



ASSENEDE RUP SPORT EN RECREATIE BASSEVELDE

▶ Stedenbouwkundige voorschriften

27.02.2020

I. COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeentebestuur Assenede
Kasteelstraat 1-3
9960 Assenede

Planid: RUP_43002_214_00011_00001_SV_DV

Dossierverloop

Voorlopige vaststelling door GR:
Openbaar onderzoek:
Advies GECORO:
Definitieve vaststelling door GR:

De normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- Blad 4: Register van percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

De niet-normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Versie	Datum	Omschrijving
1	18.11.2019	Opmaak stedenbouwkundige voorschriften
2	14.01.2020	Aanpassingen na overleg CBS
3	27.02.2020	Aanpassingen na plenaire adviesvraag

Laatste wijziging: 27 februari 2020, 15:36

Voor Veneco

.....
ruimtelijk planners
Annelies De Clercq
Silke Van Bruyssel

II. PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van
Op bevel,

De voorzitter
Lieven Rummens

de algemeen directeur
Frederik Willems

zegel der gemeente

Het College burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van
Op bevel,

De burgemeester
Philippe De Coninck

de algemeen directeur
Frederik Willems

zegel der gemeente

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

De voorzitter
Lieven Rummens

de algemeen directeur
Frederik Willems

zegel der gemeente

III. INHOUDSTAFEL

ART. 0. Algemene bepalingen	1
0.1 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit	1
0.2 Werken en constructies in functie van waterbeheersing	1
ART. 1. Zone voor jeugd- en sportvoorzieningen (gebiedscategorie: recreatie)	2
1.1 Bestemmingsvoorschriften	2
1.2 Inrichtingsvoorschriften	2
ART. 2. Groenbufferzone (overdrukzone)	5
2.1 Bestemmingsvoorschriften	5
2.2 Inrichtingsvoorschriften	5
ART. 3. Zone voor landschappelijke inkleding (overdrukzone)	6
3.1 Bestemmingsvoorschriften	6
3.2 Inrichtingsvoorschriften	6
ART. 4. Zone voor parking (overdrukzone)	7
4.1 Bestemmingsvoorschriften	7
4.2 Inrichtingsvoorschriften	7
ART. 5. Zone voor erfdiensbaarheid van uitweg (overdrukzone)	8
3.1 Bestemmingsvoorschriften	8
3.2 Inrichtingsvoorschriften	8
ART. 6 Tuinzone	9
3.1 Bestemmingsvoorschriften	9
3.2 Inrichtingsvoorschriften	9

Art. 0 Algemene bepalingen

VERORDENEND	TOELICHTING
0.1 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit	
<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal minstens beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">• zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik;• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;• de invloed op de toegankelijkheid, mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen;• de inpassing in de omgeving met aandacht voor het open karakter van de omgeving en het maximaal behoud van groenaanplantingen;• optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing.	
0.2 Werken en constructies in functie van waterbeheersing	
<p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de constructies en verhardingen niet verminderen. Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied moet de prioriteit steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Reliëfswijzigingen i.f.v. waterbuffering of –infiltratie en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn overal toegelaten.</p>	<p><i>Voor alle werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Verder moet worden voldaan aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Bijkomende gebouwen, constructies en verhardingen op het terrein mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast. Het principe vasthouden-bergen-afvoeren, ook opgenomen in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen, blijft van kracht.</i></p> <p><i>Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m² dienen bovenop de geldende gewestelijke hemelwaterverordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen worden zoals voorzien in het provinciaal beleidskader.</i></p>

Art. 1 Zone voor jeugd- en sportvoorzieningen (gebiedscategorie: recreatie)	
VERORDENEND	TOELICHTING
1.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van openlucht jeugd- en sportterreinen en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Eveneens is bebouwing in functie van jeugd- en sportactiviteiten toegelaten.</p>	<p><i>Aan openlucht jeugd- en sportterreinen verbonden noodzakelijke infrastructuur = speelvelden, verlichtingsarmaturen, doelen, afsluitingen, tribunes, attributen voor hoogtesprongen met paarden, speeltoestellen, speelweide, groenaanplantingen, bermen, wandel- en looppaden, toegangswegen, parkeerplaatsen,...</i></p> <p><i>Bebouwing in functie van jeugd- en sportactiviteiten = jeugdlokaal, kleedkamers & douches, cafetaria, bergingen, terras, (publieke) toiletten, EHBO-ruimte, overdekte supportersruimte, ...</i></p>
1.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>1.2.1. Inplanting en voorkomen van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de site kunnen 2 gebouwenclusters worden opgericht. Een eerste cluster bevindt zich tussen de voetbalvelden in het noorden van de site en een tweede groep in het zuiden, ongeveer centraal tussen de oefenterreinen en bereikbaar vanaf de zuidelijke toegang. • Max. kroonlijsthoogte bebouwing: 10m • Dakvorm: vrij • De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. De gekozen materialen moeten een optimale esthetische integratie van de gebouwen garanderen in hun omgeving. 	<p><i>Er wordt geen maximale oppervlakte voor de bebouwing opgelegd. De maximale oppervlakte moet afgewogen worden aan het gebruik van de site, nl. in gebruik voor openlucht jeugd- en sportterreinen waarbij zowel de sporters als de jeugdverenigingen moeten kunnen beschikken over overdekte ruimte (gebouw) voor de normale werking van hun vereniging/club. Een sporthal wordt niet beoogd op de site.</i></p>

Art. 1 Zone voor jeugd- en sportvoorzieningen

(gebiedscategorie: recreatie)

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><u>1.2.2. Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Naast de aanduiding in overdruk 'zone voor parking' (art. 4), kunnen parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer in de onmiddellijke omgeving van de zuidelijke toegang vanaf de Kraaigemstraat gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen bestaan uit grasdallen/grasroosters of andere waterdoorlatende versterking onder het gras aangebracht en geven de zone een uitzicht alsof de weide doorloopt waardoor ze niet opvallen in het landschap.</p> <p><u>1.2.3. Beplantingen</u></p> <p>Beplanting tussen de verschillende sportvelden moet klimaatrobuust (droogteresistent) en bijvriendelijk (nectar en stuifmeelwaarde) zijn.</p>	<p><i>In praktijk wordt er door beoefenaars van de paardensport in het zuiden van de site, parallel met de zuidelijke grens, reeds geparkeerd met de wagen, vaak met trailer of met een camionette. Deze parkeerzone bestaat momenteel enkel uit gras, zonder versterkende ondergrond. In regenachtige periodes wordt de ondergrond daardoor zeer drassig met als gevolg dat er niet altijd kan gebruik worden gemaakt van de zone om te parkeren. Bedoeling is om via een versterking van de ondergrond, parkeren gedurende het ganse jaar mogelijk te maken.</i></p> <p><i>Ondermeer volgende klimaatrobuste en bijvriendelijke soorten zijn aangewezen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - bomen: <i>Robinia, Tilia cordata/tomentosa of platyphyllos, Sophora japonica, Gleditsia, Tetradium, Koelreuteria, Fraxinus ornus</i> - haagmassieven: <i>Lonicera nitida/fastigiata, Cotoneaster horizontalis/dammeri, Stephanandra</i> - heesters: <i>Deutzia, Hypericum 'Hidcote', Hibiscus, Viburnum, Weigela</i> - bodembedekkers: <i>Geranium, Pachysandra, Tiarella, Nepeta, Vinca, Alchemilla</i> - houtkant: <i>Rhamnus frangula, Prunus padus, Mespilus germanica, Prunus avium</i> - laag opgaande houtkant/buffer: <i>Euonymus europaeus, Amelanchier, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna (laevigata indien nattere grond), Rhamnus frangula, Cornus mas/sanguinea, Rosa canina/arvensis</i> - bomen: <i>Castanea sativa, Acer platanoides (Noorse esdoorn; niet de gewone esdoorn! wegens aanwezigheid paarden), Tilia cordata</i> - hogere buffer: <i>Prunus padus, Prunus avium, Salix caprea, Acer campestre</i>

Art. 1 Zone voor jeugd- en sportvoorzieningen

(gebiedscategorie: recreatie)

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><u>1.2.4. Publiciteit</u> Publiciteit wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Steeds naar de terreinen toe gericht. <p>Het aanbrengen van publiciteits- en uithangborden boven op daken van gebouwen is verboden evenmin op speciaal daartoe ontworpen zuilen of palen.</p> <p><u>1.2.5 Toegang tot de site</u> Toegang tot de site voor gemotoriseerd verkeer kan via 2 plaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none">• in het noorden vanaf de Beekstraat en zo rechtstreeks naar de 'zone voor parking'• in het zuiden vanaf de Kraaigemstraat nabij de zuidelijke grens van het RUP <p>Doorheen de site dient van noord naar zuid de mogelijkheid te bestaan om de site te voet of met de fiets te dwarsen. De inrichting dient daarop aangepast te zijn. De toegangsweg in het noorden heeft een breedte van min. 6m.</p> <p><u>1.2.6. Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van sport- en spelvoorzieningen, alsook de aanleg van groenbuffers zijn toegelaten.</p>	<p><i>Deze zuidelijke toegang is tevens de toegang voor de landbouwer tot de achterliggende percelen (= zone voor erfdienstbaarheid van uitweg).</i></p> <p><i>De toegangsweg vanaf de Beekstraat moet worden verbreed naar min. 6m. Dit kan door de muur, die zich nu haaks op de Beekstraat bevindt en dient als perceelsscheiding, af te breken. Op deze manier worden kruisende voertuigbewegingen met fietsers en voetgangers op een veilige manier mogelijk gemaakt en wordt vermeden dat er wachtrijen op de gewestweg gecreëerd zouden worden.</i></p> <p><i>Groenbuffers kunnen op talud worden aangelegd.</i> <i>Reliëfwijzigingen in functie van sport- en spel: bv. speelheuvels, avonturenparcours,...</i></p>

Art. 2 Groenbufferzone (overdrukzone)

VERORDENEND	TOELICHTING
2.1 Bestemmingsvoorschriften	
Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De groenbuffer heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	
2.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>2.2.1. Algemeen</u> De bufferzone wordt aangelegd met streekeigen struiken en laag- en hoogstammig groen. De buffer heeft een minimale breedte van 3m. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten (bv. bufferzone op talud).</p> <p><u>2.2.2 Inrichting</u> Elke vorm van bebouwen of verharden van de zone, evenals het plaatsen van publiciteit is verboden in de bufferzone. Enkel kunnen ten behoeve van langzaam verkeer doorgangen en paden, incl. finse loop piste aangelegd worden doorheen de bufferzone in kleinschalige materialen. Wanneer de buffer op talud wordt aangelegd, wordt voor de voet van de talud min. 2m afstand gehouden t.o.v. de aangrenzende percelen.</p>	<p><i>Deze bufferzone dient om de woonactiviteiten visueel af te schermen van de recreatieactiviteiten.</i></p>

Art. 3 Zone voor landschappelijke inkleding (overdrukzone)

VERORDENEND	TOELICHTING
3.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De zone landschappelijke inkleding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Tevens is de aanduiding indicatief.</p>	<p><i>Dit artikel wordt voorzien aan de zuidzijde en deels westzijde van het plangebied. Op deze plaatsen is eerder het landschappelijk inbufferen van de site belangrijk dan het volledig afschermen van de recreatieactiviteiten met een dicht groenscherm. De indicatieve aanduiding duidt op het feit dat er een visuele afscherming gevraagd wordt tussen de sportactiviteiten en de omgevende activiteiten. De groenelementen hoeven niet noodzakelijk op de grens van het plangebied te komen en hoeven zich evenmin op één lijn te bevinden.</i></p> <p><i>Een dichte buffer is eveneens toegelaten, indien uit het inrichtingsplan blijkt dat dit alsnog de beste optie is.</i></p>
3.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>3.2.1 Algemeen</u></p> <p>Deze zone dient om de recreatiesite landschappelijk in te kleden. De zone wordt aangeplant met (streekeigen en standplaatsgebonden knot)bomen en heesters. Zij worden op regelmatige of onregelmatige afstand van elkaar geplant al dan niet in bosverband.</p> <p>Het is niet noodzakelijk om bij de aanplant een lijnopstelling te bekomen.</p> <p><u>3.2.2 Inrichting</u></p> <p>Elke vorm van bebouwen of verharderen van de zone, evenals het plaatsen van publiciteit is verboden in de bufferzone.</p> <p>Enkel kunnen ten behoeve van langzaam verkeer doorgangen en paden, incl. finse looppiste aangelegd worden doorheen de bufferzone in kleinschalige materialen.</p> <p>Wanneer de buffer op talud wordt aangelegd, wordt voor de voet van de talud min. 2m afstand gehouden t.o.v. de aangrenzende percelen.</p>	

Art. 4 Zone voor parking (overdrukzone)

VERORDENEND	TOELICHTING
4.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De zone voor parking heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De artikel is indicatief aangeduid en duidt op een parkeerzone die zich situeert nabij de toegang aan de Beekstraat.</p>	
4.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>4.2.1. Algemeen</u></p> <p>De parking dient te worden aangelegd op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier. De eventuele aanduiding van de parkeervakken dient op een visueel niet storende wijze te gebeuren. De parking wordt zodanig gedimensioneerd dat er geen overaanbod aan parkeerplaatsen ontstaat, maar er anderzijds geen parkeeroverlast komt in de omliggende straten door gebrek aan parking.</p> <p>Permanent parkeren van voertuigen op de parking is niet toegelaten.</p> <p>Delen van de zone die niet worden gebruikt als parking, kunnen worden ingericht in functie van sport- en recreatie (art. 1).</p>	<p><i>Een grove raming geeft aan dat er nood is aan een parking voor 100 personenwagens in functie van het voetbal en aan 50 plaatsen in functie van de ruiters en de KLJ. Dit is een maximale raming. De parking in het noorden is momenteel voorzien op 108 wagens. De parking kan in fasen aangelegd worden waarbij de aanleg start in het noorden. Op deze manier kan het meer zuidelijk deel in eerste instantie ingericht worden als speelveld.</i></p>

Art. 5 Zone voor erfdienstbaarheid van uitweg (overdrukzone)

VERORDENEND	TOELICHTING
5.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De zone voor erfdienstbaarheid van uitweg heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	
5.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>5.2.1. Algemeen</u> Deze erfdienstbaarheid moet het mogelijk maken dat de achterliggende landbouwpercelen steeds bereikbaar blijven over de recreatiesite heen.</p> <p><u>5.2.2. Inrichting</u> Deze erfdienstbaarheid moet toelaten dat landbouwvoertuigen gebruik kunnen maken van het pad en via deze weg hun landbouwpercelen bereiken. Deze doorgang hoeft niet noodzakelijk verhard te worden. Een aardepad is voldoende. Indien wel geopteerd wordt voor verharding, kan dit enkel en alleen in kleinschalig materiaal en landschappelijk ingekleed, al dan niet aansluitend bij de parkeervoorzieningen die binnen art. 1 kunnen worden aangelegd.</p>	<p><i>Op vandaag bevindt zich juridisch gezien een zone van erfdienstbaarheid die loopt van oost naar west ongeveer halverwege de site. In praktijk wordt niet dit traject, maar een traject in het zuiden van de site gebruikt. Dit laatste traject wordt met dit artikel juridisch vastgelegd.</i></p>

Art. 6 Tuinzone

VERORDENEND	TOELICHTING
6.1 Bestemmingsvoorschriften	
In deze zone bevinden zich delen van tuinen van aanpalende eigendommen.	<i>Op vraag van adviesinstanties (Duurzame landbouwontwikkeling) zijn deze snippers tuinzone mee opgenomen in het plangebied. Dit omdat er anders snippers agrarisch gebied over blijven tussen de recreatiesite en het woongebied. Deze snippers hebben geen enkele betekenis voor de landbouw en worden dus beter uit de ruimtebalans voor landbouw gehouden.</i>
6.2 Inrichtingsvoorschriften	
<u>6.2.1. Inrichting</u> Deze zone dient ingericht te worden als tuinzone. Enkel gebruikelijke tuinconstructies zijn toegelaten binnen deze zone.	<i>Bij aanvragen voor vergunningsplichtige tuinconstructies blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening bepalend of deze kunnen vergund worden of niet.</i>

