

STAD ZOTTEGEM

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ONTWERP – JUNI 2019

[RUP] VOETBALCUB EENDRACHT ELENE GROTENBERGE



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Ontwerp toelichtingsnota
	Ontwerp stedenbouwkundige voorschriften
	Ontwerp grafisch plan

VERSIE	DATUM
1	04/06/2019

OPDRACHTGEVER	
	STAD ZOTTEGEM
Contactpersoon	Filip Schepens
Adres	Gustaaf Schockaertstraat 7 9620 ZOTTEGEM
Telefoon	09/364 65 02
E-mail	filip.schepens@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER	
	SOLVA
Projectteam	Fabian Debeer, Alexander De Wit, Daan Tuypens
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/64 65 24
E-mail	fabian.debeer@so-lva.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 17/06/2019.
Op bevel,

De algemeen directeur,
Koen CODRON

De voorzitter van de gemeenteraad,
Peter LAGAERT

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
Op bevel,

De algemeen directeur,
Koen CODRON

De voorzitter van de gemeenteraad,
Peter LAGAERT

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van … tot …
Op bevel,

De algemeen directeur,
Koen CODRON

De burgemeester,
Jenne DE POTTER



Ruimtelijk planner,
Fabian Debeer

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL [0] ALGEMENE BEPALINGEN 1

ARTIKEL [1] ZONE VOOR DAGRECREATIE 4

ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK) 6

ARTIKEL [3] ZONE NON-AEDIFICANDI (OVERDRUK) 7

ARTIKEL [4] ZONE VOOR PARKING (INDICATIEF, OVERDRUK) 8

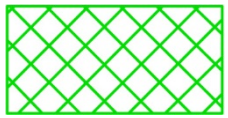
	ARTIKEL [0] **ALGEMENE BEPALINGEN**
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
	0.1. VOORSCHRIFTEN Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	0.2. SCHAAL EN MAATVOERING De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.
	0.3. OVERGANGSBEPALINGEN Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van een bestaand vergund of vergund geacht gebouw of constructie, moet de nieuwe bebouwing of constructie beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes,	0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen. *De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.*	Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.
Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake. *Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.* *Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.* *Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek', die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu,*	0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER Er dient maximaal voorzien te worden in herbruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau. Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.	0.6. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: ▪ zuinig ruimtegebruik; ▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; ▪ landschappelijke integratie; ▪ waterbeheer. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.

	ARTIKEL [1] **ZONE VOOR DAGRECREATIE**
Gebiedscategorie: recreatie	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
Dagrecreatie kan zowel sport-, recreatie, als jeugdactiviteiten omvatten. Voorbeelden zijn: voetbalvelden, tennisterreinen en –hallen, speelruimten, ruimtes voor groepswerking, lokalen voor jeugdbeweging, maneges. Technische infrastructuur bestaat onder meer uit verlichtingspalen. *Gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie zijn onder meer kleedkamers en douches, kantines, leslokalen, bergingen, terrassen.*	1.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor dagrecreatie, zowel in open lucht als overdekt, met inbegrip van technische infrastructuur die rechtstreeks verband houdt hiermee. Verblijfsrecreatie of lawaaierige gemotoriseerde activiteiten zijn niet toegelaten. Binnen deze zone kunnen enkel gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie worden ingeplant. Verhardingen kunnen in functie van de dagrecreatie en in functie van toegang en parking binnen deze zone aangelegd worden.
De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte, zijnde +/- 35.300 m². *45graden-regel: regel die de hoogte van de bebouwing bepaalt in relatie tot de afstand tot de perceelsgrens. De hoogte is beperkt tot de toegestane bouwhoogte op de perceelsgrenzen vermeerderd met een hoogte die gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens.* *De kroonlijsthoogte wordt bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde*	1.2. INRICHTING **1.2.1. Mogelijkheden voor de zone** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ het aanbrengen van reliëfwijzigingen ten behoeve van constructies of activiteiten die rechtstreeks verband houden met de dagrecreatie; ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. **1.2.2. Gebouwen** De bebouwing dient aan volgende voorwaarden te voldoen: ▪ de bebouwingsindex bedraagt maximum 15%; ▪ 45-graden regel ten opzichte van de RUP-grens; ▪ maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter;

peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. *Door de bebouwing maximaal te groeperen wordt de versnippering van het gebied geminimaliseerd.* *De wetgeving inzake publiciteit is onder meer terug te vinden in het KB dd. 14/12/1959 betreffende het aanplakken en reclame maken en latere wijzigingen.* *Het aantal rechtstreekse toegangen op Gentse Steenweg N42a dient tot een minimum beperkt te worden.*	▪ de dakvorm is verplicht plat, voor technische installaties kan een beperkte afwijking worden toegestaan van maximum 20°; ▪ gevelmaterialen dienen duurzaam en esthetisch te zijn; ▪ de bebouwing dient maximaal gegroepeerd te worden op de site; ▪ de bebouwingsmogelijkheden (met uitzondering van kleinschalige randinfrastructuur zoals dug-outs) te beperken tot volgende kadastrale percelen: 1344 B, 1344 C, 472 en 473 P, teneinde de bebouwing te blijven bundelen in de nabijheid van de Gentse Steenweg en een ruimtelijk onwenselijke uitzwerming over de rest van het terrein te vermijden. ▪ afsluitingen hoger dan 2 meter bestaan uit paal en draad. **1.2.3. Publiciteit** Publiciteit mag voorzien worden conform de (op dat moment) vigerende wetgeving. **1.2.4. Verlichting** Bij het plaatsen van verlichting worden volgende maatregelen toegepast: ▪ verlichting tot een minimum beperken; ▪ enkel het eigen terrein aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden; ▪ de tijdstippen van verlichting beperken; ▪ opwaarts licht vermijden; ▪ de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken; ▪ rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting. **1.2.5. Toegankelijkheid** Er wordt maximaal één gebundelde in- en uitrit van maximum 7,00 meter breed voorzien op de Gentse Steenweg N 42a. **1.2.6. Globaal inrichtingsplan** De zone kan heringericht worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de betreffende zone. Het inrichtingsplan heeft een informatief karakter en wordt zo opgesteld dat een mogelijke herinrichting in verschillende fasen niet in het gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige betreffende zone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden. Uit het informatief inrichtingsplan moet duidelijk blijken dat er voorzien wordt in een maximale bundeling van de bebouwing en het parkeren.

	**ARTIKEL [2]** **ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)**
Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
	2.1. BESTEMMING De overdrukzone voor groenbuffer heeft als doel de integratie van de zone voor dagrecreatie t.o.v. aangrenzende bestemmingszone te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.
	2.2. INRICHTING De breedte van de buffer is aangeduid op het grafisch plan. Dwarsdoorsteken in functie van brandwegen is te beperken tot maximaal 4,00 meter. Om reden van zichtbaarheid en veiligheid dient binnen een zone van 8m vanaf de rooilijn van de Gentse Steenweg N42a de hoogte van de buffer (en afsluiting/scheimuur) beperkt te worden tot maximaal 0,75m. **2.2.1. Beplanting** De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. **2.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen** Deze zone dient, met uitzondering van een afsluiting of scheimuur, gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen. **2.2.3. Realisatie en beheer** Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en ten behoeve van de te bufferen activiteiten, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. Een afsluiting of scheimuur dient ten opzichte van de percelen (4de afd., sie. A,) 441 B, 440 B, 478 M, 478 K en 478 F eveneens gerealiseerd te worden.

	**ARTIKEL [3]** **ZONE NON-AEDIFICANDI (OVERDRUK)**
Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
In deze zone geldt een bouwverbod voor onder andere schuilhuisjes, tribunes, … Tevens mogen er geen andere constructies (zoals banken, verlichtingspalen, publiciteitspanelen, allerhande stockage van materiaal, …) in de zone geplaatst worden.	3.1. BESTEMMING Er dient een zone non-aedificandi gerespecteerd te worden aan de zijde van de gewestweg N42 (Europaweg) met een te rekenen afstand van 30 meter vanaf de zijberm van de weg. Er kan geen toegang naar de recreatiezone voorzien worden via de gewestweg N42.

P	**ARTIKEL [4]** **ZONE VOOR PARKING (INDICATIEF, OVERDRUK)**
Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
De gemiddelde parkeerdruk wordt gemeten tijdens gewoon gebruik van het terrein, bijvoorbeeld tijdens een voetbaltraining. Tornooien of evenementen worden als uitzonderlijke situaties beschouwd.	4.1. BESTEMMING De indicatieve aanduiding duidt de locatie aan waar parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd vervoer aangelegd kunnen worden. Binnen het plangebied moeten voldoende parkeermogelijkheden voorzien worden om de gemiddelde parkeerdruk van de recreatiezone op te vangen.
	4.2. INRICHTING De parkeervoorzieningen dienen op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een open voeg. Daarbij wordt de inrichting gestart vanaf de Gentse Steenweg N42a. De parking kan uitbreiden aan de zuidoostelijke richting. Naast ruimte voor auto's dient er binnen deze zone een overdekte parking voor fietsers voorzien te worden. De zone dient als groene parking met laagstammig groen te worden ingericht. Bij de inrichting van de parking dient rekening gehouden worden met de toegankelijkheidsnormen van de brandweer ten aanzien van de gebouwen (polyvalente ruimte, kantine, …).
De parking wordt gezamenlijk gebruikt met de aanpalende school (O.-L.-Vrouwcollege Zottegem, campus Grotenberge).	4.3. REALISATIE EN BEHEER De parking dient voor multifunctioneel gebruik opengesteld te worden.