

[scopingsnota](#)

RUP sport- en recreatievelden



[februari 2020](#)

Inhoud

1.	Inleiding	9
1.1.	Aanleiding.....	
1.2.	De uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan.....	
1.3.	Verloop van het planningsproces - procesnota	
1.4.	De scopingnota	
2.	Doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	12
2.1.	Ontwikkeling van een voetbalsite voor de nieuwe fusieclub.....	
2.2.	Herontwikkeling van de huidige locaties	
2.3.	Planologische compensatie indien inname herbevestigd agrarisch gebied	
3.	Afbakening van de plangebieden	14
4.	Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen plan	14
5.	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen	15
5.1.	Relevante bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	
5.2.	Relevante bepalingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.....	
5.3.	Relevante bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	
5.4.	Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei	
5.5.	Toetsing van de doelstellingen van het RUP aan de structuurplannen	
5.5.1.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het ontwikkelen van een nieuwe lokale voetbalsite voor de fusieclub	
5.5.2.	Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbestemmen van de huidige voetbalsites.....	
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.....	
6.1.1.	Trechtering van de mogelijke zoekzones tot een voorkeurslocatie	
6.1.2.	Inventarisatie van de zoekzones	
6.1.3.	Screening van de zoekzones op hoofdlijnen	
6.2.	De huidige voetballocaties	
6.3.	Zoekzones te bestemmen als agrarisch gebied ter compensatie ev. van inname van herbevestigd agrarisch gebied	
7.	Toelichting per deelplan	44
7.1.	Deelplan Langveld Zuid – zoekzone nieuwe voetballocatie.....	
7.1.1.	Situering - deelplan Langveld Zuid	

7.1.2.	Initiële afbakening van de zoekzone - deelplan Langveld Zuid	
7.1.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Langveld Zuid	
7.1.4.	Bestaande toestand - deelplan Langveld Zuid	
7.1.5.	Huidige bestemming - deelplan Langveld Zuid	
7.1.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Langveld Zuid	
7.1.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Langveld Zuid	
7.1.7.1.	Locatiealternatieven	48
7.1.7.2.	Inrichtingsalternatieven	48
7.1.8.	Planopties - deelplan Langveld Zuid	
7.1.8.1.	Fase startnota	50
7.1.8.2.	Fase scopingsnota	51
7.1.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Langveld Zuid	
7.1.10.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Langveld Zuid	52
7.1.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	53
7.2.	Deelplan Broosveld – zoekzone nieuwe voetballocatie	
7.2.1.	Situering - deelplan Broosveld	
7.2.2.	Initiële afbakening van de zoekzone - deelplan Broosveld	
7.2.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld	
7.2.4.	Bestaande toestand - deelplan Broosveld	
7.2.5.	Huidige bestemming - deelplan Broosveld	
7.2.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Broosveld	
7.2.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Broosveld	
7.2.7.1.	Locatiealternatieven	58
7.2.7.2.	Inrichtingsalternatieven	58
7.2.8.	Planopties - deelplan Broosveld	
7.2.8.1.	Fase startnota	60
7.2.8.2.	Fase scopingsnota	60
7.2.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Broosveld	
7.2.10.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Broosveld	
7.2.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	62
7.3.	Deelplan huidige voetbalsite Terkoest	
7.3.1.	Situering - deelplan Terkoest	
7.3.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest	
7.3.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest	
7.3.4.	Bestaande toestand – deelplan Terkoest	
7.3.5.	Huidige bestemming – deelplan Terkoest	
7.3.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Terkoest	

7.3.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Terkoest	
7.3.7.1.	Locatiealternatieven	67
7.3.7.2.	Inrichtingsalternatieven	67
7.3.8.	Planopties – deelplan Terkoest	
7.3.8.1.	Fase startnota	70
7.3.8.2.	Fase scopingsnota	71
7.3.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Terkoest	
7.3.10.	Relatie met de structuurplannen – deelplan Terkoest	
7.3.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	73
7.4.	Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum	
7.4.1.	Situering – deelplan Alken-Centrum	
7.4.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Alken-Centrum	
7.4.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Alken-Centrum	
7.4.4.	Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum	
7.4.5.	Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum	
7.4.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum	
7.4.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Alken-Centrum	
7.4.7.1.	Locatiealternatieven – deelplan Alken-Centrum	77
7.4.7.2.	Inrichtingsalternatieven – deelplan Alken-Centrum	77
7.4.8.	Planopties – deelplan Alken-Centrum	
7.4.8.1.	Fase startnota	79 78
7.4.8.2.	Fase scopingsnota	79
7.4.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Alken-Centrum	
7.4.10.	Relatie met de structuurplannen - deelplan Alken-Centrum	
7.4.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	80
7.5.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris	
7.5.1.	Situering - deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.2.	Afbakening van het plangebied - deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.4.	Bestaande toestand - deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.5.	Huidige bestemming - deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris	
7.5.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.7.1.	Locatiealternatieven	84
7.5.7.2.	Inrichtingsalternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris	84
7.5.8.	Planopties - deelplan Eendracht St.-Joris	
7.5.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Eendracht St.-Joris	

7.5.10.	Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Eendracht St.-Joris	85
7.5.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	85
7.6.	Deelplan vallei van de Herk	
7.6.1.	Situering - deelplan Vallei van de Herk	
7.6.2.	Initiële afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk	
7.6.3.	Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk	
7.6.4.	Bestaande toestand - deelplan Vallei van de Herk	
7.6.5.	Huidige bestemming – deelplan Vallei van de Herk	
7.6.6.	Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk	
7.6.7.	Overwogen alternatieven – deelplan Vallei van de Herk	
7.6.8.	Planopties – deelplan Vallei van de Herk	
7.6.9.	Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan – deelplan Vallei van de Herk	
7.6.10.	Relatie met de structuurplannen - deelplan Vallei van de Herk	
7.6.10.1.	Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan	95
8.	Toetsing aan de plan-MER-plicht	96
9.	Mogelijke effecten van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub	97
9.1.	Relevante kenmerken i.f.v. het effectenonderzoek	
9.1.1.	Huidige situatie	
9.1.2.	Gewenste situatie	
9.2.	Effectbeschrijving en – beoordeling van de zoekzones voor een nieuwe voetbalsite	
9.2.1.	Mobiliteit	
9.2.1.1.	Inschatting verkeersgeneratie van een nieuwe voetbalsite	100
9.2.1.2.	Inschatting verkeersgeneratie van een bijkomende woonontwikkeling	104
9.2.1.3.	Deelplan Langveld Zuid – effecten mobiliteit	105
9.2.1.4.	Deelplan Broosveld – effecten mobiliteit	108
9.2.2.	Bodem	
9.2.3.	Water	
9.2.3.1.	Deelplan Langveld Zuid - water	113
9.2.3.2.	Deelplan Broosveld - water	114
9.2.4.	Lucht	
9.2.4.1.	Deelplan Langveld Zuid – lucht	116 117
9.2.4.2.	Deelplan Broosveld	117 118
9.2.5.	Geluid	
9.2.5.1.	Deelplan Langveld Zuid – geluid	121 122
9.2.5.2.	Deelplan Broosveld - geluid	124
9.2.6.	Licht	
9.2.7.	Fauna & flora	

9.2.7.1.	Deelplan Langveld Zuid – fauna & flora	128
9.2.7.2.	Deelplan Broosveld – fauna & flora	129
9.2.8.	Ruimtelijk functioneren	
9.2.8.1.	Deelplan Langveld Zuid – ruimtelijk functioneren	132
9.2.8.2.	Deelplan Broosveld - ruimtelijk functioneren	134
9.2.9.	Landschap & erfgoed	1
9.2.9.1.	Deelplan Langveld Zuid – Landschap & erfgoed	136 137
9.2.9.2.	Deelplan Broosveld - Landschap & erfgoed	137 138
9.2.10.	Impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen	
9.2.11.	Risico's op zware ongevallen of rampen	
9.3.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Terkoest	
9.3.1.	Deelplan Terkoest – effecten mobiliteit	1
9.3.2.	Deelplan Terkoest – effecten bodem	1
9.3.3.	Deelplan Terkoest – effecten water	1
9.3.4.	Deelplan Terkoest – effecten lucht	1
9.3.5.	Deelplan Terkoest – effecten geluid	1
9.3.6.	Deelplan Terkoest – effecten licht	1
9.3.7.	Deelplan Terkoest – effecten fauna & flora	1
9.3.8.	Deelplan Terkoest – effecten ruimtelijk functioneren	1
9.3.9.	Deelplan Terkoest – effecten landschap & erfgoed	1
9.3.10.	Deelplan Terkoest – impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen	1
9.3.11.	Deelplan Terkoest – risico's op zware ongevallen of rampen	1
9.4.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum	
9.4.1.	Deelplan Alken-Centrum – effecten mobiliteit	1
9.4.2.	Deelplan Alken-Centrum – effecten bodem	1
9.4.3.	Deelplan Alken-Centrum – effecten water	1
9.4.4.	Deelplan Alken-Centrum – effecten lucht	1
9.4.5.	Deelplan Alken-Centrum – effecten geluid	1
9.4.6.	Deelplan Alken-Centrum – effecten licht	1
9.4.7.	Deelplan Alken-Centrum – effecten fauna & flora	1
9.4.8.	Deelplan Alken-Centrum – effecten ruimtelijk functioneren	1
9.4.9.	Deelplan Alken-Centrum – effecten landschap & erfgoed	1
9.4.10.	Deelplan Alken-Centrum – impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen 160 157	
9.4.11.	Deelplan Alken-Centrum – risico's op zware ongevallen of rampen	1
9.5.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris	
9.5.1.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten mobiliteit	1

9.5.2.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten bodem.....	1
9.5.3.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten water.....	1
9.5.4.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten lucht.....	1
9.5.5.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten geluid.....	1
9.5.6.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten licht.....	1
9.5.7.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten fauna & flora.....	1
9.5.8.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten ruimtelijk functioneren.....	1
9.5.9.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten landschap & erfgoed.....	1
9.5.10.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen.....	1
9.5.11.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – risico’s op zware ongevallen of rampen.....	1
9.6.	Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan Vallei van de Herk.....	
10.	Bijlagen.....	169165
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.....	

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.

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 [scopingsnota](#)

Voor u ligt de [scopingsnota](#). Deze [scopingsnota 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 scopingsnota verwerkt.](#)

[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. Voor zover die ruimtelijk context het toelaat, zou het voor het gemeentebestuur een meerwaarde inhouden als de locaties kunnen worden herbestemd naar een nieuwe woonontwikkeling. De gemeente kent een hoge bevolkingsdynamiek waardoor er nog steeds een vraag naar bijkomende woningen is. Bovendien zou een herbestemming van één of meerdere van de voormalige sites naar een bestemming die de grondwaarde zou verhogen, de gemeente helpen om de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite te financieren. Het betreft immers gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

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

Niet alle deelplannen kunnen in deze fase van het RUP-proces al juist worden afgebakend.

Wat betreft de uit te breiden - of nieuw te ontwikkelen - voetbalsite voor de fusieclub wordt in de eerste fase gewerkt met zoekzones die mogelijk 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 scopingnota.](#)

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.

Ook voor het eventuele deelplan waarin de planologische compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied wordt doorgevoerd, kan in de eerste fase al een concrete afbakening worden weergegeven.

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

4. Reikwijdte en detailleringniveau 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. Het effectenonderzoek en inspraakreacties kunnen hiertoe aanleiding geven.

De detailleringgraad 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). [In de mer-screening, achteraan in deze nota, is de impact t.o.v. de oorspronkelijke mer-screening aangegeven n.a.v. bijstellingen en concretisering van de plannen doorheen het planningsproces.](#)

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 richtinggevendende 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.

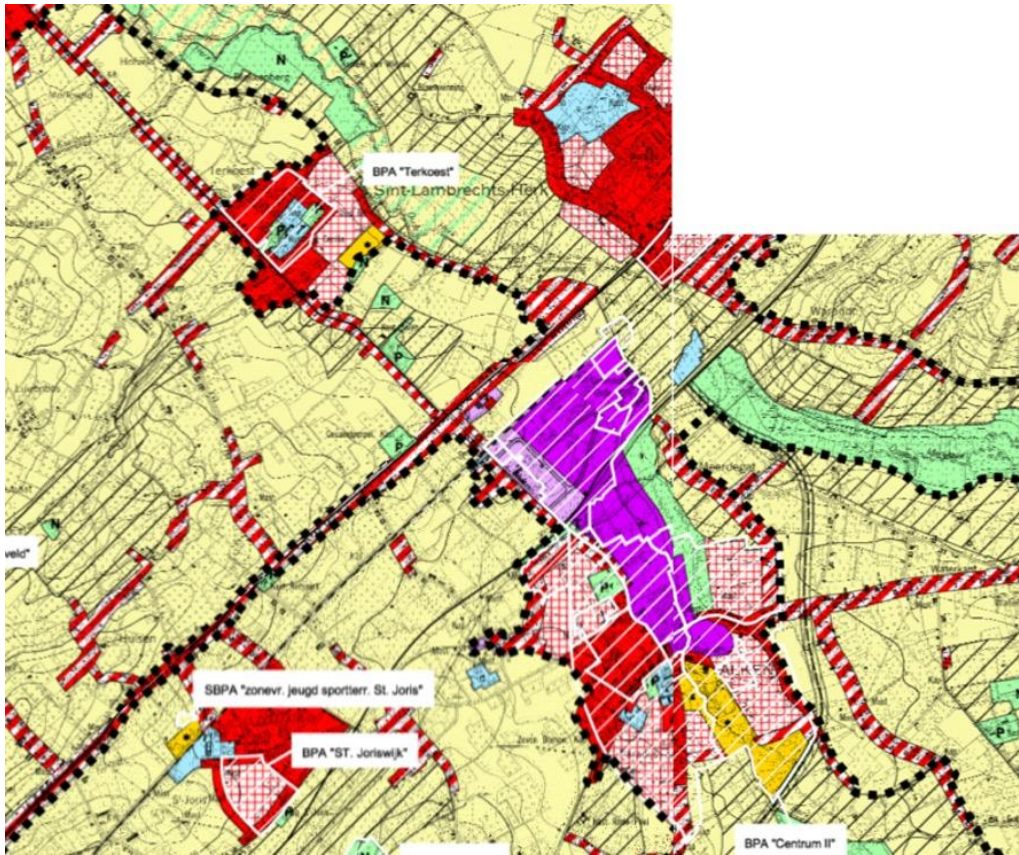
Een bebouwd gebied is een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuur, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies. Het begrip 'bebouwd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

➤ **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**

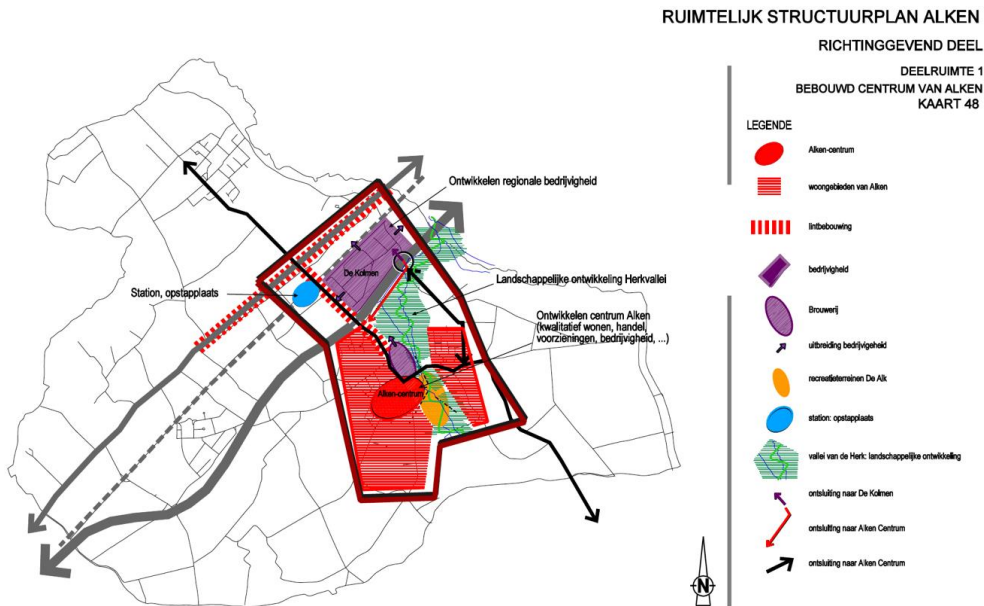
Het bebouwd centrum van Alken wordt als een deelruimte op zich gezien.

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 landschapsontwikkeling.

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.

Afbeelding 2: indicatieve afbakening hoofddorp Alken (GRS)



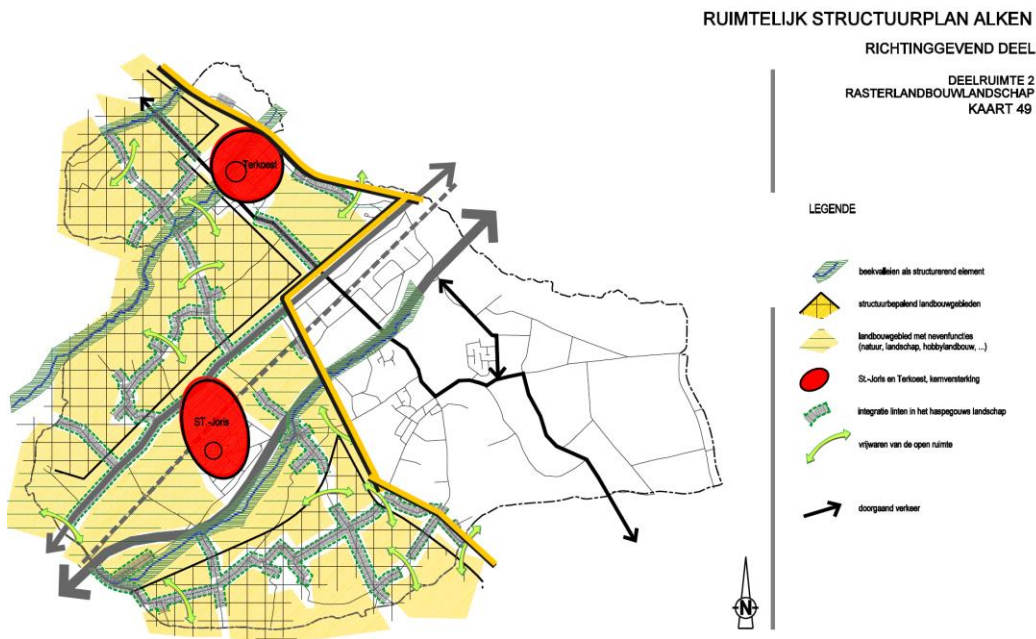
➤ **Ruimtelijke visie GRS voor de kernen St.-Joris en Terkoest**

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.

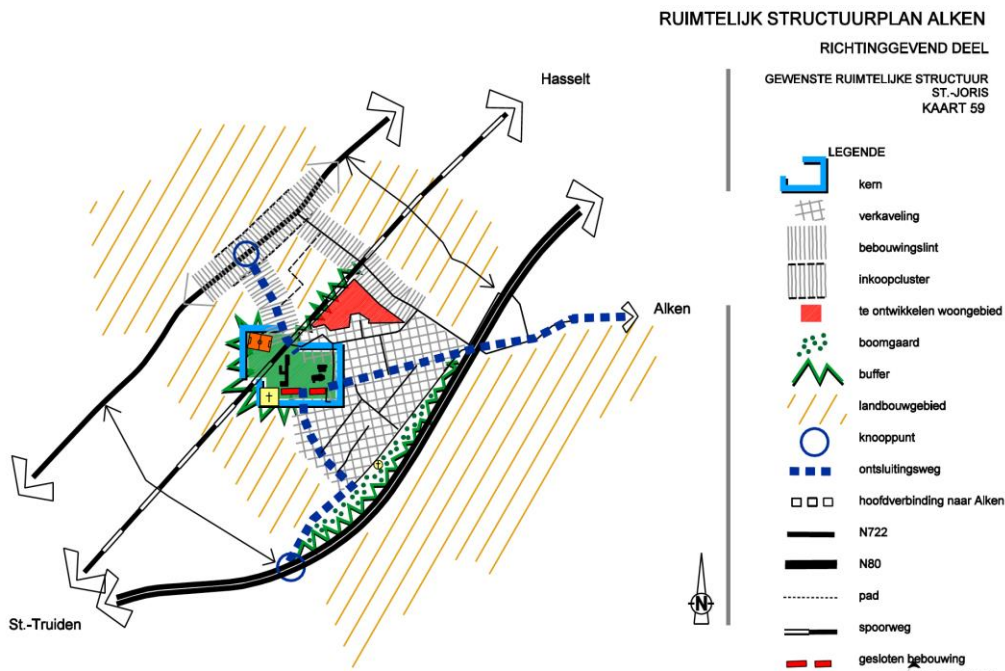
Afbeelding 3: deelruimte rasterlandbouwlandschap met indicatieve aanduiding kernen (GRS)



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.

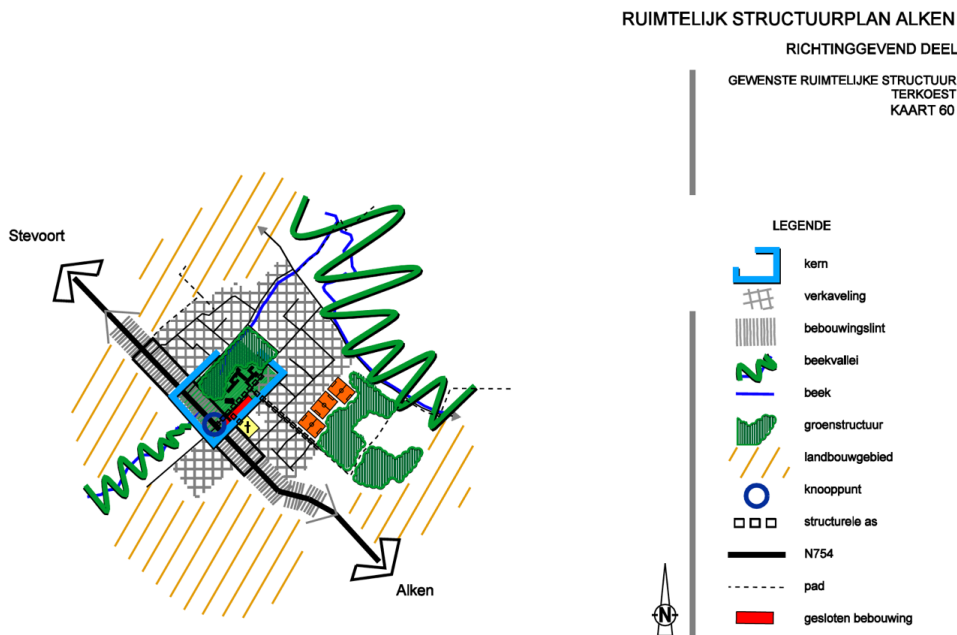
Afbeelding 4: gewenste structuur Sint-Joris (GRS)



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)



➤ Ontwikkelingsperspectieven GRS m.b.t. lokale sportinfrastructuur

De hiërarchie van de recreatieve infrastructuur wordt gekoppeld aan de hiërarchie van de nederzettingstructuur. 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 infrastructuren worden zoveel mogelijk geconcentreerd in of aansluitend aan de bebouwde omgeving.

Voor het sportveld Langveld (Alken-Centrum) wordt vooropgesteld dat bestaande infrastructuren 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 zonevreedm 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 valleestructuur verder uitgewerkt:

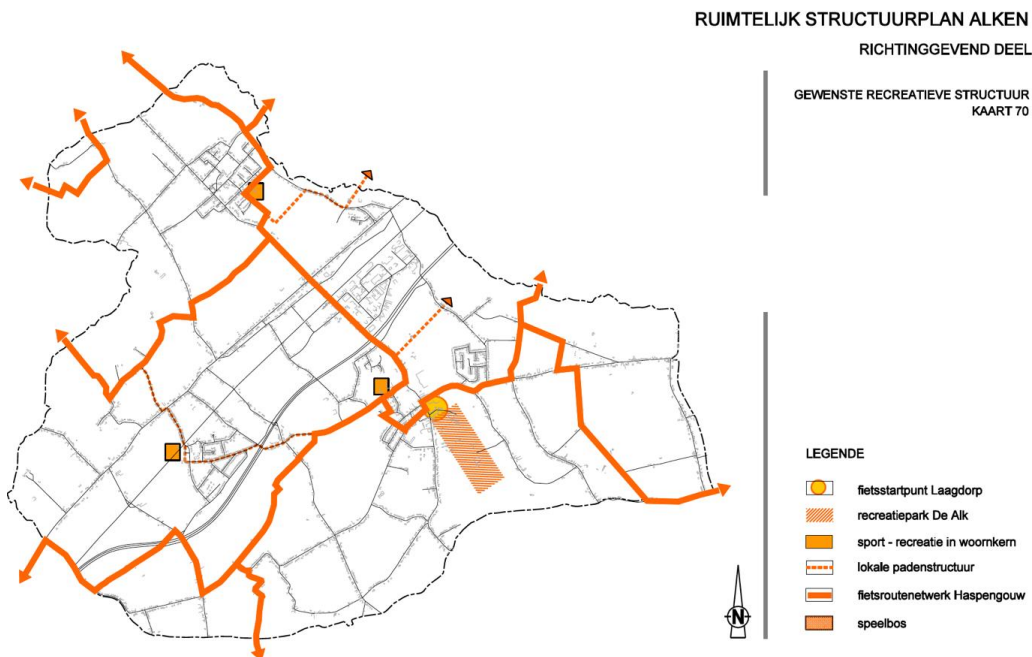
- In het zuiden van de gemeente dienen de natuurwaarden verder ondersteund, aansluitend op de natuurwaarden in Wellen. De Herkvallei zal op deze plaats, omwille van haar belangrijke natuurwaarden, zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van harde functies.
- Ter hoogte van het centrum van Alken (De Alk, 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 6: 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 aangenamer 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.

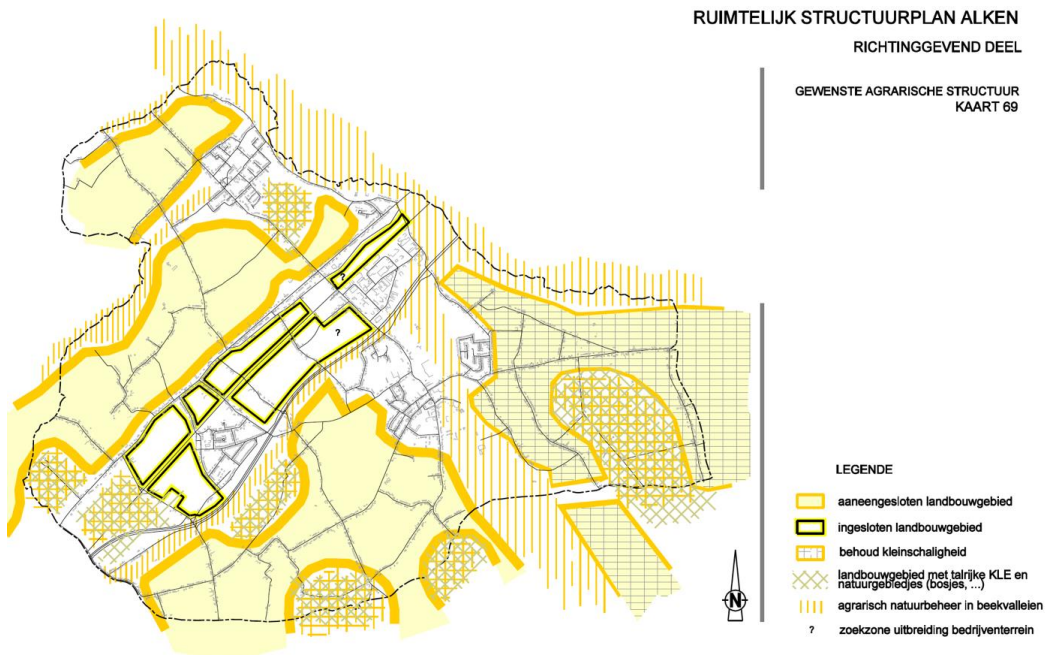
In de aaneengesloten landbouwgebieden wordt de nadruk gelegd op het versterken van hoogdynamische landbouw. De verschillende aaneengesloten landbouwgebieden worden ingericht zodat landbouw optimaal en gestructureerd kan werken. Dit betekent ook dat functies die niet thuishoren in dit landbouwgebied zoveel 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 7: 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 Mombeekvallei ten noorden en met het Natuureservaat 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 / Rijdreef).
- 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, speeloevers of zelfs een speelvijver.

➤ RUP Alken Vallei

Ter uitvoering van het masterplan wordt o.a. een RUP opgemaakt (versie schetsontwerp – scopingsnota september 2019). 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.

Met opmaak: standaard_proflow

Met opmaak: opsomming1_proflow

Afbeelding 8: Masterplan Alken Valley 2020 en RUP Alken Vallei (schetsontwerp)



Met opmaak: Standaard;colofon

Met opmaak: Standaard;colofon

5.4.5.5. 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.

5.4.1-5.5.1. 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 het zelfde 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 richtinggevendende 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](#)

5.4.2-5.5.2. Conclusies uit de structuurplannen m.b.t. het herbesteden van de huidige voetbalsites

De huidige locaties zijn in het GRS elk als te behouden lokale sportsites aangegeven. De voorliggende optie om deze gebieden te herbesteden, 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 voetballootie 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

vernieuingsprocessen 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.](#)

De intentie om de huidige locaties te herbestemmen is dus te verantwoorden vanuit onvoorziene ruimtebehoeften, en niet als strijdig met de structuurplannen te beschouwen.

5.4.3.5.3. 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 scopingsfase beslist om deze zoekzone n.a.v. de scopingsfase 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](#)

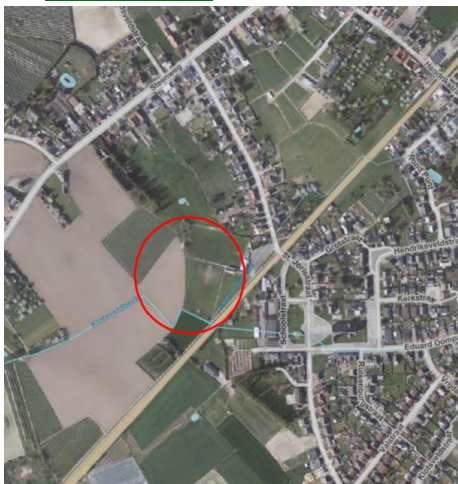
- herbevestigd agrarisch gebied
- niet echt aansluitend bij 'kern' van woonweefsel en voorzieningen

[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 scopingsfase 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



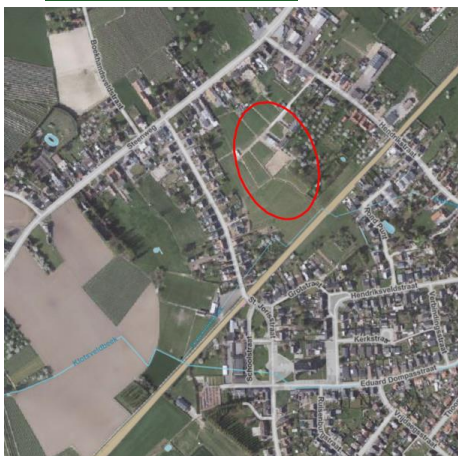
- + nabij bestaande locatie
- + nabij centrum
- + deels eigendom gemeente
- + geen aaneengesloten landbouwgebied (GRS)
- + deels recreatieve bestemming

- +/- 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
- +/- 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. 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 \(gewestplan\)](#)

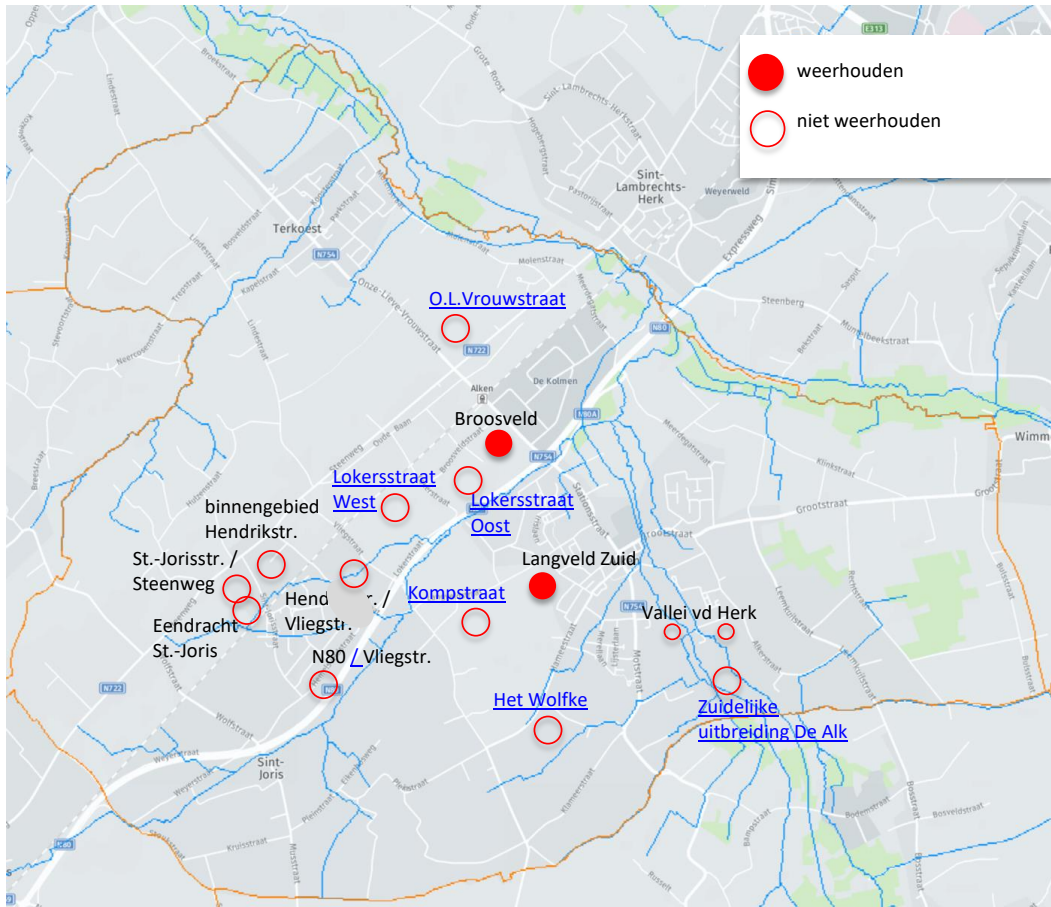
[- geen onderdeel van De Alk cfr. masterplan Alken Valley 2020](#)

[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 9: geografisch overzicht zoekzones voor het ontwikkelen van een voetbalsite voor de fusieclub

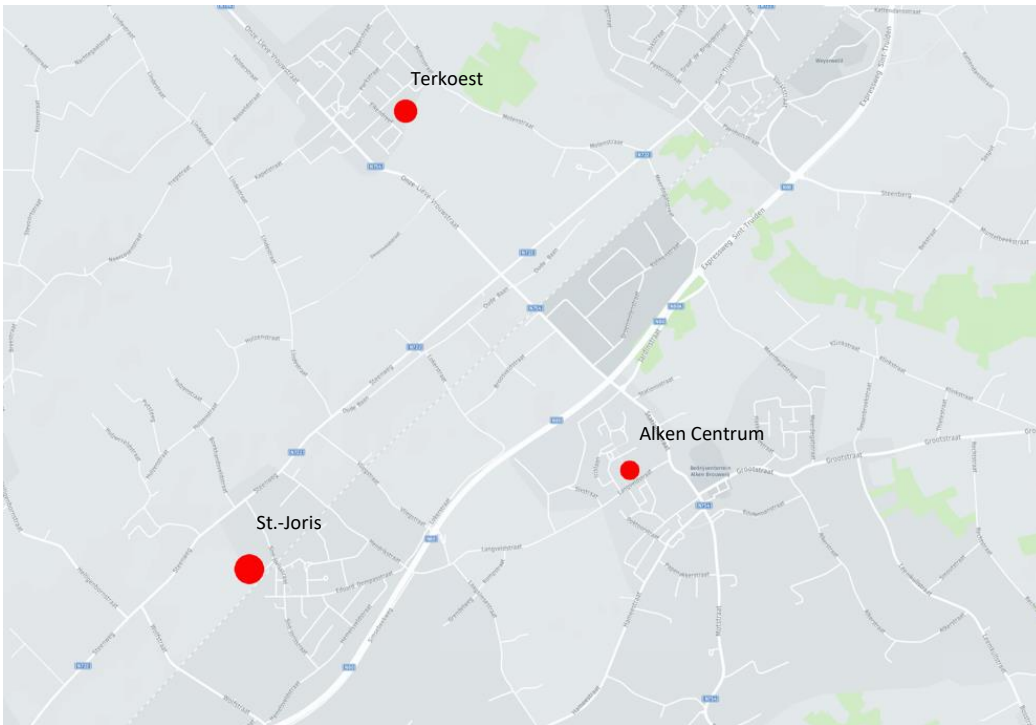


6.2. De huidige voetballocaties

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 [10](#): geografisch overzicht huidige voetballocaties



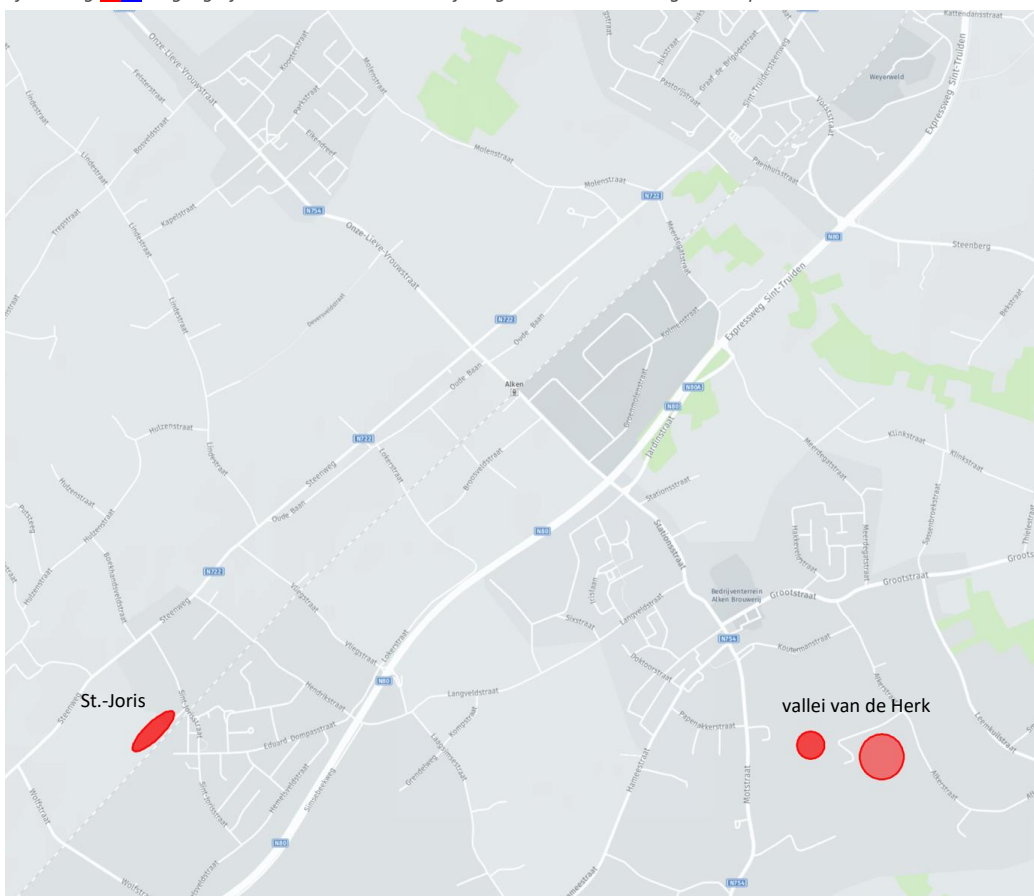
Er zijn wel alternatieven overwogen wat betreft bestemming en/of inrichting. Deze worden verder per deelgebied besproken in de beschrijving per deelplan in hfst. 7.

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 twee zoekzones op:

- delen van de vallei van de Herk
Het betreft twee gebieden in de omgeving van de manege die momenteel bestemd zijn als recreatiegebied, in landbouwgebruik zijn, en in signaalgebied liggen. Het masterplan Alken Valley 2020 voorziet geen harde ontwikkelingen in deze delen.
- (een deel van) de huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris.
Deze is momenteel grotendeels bestemd als recreatiegebied. Het gebied is weliswaar momenteel niet in landbouwgebruik, maar sluit wel aan op het landbouwgebied. Als deze site wordt verlaten en niet wordt herontwikkeld voor wonen, kan een landbouwgebruik overwogen worden.

Afbeelding [114140](#): geografisch overzicht 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 scopingfase als een mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een voetbalsite onderzocht. Naar aanleiding van bijkomend onderzoek tijdens de scopingfase heeft het planteam echter gekozen dat de site Broosveld beter geschikt is als nieuwe voetballocatie. Voor de volledigheid zijn in dit hoofdstuk alle inhoudelijke elementen weergegeven die doorheen de start- en scopingfase voor deze zoekzone Langveld Zuid aan bod zijn gekomen.

6.3.1-7.1.1. 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 12: situering deelplan Langveld Zuid



6.3.2.7.1.2. **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 ontwerp oefeningen 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 [13](#): 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 \(zie pt. 7.1.8.2\).](#)

Met opmaak: Standaard_Proflow

6.3.3.7.1.3. **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.](#)

6.3.4.7.1.4. **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 14: bestaande toestand deelplan Langveld Zuid



6.3.5-7.1.5. 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 15: huidige bestemming deelplan Langveld Zuid



6.3.6.7.1.6. **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 16: uittreksel Atlas der Buurtwegen – deelplan Langveld Zuid



6.3.7.1.7. Overwogen alternatieven – deelplan Langveld Zuid

6.3.7.1.7.1. 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.

6.3.7.2.7.1.7.2. Inrichtingsalternatieven

Eerste ontwerp 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 woonegelegenheden 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.

6.3.9.7.1.8. 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 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.

Op basis van deze bijgestelde planopties werden concretere inrichtingsoefeningen uitgewerkt.

Inrichtingsalternatief A – fase scopingsnota



Inrichtingsalternatief B – fase scopingsnota



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.

~~6.3.9.7.1.9.~~ **Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Langveld Zuid**

Indien deze zoekzone als nieuwe voetballocatie zou worden ontwikkeld, zou het plan ~~zal~~ de bestemming van het gedeelte voor de voetbalsite ~~en het gedeelte voor woonontwikkeling~~ tot op perceelniveau afbakenen.

De inrichting van het gedeelte voor de voetbalsite wordt dan niet bij voorbaat 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 inrichtingsvoorschriften zullen bepalen:

- de maximaal te bebouwen en te verharden oppervlakte
- de verplichting dat de parking direct naar de Langveldstraat wordt ontsloten
- een indicatieve aanduiding dat het gebied met trage wegen doorgankelijk moet worden gemaakt
- ~~algemene~~ bepalingen m.b.t. de landschappelijke inkleding t.o.v. openruimte en m.b.t. de buffering t.o.v. het aanpalende woonweefsel
- ~~eventueel~~ een minimale afstand van speelvelden ~~en/of parking~~ t.o.v. het woonweefsel.

De smalle reststroken agrarisch gebied, tussen de woonzones en de voetbalsite zijn in de praktijk niet bruikbaar voor de (professionele) landbouw. Deze stroken worden ~~De ordening van het gedeelte dat voor woonontwikkeling wordt voorbehouden, wordt vastgelegd tot op het niveau van:~~

~~— het onderscheid tussen zones voor appartementsbouw en grondgebonden woningen;~~

~~— de maximale bouwhoogte;~~

~~— de maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte.~~

De diepe tuinen van de woningen langs de Moggeweidestraat, momenteel als agrarisch gebied bestemd, worden herbestemd naar ~~tuinzone~~ groenzone. Deze kan als tuin, i.f.v. (hobby)landbouw of als gemeenschappelijke groenzone op wijkniveau worden gebruikt.

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

- een volwaardige ontwikkeling als voetbalsite (vier volwaardige velden), dus het oorspronkelijke inrichtings alternatief 3, dat met het grootste ruimtebeslag;
- maximaal 45 bijkomende woongelegenheden (cfr. alternatief 3) in het gedeelte dat al in het gewestplan als woongebied is bestemd (cfr. planopties in fase startnota), wat te beschouwen is als het ‘worst case’ scenario in het effectenonderzoek;
- ontsluiting van de parking van de voetbalsite via de Langveldstraat;
- doorgankelijkheid van de voetbalsite met trage wegen.

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

~~6.3.10.7.1.10.~~ **Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Langveld Zuid**

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

Omwille van volgende redenen, wordt zou een RUP voor een voetbalsite in deze zoekzone ~~dit deelplan~~ als in overeenstemming met de structuurplannen kunnen worden beschouwd:

Met opmaak: Standaard_Proflow

- het betreft de ontwikkeling van een sportvoorziening op niveau van de gemeente, die aansluit bij een kern die als hoofddorp is geselecteerd;
- er wordt aaneengesloten landbouwgebied (cfr. aanduiding in GRS) aangesneden, maar het betreft een ruimtebehoefte die niet te voorzien was bij de uitwerking en vaststelling van het GRS;
- er wordt ca. 5-6 ha herbevestigd agrarisch gebied aangesneden ([variant B](#)); het planologisch evenwicht kan echter worden hersteld; de als mogelijks te herbestemmen gronden i.f.v. de planologische compensatie zijn groter dan 5 ha (zie pt. 7.5 en 7.6);
- de woonontwikkeling betreft louter het ontwikkelen van gronden die reeds als woongebied zijn bestemd en aansluiten bij voldoende uitgeruste wegen. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de tuindelen in agrarisch gebied (te herbestemmen naar groenzone) niet gecompenseerd dienen te worden.

6.3.10.1, 7.1.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

In principe wordt zou worden uitgegaan van verwerving van de gronden door de gemeente, waarna een recht van opstal zal zou worden verleend aan de fusieclub.

Een alternatief kan had kunnen zijn dat de huidige eigenaren het recht van opstal direct aan de fusieclub verlenen.

6.4.7.2. Deelplan Broosveld – zoekzone nieuwe voetballocatie

6.4.1.7.2.1. Situering - deelplan Broosveld

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

Afbeelding [17](#): situering deelplan Broosveld



6.4.2.7.2.2. [Initiële 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 18: afbakening deelplan Broosveld



[Uit een concretere inrichtingsoefening van deze zoekzone en bijstelling van de planopties in de scopingsfase, blijkt dat het plangebied compacter kan worden afgebakend \(zie pt. 7.2.8.2\).](#)

6.4.3.7.2.3. Doelstellingen van het plan – deelplan Broosveld

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.

6.4.4.7.2.4. 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 19: *bestaande toestand deelplan Broosveld*



6.4.5.7.2.5. 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 20: huidige bestemming deelplan Broosveld



6.4.6-7.2.6. **Andere relevante juridische aspecten - deelplan [Broosveld](#)**

Het agrarisch gebied is als dusdanig herbevestigd. Het betreft ca. 7,2 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 21: uittreksel Atlas der Buurtwegen – deelplan Broosveld



6.4.7.2.7. Overwogen alternatieven – deelplan Broosveld

6.4.7.1.7.2.7.1. 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.

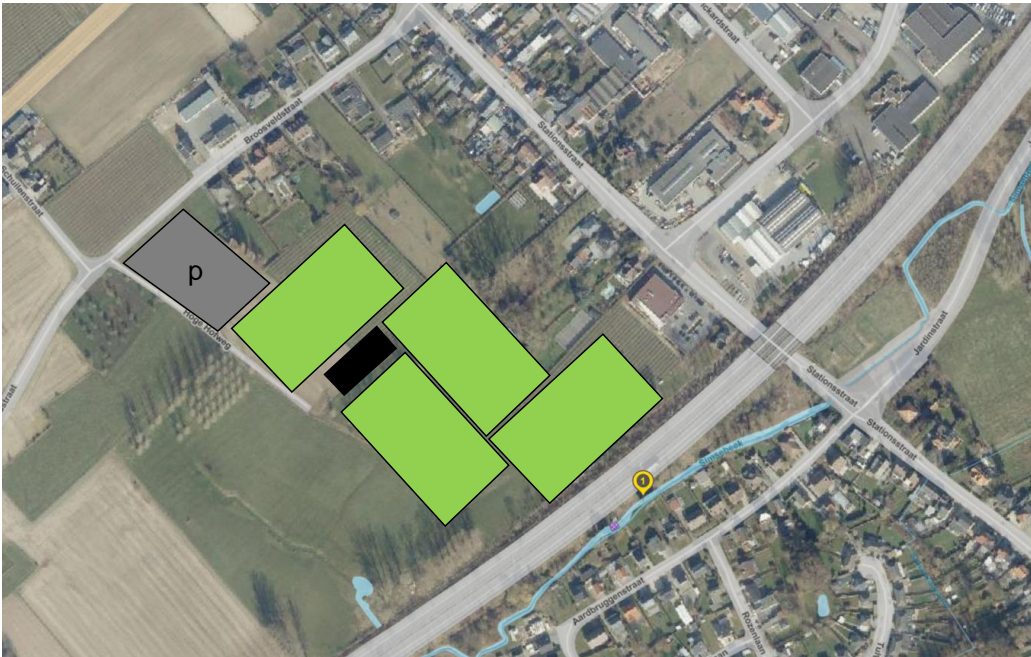
Bij aanvang van de inspraakronde ([fase startnota](#)) is nog één andere zoekzone weerhouden als potentieel te ontwikkelen als voetbalsite (zoekzone Langveld). Indien uiteindelijk een andere zoekzone wordt gekozen, komt het deelplan Broosveld te vervallen en blijft de huidige bestemming van kracht.

6.4.7.2.7.2.7.2. 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.



6.4.8-7.2.8. **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 scopingnota

[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 \(wat als wenselijke maatregel in de oorspronkelijke mer-screening werd vooropgesteld\).](#)
- [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 \(zoals geïnventariseerd in het ecologisch onderzoek\) 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 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. 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 Lanveld 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.

6.4.9-7.2.9. Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Broosveld

Het plan zal de bestemming van het gedeelte voor de voetbalsite tot op perceelniveau afbakenen en bestemmen als recreatiegebied. Dit houdt een herbestemming van agrarisch gebied in.

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

- de maximaal te bebouwen en te verharderen oppervlakte;
- eventueel een minimale afstand van speelvelden en/of parking t.o.v. het woonweefsel;
- bepalingen m.b.t. de landschappelijke inkleding t.o.v. openruimte en m.b.t. de buffering t.o.v. het aanpalende woonweefsel kwalitatief beschrijvend opnemen dat de site landschappelijk moet ingepast worden t.o.v. de open ruimte en de kern.
- 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, i.f.v. (hobby)landbouw of als gemeenschappelijke groenzone op wijkniveau worden gebruikt.

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

- de afbakening van het plangebied, zoals opgenomen onder pt. 7.2.2;
- een volwaardige ontwikkeling als voetbalsite (vier volwaardige velden);
- ontsluiting van de parking van de voetbalsite naar de Broosveldstraat via de huidige landwegel (Hoge Hofweg).

In de mer-screening is telkens aangegeven in hoeverre de bijstelling van de planopties in de fase van de scopingnota impact hebben op de oorspronkelijke effectbeoordeling.

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

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

- er wordt geen aaneengesloten landbouwgebied (cfr. aanduiding in GRS) aangesneden;
- het betreft de ontwikkeling van een sportvoorziening, die aansluit bij een kern;
- de kern van Alken is als hoofddorp geselecteerd;
- er wordt ca. 7,26 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 gelijkaardige oppervlakte hebben (zie pt. 7.6). Hierbij wordt er van uitgegaan dat de tuindelen in agrarisch gebied (te herbestemmen naar groenzone) niet gecompenseerd dienen te worden.

6.4.10.1.7.2.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

In principe wordt uitgegaan van verwerving van de gronden door de gemeente, waarna een recht van opstal zal worden verleend aan de fusieclub.

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

6.5.7.3. Deelplan huidige voetbalsite Terkoest

6.5.1.7.3.1. 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 22: situering deelplan Terkoest

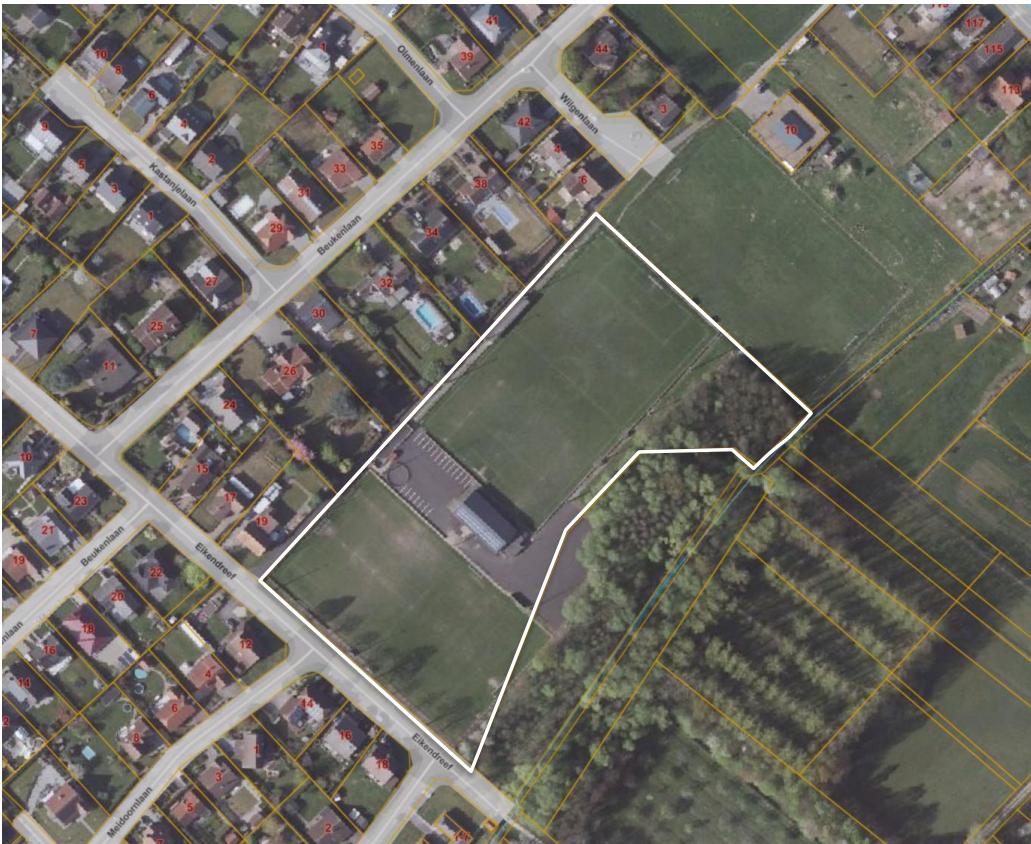


6.5.2.7.3.2. Afbakening van het plangebied - deelplan Terkoest

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 23: afbakening van het deelplan Terkoest



6.5.3.7.3.3. **Doelstellingen van het plan – deelplan Terkoest**

Het plan beoogt de herbesteding 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 overgang en samenhang te creëren tussen het bebouwd weefsel van de kern en de achterliggende openruimte.

De site is in eigendom van de gemeente. Het is 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.

6.5.4.7.3.4. **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 24: bestaande toestand site Terkoest



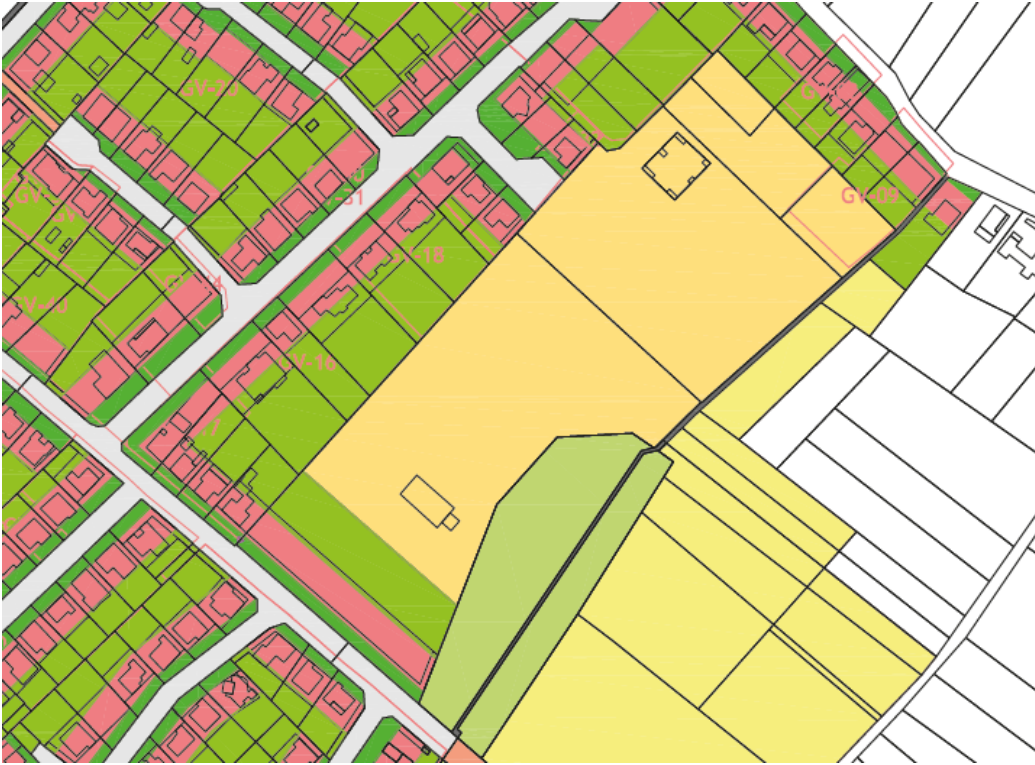
6.5.5-7.3.5. **Huidige bestemming – deelplan Terkoest**

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 [252524](#): huidige bestemming site Terkoest



6.5-6-7.3.6. 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 [262625](#): uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen – deelplan Terkoest



6.5.7.7.3.7. Overwogen alternatieven – deelplan Terkoest

6.5.7.1.7.3.7.1. Locatiealternatieven

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

6.5.7.2.7.3.7.2. 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.

Met opmaak: Inspringing: Links: cm, Verkeerd-om: 0,63 cm, Gee opsommingstekens of nummering



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 ontwerp schets. Omdat de afbakening van het plangebied beperkter is dan voorzien bij uitwerking van de conceptmatige ontwerp oefening, 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 bouwengroepen rond een eigen erf. Elk erf wordt afzonderlijk ontsloten naar respectievelijk de Eikendreef en de Wilgenlaan. De bouwengroepen bestaan uit een menging van grondgebonden woonegelegenheden en meergezinswoningen met een collectieve tuin / binnenhof. Tussen en langsheen de bouwengroepen 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 bouwengroepen 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.

6.5.8-7.3.8. 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 vooropgesteld 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 ~~272726~~: 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 bouwkavels 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 gezinsverduunningsgolf (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 gebouwcluster 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.

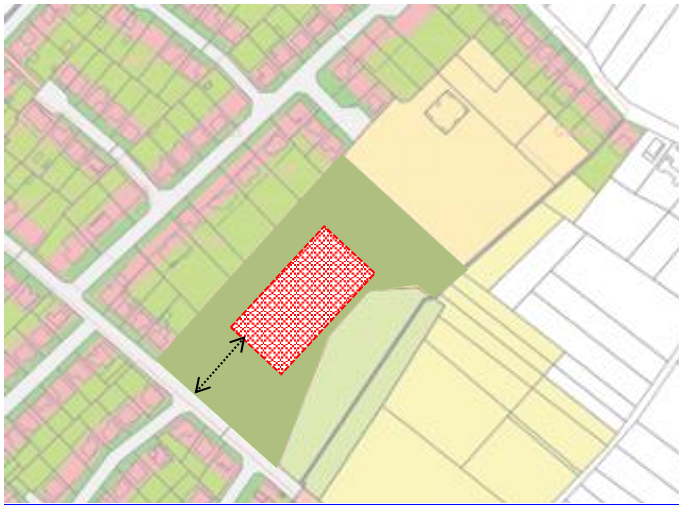
7.3.8.2. Fase scopingnota

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.

Met opmaak: Superscript

Inrichtingsalternatief – fase scopingnota



Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

6.5.9-7.3.9. **Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Terkoest**

Het plan zal de bestemming als [groen](#) woongebied tot op perceelniveau afbakenen.

Hieraan worden inrichtingsvoorschriften gekoppeld m.b.t. de menging van woningtypes, de kwaliteitsvolle inpassing t.o.v. omliggende bebouwing en de te voorziene robuuste groenstructuren. Deze worden gevat in kwalitatieve beschrijvende voorschriften, zodat op projectniveau voldoende ontwerprijheid behouden blijft en tegelijkertijd een afdoende juridische basis wordt gecreëerd om de 'goede ruimtelijke ordening' van vergunningsaanvragen te kunnen beoordelen. Deze voorschriften worden aangevuld met kwantitatieve voorschriften op het vlak van:

- de maximaal te bebouwen en te verharden oppervlakte;
- de maximaal ontwikkelbare vloeroppervlakte;
- eventueel een minimale afstand van de gebouwen t.o.v. het bestaand woonweefsel.

~~In de voetwegen worden in het plan bevestigd, overeenkomstig de Atlas der Buurtwegen.~~

~~Eventueel worden de paardenweides achter de woningen in de Molenstraat herbestemd tot tuinzone.~~

Voor [de mer-screening is in de fase van de startnota](#) uitgegaan van:

- de afbakening van het plangebied, zoals opgenomen onder pt. 7.3.2;
 - de ontwikkeling van max. 50 woongelegenheden (dichtheid van ca. 25 w/ha);
 - parkeerbehoeften van de ontwikkeling opgevangen binnen het plangebied;
 - ontsluiting van woonontwikkeling naar de Eikendreef;
 - een inpassing van de woonontwikkeling t.o.v. het bestaande woonweefsel die de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat;
 - het creëren van een robuuste groenstructuur omheen de woonontwikkeling die min. 1/3^{de} van de planoppervlakte beslaat;
 - het behoud van de bestaande trage weg en realisatie van een bijkomende trage weg, overeenkomstig de Atlas der Buurtwegen.;
 - ~~bestemming van het huidige gebruik van de paardenweides achter de woningen in de Molenstraat.~~
- In de mer-screening is telkens aangegeven in hoeverre de bijstelling van de planopties in de fase van de scopingnota impact hebben op de oorspronkelijke effectbeoordeling.

6.5.10-7.3.10. 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.](#)
- [de planperiodes waarover de structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus uitspraak doen, zijn achterhaald;](#)
- [overeenkomstig de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid is een planologisch initiatief voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden niet afhankelijk van voorafgaande behoefte- of voorzieningstudies, 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;](#)
- [een deel van het plangebied is al bestemd i.f.v. woonontwikkeling, voor open bebouwing \(langs Eikendreef\). Het voorgenomen plan vormt als het ware een inrichtingsalternatief waarin ook een hogere dichtheid wordt voorzien 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.

6.5.10-1-7.3.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan de gronden verkopen of een recht van opstal verlenen.

6.6.7.4. Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum

6.6.1.7.4.1. Situering – deelplan Alken-Centrum

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

Afbeelding 28: situering site Alken-Centrum



6.6.2.7.4.2. 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 29: afbakening plangebied – deelplan Alken-Centrum



6.6.3.7.4.3. 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. Zodat er blijvend ruimte is voor recreatieve functies aansluitend bij de bestaande tennissite en het omliggende woonweefsel. 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.

6.6.4.7.4.4. Bestaande toestand – deelplan Alken-Centrum

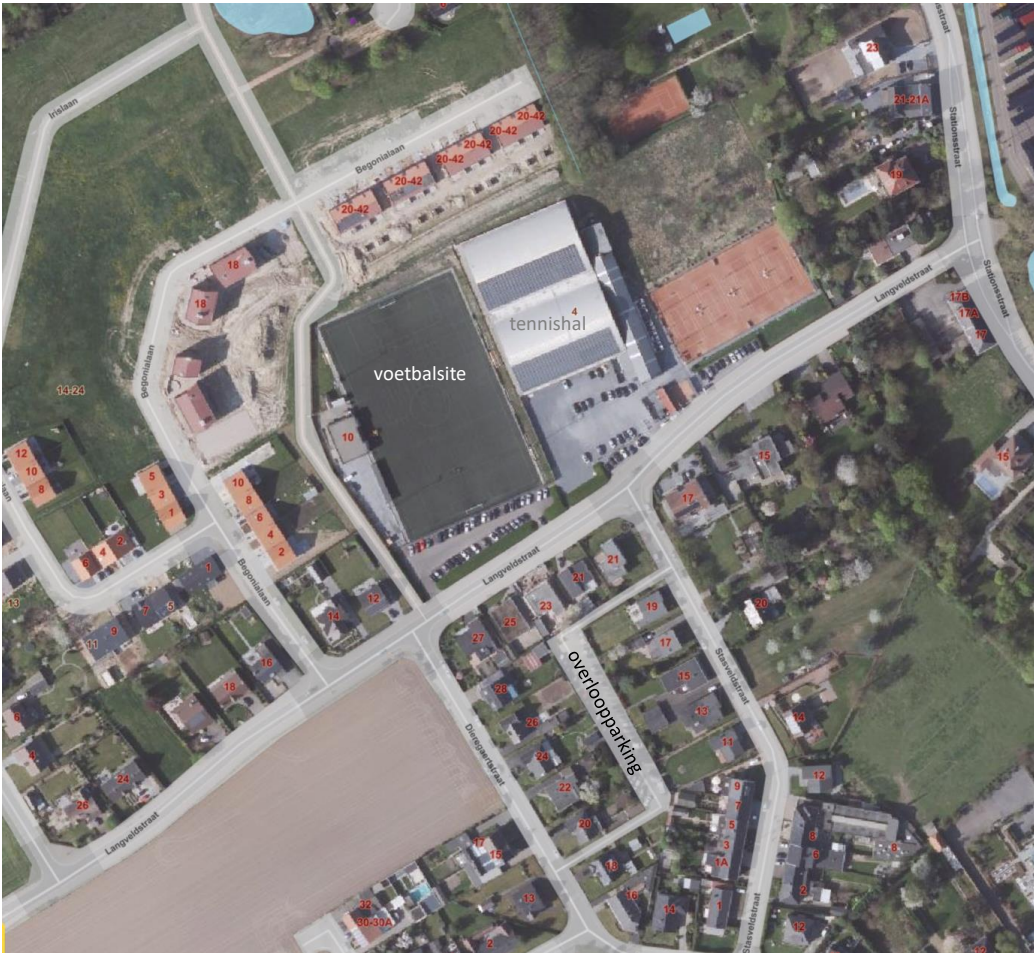
De voetbalsite bestaat uit 1 kunstgrasveld met kantine/clublokaal en voorliggende parking. Ze is iets meer dan 1 ha groot. Deze site wordt gebruikt door de voormalige plaatselijke club KWS Alken, die nu is opgegaan in de fusieclub. De site wordt nog als voetballocatie gebruikt voor een deel van de activiteiten 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 overloop parking 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 30: bestaande toestand site Alken-Centrum



6.6.5.7.4.5. Huidige bestemming – deelplan Alken-Centrum

De bestemming is vastgesteld in het gemeentelijk RUP Langveld.

De voetbalsite is, samen met de aanpalende 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 31: huidige bestemming site Alken-Centrum



6.6.6.7.4.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Alken-Centrum

Geen.

6.6.7.7.4.7. Overwogen alternatieven – deelplan Alken-Centrum

6.6.7.1.7.4.7.1. 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

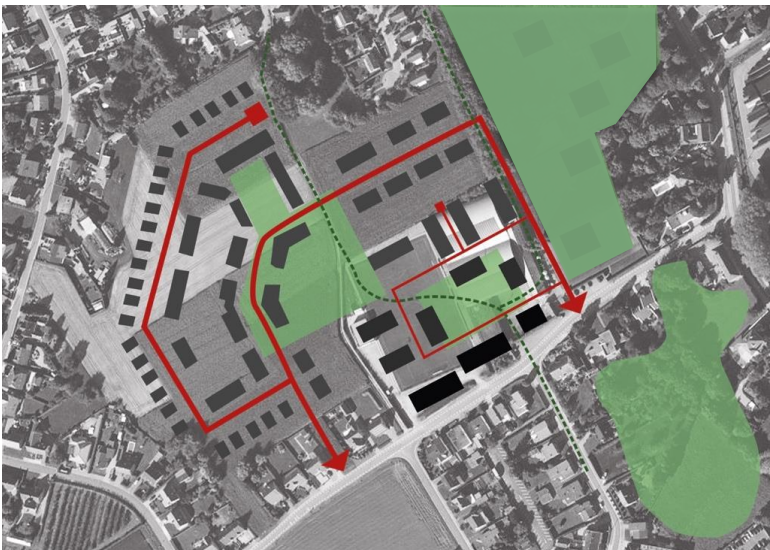
Er werd ontwerpmatig onderzoek verricht naar een mogelijke herontwikkeling i.f.v. bijkomend woonaanbod. Hieruit werd geconcludeerd dat het plangebied enerzijds te klein is om een kwaliteitsvolle verdichting op te site te realiseren met een redelijke dichtheid op de beschikbare oppervlakte. Een voorstel 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.

~~6.6.8.~~ 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 [leek te kunnen](#) worden ingepast op de voetbalsite alleen, wordt ervoor gekozen de recreatieve bestemming te behouden, zij het voor een ander – nog niet nader bepaald – recreatief gebruik dan het huidige gebruik door de voetbalclub. De site is immers veel te klein om er de benodigde infrastructuur voor de fusieclub in te kunnen passen.

7.4.8.2. Fase scopingnota

[De recreatieve bestemming blijft behouden i.f.v. de verdere werking van de club. 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 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, kan de site Alken Centrum ontwikkeld worden voor wonen. Deze optie wordt onder de vorm van een nabestemming voorzien in het plan. Een concrete ordening wordt niet vooropgesteld. Een woonproject zal ingepast moeten worden t.o.v. de recent ontwikkelde achterliggende sociale wijk \(met appartementsgebouwen en gekoppelde eengezinswoning\), de grootschalige tennishal en de Langveldstraat met vrijstaande eengezinswoningen. Het groengebied achter de appartementsgebouwen in de achterliggende wijk en het fietspad tussen de wijk en de voetbalsite zijn ook belangrijke aanknopingspunten voor de ordening van een latere woonontwikkeling op de huidige voetbalsite. Rekening houdend met de configuratie en bouwtypologie van het aangrenzend deel van de achterliggende wijk, wordt ingeschat dat er ca. 25 wooneenheden in het plangebied kunnen worden ontwikkeld.](#)

~~6.6.9.~~ 7.4.9. **Reikwijdte en detailleringsgraad - deelplan Alken-Centrum**

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Langveld laten zowel openlucht als overdekte infrastructuur voor sport en recreatie toe. Het bebouwingspercentage is weliswaar beperkt tot 50%. Het behoud van de recreatieve bestemming betekent dat geen herbesteding wordt doorgevoerd. In functie van een nieuwe invulling op de voetbalsite, is het evenwel aangewezen dat het bebouwingspercentage hoger kan liggen dan de voorschriften van het RUP Langveld toelaten. Het plan zal de bestemming als recreatiegebied behouden, maar het max. bebouwingspercentage wordt aangepast naar bv. 80%. De overige inrichtingsvoorschriften van het RUP kunnen behouden blijven [voor de recreatieve bestemming](#). Deze houden in:

- max. 20% van het totale terrein kan worden ingericht als parking;
- inplanting van de gebouwen op min. 5m van de zonegrens, waarbij ev. kan verduidelijkt worden dat deze afstand niet geldt t.o.v. de zonegrens ter hoogte van de aanpalende tennisclub (ook als recreatiegebied bestemd);
- max. kroonlijsthoogte 10m en max. nokhoogte van 18m.

[Voor de nabestemming als woonontwikkeling zal het plan de belangrijkste parameters vastleggen voor een goede inpassing in de omgeving. Een concrete gedetailleerde inrichting wordt niet vastgelegd. De belangrijkste parameters zijn:](#)

- [een centraal openbaar groengebied in aansluiting met achterliggende groenzone achter de appartementen](#)
- [behoud en versterking van de omgevingskwaliteit rond het fietspad](#)

- [een gemengde woonontwikkeling \(grondgebonden woningen en appartementen\)](#)
- [de maximaal te bebouwen grondoppervlakte en de maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte](#)
- [de maximale bouwhoogte en minimale afstanden tot aanpalende bebouwing.](#)

[Voor de mer-screening is in de fase van de startnota](#) uitgegaan van:

- [de afbakening van het plangebied, zoals opgenomen onder pt. 7.4.2;](#)
- [een recreatieve functie die niet meer hinder voor de omliggende woonfuncties en tennis, en geen hogere verkeerspieken met zich meebrengt dan de bestaande functie als voetbalsite](#)
- [bebouwing \(i.f.v. recreatie\) tot max. 80% van de terreinoppervlakte.](#)

[De mer-screening is in de fase van de scopingnota aangevuld met een effectbeschrijving en -beoordeling voor de nabestemming als woongebied. Daarbij is uitgegaan van:](#)

- [de ontwikkeling van 25 wooneenheden \(dichtheid van ca. 22 w/ha\)](#)
- [parkeerbehoeften van de ontwikkeling opgevangen binnen het plangebied;](#)
- [ontsluiting van woonontwikkeling naar de Langveldstraat;](#)
- [een inpassing van de woonontwikkeling t.o.v. het bestaande woonweefsel die de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat;](#)
- [het behoud van de aanpalende fietsdoorsteek.](#)

6.6.10-7.4.10. Relatie met de structuurplannen - deelplan Alken-Centrum

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

- de recreatieve bestemming ligt in een kern die als hoofddorp is geselecteerd;
- [het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzag het behoud van de infrastructuur in functie van de huidige sportclubs en een \(recreatieve\) ontwikkeling naar de toekomst in relatie met de wijk Langveld. Het behoud voor de huidige sportclub is echter een achterhaald gegeven \[indien een volwaardige nieuwe voetbalsite wordt ontwikkeld\]\(#\). Door de fusie van de voetbalclubs is een onvoorziene nieuwe ruimtelijke behoefte ontstaan die niet op deze locatie kan worden ontwikkeld. \[Eventueel kan het veld \\(tijdelijk\\) ingeschakeld blijven in de werking van de club\]\(#\). Het behoud als recreatieve bestemming met een nieuwe recreatieve invulling \[kan \\(ook\\) in functie staan van de wijk Langveld. \\[Nieuwe recreatieve ontwikkeling op niveau van de gemeente kunnen in het hoofddorp, voor zover er daarvoor geen afdoende ruimte-aanbod wordt gevonden in De Alk \\\(n.a.v. onvoorziene ruimtebehoeften en de concretisering van de visie voor De Alk in een masterplan en RUP\\\)\\]\\(#\\)\]\(#\).](#)
- [een woonontwikkeling op de site is gesitueerd in het hoofddorp, waar de woonbehoeften op niveau van het buitengebied moeten worden geconcentreerd](#)
- [het betreft een kleinschalige ontwikkeling op niveau van het hoofddorp](#)
- [het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzag geen te ontwikkelen bijkomend woonaanbod op deze site](#)
- [de planperiodes waarover de structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus uitspraak doen, zijn achterhaald;](#)
- [overeenkomstig de omzendbrief m.b.t. het ruimtelijk transformatiebeleid is een planologisch initiatief voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden niet afhankelijk van voorafgaande behoefte- of voorzieningstudies, 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.](#)

6.6.10-7.4.10.1. Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan

Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. De gemeente kan er zelf een nieuwe recreatieve infrastructuur oprichten. Ze kan de gronden echter ook verkopen of een recht van opstal verlenen aan private initiatiefnemers, [hetzij voor recreatieve ontwikkelingen, hetzij voor een woonontwikkeling.](#)

6.7.7.5. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris

6.7.1.7.5.1. 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 ~~323234~~: situering deelplan Eendracht St.-Joris

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

De afbakening van het plangebied beperkt zich tot de gronden die zijn bestemd als recreatiegebied en woongebied met landelijk karakter, in het geval dat de site van Eendracht St.-Joris zal worden verlaten omdat elders een nieuwe voetbalsite is ontwikkeld. De afbakening valt samen met de grenzen van de gewestplanbestemming 'recreatiegebied' en de kadastrale perceelgrenzen in voorliggende gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'.

Eventueel kan een deel van het voorliggend woongebied met landelijk karakter (cfr. gewestplan) behouden blijven. Dit deel hoeft dan geen onderdeel uit te maken van het deelplan (cfr. gestippelde lijn).

Afbeelding ~~33322~~: afbakening deelplan Eendracht St.-Joris



6.7.3.7.5.3. **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. Of er effectief woningen kunnen worden gebouwd, zal pas duidelijk zijn als er concrete voorstellen zijn voor het aanpassen van de overweg tot een ongelijkvloerse kruising.

6.7.4.7.5.4. **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. Achteraan in 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.

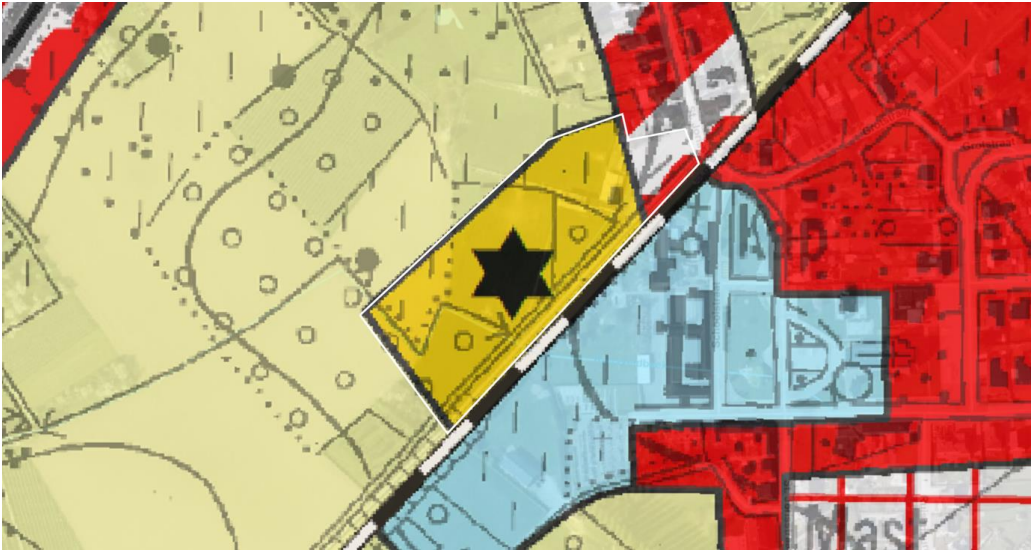
Afbeelding 34: bestaande toestand deelplan Eendracht St.-Joris



6.7.5-7.5.5. Huidige bestemming - deelplan Eendracht St.-Joris

Het gebied is in het gewestplan deels bestemd als gebied voor dagrecreatie. De strook langs de St.-Jorisstraat is bestemd als woongebied met landelijk karakter.

Afbeelding 35: huidige bestemming deelplan Eendracht St.-Joris



6.7.6-7.5.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan St.-Joris

Het plangebied valt binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied. Het gedeelte van 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.

6.7.7-7.5.7. Overwogen alternatieven – deelplan Eendracht St.-Joris

6.7.7.1-7.5.7.1. Locatiealternatieven

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

6.7.7.2-7.5.7.2. 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.

6.7.8-7.5.8. Planopties - deelplan Eendracht St.-Joris

Er wordt gekozen voor behoud van de strook woongebied met landelijk karakter. Of deze al dan niet bebouwd kan worden, zal dan moeten blijken als er een concreet ontwerp is voor de aanpassing van de spoorwegovergang.

Als er woningen worden gebouwd, betreft het louter een afwerking van het woonlint met eengezinswoningen, op compacte percelen. Hierbij blijven de bouwpercelen compacter dan gangbaar i.f.v. een hoger ruimtelijk rendement en bescheiden woonaanbod, kan iets meer oppervlakte als agrarisch gebied in gebruik worden

genomen (ook i.f.v. het herstel van het planologisch evenwicht van herbevestigd agrarisch gebied) en zal de open ruimte tot dichterbij de kern komen (van aan de spoorwegovergang en toegang naar de hondenweide).

~~6.7.9.~~7.5.9. **Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan - deelplan Eendracht St.-Joris**

Het plan zal de herbestemming van de recreatiezone en het achterste deel van de strook woongebied met landelijk karakter tot op perceelniveau afbakenen en bestemmen als agrarisch gebied. 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.

Voor het voorste deel langs de St.-Jorisstraat wordt de gewestplanbestemming als woongebied met landelijk karakter behouden. Dit deel zal buiten het plangebied worden gehouden.

De trage weg langsheen de spoorlijn, die dienst doet als toegang tot de hondenweide, wordt in het plan bestendig.

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;
- een 2-tal bijkomende woningen langsheen de St.-Jorisstraat.

~~6.7.10.~~7.5.10. **Relatie met de structuurplannen en andere relevante beleidsplannen - deelplan Eendracht St.-Joris**

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.
- het bestaande aanbod aan woonbestemming wordt ingeschakeld voor het opvangen van (een beperkt deel van) de eigen woonbehoeften van de woonkern St.-Joris. Er wordt geen bijkomend woongebied bestemd t.o.v. de huidige gewestplanbestemming.

~~6.7.10.1.~~7.5.10.1. **Instrumenten voor de realisatie van het voorgenomen plan**

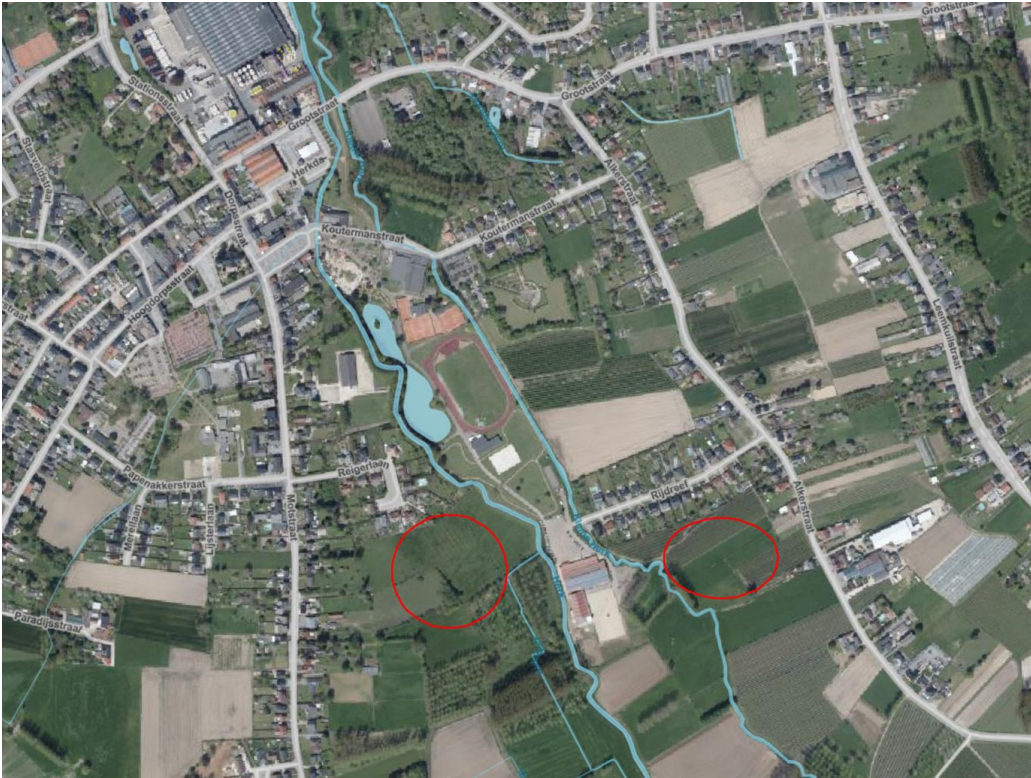
Het gemeentebestuur is eigenaar van de gronden. Zij kan de gronden verkopen of een recht van opstal verlenen in functie van de woonontwikkeling. Voor het gedeelte bedoeld voor de landbouw kan de grond worden verkocht of verpacht.

6.8.7.6. Deelplan vallei van de Herk

6.8.1.7.6.1. Situering - deelplan Vallei van de Herk

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

Afbeelding [36](#): situering deelplan Vallei van de Herk



6.8.2.7.6.2. Initiële afbakening van het plangebied - deelplan Vallei van de Herk

De afbakening [van het initieel plangebied \(zoals ook opgenomen in de mer-screening\) 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 37: [initiële](#) afbakening deelplan Vallei van de Herk



6.8.3.7.6.3. **Doelstellingen van het plan – deelplan Vallei van de Herk**

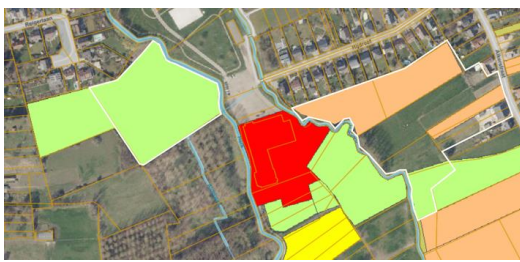
Het doel van dit deelplan is het herstel van het planologisch evenwicht van herbevestigde agrarische gebieden omdat elders herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen i.f.v. de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub. [Grote delen van het plangebied zijn momenteel in \(professioneel\)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

6.8.4.7.6.4. **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 \(bron: geopunt.be\).](#) 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. Het westelijke plandeel bestaat uit sterk gleyige kleibodem zonder profiel. Deze gronden zijn nat en soms tijdelijk overstroomd in de winter; goed vochthoudend in de zomer. Ze zijn geschikt voor weiland; zodevertrapping komt veel voor. Ze zijn ongeschikt voor akkerland en geschikt voor populieraanplant. (bron: bodematlas België). 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.

[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.

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 38: bestaande toestand deelplan Valle van de Herk



6.8.5-7.6.5. Huidige bestemming – deelplan Valle van de Herk

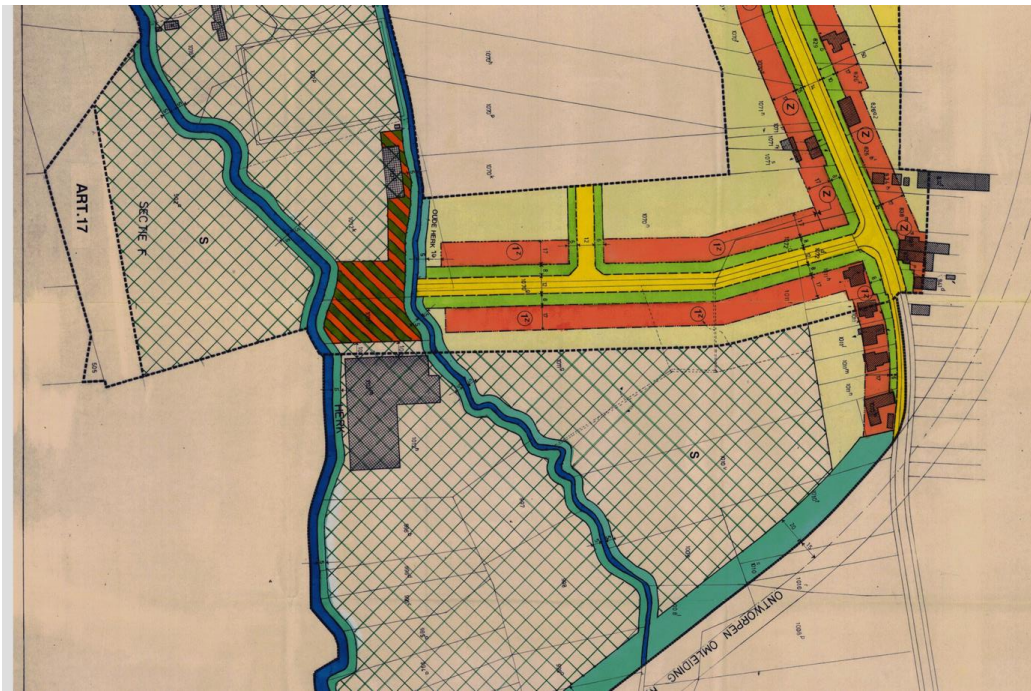
➤ BPA Centrum 2 – wijziging Koutermanstraat

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. groepswoonbouw. De oorspronkelijke gewestplanbestemming betroffen zone voor dagrecreatie, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

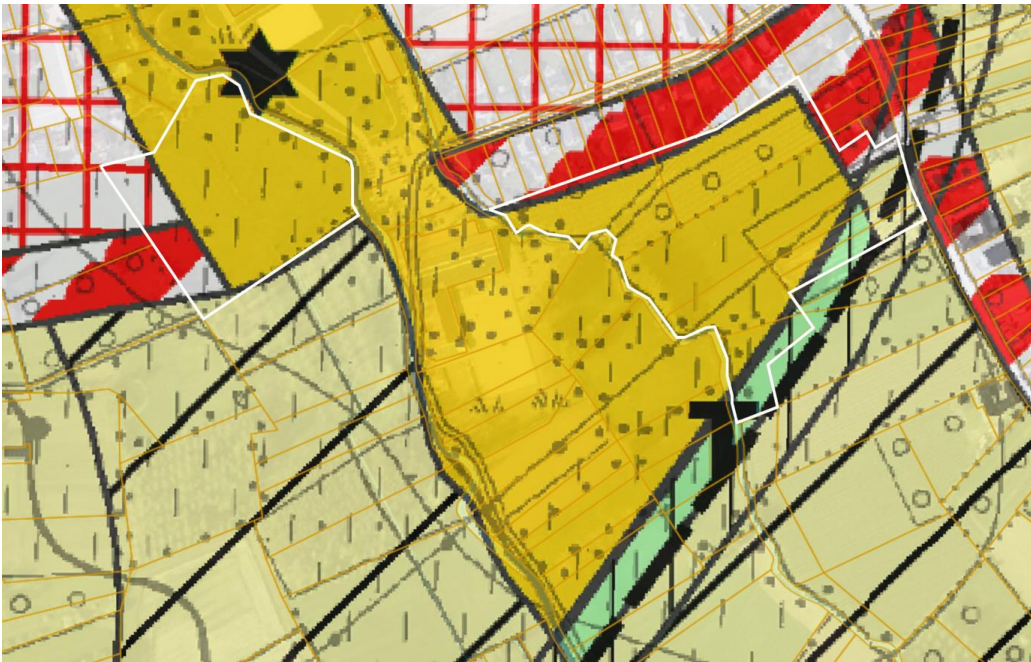
Het oostelijke deel ligt grotendeels in dit BPA Centrum 2 (2^{de} wijziging 'Koutermanstraat'), en is daar hoofdzakelijk bestemd als zone voor sport en spel, met stroken non-aedificandi langsheen de vroeger geplande

omleidingsweg en de waterloop. De onderliggende gewestplanbestemming is zone voor dagrecreatie. Het uiterste zuiden valt in een reservatiestroom en bufferzone volgens het gewestplan.

[Afbeelding 39: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens BPA Centrum 2 \(2^{de} wijziging\)](#)



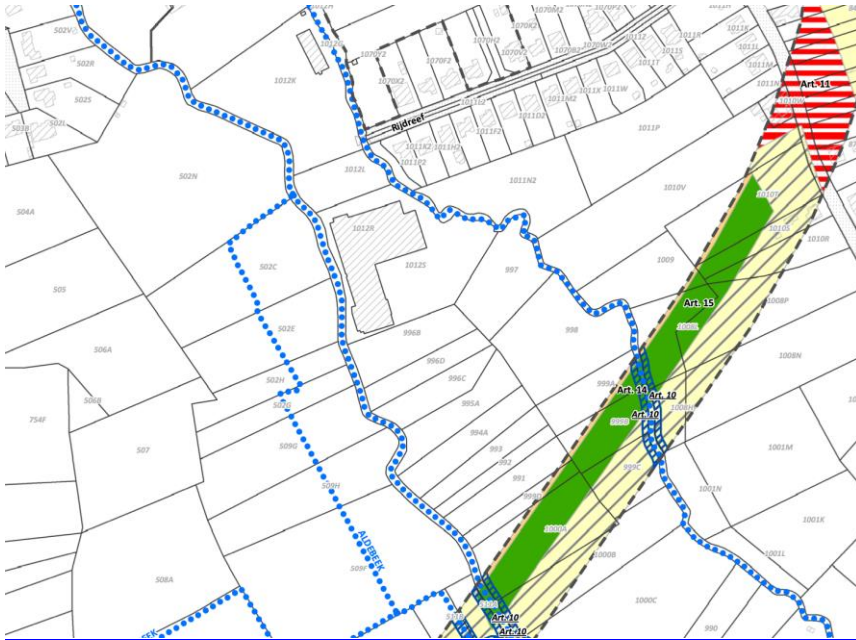
[Afbeelding 40: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens gewestplan](#)



➤ [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.

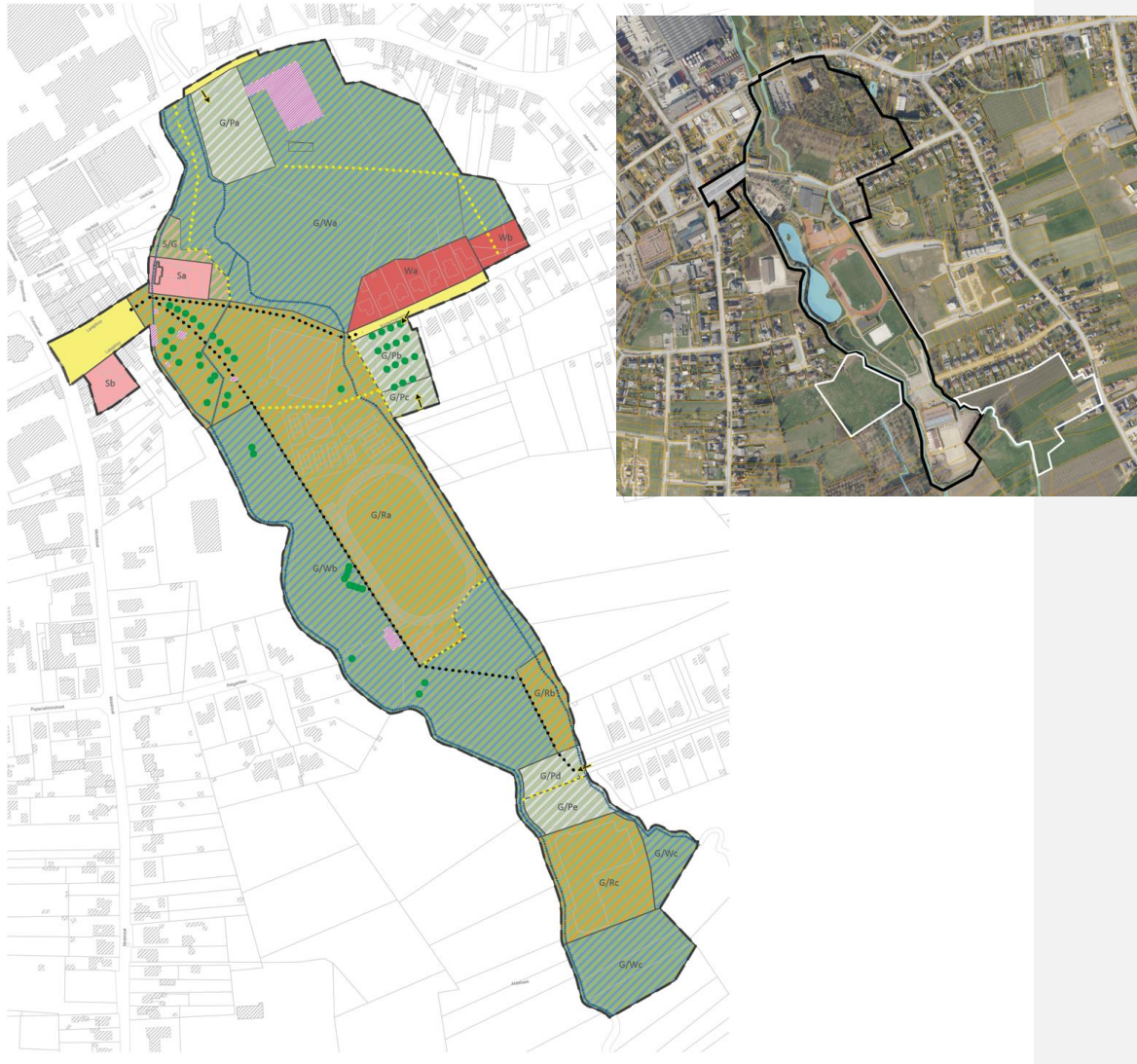
[Afbeelding 41: huidige bestemming deelplan Vallei van de Herk volgens RUP Kouterman – deelgebied 2](#)



➤ [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 42: RUP Alken Vallei (schetsontwerp) en situering deelplan Vallei van de Herk



6.8.6-7.6.6. Andere relevante juridische aspecten - deelplan Vallei van de Herk

➤ Signaalgebieden

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

Afbeelding 43: 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 44: aanduiding niet-vervallen verkaveling in het plangebied

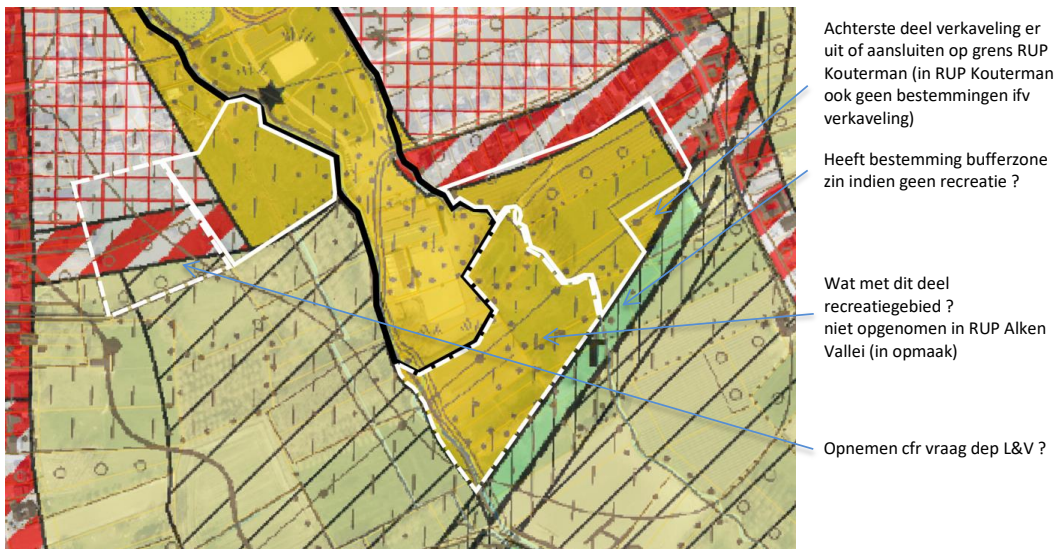


6.8.7-7.6.7. Overwogen alternatieven – deelplan Vallei van de Herk

[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:](#)

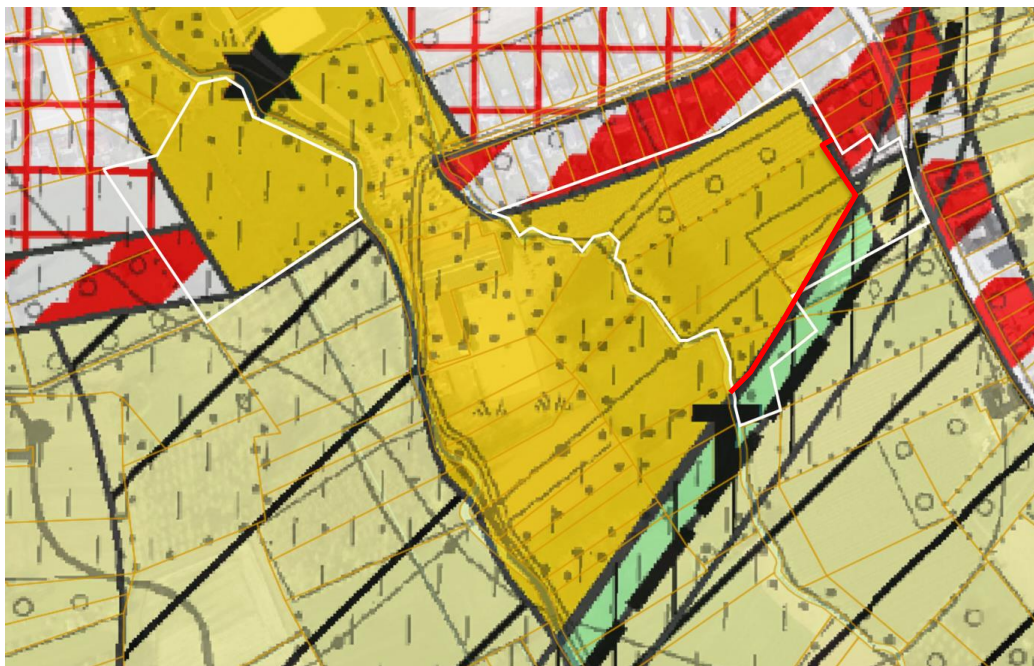
- [De zonevremde niet-vervallen verkaveling aan de Alkerstraat](#)
- [De begrenzing van het RUP Kouterman – deelgebied 2](#)
- [Het gedeelte recreatiegebied \(gewestplan\) / zone voor sport en spel \(BPA Centrum 2 – wijziging Koutermansstraat\) dat niet in het plangebied van het RUP Alken Vallei wordt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



6.8.8-7.6.8. Planopties – deelplan Vallei van de Herk

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 hypothekeken 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 zonevremd. 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 bouwvrije 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.](#)

6.8.9-7.6.9. 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.

Dit masterplan is ontwikkeld om tot afstemming van verschillende projecten en meer samenhang en kwaliteit te komen in en om het valleigebied. Daarbij worden de toeristische, educatieve en recreatieve ambities van het valleigebied, in samenhang met de kern van Alken, en de landschappelijke kwaliteiten en het waterbergend vermogen van de vallei op elkaar afgestemd. In dit masterplan is, voor de gronden die in de voorliggende deelplannen Vallei van de Herk zijn gevat, de optie genomen om deze als open ruimte bij te laten dragen in de ecologische, landschappelijke en waterbergende ambities voor het valleigebied.

Deze beleidskeuze wordt in de betreffende deelplannen vertaald als een herbestemming tot [bouwvrij](#) agrarisch gebied.

6.8.10-7.6.10. 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.

6.8.10.1-7.6.10.1. 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.

7.8. 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 wooneenheden (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.

8.9. Mogelijke effecten van een nieuwe voetbalsite voor de fusieclub

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

8.1.1.9.1.1. 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						
18:00						
18:15						
18:30						
18:45						
19:00						
19:15						
19:30						
19:45						
20:00						
20:15						
20:30						
20:45						
21:00						
21:15						
21:30						
21:45						
SINT-JORIS	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	
15:00						
15:15						
15:30						
15:45						
16:00						
16:15						
16:30						
16:45						
17:00						
17:15						
17:30						
17:45						
18:00						
18:15						
18:30						
18:45						
19:00						
19:15						
19:30						
19:45						
20:00						
20:15						
20:30						
20:45						
21:00						
TERKOEST	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	
16:00						
16:15						
16:30						
16:45						
17:00						
17:15						
17:30						
17:45						
18:00						
18:15						
18:30						
18:45						
19:00						
19:15						
19:30						
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	ZATERDAG		ZONDAG
08:30	09:00						
09:00	09:30						
09:30	10:00	U8A	U7A	U7B	U9A & U8B	U7C	U10B
10:00	10:30						
10:30	11:00						
11:00	11:30						
11:30	12:00	U6A & U6B	U9B	U10A	U11B	U12A	U12B
12:00	12:30						
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	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			U17B			
11:00	11:30						
11:30	12:00	dames					
12:00	12:30						
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	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				1e ploeg (2de prov)		
21:00	21:30						
21:30	22:00						
22:00	22:30						
22:30	23:00						
23:00	23:30						
23:30	00:00						

8.1.2.9.1.2. 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 vrijetijdsmomenten van de clubleden en wedstrijden bovendien ook nog eens aan provinciale wedstrijdkalenders. Dit leidt tot volgende schema's van respectievelijk trainingen en wedstrijden.

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

Afbeelding 46: wedstrijdsschema nieuwe locatie

NIEUWE LOCATIE	WEEK 1						WEEK 2				
	ZATERDAG			ZONDAG			ZATERDAG		ZONDAG		
08:30	09:00										
09:00	09:30										
09:30	10:00	U13A	U13B	U7A & U7B & U8A	U17A	U7C & U8B & U9A	U10B	U9	U11	U12	U15A
10:00	10:30										
10:30	11:00										
11:00	11:30										
11:30	12:00										
12:00	12:30	dames	U6A & U6B	U98 & U10A	U17B	U11B	U12A & U12B				U15B
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										
21:30	22:00							1e ploeg (2de prov)			
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.

8.2.9.2. 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.

8.2.1-9.2.1. Mobiliteit

8.2.1-1-9.2.1.1. 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

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

onderstaande verhouding.

- 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+senior
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 huidige 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. reserves). Per leeftijdsgroep wordt een aanname gehanteerd wat betreft het aantal toeschouwers (uitgedrukt in toeschouwer per speler i.f.v. het rekenmodel) en het aandeel autogebruik (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

	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%	16
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

overzicht.

- 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.
- De uiteindelijke rekenresultaten inzake autobewegingen zijn bekomen door deze uitgangspunten toe te passen op de trainings- en wedstrijdsschema'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 deekern Alken-Centrum (54%), Terkoest (24%) en St.-Joris (22%).

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%

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	
TERKOEST		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			0
23:00	00:00			0			0			45			0
00:00	01:00			0			0			45			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	0	90	0	0	0
23:00	00:00	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0
00:00	01:00	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0
		203	203		223	223		292	292		17	17	
		406			446			584			34		

8.2.1.2.9.2.1.2. Inschatting verkeersgeneratie van een bijkomende woonontwikkeling

Enkel in deelplan Langveld Zuid is een woonontwikkeling voorzien. Overeenkomstig het scenario 3, dat voor dit deelplan werd weerhouden en als 'worst case scenario' geldt voor de effectbeschrijving, wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 45 bijkomende woningen.

Tabel 5: aantal autobewegingen in de avondspits - nieuwe situatie woonontwikkeling

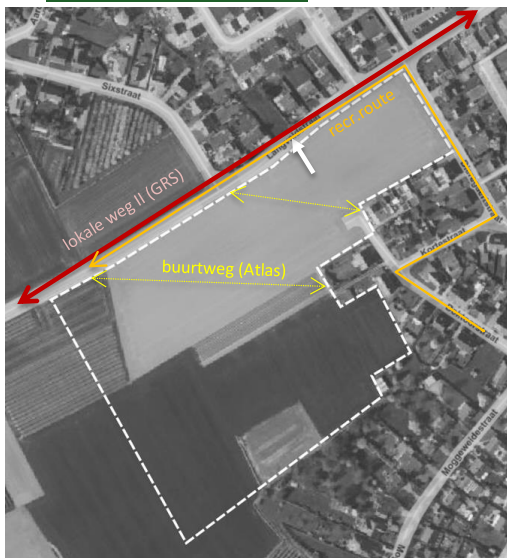
aantal woonegelegenheden	45	personen per huishouden	2,33	totaal aantal personen	105
verplaatsingen/persoon/dag	2	totaal verplaatsingen/dag met de woning als herkomst of bestemming			210
bezoekers per woning	0,3	totaal aantal bezoekers	14	aantal bewegingen bezoekers (h&t)	27
weinig stedel. % autobestuurder	0,45	aantal autobewegingen bewoners	94	totaal aantal autobewegingen	
% autobestuurder bezoeker	0,45	aantal autobewegingen bezoekers	12	107	
% auto tijdens avondspitsuur			8,40%	aantal autobew/avondspitsuur	
		van en naar de woning		9	
		van	0,3	3	
		naar	0,7	6	
% auto tijdens ochtendspitsuur			8,20%	aantal autobew/ochtendspitsuur	
		van en naar de woning		9	
		van	0,92	8	
		naar	0,08	1	

In functie van het effectenonderzoek qua mobiliteit is de avondspitsintensiteit van belang. Voor de verdere toebedeling naar de wegsegmenten doen we volgende aannames:

- de woonontwikkeling ontsluit naar de Dieregaertstraat (cfr inrichtingsschets scenario 3);
- het autoverkeer in de avondspits is overwegend woon-werkverkeer (al dan niet gecombineerd met afhalen kinderen of winkelbezoek). We gaan ervan uit dat 50% van het verkeer van het hogere wegennet komt (N80 – Stationsstraat – Langveldstraat) en 50% uit Alken-Centrum;
- van het autoverkeer uit de richting van Alken-Centrum komt de helft via Dieregaertstraat en de helft via Stationsstraat -Langveldstraat.

8.2.1.3.9.2.1.3. Deelplan Langveld Zuid – effecten mobiliteit

➤ Kenmerken van de omgeving



- Het plangebied wordt ontsloten via de Langveldstraat. Deze wordt beschouwd als lokale weg type II (GRS Alken) met als hoofdfunctie verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau.
- Er stellen zich geen capaciteitsproblemen op deze weg.
- Er zijn fietspaden langs de Langveldstraat.
- Langveldstraat en Dieregaardstraat behoren tot het bovenlokale functionele fietsrouten netwerk (GRS).
- Doorheen het plangebied lopen buurtwegen volgens de Atlas der buurtwegen. Deze zijn echter niet meer te herkennen of in gebruik op het terrein.
- Doorheen het plangebied lopen geen recreatieve routes. Dieregaardstraat en Langveldstraat (langsheen het plangebied) zijn wel onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk.
- Er is een bushalte in de Dieregaardstraat, ter hoogte van het plangebied. Deze wordt enkel i.f.v. de schooluren en door belbussen bediend.

➤ Effecten

Er worden geen functionele relaties doorbroken. Het plan voorziet doorgankelijkheid van de voetbalsite met trage wegen. Er kunnen dus [blijvend](#)/bijkomende functionele relaties worden gelegd. Deze wenselijkheid zit vevat in de Atlas der Buurtwegen. Het deelplan heeft op dit vlak een positief effect.

Het plangebied is vanuit de gemeente goed bereikbaar te voet, met de fiets en met de wagen. De ontsluiting is in overeenstemming met de categorie van de Langveldstraat. Dit is ook de snelste route naar Terkoest en Sint-Joris voor autoverkeer. De locatie ligt op wandel en -fietsafstand van de kern van Alken-Centrum en op befietsbare afstand t.o.v. de andere kernen in de gemeente. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is eerder beperkt (enkel belbus). Het betreft echter een voetbalsite op lokaal niveau waarbij nauwelijks wordt gebruik gemaakt van openbaar vervoer om er te geraken.

Het plan leidt tot een verkeersgeneratie, zowel wat betreft de voetbalactiviteiten als van een woonontwikkeling met max. 45 bijkomende woongelegenheden. Eén van de huidige speellocaties van de club - die zou worden verlaten door de voetbalactiviteiten bij realisatie van het deelplan Langveld - ligt vlakbij. Voor die huidige locatie wordt het behoud als recreatiegebied vooropgesteld, weliswaar met een andere – nog niet gekende - recreatieve functie (zie pt. 7.4). Er wordt vanuit gegaan dat dergelijke nieuwe functie op de huidige locatie een gelijkaardige impact heeft als de huidige voetbalactiviteiten er hebben, ook qua verkeer. Dit betekent dat het bijkomend verkeer dat door de nieuwe locatie wordt gegenereerd, voor de effectenbeoordeling niet mag worden verminderd met het wegvallen van verkeer van de voetbalactiviteiten op de huidige locatie.

De bijkomende verkeersgeneratie van de voetactiviteiten is weergegeven in Tabel 3 en Tabel 4, p. [10297](#) ev.. Hoeveel de 45 bijkomende woongelegenheden genereren is berekend in Tabel 5. Aangezien wat betreft het wonen de avondspits het sterkst maatgevend is, worden deze cijfers enkel meegerekend tijdens spitsuren op

weekdagen (i.c. woensdag, wanneer ook een piek van verkeer van/naar voetbaltrainingen). Buiten die spitsuren en op weekenddagen is het bijkomend verkeer van de woonontwikkeling verwaarloosbaar klein.

Het bijkomend verkeer door de voetbalactiviteiten leidt tot verkeerspieken op trainingdagen van max. ca. 114 autobewegingen (pae) op een uur. Deze piek situeert zich op woensdag tussen 19 en 20u, en omvat 28 inkomende en 86 uitgaande auto's. De hoogste piek in één richting is echter 's woensdags tussen 17u en 18u (99 inkomende en 9 uitgaande auto's). De andere pieken – ook op andere weekdagen – zijn lager en vallen buiten de spitsuren. Op wedstrijddagen is de hoogste piek om de week zondag ca. 146 pae tussen 19u en 20u (143 pae inkomend / 3 pae uitgaand). Deze piekintensiteiten vallen buiten de spitsuren.

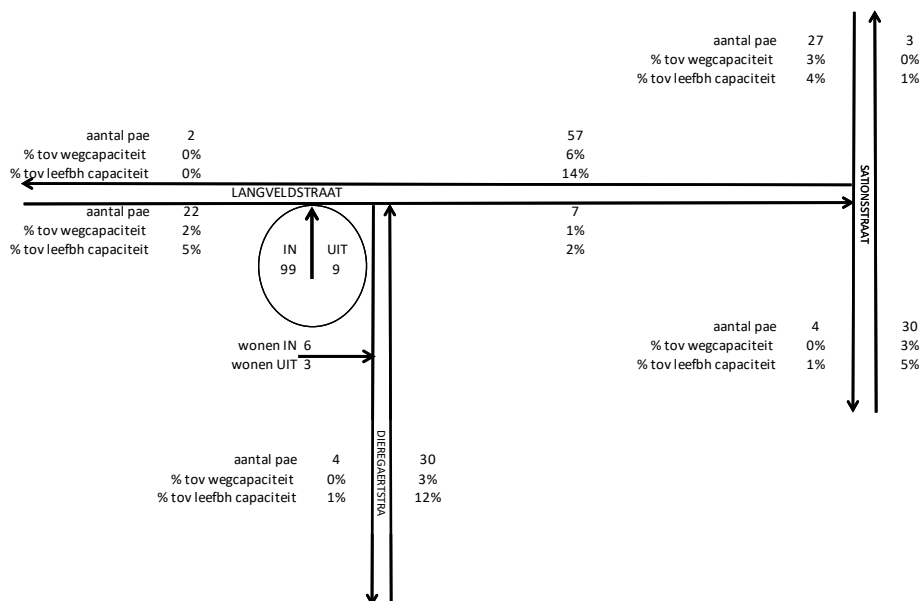
Gelet op de ligging van het plangebied t.o.v. de kernen in de gemeente, zal het verkeer bij het oprijden van de weg al spreiden. We gaan uit dat verkeer van/naar Terkoest (24%) via Langveldstraat (oost) – Stationsstraat (noord) rijdt, verkeer van/naar Sint-Joris (22%) via Langveldstraat (west), en verkeer naar Alken-Centrum (54%) voor de helft via de Dieregaertstraat en voor de helft via Langveldstraat (oost) – Stationsstraat (zuid). 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

	categorie	theoretische capaciteit	
		dae/uur/rijrichting	leefbh.
Langveldstraat	lokale weg II	1000	400
Dieregaertstraat	lokale weg III	1000	250
Stationsstraat	lokale weg I	1000	650

oversteekbaarheid/oprijdbaarheid).

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.

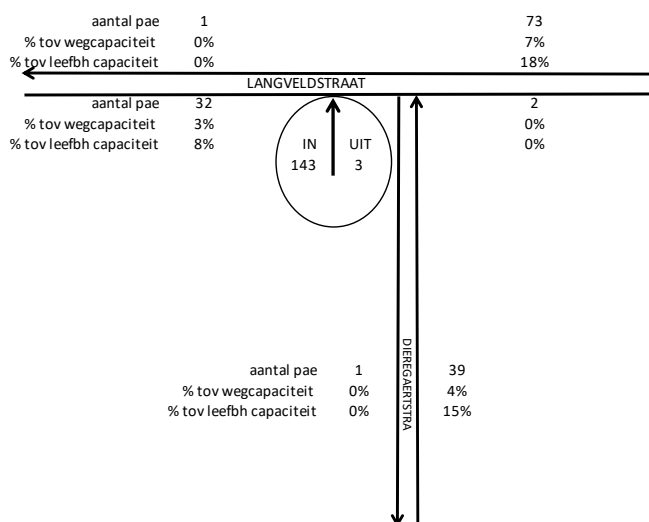
De verdeling van het verkeer dat door het plan wordt gegenereerd op woensdag 17u-18u is weergegeven in onderstaand schema.



Tijdens de spits op woensdag bedraagt de toename van het verkeer t.g.v. het plan hooguit 6% van de doorstromingscapaciteit. Dit doet zich voor in de Langveldstraat. Qua doorstroming leidt het plan niet tot problemen.

Wat betreft de verkeersleefbaarheid geldt dezelfde redenering. Zij het dat de hoogste bijdrages, bovendien tijdens de avondspits, ca. 12% is (in de Dieregaertstraat) en 14% (Langveldstraat) bedragen. 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 helft van het verkeer naar Alken-Centrum in het schema toebedeeld op de Dieregaertstraat. De route via de Langveldstraat-Stationsstraat is echter met de wagen sneller en ongeveer even ver in afstand naar Alken-Centrum. We hebben ook geen onderscheid gemaakt in het autogebruik van clubleden naar gelang de herkomst. Ook voor clubleden die van Alken-Centrum komen is dezelfde ratio qua autogebruik gebruikt, al ligt het voor de hand dat het aandeel dat te voet of met de fiets komt hoger zal zijn.

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



weergegeven in onderstaand schema.

Uit de verdeling van het toenemend verkeer over de wegen blijkt dat het piekmoment aan verkeer dat door het plan wordt gegenereerd max. 7% uitmaakt van de wegcapaciteit (Langveldstraat). Qua doorstroming leidt het plan niet tot problemen. De verkeersdrukke 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. 18% is (Langveldstraat).

De parkeerbehoefte is het grootst bij thuiswedstrijden van de 1^{ste} ploeg, nl. ca. 182 benodigde plaatsen. Op trainingsdagen ligt de hoogste behoefte op woensdag (ca. 153 plaatsen nodig). Het plan voorziet tot 200 parkeerplaatsen. Op het hoogste piekmoment is de behoefte ongeveer 91% van de parkeerplaatsen op eigen terrein. Tot een bezettingsnorm tot 95% wordt algemeen aanvaard dat zich geen effecten voordoen naar de omgeving. Op de andere dan voormelde piekmomenten heeft de voorziene parking een ruime overcapaciteit. Er wordt daarom geen parkeerdruk in de omgeving verwacht ten gevolge van het plan.

➤ **Conclusie**

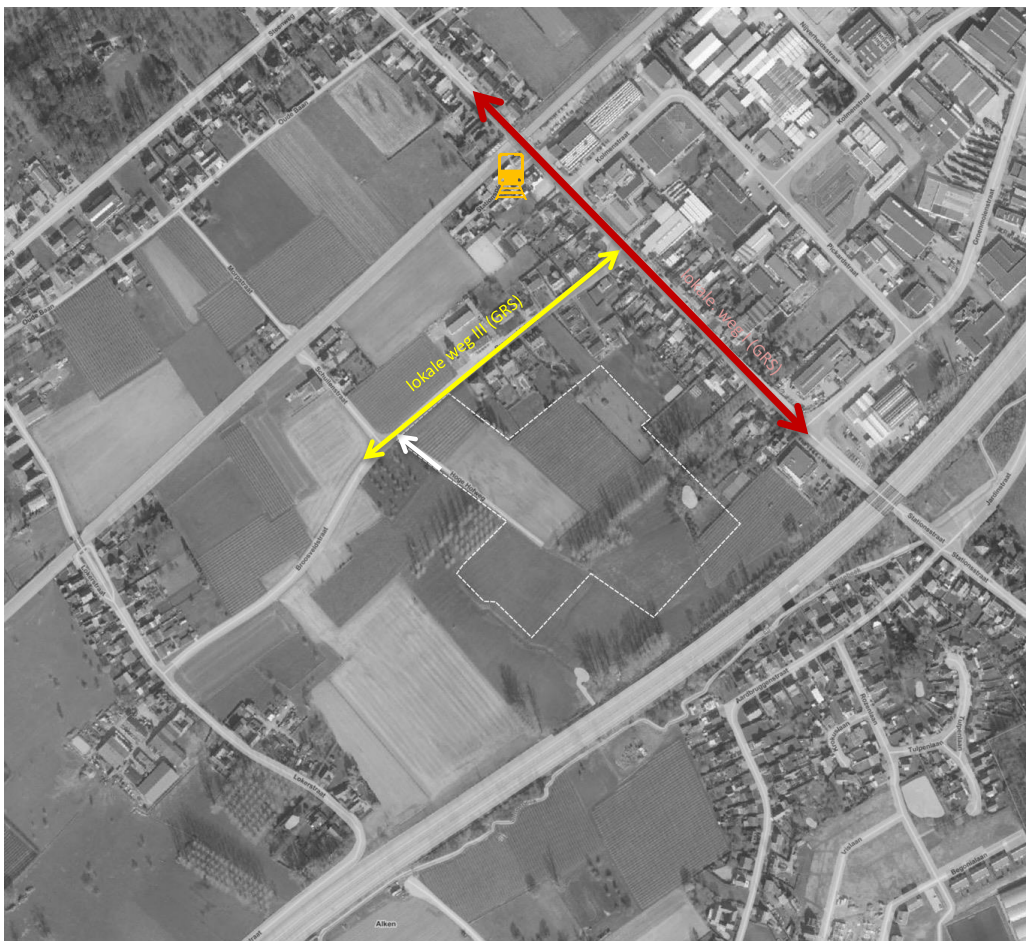
Het deelplan Langveld leidt niet tot significante effecten qua mobiliteit.

Er worden geen effecten gedetecteerd die aanleiding geven tot optimalisatiesuggesties voor het plan.

[Een aandachtspunt betreft de \(bijkomende\) ontsluiting van de parking van de voetbalsite op de Langveldstraat. Deze situeert zich volgens het huidige verkeersreglement net buiten bebouwde kom. Het is aan te bevelen de bebouwde kom \(lager snelheidsregime\) uit te breiden tot voorbij de toerit naar de nieuwe voetbalsite en een gemarkeerde oversteekplaats te maken.](#)

8.2.1.4.9.2.1.4. **Deelplan Broosveld – effecten mobiliteit**

➤ **Kenmerken van de omgeving**



- Het plangebied wordt ontsloten via de Broosveldstraat. 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. Anderzijds loopt de Broosveldstraat naar de Lokersstraat, die ook 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.
- 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).
- 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, die tevens het plangebied zal ontsluiten. 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 bereikbaarheid met de wagen is eigenlijk ook goed maar de ontsluiting is weliswaar niet in overeenstemming met de categorie van de Broosveldstraat. Die sluit aan op de N754 is de kortste weg naar de kernen van Alken en Terkoest, welke de belangrijkste (boven)lokale verbindingsweg is in de gemeente. Voor wegverkeer naar St.-Joris is de Broosveldstraat richting Lokersstraat de kortste route. In principe is die route enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Een alternatief voor autoverkeer naar St.-Joris is via N754 (Stationsstraat) en N722 (Steenweg), welke route ongeveer even lang rijden is, maar een omweg lijkt. 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.

Het plan leidt tot een verkeersgeneratie (zie Tabel 3 en Tabel 4, p. 10297 ev.). Het plangebied genereert nu geen verkeer. De verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling is daarom geheel 'bijkomend'.

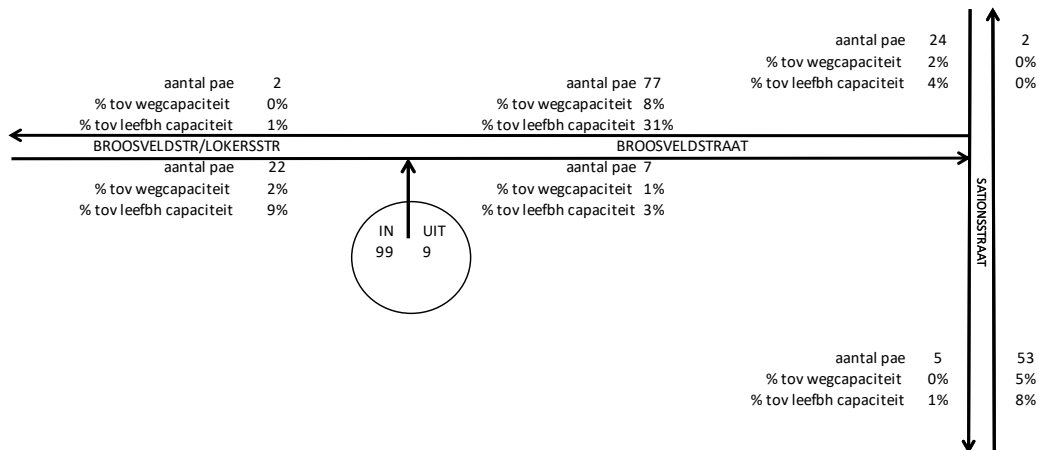
Gelet op de ligging van het plangebied t.o.v. de kernen in de gemeente, zal het verkeer bij het oprijden van de weg al spreiden. We gaan ervan uit dat de Broosveldstraat (oost) en Stationsstraat worden gebruikt voor verkeer van/naar Terkoest (noord) en Alken (zuid). Verkeer naar Sint-Joris wordt toebedeeld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

		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

oversteekbaarheid/oprijdbaarheid).

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.

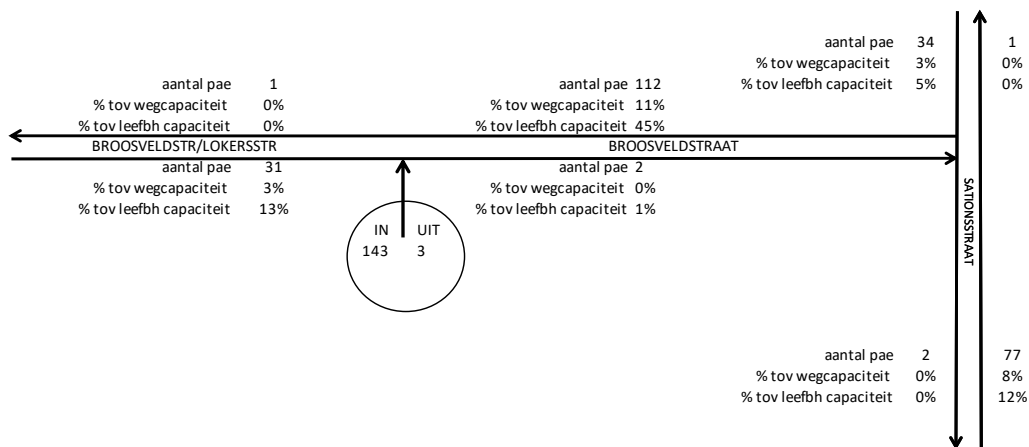
De verdeling van het verkeer dat door het plan op woensdag 17u-18u wordt gegenereerd is weergegeven in volgend schema.



Uit de verdeling van het toenemend verkeer over de wegen dat het piekmoment tijdens de spits op woensdag hooguit 8% uitmaakt van de doorstromingscapaciteit . Dit doet zich voor in de Broosveldstraat (oostelijk). 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. 31% op de Broosveldstraat (oost = gedeelte tussen toegang voetbalsite en Stationsstraat). Dit is een behoorlijk hoog aandeel bijkomend verkeer. Indien al het wegverkeer van/naar Sint-Joris via Stationsstraat/Steenweg i.p.v. via Lokersstraat zou rijden, zou dit oplopen tot ca. 33% van de leefbaarheidscapaciteit. Woensdagavond is echter de minst drukke spits van alle weekdays (geen school). De pieken die het plan genereert tijdens de avondspits op andere weekdays 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). De leefbaarheidscapaciteit wordt niet 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 11% t.o.v. de doorstromingscapaciteit (Broosveldstraat oostelijk). 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. 45% bedraagt van de verkeersleefbaarheids capaciteit in de Broosveldstraat. 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.

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.

Er zijn wel aandachtspunten i.f.v. een optimalisatie van het plan.

Een ontsluiting voor verkeer naar Sint-Joris via Lokersstraat is beleidsmatig niet echt wenselijk, gelet op de categorisering van de weg in het GRS. Alhoewel zich geen doorstromings- of leefbaarheidsproblemen stellen, kunnen maatregelen (bv. knip voor autoverkeer, verkeersremmende maatregelen,...) op de route

Broosveldstraat-Lokersstraat het wegverkeer geleiden naar de voorkeursroute via Stationsstraat/Steenweg.

[Het is aan te bevelen een gemarkeerde oversteekplaats te maken op het kruispunt Broosveldstraat x Stationsstraat om de oversteek voor zwakke weggebruikers beter te beveiligen.](#)

[De nieuwe planopties in de fase scopingsnota – nl. ontsluiting via de parking van de supermarkt naar de Stationsstraat – geldt als een minstens gelijkwaardige optimalisatie van het plan. Verkeer wordt hierdoor automatisch meer naar de voorkeursroute via Stationsstraat/Steenweg geleid.](#)

8.2.2.9.2.2. 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

Enkel in het deelplan Eendracht St.-Joris wordt een [aanzienlijke](#) reliëfwijziging vooropgesteld. Het uiterst westelijk deel is licht naar omhoog hellend. Het betreft een lokale nivellering die geen invloed heeft op de algemene topografie van de omgeving. Voor de andere deelplannen zullen eventuele nivelleringen beperkt in omvang en heel plaatselijk zijn.

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 de plangebieden. Alle plangebieden zijn in 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 alle zoekzones/deelplannen landbouwgrond zijn, is niet te verwachten dat er mogelijke bodemverontreiniging aanwezig is.

Ook dit aspect behoeft geen nader onderzoek.

8.2.2.9.2.3. Water

Effecten inzake water kunnen betrekking hebben op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, en betreffen wijzigingen in de ruimte voor water, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

➤ Ruimte voor water

Een voetbalsite houdt geen grootschalige ondergrondse constructies die impact hebben op de grondwaterlagen. Dit hoeft dan ook niet verder onderzocht te worden.

Het ruimtebeslag van een voetbalsite kan wel impact hebben op de ruimte voor oppervlaktewaterberging door inname van overstromingsgevoelig gebied en/of aanpassing van de loop en structuurkwaliteit van waterlopen. Dit wordt hierna verder per deelplan nagegaan.

➤ Waterkwantiteit

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. Alle zoekzones (deelplannen) 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.

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. [Omdat de reliëfverschillen in de zoekzones beperkt zijn, zullen hooguit lokale nivelleringen nodig zijn. Daarbij zal het komberegend vermogen worden hersteld op de site zelf, zodat geen bijkomend afstromend effect t.o.v. de omgeving wordt veroorzaakt.](#) De impact van de deelplannen op de waterkwantiteit zal dan ook niet significant zijn. De te nemen maatregelen situeren zich op projectniveau.

Over dit aspect hoeft nu geen verder onderzoek te gebeuren.

➤ [Waterkwaliteit](#)

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

8.2.3.1.9.2.3.1. [Deelplan Langveld Zuid - water](#)

➤ [Kenmerken van de omgeving](#)



- Geen overstromingsgevoelig gebied in of nabij het plangebied
- Geen waterloop in of aansluitend bij het plangebied

[In haar advies n.a.v. de startnota geeft VMM aan dat er geen fluviale overstromingen worden gemodelleerd vanuit waterlopen, maar dat de recent opgemaakte pluviale overstromingskaart wel wijst op stagnerend hemelwater in de zuidelijke helft van de site bij een 100-jarig neerslagevent.](#)

➤ [Effecten](#)

Er wordt geen overstromingsgevoelig gebied ingenomen en geen waterlopen aangetast/aangepast.

➤ [Conclusie](#)

Het deelplan Langveld heeft geen significante effecten op het watersysteem.

[Bij de verdere uitwerking van de site dient rekening gehouden te worden met het stagnerend hemelwater bij uitzonderlijke buien. Compensatie van de waterbergingscapaciteit moet voorzien worden in het plangebied.](#)

[In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingsfase 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.

8.2.3.2.9.2.3.2. Deelplan Broosveld - water

➤ Kenmerken van de omgeving



- Overstromingsgevoelig gebied nabij het plangebied (brongebiedje, uitloper van Simsebeek)
- 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 \(zie bijlage\) 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 in 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 de zoekzone en de Lokerstraat, zodat er geen bijkomend afstromend water vanuit de voetbalsite richting Lokerstraat zal lopen.](#)

➤ Effecten

Er wordt geen overstromingsgevoelig gebied ingenomen en geen waterlopen aangetast/aangepast. [In het inrichtingsalternatief 1 liggen de velden in een nattere zone en zal er meer grondverzet nodig zijn om de terreinen op te hogen. Inrichtingsalternatief 2 – dat aan de basis ligt van deze mer-screening – lijkt op het vlak van waterhuishouding interessanter te zijn. De echt natte zones liggen buiten de zoekzone.](#)

[De bodem is weinig infiltratiegevoelig. Dit is vrij kenmerkend in de streek \(Vochtig Haspengouw\). Infiltratie van regenwater is door de bodemspecifieke kenmerken lokaal problematisch.](#)

➤ Conclusie

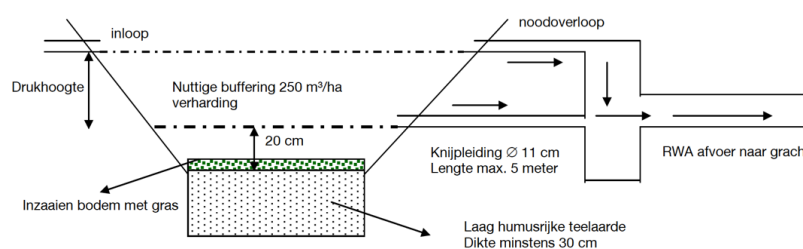
Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten op het watersysteem.

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.

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, cfr onderstaand schema.



[In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingsfase 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.](#)

8.2.4.9.2.4. Lucht

➤ **Gebouwen**

Van de gebouwverwarming van de voetbalsite – en woonontwikkeling in geval van deelplan Langveld Zuid - wordt niet verwacht dat deze relevante impact hebben op de lokale luchtkwaliteit.

➤ **Verkeer**

Een relevante impact op de lokale luchtkwaliteit kan wel optreden door het toegenomen verkeer dat met de voetbalactiviteiten samengaat. Dit hangt af van de hoeveelheid bijkomend verkeer, de luchtverversing (bv. of verkeer al dan niet door een smalle straat met hoge gevels – de zgn. streetcanyon – moet rijden) en de huidige luchtkwaliteit. De belangrijkste parameters inzake luchtkwaliteit n.a.v. wegverkeer zijn fijn stof (PM10 en PM2,5), stikstofdioxide (NO₂) en roet ('black carbon'). VMM publiceert kaarten tot op straatniveau met de jaargemiddelden voor deze parameters (geïnterpoleerde meetresultaten uit 2016).

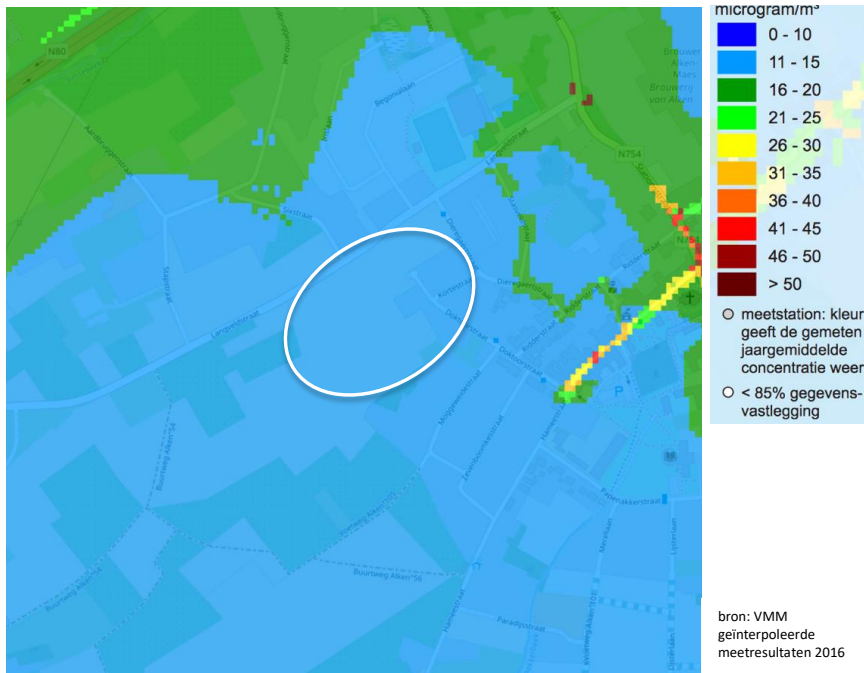
Om de significantie van de effecten inzake lucht t.g.v. het bijkomend verkeer in te schatten, wordt de NO₂-concentratie als maatstaf gebruikt, omdat deze sterker gecorreleerd is met verkeer dan fijn stof. In de handleiding voor MER-screenings voor stadsontwikkelingsprojecten (departement LNE, 2015) wordt als uitgangspunt genomen dat effecten significant kunnen zijn – en bijkomend onderzoek nodig is – in één van volgende situaties:

- > 250 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute met breedte straat < 3x hoogte aanpalende gebouwen en huidige NO₂-concentratie > 32µg/m³.
- > 450 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute komt bebouwing voor en huidige NO₂-concentratie > 32µg/m³.
- > 850 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute met breedte straat < 3x hoogte aanpalende gebouwen.
- > 1.600 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag, langs ontsluitingsroute komt bebouwing voor
- Het project genereert nagenoeg 1.000 pae/2u of meer op piekmomenten.

Als het project gevat wordt door één van die situaties, dan is een modellering van de NO₂-concentratie noodzakelijk om aan te tonen dat er geen belangrijke effecten te verwachten zijn. Bij de modellering dient het model CAR Vlaanderen gehanteerd te worden. In situaties waar de luchtkwaliteit ter hoogte van het project relatief slecht is (huidige NO₂-concentratie > 32µg/m³) en de gemodelleerde verkeersbijdrage aan de NO₂-concentratie groter is dan 0,4 µg/m³, wordt de bijdrage van het project op die locatie als belangrijk beschouwd.

8.2.4.1.9.2.4.1. Deelplan Langveld Zuid – lucht

➤ Kenmerken van de omgeving



- Het plangebied ligt in een zone waar de jaargemiddelde NO₂-concentratie relatief goed is.
- Ter hoogte van het kruispunt van het kruispunt met de Stationsstraat is de jaargemiddelde NO₂-concentratie relatief slecht (46 – 50 µg/m³).

➤ Effecten

Het deelplan genereert maximaal 691 bijkomende voertuigbewegingen/dag, nl. op zaterdag om de week¹. Door de week is dat maximaal 516 bijkomende voertuigbewegingen/dag (woensdag). De andere dagen ligt dit rond of ver onder de 450 bijkomende voertuigbewegingen/dag. Omdat het afwegingskader uitgaat van een gemiddelde werkdag, wordt het gemiddelde genomen van de weekdagen. Het plan genereert 326 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag.

Dit verkeer splits echter onmiddellijk, met als hoogste aandeel ca. 55%, of te wel maximaal 179 bijkomende voertuigbewegingen/dag, op het wegsegment Langveldstraat (oost t.o.v. plangebied). (zie pt. 9.2.1.3).

In het drukste wegsegment is de toename kleiner dan 250 voertuigbewegingen/dag.

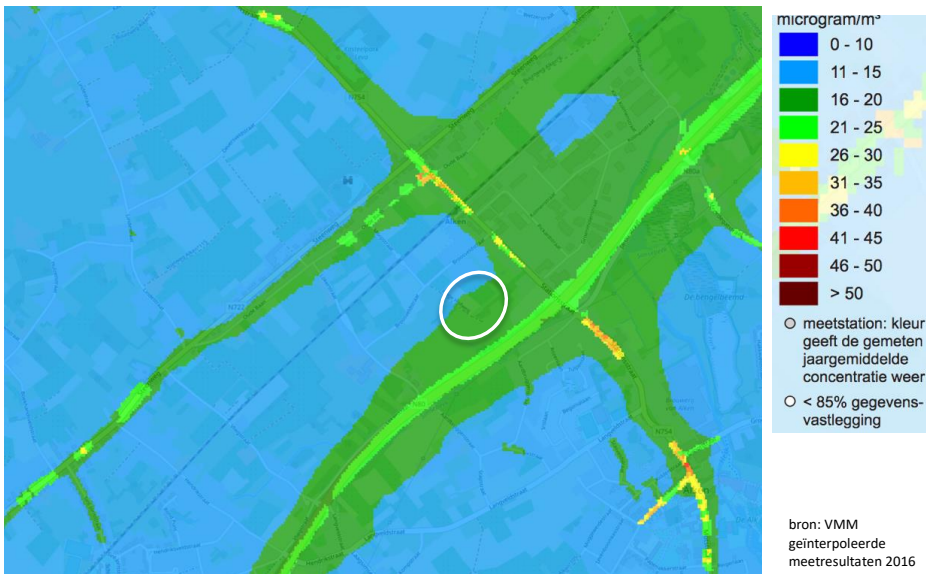
➤ Conclusie

Het deelplan Langveld Zuid heeft geen significante effecten inzake lucht.

8.2.4.2.9.2.4.2. Deelplan Broosveld

¹ optelsom 'verkeersgeneratie over heel de dag' van voetbalactiviteiten en 'totaal autobewegingen' bijkomende woonontwikkeling – zie Tabel 2, Tabel 3 en Tabel 5.

➤ Kenmerken van de omgeving



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

➤ Effecten

Het deelplan genereert maximaal 584 bijkomende voertuigbewegingen/dag, nl. op zaterdag om de week, en maximaal 409 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een werkdag (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 werkdagen. Gemiddeld genereert het plan 219 bijkomende voertuigbewegingen/dag op een werkdag.

De toename is kleiner dan 250 voertuigbewegingen/dag voor een gemiddelde werkdag.

➤ Conclusie

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten inzake lucht.

8.2.5-9.2.5. Geluid

➤ Voetbalactiviteiten

Wat betreft de geluidskenmerken van voetbalactiviteiten vallen we terug op een akoestisch onderzoek m.b.t. een voetbalaccommodatie in Nederland.²

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);

² 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 begrenzing van de plangebieden en de inrichtingsconcepten die zijn weerhouden [in de startfase](#) (zie pt. 7.1 t/m 7.2).

➤ Woonontwikkeling

Wat betreft de woonontwikkeling - in deelplan Langveld Zuid - wordt er sowieso vanuit gegaan dat deze geen significante hinder veroorzaken t.o.v. de omgeving.

➤ Verkeersgeluid

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

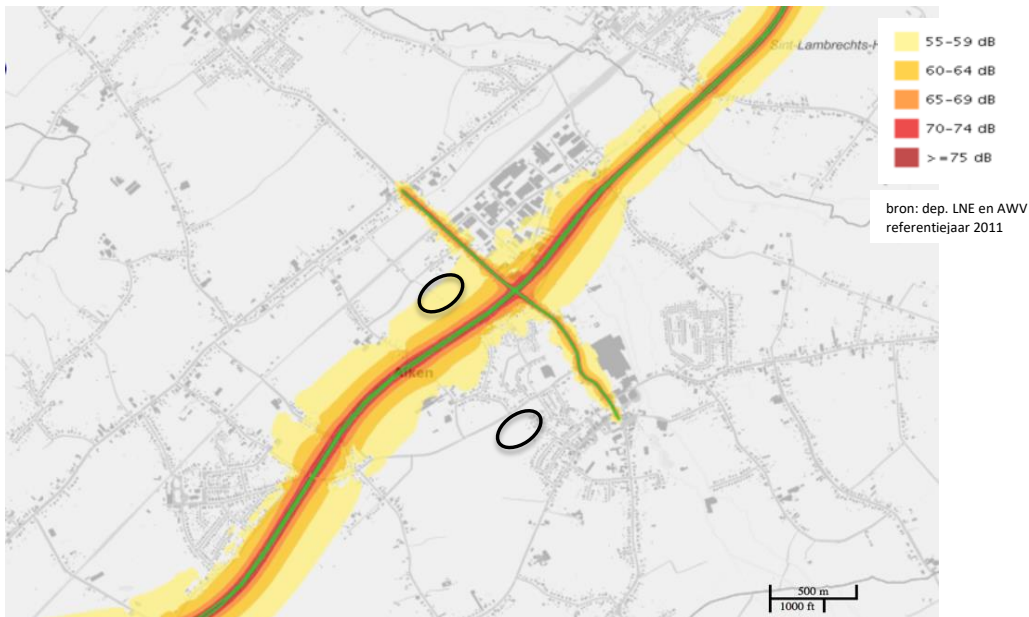
- verandering in vervoersbewegingen bedraagt meer dan 25% van de huidige verkeersintensiteiten (komt overeen met toename 1 dB (etmaalwaarde));
- er wonen mensen in de buurt van de wegen waarop de verhoging van de verkeersintensiteit zich voordoet;
- het geluidsniveau ter hoogte van de woningen is al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

Indien aan de drie bovenstaande criteria wordt voldaan, d.w.z. als er door het project veranderingen van meer van 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. De zoekzone Langveld ligt niet in een gebied met hoge geluidsbelasting.

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.

Afbeelding 47: situering plangebieden t.o.v. de geluidsbelastingskaart wegverkeer Lden



De huidige verkeersintensiteiten op de wegen rond de plangebieden zijn niet gemeten. De deelplannen genereren 409 à 516 voertuigbewegingen op weekdagen (woensdag, resp. deelplan Broosveld en deelplan Langveld Zuid) en 584 à 691 voertuigbewegingen op weekenddagen (zondag, om de week, resp. deelplannen Broosveld, en deelplan Langveld Zuid). 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 geluidsdrumniveau. 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 de deelplannen 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.

8.2.5.1.9.2.5.1. Deelplan Langveld Zuid – geluid

➤ Kenmerken van de omgeving en het plan



- [Het betreft een vrij rustig gebied aan de rand van de kern van Alken. De Langveldstraat is een bron van enig verkeersgeluid. Dit is het sterkst te merken aan de achterzijde van de woningen in de Dokterstraat.](#)
- Een 2-tal woningen in de Dokterstraat valt binnen de 50m-lijn van de voetbalvelden, als ook een deel van de voorziene woonontwikkeling binnen het deelplan zelf. De geluidsbelasting van het plan situeert zich aan de achter-/zijgevels van de woningen. De kortste afstand tot de sportvelden is ca. 35m voor de meest nabij gelegen bestaande woningen en ca. 10m voor de meest nabijgelegen woning in de nieuwe woonontwikkeling.
- De parking bevindt zich op ca. 10m van (zij-/achtergevel van) de meest nabijgelegen woning in de nieuwe woonontwikkeling die in het plan wordt voorzien en op ca. 80m van de meest nabijgelegen woning in de Dokterstraat. Een 2-tal woningen langs de Langveldstraat valt binnen de 50m-contour van de parking maar niet van de sportvelden. De geluidsbelasting situeert zich er vnl. t.h.v. de voorgevel.

➤ Effecten

[Het plan zal in algemene zin leiden tot bijkomend geluid bij gebruik van de velden t.o.v. het huidige geluidsklimaat. Dit betekent dat het karakter van de woonomgeving wat zal wijzigen, maar niet dat het normaal functioneren van de woonomgeving wordt gehypothekeerd. De wijziging kan beschreven worden als een wijziging van een eerder landelijke verkaveling naar een dorpswijk.](#)

Ter hoogte van de 2 woningen in de Dokterstraat kan een geluidsbelasting van ca. 49,2 dB(A) optreden (rekening houdend met een geluidsbelasting van voetbalactiviteiten op 15m van 56,7 dB(A) en afname van het geluid met een toename van de afstand = dissipatiecoëfficiënt (10dB/m) van 0,0003). Dit houdt geen gezondheidsrisico's in (geen significant effect) maar voldoet niet aan de milieukwaliteitsnormen voor woongebied.

Voor de woningen die in het plan zelf worden voorzien zou de geluidsbelasting bij voetbalactiviteiten zelfs ca. 60 dB(A) bedragen. Voor deze woningen houden de voetbalactiviteiten significante effecten inzake geluid in. Om onder de 55 dB(A) te geraken (geen gezondheidsrisico's) moeten de voetbalvelden op min. 20m van de woningen worden voorzien.

Om een vermindering te bekomen tot een weinig hinderlijke situatie, zou de afstand van de (bespeelde) velden tot de gevels min. 50m moeten bedragen (cfr. uitgangspunt). Dit leidt tot een geluidsniveau van ca. 46dB. Op een afstand van 55m is het geluidsniveau beperkt tot 45dB (cfr. milieukwaliteitsnorm dagperiode) en op 95m blijft het geluidsniveau beperkt tot 40dB (cfr. milieukwaliteitsnorm avondperiode).

Andere maatregelen met (beperkt) effect, zijn het voorzien van³:

- 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;
- 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.

Het autoverkeer op de parking kan leiden tot geluidspieken van ca. 70 dB(A) voor de meest nabijgelegen woningen (nieuwe woningen die in het plan zijn voorzien). Dit leidt tot gezondheidsrisico's en is een significant effect. Voor de meest nabijgelegen woning (achtergevel) in de Dokterstraat is dit tot ca. 52 dB(A), wat niet significant is, maar wel een beperkt negatief effect.

Om de effecten van de parking te milderen is reductie tot onder de 55 dB(A) aangewezen. (Het betreft louter piekgeluiden, geen geluidsniveau dat constant is tijdens een langere periode). Ook hier geldt een afstand van ca. 50m als een afdoende afstand, zonder bijkomende maatregelen. Dit is echter niet realistisch ter hoogte van de toeritten naar de parking vanop de openbare weg. Een verticaal geluidsscherm vlak naast de toerit/parking kan leiden tot een reductie van 10 à 12 dB(A). Als dit wordt gecombineerd met een afstand van min. 15m van de woning, is er geen significant negatief effect te verwachten.

➤ Conclusie

Het deelplan Langveld-Zuid heeft geen significante effecten, mits rekening wordt gehouden met volgende maatregelen:

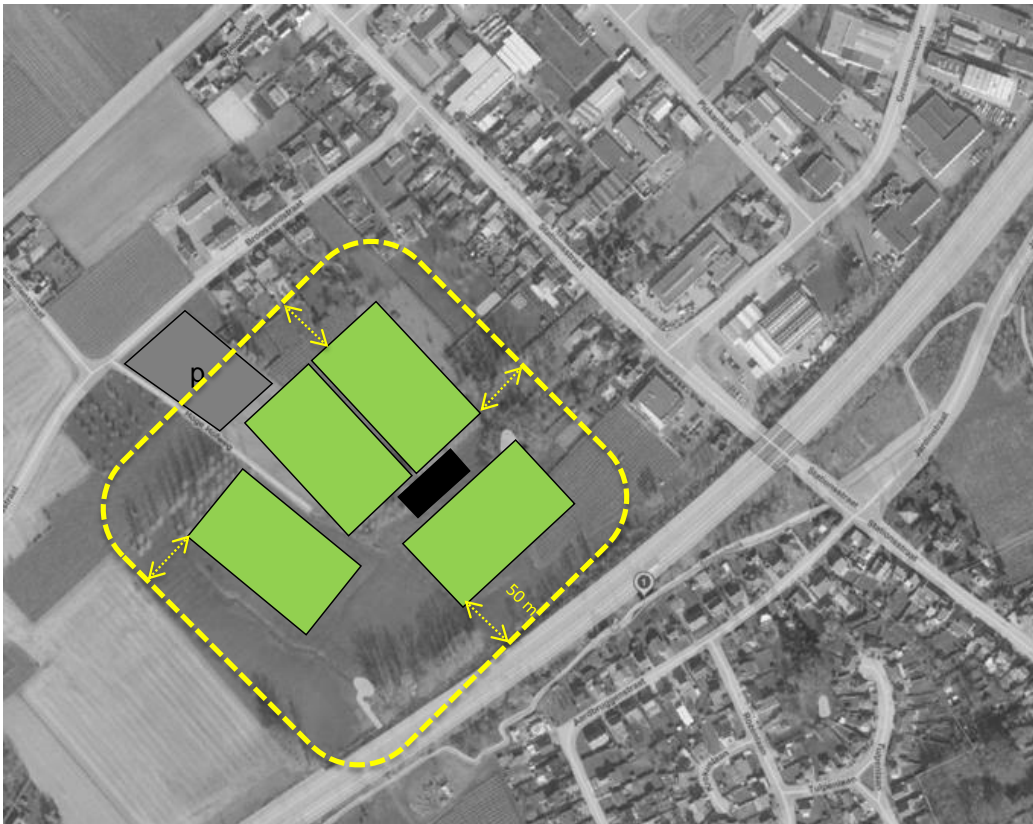
- de achter-/zijgevels van de woningen in nieuwe woonontwikkeling die in het plan is voorzien, op min. 50m van de voetbalvelden;
- parking / toerit parking afschermen met verticaal geluidsscherm en op min. 15m van de (achter-/zijgevels van) omliggende woningen.

Het plan kan verder worden geoptimaliseerd door:

- de voetbalvelden op min. 55m van de achterzijde van de woningen voorzien;
- de parking op min. 50m van de (achter-/zijgevel) van de omliggende woningen situeren;
- in de avondperiode enkel de voetbalvelden gebruiken op min. 95m van de (achter-/zijgevels van) omliggende woningen of op min. 65m afstand indien aarden wal met geluidsscherm ter hoogte van de tuinen wordt aangelegd.

³ bron: Tideman, Akoestisch onderzoek voetbalvereniging OMC Dordrecht, 2017

8.2.5.2.9.2.5.2. Deelplan Broosveld - geluid



➤ **Kenmerken van de omgeving en het plan**

- [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.](#)
- Er vallen geen woningen binnen de 50m-lijn van de voetbalvelden, maar de woningen aan de zuidzijde van Broosveldstraat liggen er dicht bij.
- De uiterste grens van de parking bevindt zich op ca. 15m van de zijgevel van een woning. De ontsluiting van de parking (Hoge Hofweg) ligt wel aanzienlijk verder (ca. 95m).

➤ **Effecten**

[Het plan zal in algemene zin 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'.](#)

De voetbalterreinen liggen grotendeels binnen de geluidsbelastingcontour van minstens 55dB van het wegverkeer op de Expressweg (N80). Geluid van de voetbalactiviteiten zal grotendeels opgaan in het achtergrondgeluid van dit wegverkeer. De woningen langs de Broosveldstraat vallen echter buiten die belastingcontour langsheen de Expressweg.

De velden bevinden zich volgens de inrichtingsschets op min. 55m van de achtergevels van de woningen. Het geluidsniveau is dan beperkt tot 45dB(A) (cfr. milieukwaliteitsnorm dagperiode). Het meest oostelijke deel van de parking komt vrij dicht bij de meest aanpalende woning, maar de ontsluiting zelf ligt voldoende ver om onder de milieukwaliteitsnorm voor de avondperiode te blijven (40 dB(A)).

Andere maatregelen met (beperkt) effect, zijn zoals reeds genoemd, het voorzien van⁴:

- 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;
- 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.

Het autoverkeer op de parking ([in het onderzochte scenario voorzien aan Broosveldstraat](#)) kan leiden tot geluidspieken voor de meest nabijgelegen woning [in de Broosveldstraat](#). [Dit moet beschouwd worden als een significant effect, zoals ook voor de zoekzone Langveld Zuid is geoordeeld. Omdat de ontsluiting van de parking veel verder van de woningen zal liggen, en dus slechts een beperkt aantal parkerende wagens tot op deze afstand zullen komen, wordt de impact inzake mogelijke gezondheidseffecten wel kleiner geacht. \(In de startnota werd deze nuance, onterecht, niet gemaakt\).](#)

Een verticaal geluidsscherm vlak naast de parking kan leiden tot een reductie van 10 à 12 dB(A). [Samen met ~~Als dit wordt gecombineerd met een~~](#) afstand van min. 15m van de woning, is er [dan](#) geen significant negatief effect te verwachten.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Broosveld heeft geen significante effecten, mits rekening wordt gehouden met volgende maatregelen:

- parking afschermen met verticaal geluidsscherm en op min. 15m van de (zijgevel van) aanpalende woning.

Het plan kan verder worden geoptimaliseerd door:

- in de avondperiode de verst van de woningen verwijderde voetbalvelden gebruiken (op min. 95m van de (achter-/zijgevels van) omliggende woningen of op min. 65m afstand indien aarden wal met geluidsscherm ter hoogte van de tuinen wordt aangelegd).
- 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.

Het autoverkeer op (uitrit van) de parking kan leiden tot geluidspieken [van ca. 72 dB\(A\)](#) voor de meest nabijgelegen woning in [Steenweg-Broosveldstraat \(nieuwe woningen die in het plan zijn voorzien\)](#). Dit leidt tot gezondheidsrisico's en is een significant effect. [Voor de meest nabijgelegen woning in de St. Jorisstraat is dit tot ca. 70 dB\(A\), wat evengoed significant is.](#)

⁴ bron: Tideman, Akoestisch onderzoek voetbalvereniging OMC Dordrecht, 2017

Een verticaal geluidsscherm vlak naast de [toerit](#)/parking kan leiden tot een [afdoende](#) reductie van 10 à 12 dB(A), [zodat -Als dit wordt gecombineerd met een afstand van min. 15m van de woning, is er geen significant negatief effect te verwachten.](#)

[In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingsfase is een ruimere afstand tussen de sportvelden en de achterzijde van de woningen gerespecteerd. Tevens is de parking gesitueerd achter de supermarkt met bijhorende parking, waardoor minder woningen \(in Broosveldstraat\) gehinderd zullen worden door verkeersgeluid van wagens van/naar de voetbalsite.](#)

[Voor de woning tussen de \(parking van de\) supermarkt en de Expressweg zal de voetbalsite cfr. het inrichtingsalternatief uit de scopingsfase 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 milderden, maar de geluidsdruk blijft er hoog omwille van de Expressweg, zodat dergelijke maatregel niet als noodzakelijk wordt beschouwd.](#)

8.2.6.9.2.6. 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 strooilicht 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.

8.2.7.9.2.7. Fauna & flora

Effecten op fauna & flora kunnen betrekking hebben op ecotoop en biotoopverlies (ruimtebeslag door het nieuwe plan), barrièrewerking (verlies verbindende groenstructuren/stapstenen tussen belangrijke ecotopen) en rustverstoring (licht, geluid). Omdat de plangebieden zich in/aan de kernen bevinden is verstoring in dit geval enkel relevant indien belangrijke of beschermde habitats direct bij de plangebieden aansluiten.

8.2.7.1.9.2.7.1. Deelplan Langveld Zuid – fauna & flora

➤ Kenmerken van de omgeving



Vlaamse natuurreservaten	<input type="checkbox"/>
Erkende natuurreservaten	<input type="checkbox"/>
Ramsar-gebieden	<input type="checkbox"/>
Vogelrichtlijngebieden	<input type="checkbox"/>
Habitatrichtlijngebieden	<input type="checkbox"/>
Gebieden van het VEN en het IVON	
Grote Eenheid Natuur	<input type="checkbox"/>
Grote Eenheid Natuur in ontwikkeling	<input type="checkbox"/>
Natuurverwevingsgebied	<input type="checkbox"/>

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekes of nummering



BWK 2 - Zones
<input type="checkbox"/> Biologisch minder waardevol
<input type="checkbox"/> Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
<input type="checkbox"/> Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
<input type="checkbox"/> Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
<input type="checkbox"/> Biologisch waardevol
<input type="checkbox"/> Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
<input type="checkbox"/> Biologisch zeer waardevol

- Geen beschermde of belangrijke natuurgebieden in of nabij het plangebied.
- Zowel het plangebied als de omgeving biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaarten (BWK), [wat wordt bevestigd vanuit oppervlakkige terreinwaarneming door een ecoloog.](#)

➤ **Effecten**

Er zullen geen beschermde of belangrijke natuurgebieden, noch biologisch waardevolle elementen, verdwijnen of worden verstoord. Er zijn geen relevante effecten inzake fauna & flora.

➤ **Conclusie**

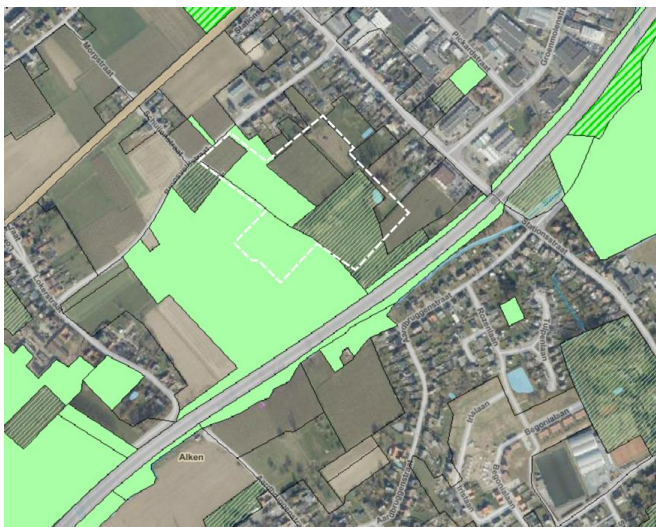
Het deelplan Langveld-Zuid heeft geen significante effecten inzake fauna & flora.

8.2.7.2.9.2.7.2. **Deelplan Broosveld – fauna & flora**

➤ **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



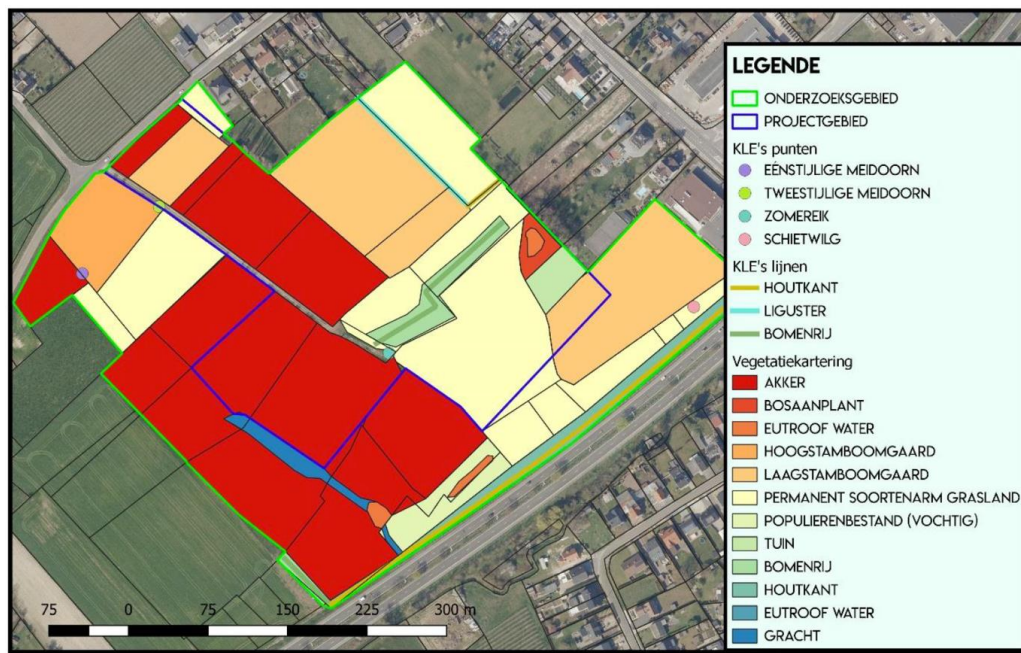
- BWK 2 - Zones
 - Biologisch minder waardevol
 - Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 - Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
 - Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
 - Biologisch waardevol
 - 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 beschermde, of belangrijke, natuurgebieden [of ecotopen](#) ingenomen of verstoord.

Door de ontwikkeling van het plan [kunnen een aantal van de landschapsecologische elementen en waterpartijen met ecologische potentie](#) verdwijnen. Globaal wordt de inname van deze waardevolle elementen als een [niet-significant negatief effect](#) beschouwd. De aanpalende hoogstamboomgaard en gracht zijn biotopen waar de [fauna](#) in beperkte mate [kan](#) worden verstoord door de voetbalactiviteiten (geluid, lichtglod). De [solitaire ecologische interessante bomen en \(een deel van\) de populierenrij](#) die verloren zouden gaan, kunnen in de omgevingsaanleg worden [behouden](#).

➤ Conclusie

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

[Het uitgevoerde ecologisch onderzoek leverde een aantal aanbevelingen op m.b.t. de inrichting van het terrein. Waar mogelijk moet gestreefd worden naar behoud van kleine landschapselementen. De monumentale zomereik, de tweestijlige meidoorn, een deel van de populierenrij, ... kunnen worden behouden. Ter buffering](#)

[van de effecten van de sportactiviteiten kan een groenscherm worden aangelegd rond de sportsite. De aanplant van hoge bomenrijen rond voetbalvelden is niet optimaal voor de kwaliteit van de voetbalvelden zelf. Daarom kan beter worden gekozen voor brede houtkanten met een maximale hoogte van 3 à 4 meter. Een houtkant is 3 tot 5 meter breed en wordt aangeplant met inheemse en streekeigen soorten. Deze aanbevelingen worden meegenomen in een meer gedetailleerd ontwerpend onderzoek voor de site.](#)

[Het inrichtingsalternatief uit de scopingfase voorziet in behoud van kleine landschapselementen, omdat het plangebied deze niet inneemt of omdat ze geïncorporeerd kunnen worden in de inrichting van de site. Tevens wordt voorzien in brede groenbuffers \(15m\) waarin zowel een houtkant aan de zijde van de velden als hogere bomen aan de zijde van de woning \(i.f.v. visuele en lichthinder\).](#)

8.2.8.9.2.8. Ruimtelijk functioneren

Mogelijke effecten inzake ruimtelijk functioneren hebben betrekking op:

- de wisselwerking met de ruimtelijke structuur (het ruimtelijk functioneren van de omgeving), zowel in de directe omgeving als op hoger schaalniveau;
- de wijzigingen in ruimtegebruik en gebruikskwaliteit in en om het plangebied (ruimtebeslag in het plangebied, impact op de gebruikskwaliteit in de directe omgeving);
- de wijzigingen in de belevingsaspecten in en om het plangebied (omgevingskwaliteit en -identiteit).

Een voetbalsite met voetbalvelden, clubhuis en parking wordt eerder als onderdeel van het bebouwd weefsel beschouwd, dan als onderdeel van een openruimtelandschap (= natuurlijk landschap, agrarisch landschap, groengebied,...). Het verschil met een bebouwd weefsel is wel dat een voetbalsite veelal vrije doorzichten biedt.

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. De meest uitzichtbepalende elementen zijn de kantine/clubhuis en veldverlichting (hoge masten, lichtgloed 's avonds). Het gebruik situeert zich vooral op maaiveldniveau. Er wordt wel een kantine op verdiepingshoogte en een tribune als onderdeel van het plan verondersteld. Dit betekent dat zichten op de directe omgeving vanaf ca. 5m hoogte mogelijk zijn.

Andere effecten op de omgeving volgen uit de verkeersgeneratie, geluid en licht die het gevolg zijn van de voetbalactiviteiten. Deze werden al eerder onderzocht, ook wat betreft mogelijke impact op de gezondheid. In dit hoofdstuk worden ze wel nog mee in ogenschouw genomen om effecten inzake belevingswaarde in te schatten.

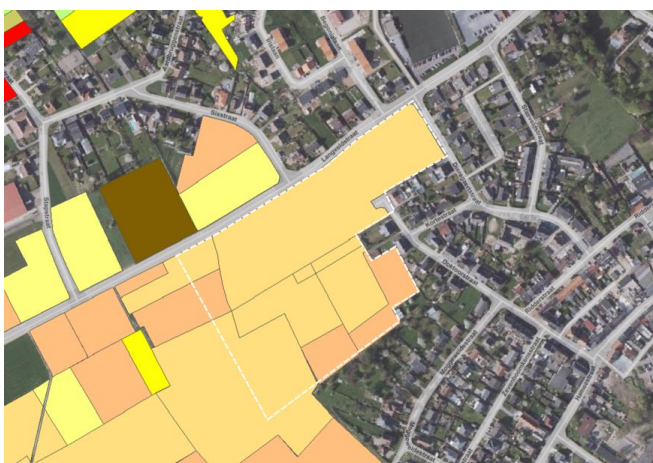
8.2.8.1.9.2.8.1. Deelplan Langveld Zuid – ruimtelijk functioneren

➤ Kenmerken van de omgeving



Ruimtelijke structuur

- Aan de rand van de kern, op overgang naar open ruimtegebied (landbouwgebied).
- Op wandelafstand van het centrum.
- In de nabijheid van een bestaande recreatieve cluster.
- Aansluitend bij één van de hoofdstraten in de kern.
- Aansluitend op residentiële woonwijk (achtertuinten).



Ruimtegebruik

- In landbouwgebruik.
- Deels bestemd als woongebied (niet ontwikkeld).
- Deels agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied).

➤ Effecten

Door de ontwikkeling van dit deelplan zal ca. 6,5 ha landbouwareaal verloren gaan. Hiervan is ca. 5 ha bestemd als agrarisch gebied en ook als dusdanig herbevestigd. Het plan leidt niet tot versnippering van het omliggend resterend landbouwareaal en voor zover kan worden nagegaan, ook niet tot onbereikbaarheid van omliggende landbouwpercelen. Op het gehele landbouwareaal heeft het plan hooguit een beperkt effect. Bovendien wordt het planologisch evenwicht aan herbevestigd agrarisch gebied hersteld door het deelplan Vallei van de Herk.

[Een eventuele herbestemming van de diepe tuingedeelten van de woningen in de Moggeweidestraat \(van agrarisch naar tuin- of groenzone\) heeft geen effecten, aangezien deze gronden al als tuin in gebruik zijn.](#)

Het effect voor de betrokken landbouwer(s) (eigenaars en/of pachters) kan niet concreet worden ingeschat omdat gedetailleerde informatie m.b.t. het bedrijfsareaal en de landbouwgebruikswaarde van de betrokken landbouwbedrijven om privacyredenen niet beschikbaar is. Omdat het hier vooral akkerland betreft, de landbouwbedrijfsstructuur in de regio vooral gekenmerkt wordt door landbouwbedrijven met een groot areaal, en het plangebied geen huiskavels van landbouwbedrijven omvat, en hoe dan ook een financiële vergoeding voor eigenaars en gebruikers te voorzien is (verwerving grond, gebruikersschade cfr. wettelijke bepalingen) wordt ingeschat dat het plan niet zal leiden tot significante effecten voor de betrokken landbouwbedrijven.

Een deel van het plangebied is voor woonontwikkeling voorzien. Deze sluit aan bij het bestaande woonweefsel van de kern. Dit deel van het plangebied is ook al bestemd als woongebied. Dergelijke ontwikkeling wordt als normaal beschouwd in een woonomgeving en zal dus geen effecten hebben op het functioneren van het bestaande omliggend woonweefsel.

De te ontwikkelen voetbalsite sluit aan bij de kern en één van de hoofdstraten van de kern. Deze kern is goed uitgerust met woonondersteunende voorzieningen, en functioneert ook als voorzieningenkern voor omliggende kernen (zgn. 'hoofddorp'). Vlakbij het plangebied ligt al een recreatieve cluster. Die omvat een tennisclub en één van de huidige locaties waar de fusieclub traint en wedstrijden speelt. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat die huidige voetballocatie ook in de toekomst een recreatieve invulling houdt (zie pt. 7.4). Langs de Langveldstraat – een hoofdstraat in de kern van Alken – ontstaat zo een groter recreatief aanbod. Het deelplan past zich m.a.w. in ten opzichte van ruimtelijke structuur op hoger schaalniveau, en vormt hierop een aanvulling.

Voor de woningen langs de Dieregaertstraat, Langveldstraat en Dokterstraat zal de belevingskwaliteit veranderen. Voor de woningen in de Moggeweidestraat [zullen deze](#) effecten [minder groot zijn omdat ze](#) op grotere afstand zijn gelegen [en een diepere tuinzone hebben](#) t.o.v. de te ontwikkelen voetbalsite.

Voor de woningen in de Dieregaertstraat zal het zicht op open ruimte wijzigen in een bebouwde omgeving. Dit deel van het plangebied is echter al bestemd als woongebied. Deze verandering is dus sowieso te verwachten en wordt als normaal beschouwd in een kern. Het verkeer kan er toenemen door het plan, maar dat is beperkt tot enkele piekmomenten in de week. De leefbaarheid komt hierdoor niet in het gedrang. Het functioneren en de woonomgevingskwaliteit in de Dieregaertstraat wordt hooguit beperkt negatief beïnvloed t.o.v. de huidige toestand.

Voor de woningen in de Langveldstraat verandert het zicht op open ruimte naar een zicht op een nieuwe woonontwikkeling en een voetbalsite. Deze ontwikkelingen worden als gangbare onderdelen van een kern beschouwd. Het verkeer op voorliggende weg op bepaalde momenten van de week toenemen. Het betreft echter een hoofdstraat in de kern en geen rustige woonstraat. De leefbaarheid komt niet in het gedrang door bijkomend verkeer. De belevingskwaliteit voor deze woningen is neutraal tot hooguit beperkt negatief.

Voor de woningen in de Dokterstraat zal de tuin niet langer grenzen aan een open ruimtegebied. Het betreft slechts enkele woningen. De verandering zal [ook](#) bepaald worden door geluid van voetbalactiviteiten, en waarneming van verlichtingsmasten en een lichtgloed op avonden dat getraind/gespeeld wordt. Het betreft evenwel geen landelijk woonlint maar een residentiële straat in een dorp. Directe hinder inzake geluid/licht is beperkt tot enkele woningen en kan afdoende worden gemilderd. 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 inblik in de woningen of toegankelijk van de tuinen zal er niet of nauwelijks zijn. [De tribune bevindt zich op ruime afstand van de woningen \(veel verder dan 45°-regel\) waardoor de privacy niet significant wordt beïnvloed.](#) Het normaal functioneren als woning [zal dan ook](#) niet onmogelijk worden. Het verkeer in de Dokterstraat zal toenemen. De verkeersleefbaarheid komt niet in het gedrang. Dit is hoe dan ook beperkt tot enkele piekmomenten in een week. Hierdoor verandert het karakter van een rustige residentiële straat slechts op een beperkt aantal momenten. De woonomgeving is een

onderdeel van de woonkern en ligt vlakbij het centrum, zodat een toename van de levendigheid en verkeer niet als significant negatief kan worden beschouwd. Kwaliteitsvol wonen blijft mogelijk.

Het ruimtegebruik zou enigszins beperkt kunnen worden door het huidige voetbalterrein van Alken Centrum mee in te schakelen in het functioneren van de nieuwe voetbalsite. De ruimte voor parkeren op de nieuwe voetbalsite kan beperkt worden door gebruik van de parking aan het voetbalterrein van Alken Centrum en de publieke parkeerplaatsen in de Stasveldstraat.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Langveld Zuid heeft geen significante effecten inzake ruimtelijk functioneren van de omgeving.

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- in de omgevingsaanleg van de voetbalsite een afsluiting en een groene landschappelijke visuele buffer voorzien t.o.v. de aanpalende tuinen.

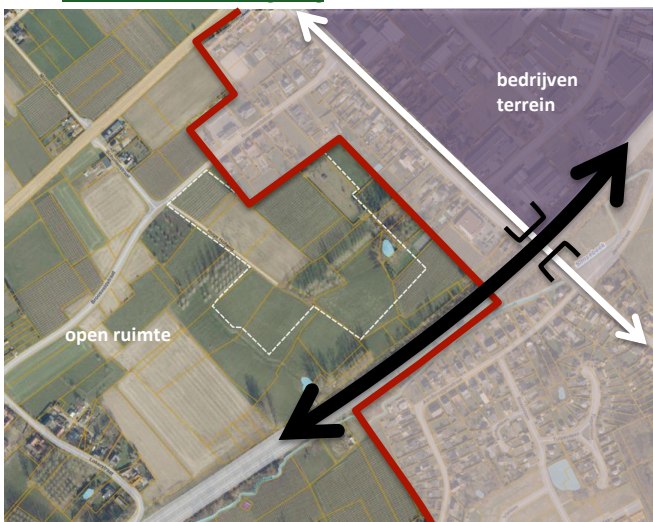
Uit de inspraakreacties en adviezen op de startnota blijkt verder onderzoek aangewezen om de ruimte-inname op landbouwgronden te beperken. Suggesties in die zijn:

- Blijvend inschakelen van site Alken Centrum in de werking van de voetbalclub
- Het nog niet ontwikkelde voorliggende woongebied mee te gebruiken voor de voetbalsite i.p.v. voor woontwikkeling.

In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingsfase is een ruime groene visuele buffer t.o.v. aanpalende tuinen voorzien. De afstand tussen de woningen en de velden is ruimer dan in het basialternatief voor de mer-screening (fase startnota). De beschreven effecten qua belevingskwaliteit zullen voor het nieuwe inrichtingsalternatief dus eerder minder zijn. De private tuinen blijven maximaal gevrijwaard. Het bestaande terrein van Alken Centrum zal hoe dan ook nog enige tijd in gebruik blijven. Er is recent nog beslist tot investering in hernieuwing. Het terrein behoudt een bestemming als recreatiegebied, zij het met nabestemming i.f.v. woonontwikkeling.

8.2.8.2.9.2.8.2. 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.

Met opmaak: Lijst opsom. teken extra interlinie



Ruimtegebruik

- Grotendeels in landbouwgebruik, vnl. grasland, en deels akker en fruitgaard.
Bestemd als agrarisch gebied (herbevestigd agrarisch gebied).

➤ Effecten

Door de ontwikkeling van dit deelplan zal ca. 5,7 ha landbouwareaal verloren gaan, bestemd als (herbevestigd) agrarisch gebied. De perceelsstructuur en het landgebruik is versnipperd, waardoor er vanuit wordt gegaan dat het kleinere landbouwgebruikspercelen van landbouwbedrijven en/of geen beroepslandbouw betreft. Het effect voor de betrokken landbouwer(s) (eigenaars en/of pachters) kan niet concreet worden ingeschat (privacyredenen). Omdat het hier vooral akkerland betreft, de landbouwbedrijfsstructuur in de regio vooral gekenmerkt wordt door landbouwbedrijven met een groot areaal, en het plangebied geen huiskavels van landbouwbedrijven omvat, en hoe dan ook een financiële vergoeding voor eigenaars en gebruikers te voorzien is (verwerving grond, gebruikersschade cfr. wettelijke bepalingen) wordt ingeschat dat het plan niet zal leiden tot significante effecten voor de betrokken landbouwbedrijven.

Het plan leidt in beperkte mate tot versnippering van het omliggend resterend landbouwareaal. Er blijven repels grond met landbouwbestemming tussen de woningen en het plangebied en tussen de Expressweg en het plangebied. 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 het deelplan Vallei van de Herk.

De zoekzone omvat het achterste deel van een diepe tuin van één woning langs de Stationsstraat. Er blijft een voldoende diepe tuinzone behouden volgens de gangbare tuindieptes in de onmiddellijke omgeving.

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 Broosveldstraat en de inname van de huidige open ruimte achter de woningen door voetbalterreinen. Alhoewel 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. Aan de achterzijde van die woningen zal ook een publiek toegankelijk terrein worden gecreëerd t.o.v. een vrij toegankelijk akkergebied in de huidige toestand. Hierdoor zal het privacygevoel veranderen, maar directe inblik in de woningen of toegankelijk van de tuinen zal er niet of nauwelijks zijn, waardoor het normaal functioneren als woning niet onmogelijk wordt.

[Het ruimtegebruik zou enigszins beperkt kunnen worden door op wedstrijddagen en bij toernooien het industrieterrein te gebruiken als parking. Ook samengebruik van een \(grotere\) parking bij de nabijgelegen supermarkt is te overwegen. Zo kan de ruimte voor parking aan de voetbalsite beperkt worden en \(een deel van\) de bijkomende verkeersdruk in de Broosveldstraat worden geminimaliseerd.](#)

➤ **Conclusie**

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

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- [in de omgevingsaanleg van de voetbalsite een afsluiting en een groene landschappelijke visuele buffer voorzien t.o.v. de aanpalende tuinen.](#)

[In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingsfase \(zie pt. 7.1.8.2\) is een ruime groene visuele buffer t.o.v. aanpalende tuinen voorzien. Ook is gezocht naar een zo compact mogelijke voetbalsite. Hierdoor kan meer \(beroeps\)landbouwooppervlakte bewaard blijven. Dit gaat wel ten koste van kleine delen van diepe tuinzones. Deze vallen weliswaar vnl. in een strook voorzien voor groenbuffer.](#)

[Dit nieuwe inrichtingsalternatief voorziet ook in een ontsluiting via de supermarktparking waardoor de bewoners in Broosveldstraat beduidend minder hinder zullen ervaren dan voorgaande effectbeschrijving. Het samengebruik van de parking van de supermarkt is onderzocht. Er is een principiële akkoord tot ontsluiting via de parking, maar de gangbare parkeerbehoeften van de voetbalsite zijn op de site zelf op te vangen.](#)

[Ook leidt de ruimere afstand tussen de velden en de woningen, en een brede groenbuffer tot minder hinder inzake licht, geluid en privacy.](#)

8.2.9.9.2.9. **Landschap & erfgoed**

8.2.9.1.9.2.9.1. **Deelplan Langveld Zuid – Landschap & erfgoed**

➤ Kenmerken van de omgeving



- Geen erfgoed- of cultuurhistorische landschapswaarden in of om het plangebied.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een vrij grootschalige open agrarisch landschap.

➤ 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. Dit zal vooral vanuit de Langveldstraat waargenomen worden. Het aangesloten openruimte gebied blijft evenwel groot en wordt niet versnipperd door het voorgenomen plan. De kern blijft duidelijk herkenbaar als een dorp in het buitengebied. De visuele openheid van een voetbalsite maakt wel dat de overgang tussen dorp en open ruimte niet meer scherp is. Dit kan als beperkt negatief effect worden beschouwd.

➤ Conclusie

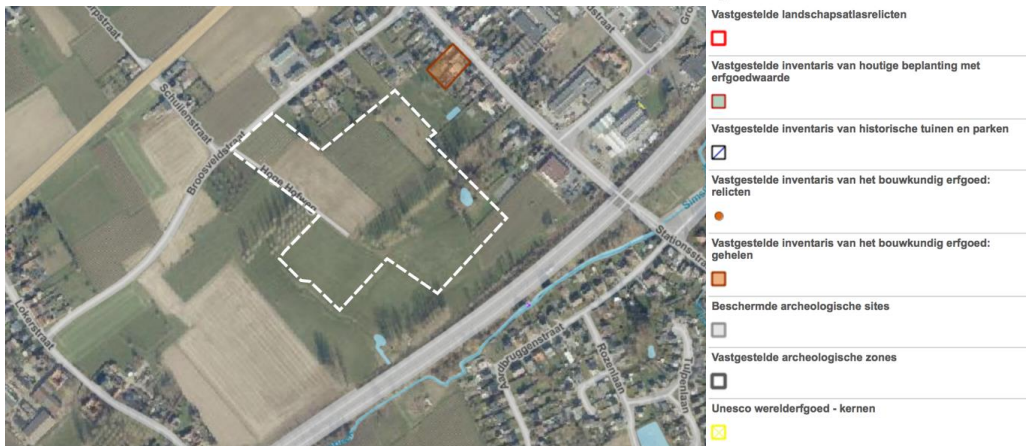
Het deelplan Langveld Zuid heeft geen significante effecten inzake landschap en erfgoed.

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- in de omgevingsaanleg van de voetbalsite een groene landschapsbuffer t.o.v. de omgevende open ruimte te voorzien.

8.2.9.2.9.2.2. Deelplan Broosveld - Landschap & erfgoed

➤ Kenmerken van de omgeving



- 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. 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 als beperkt negatief effect worden beschouwd.

➤ Conclusie

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

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- in de omgevingsaanleg van de voetbalsite een groene landschapsbuffer t.o.v. de omgevende open ruimte te voorzien.

[In de concretere inrichtingsoefening tijdens de scopingfase is een ruime groene visuele buffer t.o.v. de open ruimte voorzien. De site is ook compacter, waardoor de grens van de kern wat minder diep in de open ruimte dringt.](#)

8.2.10-9.2.10. 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. Dit geldt voor elk van de drie deelplannen, ongeacht de concrete ligging.

➤ 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 9.2.4).

➤ 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.

8.2.11-9.2.11. 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. Sevesobedrijven 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.

Overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse overheid moet een omgevingsveiligheidsonderzoek gebeuren indien een RUP wordt opgemaakt in de nabijheid van een Sevesobedrijf of in het RUP de mogelijkheid wordt gecreëerd om Sevesobedrijven te vestigen.

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

➤ **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. Geen enkel deelplan ligt in of nabij 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 en wordt dit niet verder onderzocht.

8.3.9.3. **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.

8.3.1.9.3.1. 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.

➤ 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.

Het plan leidt tot een verkeersgeneratie t.g.v. een woonontwikkeling met max. 50 bijkomende woonegelegenheden. Overeenkomstig het inrichtingsalternatief 2, dat voor dit deelplan werd weerhouden en als 'worst case scenario' geldt voor de effectbeschrijving, wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 50 bijkomende woningen. Rekening houdend met de kencijfers uit het richtlijnenboek 'mobiliteitseffectenstudies' (MOW, 2009) geeft dit onderstaande berekening.

Tabel 6: aantal autobewegingen in de avondspits - nieuwe situatie woonontwikkeling deelplan Terkoest

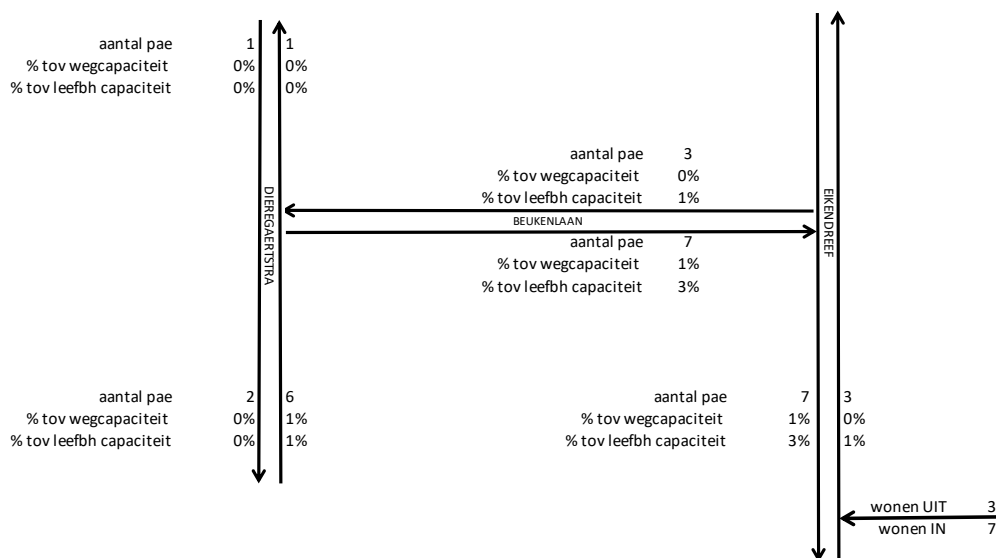
aantal woonegelegenheden	personen per huishouden	totaal aantal personen
50	2,33	117
verplaatsingen/persoon/dag	totaal verplaatsingen/dag met de woning als herkomst of bestemming	
2	233	
bezoekers per woning	totaal aantal bezoekers	aantal bewegingen bezoekers (h&t)
0,3	15	30
weinig stedel. % autobestuurder	aantal autobewegingen bewoners	totaal aantal autobewegingen
0,45	105	118
% autobestuurder bezoeker	aantal autobewegingen bezoekers	
0,45	14	
% auto tijdens avondspitsuur	8,40%	aantal autobew/avondspitsuur
		10
	van en naar de woning	
	van	3
	naar	7
% auto tijdens ochtendspitsuur	8,20%	aantal autobew/ochtendspitsuur
		10
	van en naar de woning	
	van	9
	naar	1

In functie van het effectenonderzoek qua mobiliteit is de avondspitsintensiteit van belang. Voor de verdere toebedeling naar de wegsegmenten doen we volgende aannames:

- de woonontwikkeling ontsluit naar de Eikendreef (cfr inrichtingsalternatief 2);
- het autoverkeer in de avondspits is overwegend woon-werkverkeer (al dan niet gecombineerd met afhalen kinderen of winkelbezoek). We gaan ervan uit dat 50% van het verkeer van het hogere wegennet komt (N80 – Stationsstraat – Langveldstraat) en 30% uit Alken-Centrum en 20% uit de richting van het centrum van Terkoest.

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 wordt gegenereerd op een doordeweekse avondspits (17u-18u) is weergegeven in onderstaand schema.



Tijdens de avondspits bedraagt de toename van het verkeer t.g.v. het plan hooguit 1% van de doorstromingscapaciteit. Qua doorstroming leidt het plan niet tot problemen. Wat betreft de verkeersleefbaarheid geldt dezelfde redenering. Zij het dat de hoogste bijdrage ca. 3% is (in de Eikendreef en Beukenlaan) bedragen. De effecten inzake bijkomend wegverkeer van het plan zijn heel beperkt.

Hierbij kan worden opgemerkt dat het plangebied reeds deels bestemd is voor een ontwikkeling (zie pt. 7.3.5). Er kunnen volgens het huidig geldende RUP ca. 8 woongelegenheden 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 huidig 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 Tabel 1: aantal autobewegingen op trainingdagen 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 plan dus positief effect.

De parkeerbehoeften van de woonontwikkeling zullen volledig opgevangen worden op eigen terrein, zoals ook al is voorzien in het huidig geldende RUP voor deze locatie. Er wordt daarom geen bijkomende parkeerdruk in de omgeving t.g.v. het voorgenomen plan verwacht.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest leidt niet tot significante negatieve effecten qua mobiliteit.

Het heeft een eerder gunstig effect t.o.v. de huidige toestand.

[De planopties zijn tijdens de scopingsfase bijgesteld. De maximaal te ontwikkelen bebouwde oppervlakte en vloeroppervlakte wordt beperkt tot wat nu zou kunnen gebouwd worden volgens de voorschriften van het RUP Alken Terkoest. Het aantal te ontwikkelen wooneenheden ligt daarmee lager dan waar de effectbeschrijving van uit is gegaan \(20 i.p.v. 50\).](#)

← **Met opmaak:** Standaard_Proflow

8.3.2.9.3.2. Deelplan Terkoest – 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.

Dit aspect wordt daarom niet verder onderzocht.

➤ 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.

Ook dit aspect behoeft geen nader onderzoek.

8.3.2.9.3.3. Deelplan Terkoest – effecten water

Effecten inzake water kunnen betrekking hebben op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, en betreffen wijzigingen in de ruimte voor water, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

➤ 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.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten op het watersysteem.

8.3.4.9.3.4. **Deelplan Terkoest – 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. 118 autobewegingen per dag (zie Tabel 6). In de huidige situatie wordt gemiddeld een aantal autobewegingen per

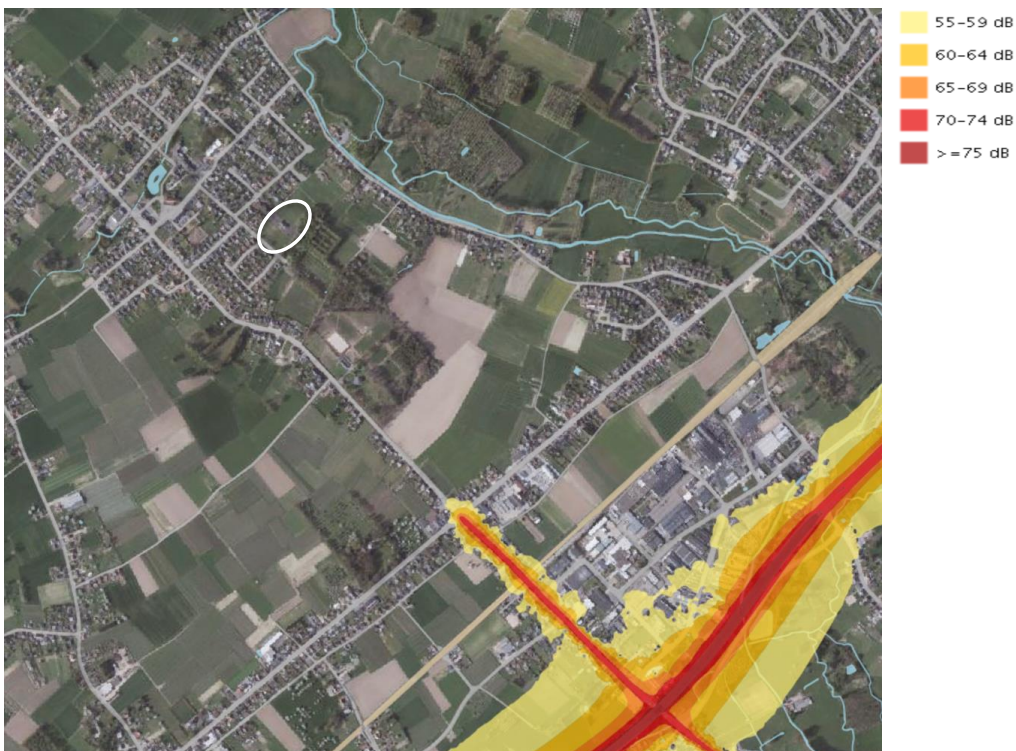
dag van dezelfde orde grootte genereert door de voetbalactiviteiten, zij het meer geconcentreerd op bepaalde dagen en bepaalde uren per dag.

Omdat het aantal voertuigbewegingen/dag op een gemiddelde werkdag beduidend lager is dan 250, worden geen significantie effecten inzake lucht t.g.v. het bijkomend verkeer verwacht.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten inzake lucht.

8.3.5.9.3.5. Deelplan Terkoest – effecten geluid



bron: dep. LNE en AWW
referentiejaar 2011

➤ **Kenmerken van de omgeving**

- Uit de strategische geluidsbelastingskaarten blijkt dat het plangebied zich niet in een gebied bevindt waar de huidige geluidsbelasting hoog is.⁵

➤ **Effecten**

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

⁵ 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.

Het verkeersgenererende aspect van het plan is niet omvangrijk. De huidige verkeersintensiteiten op de wegen rond de plangebieden zijn niet gemeten, maar er kan in alle redelijkheid vanuit worden gegaan dat de verkeersgeneratie door het plan niet meer dan 25% van de huidige verkeersintensiteiten is. Hierdoor zal het gemiddelde geluidsdrukkniveau 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.

➤ **Conclusie**

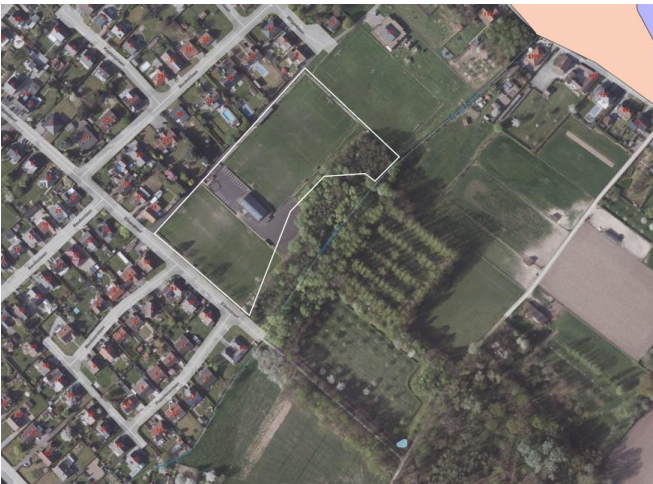
Het deelplan Terkoest heeft geen significante effecten inzake geluid.

8.3.6-9.3.6. **Deelplan Terkoest – effecten licht**

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

8.3.7-9.3.7. **Deelplan Terkoest – effecten fauna & flora**

➤ **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.
- 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 het plan zou wel een deel van dit Wissebosje kunnen verdwijnen. Dit zou een relevant negatief effect zijn, maar niet significant omdat het een beperkt deel van het Wissebosje betreft, en de oppervlakte die zou verdwijnen op zich niet zal leiden tot soorten- of ecotoopverlies. Het inrichtingsalternatief dat voor dit plan is vooropgesteld voorziet in behoud van de beboste oppervlakte in het plangebied.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Langveld-Zuid heeft geen significante effecten inzake fauna & flora.

Het plan kan worden geoptimaliseerd door behoud en eventueel uitbreiding van de beboste oppervlakte.

[In de scopingfase werd beslist de te bebouwen oppervlakte te beperken. Zo kan een ruimere groenzone worden vastgelegd.](#)

8.3.8.9.3.8. Deelplan Terkoest – 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. 0,5 ha incl. tuinzone, max. 16 woonegelegenheden in geval van tweewoonsten). Het deelplan Terkoest voorziet een andere inrichting en hogere dichtheid met een gemengde woningtypologie (grondgebonden woningen en appartementen) en streeft naar nieuwe woonvormen ('samenhuizen'). Het woonaanbod neemt dus toe t.o.v. het huidig geldende RUP, het te ontwikkelen aanbod is complementair t.o.v. het aanbod aan overwegend vrijstaande eengezinswoningen in de kern van Terkoest, en het sluit beter aan bij de verwachte toekomstige woonwensen.

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 groenstrook langsheen de weg. Dit wordt als een positief effect beschouwd. Ook t.o.v. het huidig geldende RUP, met een strook van woningen in open bebouwing, wordt de voorgenomen woonontwikkeling in het deelplan Terkoest een verbetering bevonden.

Voor de woningen in de Beukenlaan, die met de tuinen naar het plangebied zijn gericht, zal het privacygevoel vermoedelijk in licht negatieve zin worden beïnvloed. Het vooropgestelde inrichtingsconcept stelt immers gebouwen tot drie bouwlagen hoog voor. Hierdoor kan meer inblik in de tuinen worden verwacht dan in de huidige situatie waar de voetbalactiviteiten zich op maaiveldniveau afspelen. In een woonweefsel wordt dit echter niet als significant negatief effect gezien.

➤ **Conclusie**

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

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- ___randvoorwaarden op te leggen om inblik in de tuinen van de woningen in de Beukenlaan te minimaliseren (afstand, bouwhoogte, oriëntatie zichten vanuit leefruimtes en terrassen).

[In de scopingfase werd beslist de te bebouwen oppervlakte te beperken. Zo kan een ruimere afstand tot de bebouwing van de Beukenlaan worden opgelegd. Door beperking van de te ontwikkelen oppervlakte kunnen ook minder woningen worden gebouwd dan in het basialternatief van voorgaande effectbeschrijving.](#)

8.3.9.9.3.9. **Deelplan Terkoest – 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: geheelen	<input type="checkbox"/>
Beschermde archeologische sites	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde archeologische zones	<input type="checkbox"/>
Unesco werelderfgoed - kernen	<input type="checkbox"/>
Erfgoedlandschappen	<input 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 Wissebosje vormt een visuele buffer t.o.v. het kasteelpark. De trage weg – met zicht op de watermolen - blijft behouden. 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 het plan op dit vlak geen of zelfs een beperkt positief effect hebben.

Door het deelplan zal de overgang tussen de kern en het Wissebosje veranderen. Het voorgenomen inrichtingsconcept voorziet een terugliggende gebouwencluster met groenstroken langs de Eikendreef en langs de speelveld aan het jeugdlokaal. Dit wordt als een landschappelijke kwaliteitsverbetering gezien t.o.v. het beeld van de huidige voetbalsite en de lintbebouwing die door het momenteel geldende RUP mogelijk is.

➤ Conclusie

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

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- bij de inrichting van de nieuwe woonontwikkeling het zicht vanuit de Eikendreef op de watermolen te vrijwaren (plaatsing gebouwen, groenaanleg).

[In de scopingsfase werd beslist de te bebouwen oppervlakte te beperken. Zo kan een ruimer zicht op de watermolen worden gevrijwaard.](#)

8.3.10-9.3.10. Deelplan Terkoest – 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.

8.3.11-9.3.11. Deelplan Terkoest – 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.

8.4.9.4. Effectbeschrijving en – beoordeling van deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum

Het deelplan Alken-Centrum betreft het behoud van de recreatieve bestemming.

Het huidige gebruik als voetbalsite zal verdwijnen van zodra een nieuwe voetballocatie voor de fusieclub is gerealiseerd. Een nieuwe invulling van de site Alken-Centrum is nog niet gekend. Zowel een in- als outdoor recreatieve functie (sport, spel) zijn mogelijk. De mogelijke omvang is hoe dan ook beperkt, want het plangebied is beperkt in oppervlakte.

T.o.v. de huidige bestemming verandert er niets. Enkel qua inrichtingsvoorschriften is een wijziging mogelijk naar een grotere bebouwbare oppervlakte. Deze is in het huidige RUP Langveld beperkt tot 50% van de zone, waarvan een groot gedeelte al ingenomen is door het huidige aanpalende tennishal (buiten het plangebied van deelplan Alken-Centrum, maar in dezelfde zone volgens het huidige RUP Langveld).

8.4.1-9.4.1. Deelplan Alken-Centrum – effecten mobiliteit

➤ Effecten

Voor de effectbeoordeling wordt ervan uitgegaan dat een nieuwe recreatieve invulling zeker niet tot significante grotere verkeersstromen zal leiden t.o.v. de bestaande toestand. De site wordt immers nu al vrij intensief bespeeld (zie pt. 9.1.1). Een nieuwe recreatieve functie zal op ongeveer dezelfde momenten van de dag functioneren.

[De nabestemming als woongebied \(ca. 25 wooneenheden\) zal wel wijzigingen t.o.v. de huidige verkeersgeneratie met zich meebrengen. Overeenkomstig de berekening voor deelplan Terkoest \(zie Tabel 6\) zal de ontwikkeling ca. 5 wagens genereren. Dit is verwaarloosbaar t.o.v. het gangbare verkeer en is veel lager dan huidige piekmomenten bij voetbalactiviteiten, ook al vallen die pieken veelal buiten de spitsmomenten.](#)

➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum leidt niet tot significante negatieve effecten qua mobiliteit.

8.4.2-9.4.2. Deelplan Alken-Centrum – effecten bodem

➤ Effecten

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

De site blijft [bij bestemming als recreatiegebied in](#) gebruik voor recreatieve doeleinden. Dit houdt normaliter geen risico's op bodemverontreiniging in. Er zijn geen relevante ingrepen op de bodem te voorzien, behoudens eventuele fundering en kelders van gebouwen. Het gebied is echter al in gebruik als voetbalterrein waardoor de bodems geen belangrijke profielontwikkeling hebben gekend.

[De nabestemming als woongebied heeft ook geen relevante effecten, aangezien dit in principe ook geen risico's op bodemverontreiniging inhoudt en de bodemprofielontwikkeling in geval van een woonproject weinig van belang is.](#)

➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum leidt niet tot significante negatieve effecten qua bodem.

8.4.3-9.4.3. Deelplan Alken-Centrum – effecten water

Effecten inzake water kunnen betrekking hebben op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, en betreffen wijzigingen in de ruimte voor water, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

➤ Kenmerken van de omgeving



- Geen overstromingsgevoelig gebied in of nabij het plangebied.

➤ Effecten

Er wordt normaliter geen grondwater gebruikt door recreatieve functies [of woonontwikkelingen](#) van beperkte omvang.

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, noch in het winterbed van een waterloop.

Eventuele bijkomende 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 waterkwaliteit zal dan ook niet significant zijn. De te nemen maatregelen situeren zich op projectniveau.

➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante effecten op het watersysteem.

8.4.4.9.4.4. Deelplan Alken-Centrum – effecten lucht

➤ Effecten

Van recreatieve functies en van verwarming [van](#) ev. daarbij horende gebouwen [of woonbebouwing](#) wordt niet verwacht dat deze relevante impact hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Qua verkeersgeneratie wordt ervan uitgegaan dat deze van dezelfde grootteorde is als in de huidige situatie [bij recreatie, en minder dan de huidige bij woonontwikkeling](#), en er dus geen significante verandering in emissies zal zijn.

➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante effecten inzake lucht.

8.4.5-9.4.5. Deelplan Alken-Centrum – effecten geluid

➤ **Effecten**

Van een nieuwe recreatieve functie wordt verondersteld dat deze geen grotere geluidsbelasting van de omgeving zal inhouden dan de huidige voetbalactiviteiten. In het geval van indoor-recreatie zal het effect van het plan eerder positieve effecten hebben. [Een woonontwikkeling brengt geen abnormale geluidsbelasting t.o.v. omliggende \(woon\)omgeving teweeg.](#)

Qua verkeersgeneratie wordt ervan uitgegaan dat deze van dezelfde grootteorde is als in de huidige situatie [bij recreatie, en minder dan de huidige bij woonontwikkeling,](#) en er dus [respectievelijk](#) geen significante [tot positieve](#) verandering in emissies zal zijn.

➤ **Conclusie**

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante negatieve effecten inzake geluid.

8.4.6-9.4.6. Deelplan Alken-Centrum – effecten licht

Van een nieuwe recreatieve functie wordt verondersteld dat deze geen grotere lichtbelasting van de omgeving zal inhouden dan de huidige voetbalactiviteiten. In het geval van indoor-recreatie zal het effect van het plan eerder positief zijn.

[Een woonontwikkeling zal ook een gunstig effect hebben qua lichtbelasting van de omgeving.](#)

➤ **Conclusie**

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante negatieve effecten inzake licht.

8.4.7-9.4.7. Deelplan Alken-Centrum – effecten fauna & flora

➤ **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.
- Het plangebied is biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaarten (BWK)
- Er zijn geen biologisch waardevolle elementen in de directe omgeving.

➤ Effecten

Er zullen geen beschermde of belangrijke natuurgebieden, noch biologisch waardevolle elementen verdwijnen als het plangebied een nieuwe recreatieve invulling krijgt.

De meest nabij biologisch waardevolle elementen liggen aan de andere zijde van de tennisclub, op aanzienlijke afstand van het plangebied. Er worden sowieso geen bijkomende verstoringseffecten (licht, geluid) verwacht van een nieuwe recreatieve invulling [en nog minder van een woonontwikkeling](#).

➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante effecten inzake fauna & flora.

8.4.8-9.4.8. Deelplan Alken-Centrum – effecten ruimtelijk functioneren

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

➤ Effecten

Het plangebied behoudt [in eerste instantie](#) zijn recreatieve bestemming. Er gaat dus geen (planologisch) aanbod aan recreatiegebied verloren.

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). In combinatie met het deelplan Langveld-Zuid – indien deze als te ontwikkelen voetbalsite wordt gekozen - kan een nieuwe recreatieve invulling van de huidige voetbalsite een versterking van de recreatieve pool aan de Langveldstraat inhouden.

De nabestemming als woongebied zou leiden tot verlies aan recreatieve bestemming. Omdat het gemeentelijke eigendommen betreft en wordt verondersteld dat de nabestemming pas ingaat als er geen ruimtebehoefte/-vraag is voor recreatie, is dit geen sowieso niet als significant effect te zien.

Een nieuwe recreatieve voorziening zal het huidig ruimtelijk functioneren van de omgeving niet wijzigen. Er worden geen significante negatieve wijzigingen in mobiliteit, geluid, licht verwacht, zodat ook hinder t.o.v. de omliggende woonomgeving niet significant zal toenemen. Er wordt zelfs eerder verwacht dat de verstorings-effecten kleiner zullen zijn dan in de huidige situatie.

Een woonontwikkeling zal nog minder verstoring te weeg brengen, aangezien die net een gangbaar onderdeel van een woonomgeving is.

Eventuele bebouwing zal het beeld van de site wel wijzigen. De huidige voetbalsite heeft echter geen belangrijke beeldkwaliteit en wordt als onderdeel van het bebouwd weefsel beschouwd. Bebouwing op de site zal de qua beeldkwaliteit geen ingrijpend negatief hebben. In geval van woonontwikkeling eerder een positief effect.

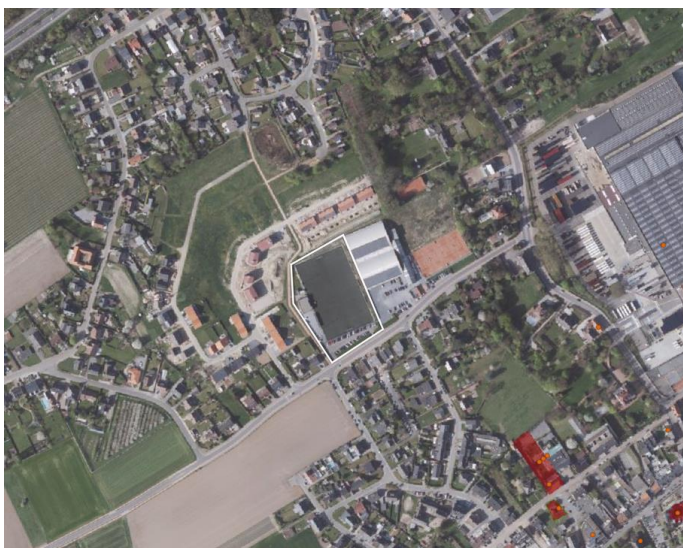
➤ Conclusie

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significant negatieve effecten inzake ruimtelijk functioneren.

Het plan kan worden geoptimaliseerd door:

- randvoorwaarden op te leggen om inkijk in de tuinen van de woningen in de Beukenlaan te minimaliseren (afstand, bouwhoogte, oriëntatie zichten vanuit leefruimtes en terrassen).

8.4.9.9.4.9. Deelplan Alken-Centrum – effecten landschap & erfgoed



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: gehelen	<input type="checkbox"/>
Beschermde archeologische sites	<input type="checkbox"/>
Vastgestelde archeologische zones	<input type="checkbox"/>
Unesco werelderfgoed - kernen	<input type="checkbox"/>
Erfgoedlandschappen	<input type="checkbox"/>
Beschermde stads- en dorpsgezichten	<input type="checkbox"/>
Beschermde monumenten	<input type="checkbox"/>
Beschermde cultuurhistorische landschappen	<input type="checkbox"/>

➤ Kenmerken van de omgeving

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

➤ Effecten

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

➤ **Conclusie**

Het deelplan Alken-Centrum heeft geen significante effecten inzake landschap en erfgoed.

~~8.4.10~~ **9.4.10. Deelplan Alken-Centrum – impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen**

Het deelplan behelst een nieuwe recreatieve invulling van beperkte omvang [en in nabestemming een woonontwikkeling van beperkte omvang](#). Eventuele gebouwen moeten voldoen aan de geldende isolatie- en energieprestatienormen.

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

~~8.4.11~~ **9.4.11. Deelplan Alken-Centrum – risico's op zware ongevallen of rampen**

Het plan houdt geen wijzigingen qua risico's in.

~~8.5.9.5.~~ 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) langsheen de St.-Jorisstraat overeenkomstig de huidige gewestplanbestemming als woongebied met landelijk karakter, en de herbestemming van achterliggend recreatiegebied tot agrarisch gebied.

~~8.5.1.9.5.1.~~ Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – 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.

De ontwikkeling van een 2-tal woningen langsheen de voorliggende St.-Jorisstraat zal geen relevante effecten inzake mobiliteit met zich meebrengen. Dit houdt ook geen wijziging t.o.v. de huidige gewestplanbestemming in.

Het is zelfs niet zeker of deze woningen zullen gerealiseerd zijn. Er wordt immers een aanpassing van de spoorwegovergang vooropgesteld. Momenteel is niet gekend hoe en wanneer dat zal worden gerealiseerd. Door de optie tot bebouwing afhankelijk te maken van een concreet ontwerp voor de aanpassing van de spoorwegovergang, heeft het plan een positief effect qua verkeersveiligheid, aangezien ruimte behouden blijft voor de aanpassing van de spoorwegovergang i.f.v. een ongelijkvloerse kruising.

➤ 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.

~~8.5.2.9.5.2.~~ Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – 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 top laag 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.

~~8.5.3.9.5.3.~~ Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten water

➤ Effecten

Een woonontwikkeling van de vooropgestelde omvang houdt geen grootschalige ondergrondse constructies die impact hebben op de grondwaterlagen. Er wordt normaliter geen grondwater gebruikt door woonfuncties. De bebouwing en verharding i.f.v. die woningen zal niet groter zijn dan de huidige gebouwen en parking in het plangebied. Bovendien zijn de nieuwe verharde en bebouwde oppervlaktes zonderworpen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, waardoor hergebruik van regenwater, infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar het watersysteem worden verplicht.

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.

~~8.5.4.9.5.4.~~ **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten lucht**

➤ **Effecten**

Van de gebouwverwarming en de verkeersgeneratie van de voorziene zeer kleine woonontwikkeling wordt niet verwacht dat deze relevante impact hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Het omschakelen van een groot deel van de voetbalsite tot landbouwgebruik zal zelfs een positief effect hebben.

➤ **Conclusie**

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

~~8.5.5.9.5.5.~~ **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten geluid**

➤ **Effecten**

Wat betreft de voorziene 2 bijkomende woongelegenheden wordt er vanuit gegaan dat deze geen significante hinder veroorzaken t.o.v. de omgeving. De inschakeling van een groot deel 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.

~~8.5.6.9.5.6.~~ **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten licht**

➤ **Effecten**

Er kan in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat een woonontwikkeling en 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.

8.5.7.9.5.7. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten fauna & flora

➤ 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 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 en een zeer kleine woonontwikkeling dan van het huidige gebruik als voetbalsite.

➤ **Conclusie**

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

8.5.8.9.5.8. **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – 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
 - Klein deel in gebruik als hondenweide.
- 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).

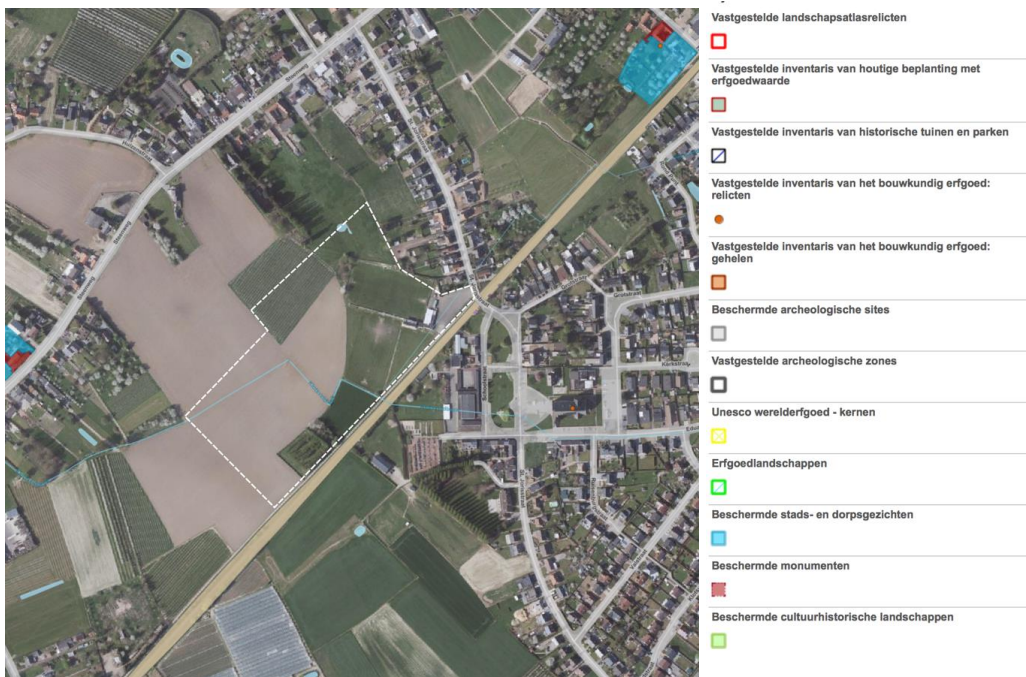
Twee bijkomende woningen langs de St.-Jorisstraat vult het bestaande woonlint in de kern aan, zowel qua ruimtelijke structuur als omgevingsbeeld. Dit houdt geen wijziging in t.o.v. de huidige planologische bestemming.

Door de herbesteding van de achterliggende 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, indien de voetbalsite voor de voetbalclub in ander deelplan wordt ontwikkeld (Langveld-Zuid).

➤ Conclusie

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

8.5.9.9. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – effecten landschap & erfgoed



➤ Kenmerken van de omgeving

- 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 een groot deel van het plangebied landschappelijk terug onderdeel worden van het openruimte landschap. Dit wordt als positief effect gezien

➤ **Conclusie**

Het deelplan Terkoest heeft een positief effect inzake landschap en erfgoed.

~~8.5.10-9.5.10.~~ **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – impact op het klimaat en op de voorraden aan natuurlijke hulpbronnen**

Het deelplan behelst een woonontwikkeling van zeer 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.

~~8.5.11-9.5.11.~~ **Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris – risico's op zware ongevallen of rampen**

Het plan houdt geen risico's op zware ongevallen in.

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

Dit deelplan behelst louter een herbestemming van recreatiegebied 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 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. [Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het bodemtype in de zoekzone Langveld geschikt is voor meerdere soorten landbouwgebruik dan het bodemtype in het deelplan Vallei van de Herk. 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.](#)

Bovendien sluit deze planoptie aan op het ontwikkelingsperspectief dat voor deze gebieden – als onderdeel van de signaalgebieden – is vooropgesteld, nl. een bouwvrije opgave. Normaliter zal deze bouwvrije opgave ook doorwerken in de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Deze aanduiding moet evenwel nog door de Vlaamse regering gebeuren.

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 ontwikkeling 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. Bovendien heeft dit deelplan een positief effect op de waterhuishouding, aangezien het een signaalgebied is met bouwvrije opgave.

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