

ontwerp  
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## Sportpark Overmere

bijlage II  
stedenbouwkundige voorschriften



## **colofon**



### **samenstelling en ontwerp**

Gemeente Berlare  
Technische dienst

### **versie**

juni 2008

# gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door een erkend ruimtelijk planner:

Kristof Van Peteghem

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van ..... houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Frank Lippens  
gemeentesecretaris

Karel De Gucht  
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van ..... tot .....

Frank Lippens  
gemeentesecretaris


Katja Gabriëls  
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van ..... houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Overmere

Frank Lippens  
gemeentesecretaris


Karel De Gucht  
voorzitter gemeenteraad



verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 1: Parkgebied</b> Gebiedscategorie: overig groen</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toelaatbaar, zolang ze de realisatie van de andere hoofdfuncties niet in het gedrang brengen.</p> <p>Het herbouwen van –de op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP- bestaande behoorlijk vergunde of vergund geachte constructies kan worden toegestaan.</p> <p>De kapel “OLV van Lourdes”, gelegen binnen het gebied voor wegeninfrastructuur, kan binnen dit gebied worden geherlokaliseerd.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Gelet op de bescherming van de cultuurhistorische en landschapswaarden van het gebied dienen alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ter advies worden voorgelegd aan het Agentschap R-O Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed.</p>	<p><i>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</i></p> <p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 2: Buffergebied</b>  <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p>	
<p>Het gebied is bestemd voor inrichting van een groenbuffer.</p> <p>Dit gebied staat in voor landschapsbuffering tussen het recreatiegebied en het agrarisch gebied.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd te worden met dicht beplant streekeigen groen, bestaande uit een combinatie van hoogstammige bomen en struikgewas.</p> <p>Bij het indienen van een dossier voor terreinaanlegwerken in het recreatiegebied dient de inrichting van de buffer deel uit te maken van het vergunningsdossier.</p>	

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 3: Gebied voor achtertuinen</b>  <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p>	
<p>Het gebied is bestemd voor achtertuinen.</p> <p>Binnen dit gebied kunnen tuinrichtingen toegestaan worden met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>. De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt minimaal 2m, tenzij andersluidend akkoord van de aanpalende eigenaar. De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minstens 5m.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5m. De dakvorm is vrij.</p> <p>De gebouwen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk of hout.</p> <p>Naast de bebouwing is geen verdere verharding toegestaan.</p> <p>Als perceelsscheiding zijn enkel draadafsluitingen met een maximale hoogte van 1,80m en levende hagen toegestaan.</p>	


verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 4: Recreatiegebied</b> Gebiedscategorie: recreatie</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor recreatie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies.</p> <p>Constructies met een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup>, omheiningen en reclamepanelen zijn toegelaten. Ze zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is. De totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 4m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Per openluchterrein dienen de reclamepanelen een uniform uitzicht te hebben, de achterzijde van alle panelen dient éénvormig van kleur te zijn.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van de op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden</li> </ul> <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de nabije omgeving van het aanwezige bouwkundig erfgoed binnen dit gebied, dient het dossier tot aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning duidelijkheid te</p>	<p><i>Voorbeelden van recreatie zijn: een sporthal, voetbalveld voor niet-professioneel gebruik, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden.</i></p>




geven over de landschappelijke inpassing van dit erfgoed.

Langs de zijden waar het gebied grenst aan agrarisch gebied is landschapsbuffering door middel van hagen en houtkanten noodzakelijk. Bij het indienen van een dossier tot stedenbouwkundige vergunningen dient voor het betrokken perceel een beplantingsplan te worden bijgevoegd.

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 5: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied</b> Gebiedscategorie: landbouw</p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>In dit gebied zijn lineaire beplantingen, lineaire waterelementen en dreefstructuren beschermd.</p> <p>De volgend werken en handelingen zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwe agrarische bedrijven</li> </ul> <p>De volgend werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbreiding van stallingen, bedrijfsgebouwen e.d. tot maximaal 150% van de huidige vloeroppervlakte op het bestaande bedrijfserf en mits aanplanting van een bufferzone</li> </ul> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden</li> </ul>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p> <p><i>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies in dit agrarisch gebied.</i></p>

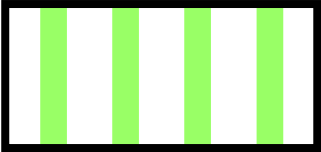
verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p><b>Art. 6 Wegeninfrastructuur</b> Gebiedscategorie: <i>lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Dit gebied is bestemd voor (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</i></p> <p><i>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen.</i></p> <p><i>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. 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 (LNE).</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p><b>Art. 7: Gebouwen en verharde parkeerplaatsen</b>  <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p>	
<p><b>Art. 7.01: Algemene bepalingen</b></p> <p>Gebouwen en verharde parkeerplaatsen, noodzakelijk voor de aanwezige exploitatie (recreatie- en jeugdwerking), die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25 m<sup>2</sup>, zijn alleen toegelaten in de zones, aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van die gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.</p>	


verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<div data-bbox="188 309 507 454" style="border: 2px solid black; padding: 10px; display: inline-block; margin-right: 10px;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">A</p> </div> <p data-bbox="518 421 654 454">(overdruk)</p> <p data-bbox="188 481 758 544"><b>Art. 7.02: Type A: Sport hoofdaccommodatie</b> <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p>	
<p data-bbox="188 629 790 694">Binnen dit gebied kan accommodatie in functie van sportbeoefening worden opgericht.</p> <p data-bbox="188 741 869 806">De bebouwing mag maximaal 50% van de oppervlakte van de zone innemen, parking niet inbegrepen.</p> <p data-bbox="188 853 347 880">Dakvorm: vrij</p> <p data-bbox="188 887 507 913">Maximale bouwhoogte: 9m</p> <p data-bbox="188 920 861 1025">De bouwhoogte van het gebouw dient te worden gehanteerd als de minimale afstand tot de zonegrens van het recreatiegebied.</p> <p data-bbox="188 1072 861 1249">Naast het gebouw kan een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg.</p> <p data-bbox="188 1296 861 1361">Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<div data-bbox="188 309 507 452" style="border: 2px solid black; padding: 10px; display: inline-block; margin-right: 10px;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">B</p> </div> <p data-bbox="517 421 654 452">(overdruk)</p> <p data-bbox="188 483 762 542"><b>Art. 7.03: Type B: Sport nevenaccommodatie</b> <i>Gebiedscategorie: recreatie</i></p>	
<p data-bbox="188 631 865 730">Dit gebied is bestemd voor de nevenaccommodatie bij de sportterreinen, hoofdzakelijk gebruikt voor buitensporten.</p> <p data-bbox="188 775 871 842">De bebouwing mag maximaal 50% van de oppervlakte van de zone innemen, parking niet inbegrepen.</p> <p data-bbox="188 887 865 1066">Dakvorm: vrij Maximale bouwhoogte: 4,5m De bouwhoogte van het gebouw dient te worden gehanteerd als de minimale afstand tot de zonegrens van het recreatiegebied.</p> <p data-bbox="188 1111 865 1290">Naast het gebouw kan ook een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg.</p> <p data-bbox="188 1335 865 1402">Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<div data-bbox="185 304 507 454" style="border: 2px solid black; padding: 10px; display: inline-block; margin-right: 10px;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">C</p> </div> <p data-bbox="517 421 655 454">(overdruk)</p> <p data-bbox="185 483 807 544"><b>Art. 7.04: Type C: Socio-culturele accommodatie</b> <i>Gebiedscategorie: overig groen</i></p>	
<p data-bbox="185 629 855 689">Dit gebied is bestemd voor gebouwen en aanhorigheden met een socio-culturele functie.</p> <p data-bbox="185 741 871 842">Bij infrastructuurwerken, verbouwing of nieuwbouw dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de integreerbaarheid binnen de cultuurhistorische omgeving.</p> <p data-bbox="185 887 834 987">Binnen de zone rond het chirolokaal dient de relatie en samenhang van het oud-gemeentehuis en het Boerenkrijgpark te primeren.</p> <p data-bbox="185 1032 651 1066">Materiaalgebruik: baksteen metselwerk</p> <p data-bbox="185 1070 339 1104">Dakvorm vrij</p> <p data-bbox="185 1108 339 1142">Bouwhoogte:</p> <ul data-bbox="331 1144 743 1211" style="list-style-type: none"> <li>- kroonlijsthoogte maximaal 6m</li> <li>- nokhoogte maximaal 9m</li> </ul> <p data-bbox="185 1256 863 1429">Naast het gebouw kan ook een parking worden ingericht. Deze parking dient overwegend te bestaan uit kleinschalig waterdoorlatend materiaal. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient te bestaan uit groenaanleg.</p> <p data-bbox="185 1473 863 1541">Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(indicatieve aanduiding)</p> <p><b>Art. 8: Groene as</b>  <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een groene as.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze as.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De groen-as bestaat minimaal uit een dubbele bomenrij, gecombineerd met een verbinding voor zacht verkeer. Binnen deze groen-as wordt ook een gracht voorzien die optreedt als infiltratie- en bufferbekken voor de aangrenzende parking.</p> <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de nabije omgeving, dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aansluiting met deze groen-as.</p>	



verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(indicatieve aanduiding)</p> <p><b>Art. 9: Wegeninfrastructuur</b>  <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Deze aanduiding is bestemd voor de aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals voet- en fietspaden , nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	