



STAD ZOTTEGEM
STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN
ONTWERP

RUP
VOETBALCLUB
KSV SOTTEGEM



DOSSIERSAMENSTELLING

Startnota

Scopingnota

Voorontwerp RUP

Ontwerp RUP

Toelichtingsnota

Stedenbouwkundige voorschriften

Grafisch plan

Procesnota

VERSIES

1.0 27/02/2023

1.1 21/02/2024

1.2 03/07/2024

2.1 05/08/2025

OPDRACHTGEVER

Stadsbestuur Zottegem

Contactpersoon: Filip Schepens

Gustaaf Schockaertstraat 7

9620 ZOTTEGEM

Tel: 09/364 65 06

omgeving@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Projectteam: Alexander De Wit, Fabian Debeer,

Stijn Monsaert, Koen Vanden Berghe, Yiqiao Wang

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Tel: 053/73 74 20

alexander.de.wit@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1	ZONE VOOR DAGRECREATIE	3
ART. 2	ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK).....	6
ART. 3	GESLOTEN AFSLUITING (INDICATIEF, OVERDRUK)	7
ART. 4	PARKING (INDICATIEF, OVERDRUK)	8

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Verordenende voorschriften
<p><i>De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</i></p> <p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, ondergrondse leidingen, rioleringen. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het</i></p>	<p>0.1. VOORSCHRIFTEN</p> <p>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 de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2. SCHAAL EN MAATVOERING</p> <p>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.</p> <p>0.3. OVERGANGSBEPALINGEN</p> <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.</p> <p>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 stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>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 beeldkwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>

publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Integrale toegankelijkheid betekent 'toegankelijkheid voor iedereen'. Zo kan iedereen zich zelfstandig, veilig en comfortabel in zijn of haar leefomgeving bewegen. De doelgroep is daarbij niet alleen personen met een beperking, maar ook oudere mensen, mensen met een tijdelijke beperking of ouders met een kindwagen.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving ter zake. Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterpasserende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.

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.

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.

0.5. VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDINGEN

Nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen kunnen steeds doorheen alle zones worden aangelegd voor zover rekening wordt gehouden met een goede inpassing in de omgeving, de aanwezige groeninfrastructuur en de integrale toegankelijkheid.

0.6. INTEGRAAL WATERBEHEER

Er dient maximaal voorzien te worden in hergebruik en infiltratie van hemelwater. Hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.

Verharde oppervlakken worden tot het strikt noodzakelijke beperkt. Niet-verontreinigd hemelwater dient de mogelijkheid te krijgen om maximaal in te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterpasserende materialen te gebruiken, of door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen. Bij voorkeur worden infiltratie- en buffersystemen in de nabijheid van verharde oppervlakten voorzien. Eventuele wateroverlast bij aanpalenden ten gevolge van deze systemen dient te allen tijde voorkomen te worden.

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.

0.7. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen het plangebied worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.



ART. 1 ZONE VOOR DAGRECREATIE

GEBIEDSCATEGORIE: RECREATIE

Toelichting

Dagrecreatie kan zowel sport-, recreatie, als jeugdactiviteiten omvatten. Voorbeelden zijn: voetbalvelden, speelruimten, ruimtes voor groepswerking, ... Technische infrastructuur bestaat onder meer uit verlichtingspalen, dug-outs, ...

Gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie zijn onder meer kleedkamers en douches, kantines en terrassen, bergingen, ...

Verordenende voorschriften

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. Padel- of pickleballterreinen of sporten met gelijkaardige hinderaspecten zijn eveneens verboden.

Binnen deze zone kunnen enkel gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie worden ingeplant.

Enkel functionele verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van dagrecreatie en in functie van toegang en parking binnen deze zone.

1.2. INRICHTING

1.2.1. GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van de volledige 'zone voor dagrecreatie'. Dit inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Via het inrichtingsplan moet de aanvrager van een omgevingsvergunning inzicht geven in:

- de ontsluitingsstructuur en interne circulatie;
- de berekening van het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen aan de hand van het voorgestelde programma en de wijze waarop dit ruimtelijk vertaald wordt;
- de functie en materialisatie van de verharde oppervlakten;
- de wijze waarop omgegaan wordt met de waterhuishouding;
- de wijze waarop de site verlicht wordt en waaruit blijkt dat lichthinder tot een minimum beperkt wordt;

de wijze waarop de zone voor groenbuffer en de overige niet-bebouwde en niet-verharde ruimte wordt ingericht, met inbegrip van het aantal en de soort beplanting. Voor de groenbuffer dient op basis hiervan aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan esthetische en afschermdende functie ervan zoals gedefinieerd in artikel 2.2.1.

Elke volgende vergunningsaanvraag kan een bestaand globaal inrichtingsplan of een aangepast of nieuw inrichtingsplan bevatten.

Omwille van de beperkte breedte van zowel de toegangsweg ter hoogte van de Kloosterstraat als van de Moelde, wordt een éénrichtingslus voor gemotoriseerd verkeer aanbevolen.

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte, zijnde $\pm 31.800 \text{ m}^2$.

De kroonlijsthoogte wordt bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot omgevingsvergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

Door de bebouwing maximaal te groeperen wordt de versnippering van het gebied geminimaliseerd.

1.2.2. FASERING

De (her)ontwikkeling van de zone kan in verschillende fases gerealiseerd worden, maar moet gebeuren op basis van een totaalplan voor de volledige zone (zie artikel 1.2.1).

1.2.3. 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.

1.2.4. TOEGANKELIJKHEID

De zone voor dagrecreatie takt op het wegennet aan via de toegangsweg ter hoogte van de Kloosterstraat en via de Moelde.

In de toegangsweg ter hoogte van de Kloosterstraat dienen snelheidsremmende maatregelen voorzien te worden.

1.2.5. GEBOUWEN EN OVERDEKTE CONSTRUCTIES

De bebouwing dient aan volgende bepalingen te voldoen:

- de bebouwingsindex bedraagt maximum 15%;
- de afstand van gebouwen en overdekte constructies tot de grens van de zone voor dagrecreatie bedraagt minimaal twee maal de hoogte van het gebouw of de constructie;
- de maximale kroonlijsthoogte van gebouwen en overdekte constructies bedraagt 7 meter;
- gebouwen bestaat uit maximaal twee bouwlagen onder plat dak.;
- gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden;
- gevelmaterialen van gebouwen dienen duurzaam en esthetisch te zijn;
- gebouwen worden op een strategische wijze op de site (i) ingeplant zodat eventuele geluidshinder door recreatieve activiteiten ten aanzien van woningen in de omgeving maximaal gebufferd kan worden en (ii) georiënteerd zodat eventuele inblik enerzijds en geluidsoverlast ten gevolge van activiteiten in of aansluitend aan de gebouwen anderzijds tot een minimum beperkt wordt ten aanzien van woningen in de omgeving.

Koplampen van manoeuvrerende wagens zorgen voor licht-hinder in aanpalende tuinzone en/of woningen. Door een gesloten afsluiting te voorzien, wordt dit vermeden.

1.2.6. PUBLICITEIT

Publiciteit mag niet gericht worden naar het omliggende open landschap.

Het aanbrengen van publiciteit op daken van gebouwen is verboden.

Publiciteit onder de vorm van lichtreclame is eveneens verboden.

1.2.7. VERLICHTING

Bij het plaatsen van verlichting worden volgende maatregelen toegepast:

- verlichting wordt tot het functioneel noodzakelijke beperkt, zowel qua aantal armaturen als qua intensiteit;
- enkel het eigen terrein mag aangestraald worden, lichtverstrooiing dient vermeden te worden;
- de tijdsduur van verlichting wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke;
- bij de keuze van verlichting dient geopteerd te worden voor de op dat moment best beschikbare technieken.

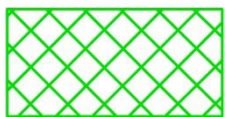
1.2.8. AFSLUITINGEN

Op plaatsen waar parkeergelegenheden voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd, dient op de grens van de zone voor dagrecreatie een gesloten afsluiting voorzien te worden teneinde lichthinder van wagens in aanpalende (tuin)zones te vermijden. Ook eventuele poorten in deze afsluitingen dienen uit gesloten materialen te bestaan. Deze afsluitingen dienen uniform te zijn wat betreft materiaal- en kleurgebruik.

Afsluitingen met een hoogte van meer dan 2m worden verplicht als open afsluiting bestaande uit paal en draad gerealiseerd.

1.2.9. NIET-BEBOUWDE OF NIET-VERHARDE RUIMTE

De niet-bebouwde of niet-verharde delen van het terrein dienen voorzien te worden van een kwalitatieve groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting. Eventuele bovengrondse constructies in functie van waterbuffering of -infiltratie dienen op kwalitatieve wijze geïntegreerd te worden.



ART. 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 waterpasserende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.

De breedte van de groenbuffer bedraagt minimaal 5 meter.

2.2. INRICHTING

2.2.1. BEPLANTING

De zone heeft een esthetische en een afschermdende functie. De afschermdende functie moet verplicht gerealiseerd worden ter hoogte van bebouwde delen van de zone voor dagrecreatie en delen waar parkeer- en circulatieruimte wordt gerealiseerd. Om de afschermdende functie te kunnen vervullen moet de beplanting daar een dichte structuur hebben. De beplanting mag plaatselijk onderbroken worden indien poorten voorzien worden tussen de zone voor dagrecreatie en de aanpalende zone.

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 met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

In afwijking van bovenstaande bepalingen, kan op plaatsen waar al dan niet verplicht (zie 1.2.8) een gesloten afsluiting voorzien wordt of waar louter buitenrecreatieterreinen aangelegd zijn en de dynamiek beperkt is, de beplanting beperkt blijven tot een grasstrook die over de volledige oppervlakte van de zone wordt aangelegd. Wel dient gestreefd te worden naar een conceptuele eenheid inzake de aanleg van de gehele zone voor groenbuffer.

2.2.2. BEBOUWING, CONSTRUCTIES, VERHARDING EN STAPELEN VAN GOEDEREN

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen, met uitzondering van een afsluiting op de perceelsgrens.

De concrete inrichting en beplanting van de zone voor groenbuffer wordt bij voorkeur in samenspraak met de aanpalenden vastgelegd.

2.2.3. REALISATIE EN BEHEER

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en ten behoeve van de te bufferen activiteiten, moet de buffer aangelegd en beplant zijn.



ART. 3 GESLOTEN AFSLUITING (INDICATIEF, OVERDRUK)

GEBIEDSCATEGORIE: HET GEBIED BEHOORT TOT DE BESTEMMINGSCATEGORIE VAN DE GRONDKLEUR

Toelichting

Omwille van de beperkte ruimte kan op deze plaats geen volwaardige groenbuffer gerealiseerd worden. Daarom wordt een ondoorzichtige afsluiting met voldoende hoogte verplicht om privacyhinder te voorkomen.

Verordenende voorschriften

3.1. BESTEMMING

De indicatieve aanduiding duidt de locatie aan waar verplicht een gesloten afsluiting gerealiseerd moet worden op de grens van de zone voor dagrecreatie.

3.2. INRICHTING

De afsluiting dienen uniform te zijn wat betreft materiaal- en kleurgebruik. Ook eventuele poorten in deze afsluitingen dienen uit gesloten materialen te bestaan.

De afsluiting heeft een hoogte tussen 1,80m en 2,00m.

P

ART. 4 PARKING (INDICATIEF, OVERDRUK)

GEBIEDSCATEGORIE: HET GEBIED BEHOORT TOT DE BESTEMMINGSCATEGORIE VAN DE GRONDKLEUR

Toelichting

De gemiddelde parkeerdruk wordt gemeten tijdens gewoon gebruik van het terrein, bijvoorbeeld tijdens gelijktijdige voetbaltrainingen op alle terreinen. Tornadoen of evenementen worden als uitzonderlijke situaties beschouwd.

Verordenende voorschriften

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. Daarnaast dienen ook voldoende kwalitatieve fietsenstallingen gerealiseerd worden.

4.2. INRICHTING

De parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer dienen op een ruimtelijk kwalitatieve, ruimtebesparende en geclusterde manier aangelegd te worden in waterpasserende materialen. Daarbij wordt de inrichting gestart ter hoogte van de toegangsweg aan de Kloosterstraat.

De zone dient als groene parking met laagstammig groen te worden ingericht.

Per 3 parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer dienen minimum 1 boom en 1 overdekte fietsenstalling te worden voorzien. Deze fietsenstallingen worden in de directe omgeving van de overige bebouwing ingericht.