij het afstromend hemelwater in de onverharde delen naast het pad kan infiltreren. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige bestemming, gezien hier bebouwing, verharding en ev. gedraineerde voetbalvelden in het hele plangebied gerealiseerd kunnen worden.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten op het watersysteem.

9.3.4. **Effecten lucht**

➤ **Kenmerken van de omgeving**



- Het plangebied ligt in een zone waar de jaargemiddelde NO₂-concentratie relatief goed is.

➤ **Effecten**

Van de gebouwverwarming van een woonontwikkeling wordt niet verwacht dat deze relevante impact hebben op de lokale luchtkwaliteit.

De verkeersgeneratie is een bron van luchtverontreiniging. De voorziene woonontwikkeling genereert ca. 59 autobewegingen per dag (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). In de huidige situatie worden geen (maandag), ca. 40 (dinsdag/donderdag) tot ca. 206 (woensdag) autobewegingen/dag genereerd door de voetbalactiviteiten, zij het meer geconcentreerd op bepaalde uren per dag.

Omdat het aantal voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag beduidend lager is dan 180, worden geen significantie effecten inzake lucht t.g.v. het bijkomend verkeer verwacht zoals aangegeven in de handleiding voor project-mer-screenings voor stadsontwikkelingsprojecten van het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten inzake lucht.

9.3.5. Deelplan Terkoest – effecten geluid

➤ **Kenmerken van de omgeving**



- Uit de strategische geluidsbelastingsskaarten blijkt dat het plangebied zich niet in een gebied bevindt waar de huidige geluidsbelasting hoog is.³

³ Deze geluidsbelastingsskaarten geven een jaargemiddelde waarde en zijn enkel opgesteld voor wegen met meer dan 3 miljoen voertuigen per jaar (en spoorwegen met dan 30 000 passages per jaar en voor luchtverkeer, hier niet relevant). Ze

➤ Effecten

Wat betreft de woonfunctie zelf wordt ervan uit gegaan dat deze geen significante hinder veroorzaken t.o.v. de omgeving.

Het verkeersgenererende aspect van het plan is niet omvangrijk. Hierdoor zal het gemiddelde geluidsdruk niveau in de omgeving niet significant toenemen t.g.v. verkeer dat door het plan wordt veroorzaakt. Te meer daar de huidige voetbalactiviteiten gelijkaardige dagintensiteiten en hogere piekmomenten van wegverkeer genereert en in het huidige RUP Terkoest naast recreatie ook woonontwikkeling was voorzien.

Een normaal recreatief medegebruik van het parkgebied leidt niet tot hoge geluidsdruk niveaus. T.o.v. de geluidseffecten van de huidige voetbalsite houdt het plan een verbetering qua geluidseffecten voor de omgeving in.

➤ Conclusie

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten inzake geluid.

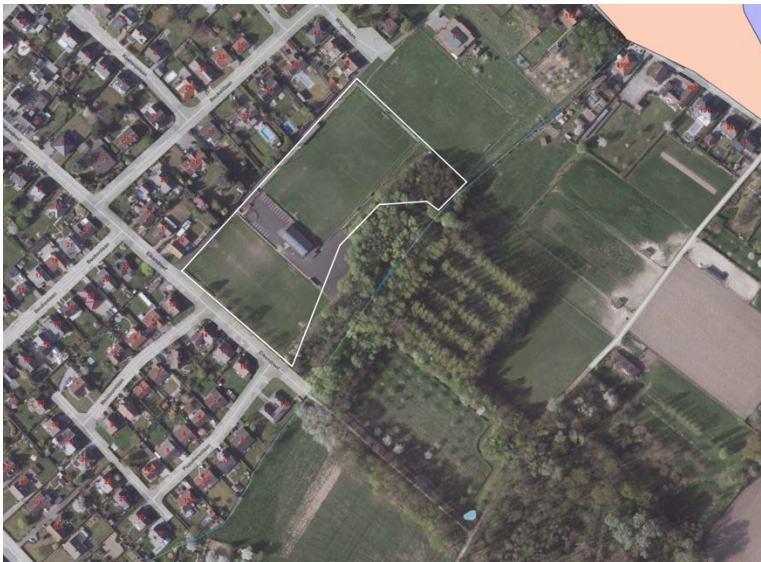
9.3.6. Effecten licht

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat een woonontwikkeling geen relevante effecten inzake lichtverstoring met zich meebrengt.

In tegendeel: de huidige veldverlichting van de voetbalvelden heeft een grotere impact op de omgeving dan de ontwikkelingen die in voorliggend RUP worden voorzien.

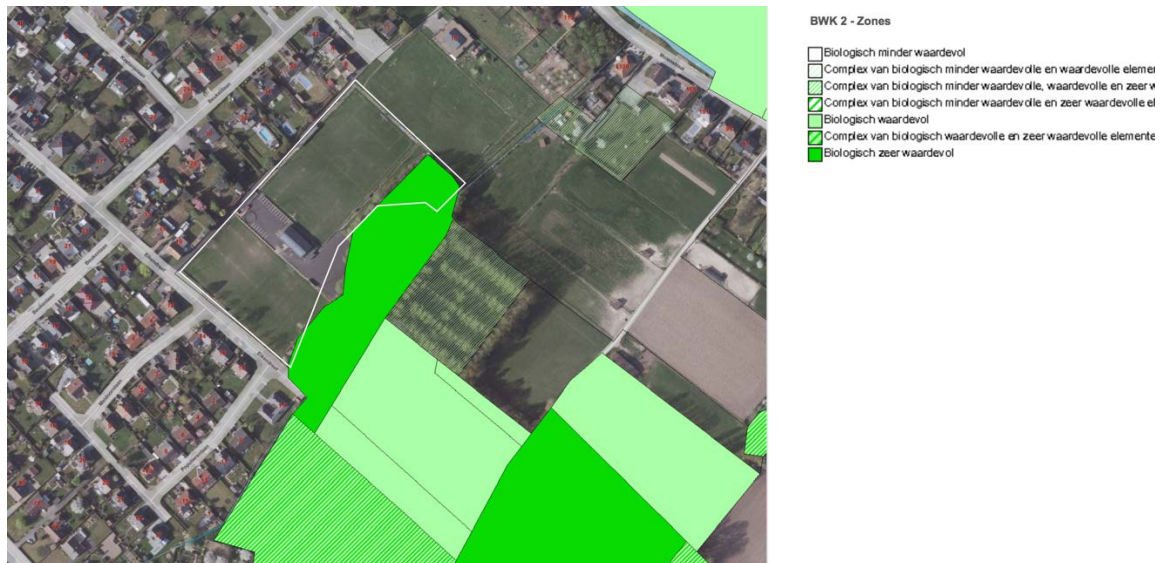
9.3.6.1. Effecten op de biodiversiteit

➤ Kenmerken van de omgeving



Vlaamse natuurreservaten	■
Erkende natuurreservaten	■
Ramsar-gebieden	■
Vogelrichtlijngebieden	■
Habitatrichtlijngebieden	■
Gebieden van het VEN en het IVON	
Grote Eenheid Natuur	■
Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling	■
Natuurverwevingsgebied	■

zijn dan ook slechts een indicatie dat het geluidsniveau in de omgeving van de plangebieden gemiddeld genomen op een jaar niet relatief hoog is.



- Geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of nabij het plangebied.
- Het plangebied is grotendeels biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaarten (BWK).
- Het plangebied sluit aan op het Wissebosje, dat als biologisch zeer waardevol is aangeduid (BWK). Een deel van het Wissebosje valt in het plangebied.

➤ **Effecten**

Er zullen geen beschermde of belangrijke natuurgebieden verdwijnen of worden verstoord.

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat woonactiviteiten niet leidt tot een significante verstoring van de fauna in het nabijgelegen Wissebosje. Door de ontwikkeling van een park zal de biodiversiteit toenemen t.o.v. de huidige toestand. De recreatieve druk in het Wissebosje kan over een grotere oppervlakte worden gespreid. Ook wordt gegarandeerd dat het deel van het Wissebosje dat in het plangebied is gelegen en vooralsnog bestemd is als recreatiegebied, zal behouden blijven.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten op de biodiversiteit .

9.3.7. Effecten ruimtelijk functioneren

Op dit planniveau is er geen concreet ontwerp van de inrichting van de site en van het volume en architectuur van de gebouwen. Hiervan moeten we dan ook abstractie maken. Het inrichtingsconcept en bijhorende veronderstellingen qua project worden als uitgangspunt genomen (cfr. inrichtingsalternatief 2 – zie pt. 7.3.9).

➤ Kenmerken van de omgeving



Ruimtelijke structuur

- Aan de rand van de kern, op overgang naar open ruimtegebied (bos).
- Op wandelafstand van het centrum.
- Ontsloten via woonstraten in de kern.
- Aansluitend op residentiële woonwijk (achtertuinen Beukenlaan en voorkanten Eikendreef).
- Aansluitend op jeugdlokalen (met speelveld).

Ruimtegebruik

- Grotendeels in gebruik als voetballocatie, klein deel bebost (onderdeel Wissebosje).
- Strook langsheen Eikendreef bestemd i.f.v. wonen (niet ontwikkeld), rest als recreatiegebied.

➤ Effecten

Door de ontwikkeling van dit deelplan zal de voetbalinfrastructuur verdwijnen. Dit is echter geen negatief effect aangezien de herontwikkeling van deze voetbalsite pas zal gebeuren nadat elders een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub is gerealiseerd (zie pt. 6.1).

Een deel van het plangebied is al voor woonontwikkeling bestemd onder de vorm van open bebouwing langsheen de Eikendreef (ca. 16 woonegelegenheden in geval van tweewoonsten). Het deelplan Terkoest voorziet in een woonproject op dezelfde plaats. Door de flexibelere voorschriften is een hoger aantal woonegelegenheden, en dus hoger ruimtelijk rendement, mogelijk. De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo uitgewerkt dat de impact op het straatbeeld en omliggende bebouwing echter niet significant groter zijn dan bebouwing met twee bouwlagen en hellend dak.

Het te ontwikkelen sociale woonaanbod is complementair t.o.v. het aanbod aan overwegend vrijstaande private eengezinswoningen in de kern van Terkoest, en geeft mee invulling aan de concrete noden inzake sociaal woonaanbod.

De voorziene woonontwikkeling sluit aan bij het bestaande woonweefsel van de kern. De voorziene ontwikkeling is van bescheiden omvang (max. 50 woonegelegenheden). Een dergelijke woonontwikkeling wordt als normaal beschouwd in een woonkern en zal dus geen significante negatieve effecten hebben op het functioneren van de

woonkern. In tegendeel, dergelijke ontwikkeling zal het draagvlak voor het lokale voorzieningenaanbod (in beperkte mate) vergroten.

De impact van de voorgenomen woonontwikkeling zal beperkt blijven tot de directe omgeving. Algemeen kan worden gesteld dat een woonontwikkeling minder omgevingseffecten (geluid, lichtgloed, verkeerspieken, ...) zal hebben dan de huidige voetbalactiviteiten.

Voor de woningen langs de Eikendreef zal daarnaast vooral de visuele omgevingskwaliteit veranderen. Ten opzichte van de bestaande toestand met voetbalterreinen, kantine en parking, zal het zicht veranderen naar een gebouwencluster van woningen die enigszins teruggetrokken ligt t.o.v. de Eikendreef met een groene voortuinstrook langsheen de weg. Dit wordt als een positief effect beschouwd. Ook t.o.v. het zicht op een louter utilitair ingerichte voetbalsite. T.o.v. het huidig geldende RUP, met een strook van woningen van twee bouwlagen met hellend dak in open bebouwing, zal de voorgenomen woonontwikkeling in het deelplan Terkoest geen significante effecten inhouden doordat de bouwhoogtes en inplantingszones beperkend zijn en er geen achterkantrelaties t.o.v. nabijgelegen woningen.

De parkontwikkeling voorziet in een bijkomende publieke groene ruimte met een sociale en recreatieve functie in de kern van Terkoest. Hiermee krijgt dit gebied een sociale en recreatieve functie voor een ruimer publiek dan de huidige voetbalsite. Deze functie sluit aan op het Wissebosje (speelbos) zodat een samenhangend groene recreatieve ruimte wordt gecreëerd. Het park verhoogt de algemene woonomgevingskwaliteit in de kern en in het bijzonder voor de direct omliggende woningen.

➤ Conclusie

Het deelplan Terkoest heeft geen significant negatieve effecten inzake ruimtelijk functioneren van de omgeving, eerder positieve effecten.

9.3.8. Effecten landschap & erfgoed

➤ Kenmerken van de omgeving



Vastgestelde landschapsatlasrelicten	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken	<input checked="" type="checkbox"/>
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: relicten	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: gehele	<input type="checkbox"/>
Beschermde archeologische sites	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde archeologische zones	<input type="checkbox"/>
Unesco werelderfgoed - kernen	<input checked="" type="checkbox"/>
Erfgoedlandschappen	<input checked="" type="checkbox"/>
Beschermde stads- en dorpsgezichten	<input type="checkbox"/>
Beschermde monumenten	<input type="checkbox"/>
Beschermde cultuurhistorische landschappen	<input type="checkbox"/>

- Geen erfgoed- of cultuurhistorische landschapswaarden in of direct aansluitend bij het plangebied.

- In de ruimere omgeving is het park van het kasteel Leve (ten zuiden van het Wissebosje) beschermd als monument en de watermolen en omgeving zijn beschermd als dorpsgezicht.
- Het plangebied maakt als voetbalsite eerder deel uit van het bebouwd weefsel dan van een openruimte landschap. Vanuit de Eikendreef en de trage weg aansluitend bij het plangebied zijn er wel zichten overheen de voetbalsite naar het Wissebosje en in de verte de vallei met de watermolen.

➤ Effecten

Het plan heeft geen impact op onroerend erfgoed, cultuurhistorische landschapswaarden of gekende archeologische bodemarchieven. Het ligt op aanzienlijke afstand t.o.v. het beschermde monument (kasteelpark) en het beschermde dorpsgezicht (watermolen). Het te ontwikkelen park zal samen met het Wissebosje een kwaliteitsvollere landschappelijke overgang vormen tussen enerzijds het bebouwd weefsel en anderzijds het kasteelpark en de watermolen. De trage weg – met zicht op de watermolen - blijft behouden en krijgt een aantrekkelijkere omgevingskwaliteit (aan de rand van een park).

Vanuit de Eikendreef zal het zicht op de watermolen en omgeving wel meer worden gehinderd dan in de huidige situatie (visueel open voetbalsite). De watermolen is echter niet identiteitsbepalend voor de omgeving van de Eikendreef. De site is nauwelijks waarneembaar vanuit de Eikendreef door de afstand, de constructies op de voetbalsite, de jeugdlokalen en de laanbeplanting in de straat. T.o.v. het huidig geldende RUP, met lintbebouwing langs de Eikendreef, zal de woonontwikkeling langs die in het plan is voorzien, geen relevant effect hebben.

➤ Conclusie

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten inzake landschap en erfgoed.

9.3.9. Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen

Het deelplan behelst een woonontwikkeling van beperkte omvang. De gebouwen moeten voldoen aan de geldende isolatie- en energieprestatienormen.

Dergelijke ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de energievoorraden of voorraden aan natuurlijke materiaalbronnen.

De parkontwikkeling zal, weliswaar in bescheiden mate, een gunstig effect hebben op het klimaat.

9.3.10. Risico's op zware ongevallen of rampen

De bestemming als woongebied houdt geen activiteiten in die als SEVESO-inrichting wordt beschouwd. Binnen een straal van 2km van de gemeente Alken zijn er geen dergelijke inrichtingen. Er stellen zich geen risico's op zware ongevallen.

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied of het winterbed van een waterloop, zodat de kans op overstromingsrampen niet als relevant worden beschouwd.

9.4. Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris

Het deelplan 'huidige voetbalsite St.-Joris' behelst mogelijks een zeer kleinschalige woonontwikkeling (2-tal woningen) langs de St.-Jorisstraat overeenkomstig de huidige gewestplanbestemming als woongebied met landelijk karakter, en de herbestemming van achterliggend recreatiegebied tot agrarisch gebied.

9.4.1. Effecten mobiliteit

➤ Effecten

De site is momenteel in gebruik als voetballocatie, met een beperkte verkeersgeneratie. Indien deze functie weg zal zijn, zal het plangebied grotendeels een landbouwfunctie krijgen. Dit houdt nagenoeg geen verkeersgeneratie in.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua mobiliteit. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.4.2. Effecten bodem

➤ Effecten

Er zijn geen zeldzame bodemprofielen in het plangebied. Het is in gebruik als voetbalterrein waardoor de bodems geen belangrijke profielontwikkeling hebben gekend. Al naar gelang de aard van het toekomstige landbouwgebruik zal op lange termijn een natuurlijker bodemprofiel worden ontwikkeld.

Het terug inschakelen als landbouwgrond zal mogelijks de aanvoer van een nieuwe toplaag vruchtbare grond vergen. Deze dient qua bodemkwaliteit te voldoen aan de geldende normen cfr. Vlarebo, zodat er geen negatieve impact qua bodemkwaliteit zal zijn.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua bodem. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.4.3. Effecten water

➤ Effecten

Het wegnemen van de bestaande verhardingen en gebouwen van de voetbalsite zal eerder een positief effect hebben qua waterhuishouding.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua water. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.4.4. Effecten lucht

➤ Effecten

Het omschakelen van de voetbalsite tot landbouwgebruik zal een positief effect hebben (minder verkeersgeneratie, geen gebouwverwarming).

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten inzake lucht.

9.4.5. Effecten geluid

➤ Effecten

De inschakeling van het plangebied als landbouwgebied zal een positieve wijzigingen inhouden t.o.v. de huidige voetbalactiviteiten.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua geluid. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.4.6. Effecten licht

➤ Effecten

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat landbouwgebruik geen relevante effecten inzake lichtverstoring met zich meebrengen.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua licht. Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

9.4.7. Effecten biodiversiteit

➤ Kenmerken van de omgeving



Vlaamse natuurreservaten	■
Erkende natuurreservaten	⊠
Ramsar-gebieden	■
Vogelrichtlijngebieden	■
Habitatrichtlijngebieden	■
Gebieden van het VEN en het IVON	
Grote Eenheid Natuur	■
Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling	■
Natuurverwevingsgebied	■



BWK 2 - Zones

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- Geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of nabij het plangebied.
- Een beperkt deel in het noorden van het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat in de BWK is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

➤ Effecten

Een landbouwgebruik kan leiden tot bijkomende waardevolle natuurelementen (bv. perceelrandbegroeiing, poel,...), die er op vandaag niet zijn in het plangebied.

De verstoringseffecten op de omgeving zullen lager zijn van landbouwgebruik dan van het huidige gebruik als voetbalsite.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' leidt niet tot significante negatieve effecten qua biodiversiteit.

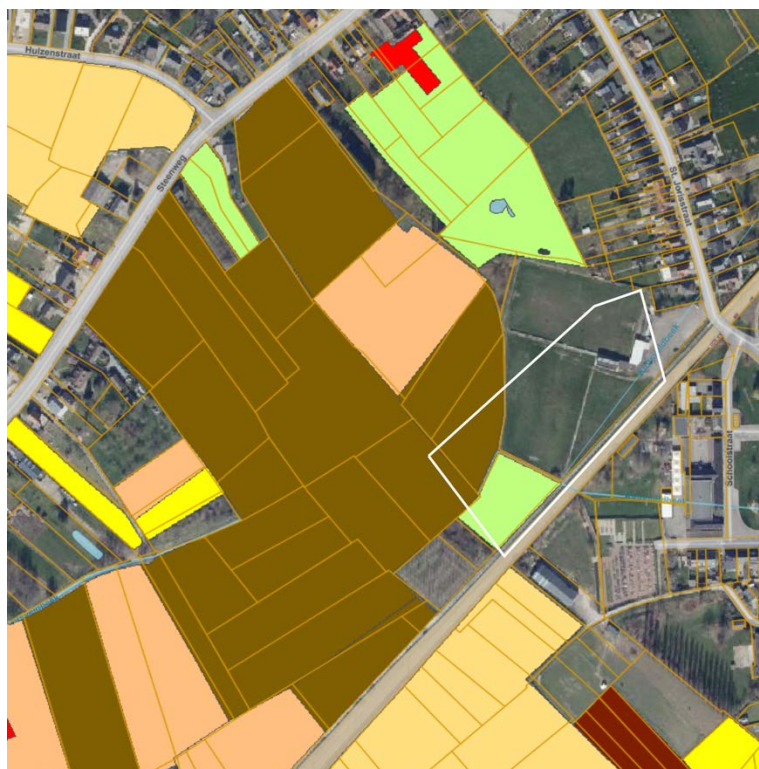
9.4.8. Effecten ruimtelijk functioneren

➤ Kenmerken van de omgeving



Ruimtelijke structuur

- Aan de rand van de kern, op overgang naar open ruimtegebied (landbouwgebied).
- Direct aansluitend bij het centrum.
- Aansluitend bij één van de hoofdstraten in de kern.
- Achter beperkt aantal woningen in hoofdstraat van de kern (achtertuinten).



Ruimtegebruik

- Deels in landbouwgebruik, waarvan klein deel mogelijks deel van huiskavel.
- Deels in gebruik als voetbalsite
Deels recreatiegebied, deels agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied).

➤ Effecten

Door de ontwikkeling van dit deelplan zal de voetbalinfrastructuur verdwijnen. Dit is echter geen negatief effect aangezien de herontwikkeling van deze voetbalsite pas zal gebeuren nadat elders een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub is gerealiseerd (zie pt. 6.1).

De herbestemming van de gronden i.f.v. landbouwgrond, sluit aan op een groot aaneengesloten landbouwgebied. Hierdoor vergroot het landbouwareaal. Dit houdt ook een (deel van) de nodige plancompensatie van herbevestigd agrarisch gebied in en de gronden kunnen als ruilgronden worden ingezet voor landbouwbedrijven die areaal verliezen n.a.v. deelplan Broosveld, indien zij dit wensen.

➤ Conclusie

Het deelplan 'huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris' heeft geen significant negatieve effecten inzake ruimtelijk functioneren van de omgeving, eerder positieve effecten.

9.4.9. Effecten landschap & erfgoed

➤ Kenmerken van de omgeving



Vastgestelde landschapsatlasrelicten	□
Vastgestelde inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde	□
Vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken	□
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: relicten	●
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: gehele	□
Beschermde archeologische sites	□
Vastgestelde archeologische zones	□
Unesco werelderfgoed - kernen	□
Erfgoedlandschappen	□
Beschermde stads- en dorpsgezichten	□
Beschermde monumenten	□
Beschermde cultuurhistorische landschappen	□

- Geen erfgoed- of cultuurhistorische landschapswaarden in of om het plangebied.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een vrij grootschalige open agrarisch landschap, naar de kern toe zijn enkele kleine landschapselementen aanwezig.

➤ Effecten

Door het plan zou het plangebied landschappelijk terug onderdeel worden van het openruimte landschap. Dit wordt als positief effect gezien

➤ Conclusie

Het deelplan Eendracht St.-Joris heeft geen significant negatieve effecten inzake landschap en erfgoed.

9.4.10. Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen

Het betreft de herbestemming naar landbouwgebied. Dergelijke ontwikkeling zal geen significant effect hebben op de energievoorraden of voorraden aan natuurlijke materiaalbronnen. De afbraak van de huidige voetbalinfrastructuur zal enigszins een positief effect hebben.

9.4.11. Risico's op zware ongevallen of rampen

De bestemming als agrarisch gebied houdt geen activiteiten in die als SEVESO-inrichting of als kwetsbare functie wordt beschouwd. Binnen een straal van 2km van de gemeente Alken zijn er sowieso geen dergelijke inrichtingen. Er stellen zich geen risico's op zware ongevallen.

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied of het winterbed van een waterloop, zodat de kans op overstromingsrampen niet als relevant worden beschouwd.

9.5. Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan Vallei van de Herk

Dit deelplan behelst louter een herbestemming van recreatiegebied, niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied, niet-ontwikkeld woongebied met landelijk karakter en bufferzone tot bouwvrij agrarisch gebied.

T.o.v. de huidige toestand (landbouwgebruik) houdt dit geen wijzigingen, en dus ook geen effecten in.

T.o.v. de planologische toestand (recreatiegebied) houdt dit in dat potentieel aanbod aan recreatiegebied en woongebied verdwijnt. Het deelplan Vallei van de Herk is echter onlosmakelijk verbonden met het deelplan waarin bijkomend recreatiegebied voor een te ontwikkelen voetbalsite wordt bestemd. Het betreft een planologische ruil i.f.v. het evenwicht in de ruimtebalans van herbevestigd agrarisch gebied. Cumulatief zullen beide deelplannen dus een neutraal effect hebben wat betreft de ruimtebalans aan planologische bestemmingen. Het bodemtype in de zoekzone Broosveld is geschikter t.o.v. het westelijke plandeel van Vallei van de Herk, maar vergelijkbaar met het oostelijke plandeel.

Het gedeelte woonuitbreidingsgebied en woongebied met landelijk karakter dat verdwijnt, betreft een niet-ontsloten achterin gelegen deel, niet gelegen aan een uitgeruste weg en gelegen in signaalgebied met bouwvrije opgave. Het betreft een gebied dat niet geschikt is voor verdere woonontwikkeling. Bovendien sluit deze planoptie aan op het ontwikkelingsperspectief dat voor deze gebieden – als onderdeel van de signaalgebieden – is vooropgesteld, nl. een bouwvrije opgave.

Voor de omgeving van het plangebied betekent dit ook dat de effecten van het deelplan Vallei van de Herk positief zijn. De hinder van een recreatieve en woonontwikkeling is potentieel immers groter dan van een landbouwgebruik van de gronden. Gebouwen waarin intensieve landbouw zou plaats kunnen vinden, zijn immers uitgesloten door de bestemming als bouwvrij agrarisch gebied.

10. Bijlagen

- 10.1. Samenvatting inspraakreacties & adviezen, en standpunt planteam
- 10.2. Onderzoek van de ecologische waarde van zoekzone Broosveld binnen het RUP Sport- en Recreatievelden te Alken, Ecotoop, november 2019
- 10.3. Adviezen van de adviesinstanties n.a.v. het 2^{de} voorontwerp en verslag van de bijhorende plenaire vergadering