



# WACHTEBEKE RUP SPORTPARK 'DE BERGEN'

▶ Stedenbouwkundige voorschriften

28.09.2017

## I. COLOFON

---

Dit document is een publicatie van

Gemeente Wachtebeke  
Dorp 61  
9185 Wachtebeke

### Dossierverloop

Plenaire vergadering: 28-10-2016

Voorlopige vaststelling door GR: 22-12-2016

Openbaar onderzoek: 13-02-2017 t.e.m. 13-04-2017

Advies GECORO: 26-06-2017

Definitieve aanvaarding door GR: 28-09-2017

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
- Blad 1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Voor Veneco<sup>2</sup>

.....  
ruimtelijk planner  
Annelies De Clercq

## II. PROCEDURE

---

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

.....  
de voorzitter  
.....

.....  
de secretaris  
.....

.....  
zegel der gemeente  
.....

Het college burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd van ..... tot .....

Op bevel,

.....  
de burgemeester  
.....

.....  
de secretaris  
.....

.....  
zegel der gemeente  
.....

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

.....  
voorzitter  
.....

.....  
de secretaris  
.....

.....  
zegel der gemeente  
.....



### III. INHOUDSTABEL

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1: ZONE VOOR SPORTPARK - GEBIEDSCATEGORIE: RECREATIE	2
ART. 2: GROENBUFFER	5
ART. 3: LANDSCHAPPELIJKE BUFFER	6
ART. 4: ZONE VOOR BOS - GEBIEDSCATEGORIE: BOS	7
ART. 5: LANGZAAM VERKEERSVERBINDING	8



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. <u>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</u></p> <p>Ten allen tijde moet een duurzame waterhuishouding voorop worden gesteld conform de vigerende wetgeving.</p> <p>Reliëfswijzigingen i.f.v. waterbuffering of –infiltratie en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn overal toegelaten.</p> <p>Tevens zijn reliëfswijzigingen toegelaten in functie van de inrichting van speel- en recreatieruimtes en de aanleg van tribunes.</p>	<p><i>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 1000 m<sup>2</sup>, geldt het provinciaal beleidskader als basis. Dit beleidskader houdt rekening met meer gebiedsgerichte maatregelen bovenop de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. De infiltratievoorziening dient in dat geval als volgt gedimensioneerd te worden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• 400 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte per ha verharde oppervlakte;</i></li><li><i>• 330 m<sup>3</sup> buffervolume per ha verharde oppervlakte.</i></li></ul> <p><i>In praktijk zullen er geen constructies/ondoordatende verhardingen worden opgericht met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Het plangebied wordt gekenmerkt door droog zand en vochtig zand, waardoor er in principe geen problemen zouden mogen ontstaan naar waterhuishouding (voldoende drainagemogelijkheid). Bij de aanleg van sportterreinen wordt erop aangedrongen om een onderzoek naar waterdoorlatendheid van de bodem te voeren. Na onderzoek kan dan beslist worden of een aansluiting van een drainagesysteem op een infiltratiebekken gewenst is.</i></p> <p><i>Reliëfswijzigingen in functie van speel- en recreatieruimtes = bv. specifieke hindernissen voor paarden, speelheuvels, ...</i></p> <p><i>Tribunes (kleinschalig) kunnen bv. aangelegd worden op/in een berm.</i></p>

## ART. 1: ZONE VOOR SPORTPARK - GEBIEDSCATEGORIE: RECREATIE

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b></p>	
<p>De zone is bestemd voor de aanleg van openlucht sport- en speelterreinen en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur. Zolang de site niet volledig ingevuld wordt met sport- en speelterreinen, blijft landbouwgebruik mogelijk. Fuiven in open lucht of in tenten worden niet toegelaten net zoals alle andere activiteiten die het woongenot van de omwonenden onaanvaardbaar kunnen storen.</p>	<p><i>Aan openlucht sport- en speelterreinen verbonden infrastructuur = kleedkamers, bergingen, clublokaal, kantine, speeltoestellen, toegangswegen, kleinschalige tribune (bv. ontworpen in talud), bermen, verlichting, afsluitingen, doelen, dugout, aanplantingen, loop- en wandelpaden, fietsenstalling, spelzone (bv. voor filmvoorstelling, scholenveldloop, buitenspeeldag, dag van de jeugdbeweging, jeugddag,...), ...</i></p>
<p><b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>2.1. Inplanting en voorkomen van de bebouwing</b></p>	
<p>De totale oppervlakte van alle hoofdbebouwing samen bedraagt max. 1000m<sup>2</sup>. Deze hoofdbebouwing heeft een max. kroonlijsthoogte van 6 m en een max. nokhoogte van 8 m en wordt ingeplant op min. 20 m van de grenzen van het RUP.</p>	<p><i>Ter vergelijking: De huidige kantine (voetbal) heeft een oppervlakte van 470m<sup>2</sup>. Het is niet de bedoeling om een sporthal in te planten. Om die reden kan de hoogte beperter gehouden worden. De huidige kantine is ingeplant op 20 m van de noordelijke grens van het RUP.</i></p>
<p>Bijkomend is kleinere bebouwing toegelaten bestaande uit max. 1 bouwlaag. Deze kleinere bebouwing bevindt zich in de omgeving van de betreffende sportterreinen en wordt landschappelijk geïntegreerd.</p>	<p><i>De kleinere bebouwing betreft bv. een berging voor het bergen van sportmateriaal, een ruimte voor ticketverkoop, een fietsenberging, ... Bv. wordt bij een voetbalwedstrijd van het eerste team inkomgeld gevraagd. Wanneer de ticketverkoop plaatsvindt nabij de parking, zal dit eveneens het wildparkeren aanpakken (nu wordt er vaak geparkeerd in de verkaveling De Bergen omdat men daardoor dichterbij de ticketverkoop staat). De ticketverkoop vindt heden immers plaats op het einde van de Sportstraat aan voetbalterrein A.</i></p>
<p>Alle gevels en daken dienen op een esthetische manier te worden afgewerkt. Het geheel dient zich landschappelijk maximaal te integreren in de landelijke, groene omgeving. Containers worden niet toegelaten.</p>	<p><i>Degelijke gevelmaterialen = baksteenmetselwerk, hout, crepi, ... De overige verharding beperkt zich tot terras bij kantine, paden naar de verschillende sportsites, ... Opm. ook dolomiet wordt als verharding aanzien.</i></p>



## ART. 1: ZONE VOOR SPORTPARK - GEBIEDSCATEGORIE: RECREATIE

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. <u>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</u></p> <p><b>2.2. Verharding</b> Naast specifieke verharding - maximaal waterdoorlatend - ten behoeve van sportinfrastructuur dient de overige verharding tot een minimum te worden beperkt.</p> <p><b>2.3. Publiciteit</b> Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• steeds naar de terreinen toe gericht;</li><li>• publiciteit bovenop daken van gebouwen of op gebouwen is niet toegestaan evenmin het aanbrengen van publiciteit op speciaal daartoe ontworpen zuilen of palen;</li><li>• publiciteit onder de vorm van lichtreclame is verboden, evenmin mag publiciteit rechtstreeks verlicht worden.</li></ul> <p><b>2.4. Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer dienen in het noorden van het plangebied te worden georganiseerd, bereikbaar vanaf de Stationsstraat en dit op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier. De eventuele aanduiding van de parkeervakken dient op een visueel niet storende wijze te gebeuren.</p> <p>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>De parking wordt zodanig aangelegd dat conflicten tussen het gebruik van de parking voor laden/lossen van paarden en het gebruik van de parking voor een andere sportbeoefenaars vermeden wordt.</p> <p>Permanent parkeren van voertuigen op de parking is niet toegelaten.</p> <p>De inrichting van de site kan tevens voorzien in een overloopparking.</p>	<p><i>Eene eerste raming geeft aan dat er nood is aan parking voor 125 personenwagens en 20 wagens met gekoppelde trailers. Dit aantal is geraamd op basis van het huidige gebruik. Heden is er een parking, goed voor 64 wagens. Deze parking wordt als ruim ontoereikend beschouwd voor de huidige voetbalactiviteiten. Bijkomend worden er parkeervoorzieningen gevraagd voor de ruitervereniging. Er wordt geraamd dat er 20 trailers tegelijkertijd moeten kunnen parkeren. Beide parkings worden best gescheiden van elkaar, gelet op de noodzakelijke veiligheid bij paardentransport. Dit neemt echter niet weg dat een dubbel gebruik vooropgesteld wordt.</i></p> <p><i>De overloopparking zou een in gras aangelegd veld kunnen zijn, dat een multifunctioneel gebruik kent (bv. speelweide voor jeugdverenigingen, plaats voor ééndagsevenement (bv. springkastelen), parking,...)</i></p>

## ART. 1: ZONE VOOR SPORTPARK - GEBIEDSCATEGORIE: RECREATIE

VERORDENEND	TOELICHTING
<b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<b>2.5. Verlichting</b>  De lichthinder naar de directe omgeving dient tot een minimum te worden herleid. Dit gebeurt door lichtinfrastructuur dermate aan te passen dat deze neerwaarts gericht is, de lichtbundel ingekaderd is en licht niet te diffuus verspreid wordt.	<i>Gelet op de korte nabijheid van de Heidebossen en een woonwijk is het wenselijk om 'lichtvervuiling' tot een minimum te beperken. Ook om diezelfde reden mogen publiciteitsborden niet verlicht worden.</i>

## ART. 2: GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De groenbuffer heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met bomen en heesters voorziene groenbuffer. De buffer kan al dan niet gedeeltelijk op een talud worden aangelegd.</p>	<p><i>De buffer dient om de impact van de sportzone op de omgeving te beperken en om de activiteiten visueel af te schermen.</i></p> <p><i>Deze groenbuffer was voor een belangrijk deel reeds voorzien in het BPA 'De Bergen' en is grotendeels gerealiseerd, echter is niet alle plantgoed aangeslaan.</i></p>
<p><b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>De buffer wordt beplant met hoog- en laagstammige streekeigen en standplaatsgebonden bomen en heesters.</p> <p>De breedte van de bufferzone varieert tussen 10m en 4m. De breedte is aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Elke vorm van bebouwen of verharden van de zone, evenals het plaatsen van publiciteit is verboden. Enkel kunnen t.b.v. langzaam verkeer doorgangen en paden aangelegd worden in kleinschalige materialen. Deze worden tot een minimum beperkt en hebben een max. breedte van 2m. Ook afsluitingen zijn toegelaten in de bufferzone.</p> <p>Wanneer de buffer deels op talud wordt aangelegd, wordt voor de talud min. 2m afstand gehouden t.o.v. de aangrenzende percelen.</p>	<p><i>Kenmerkende beplanting van de dekzandrug is volgens de biologische waarderingskaart: (zomer)eik, brem, berk, meidoorn, populier,...</i></p> <p><i>Doorgangen en paden doorheen de buffer kunnen als verbinding tussen het sportpark en de aanpalende woonwijk in het westen, of als verbinding tussen het sportpark en de langzaam verkeersassen in het noorden en het zuiden worden voorzien.</i></p>

## ART. 3: LANDSCHAPPELIJKE BUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De landschappelijke buffer heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Tevens is de aanduiding indicatief.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van hoogstammen of knotbomen, afgewisseld met heesters of bomengroepen/bosgroepjes.</p>	<p><i>Dit art. wordt voorzien aan de noordelijke en oostelijk zijde 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. Gelet op het feit de bestaande bosjes behouden blijven (art. 5 'zone voor bos') en de site zich bevindt op de dekzandrug, wordt gepoogd met de landschappelijke inkleding, deze vroegere groenstructuur te herstellen, eerder dan een dicht lineair groenscherm aan te planten.</i></p> <p><i>De indicatieve aanduiding duidt op het feit dat er een visuele afscherming gevraagd wordt tussen de sportactiviteiten en de omgevende activiteiten.</i></p> <p><i>De groenelementen hoeven niet noodzakelijk op de grens van het plangebied te komen.</i></p> <p><i>Een dichte buffer met bepaalde breedte is eveneens toegelaten indien uit een inrichtingsplan blijkt dat dit alsnog de beste optie is.</i></p>
<p><b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>De aan te planten (knot)bomen en heesters zijn streekeigen en standplaatsgebonden.</p> <p>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>Elke vorm van bebouwen of verharden van de zone, evenals het plaatsen van publiciteit is verboden. Enkel kan deze zone in het noorden van het plangebied verhard worden in functie van het verlenen van toegang tot de parking en in het zuiden in functie van toegang tot het fietspad op de voormalige spoorwegbedding. Afsluitingen zijn toegelaten in de bufferzone alsook de aanleg van een looppiste.</p>	<p><i>Kenmerkende beplanting van de dekzandrug is volgens de biologische waarderingskaart: (zomer)eik, brem, berk, meidoorn, populier,...</i></p>

## ART. 4: ZONE VOOR BOS - GEBIEDSCATEGORIE: BOS

VERORDENEND	TOELICHTING
<b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
Deze zone is bestemd voor het behoud en herstel van de bestaande bossen. Deze zone is tevens bestemd voor nieuw aan te planten bos.	<i>De bossen zijn op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. De omschrijving luidt: grove dennenbestand met ondergroei van varens, bramen, heide of jonge struiken'. Bovendien zijn ze landschappelijk structurerend, restanten van de vroegere dekzandrug en kunnen ze een rol spelen in de visuele buffering van de terreinen.</i>
<b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
Het meest westelijk gelegen bosje kan ingericht worden voor passieve recreatie. Verharden van deze zone is niet toegelaten.	<i>Inrichten voor passieve recreatie = doorgang finse looppiste, picknickplaats, touwenparcours, fitometer, ...</i>

## ART. 5: LANGZAAM VERKEERSVERBINDING

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Dit artikel is een aanduiding in overdruk. De langzaam verkeersverbinding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Dit artikel is indicatief aangeduid en duidt op een langzaam verkeersverbinding die verplicht dient gerealiseerd te worden tussen de voormalige spoorwegbedding (huidig fietspad) in het zuiden van het plangebied en de 'chemin particulier' in het noorden.</p>	<p><i>Dit artikel verwijst naar de bestaande buurtweg, sentier nr. 28. Deze buurtweg verbindt heden de Stationsstraat met de voormalige spoorwegbedding. Langzaam verkeersverbindingen garanderen een vlotte bereikbaarheid voor niet gemotoriseerd verkeer naar de site.</i></p>
<p><b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>De bestaande buurtweg welke heden van noord naar zuid doorheen het plangebied loopt, kan dienst doen als langzaam verkeersverbinding. De bestaande buurtweg kan echter ook verlegd worden.</p> <p>Deze langzaam verkeersverbinding heeft een breedte van min. 1,5 m.</p>	<p><i>Het verleggen van een buurtweg gebeurt via de geëigende procedure.</i></p> <p><i>Sentier nr. 28 heeft heden volgens de atlas der buurtwegen een officiële breedte van 1,5m.</i></p>

