

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

SPORT EN RECREATIE KEIEM

STAD DIKSMUIDE

Stedenbouwkundige voorschriften – februari 2025



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
Algemene principes <u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat <u>schaal en ruimtelijke impact</u> betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; - invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - inpassing in de omgeving; - woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten van omgeving; - inpassing van de verkeersvoorzieningen. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien. <u>Kleinschalige nutsvoorzieningen</u> Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn mogelijk in elke bestemmingszone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de kleinschalige nutsvoorzieningen zijn	<i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.</i> <i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i> <i>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft onder meer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i> <i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i> <i>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt onder meer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</i>

toegelaten voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone.

Werken en constructies in functie van openbaar nut

Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze (1) geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en (2) de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.

Integraal waterbeheer en waterhuishouding

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.

Hemelwater dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden. In tweede instantie kan het vertraagd afgevoerd worden via groendaken, infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers en grachten.

Bestaande bebouwing

De bestaande, vergunde bebouwing kan behouden blijven en mag verbouwd worden. Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw dient men zich te richten naar de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1: Zone voor dagrecreatie (categorie gebiedsaanduiding: recreatie) 	
Bestemming: Het gebied is bestemd voor voorzieningen in functie van dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Niet toegelaten: • Sportinfrastructuur in gebouwen; • Verblijfsrecreatie. Inrichting: In de zone kunnen de voor de bestemming noodzakelijke gebouwen, terreinen en verhardingen worden voorzien. De gebouwen staan in functie van de bestemming. De inplanting van de gebouwen in de zone is vrij te kiezen. Verhardingen in functie van de realisatie van het sportaanbod of parkeren en toegangen of paden zijn toegelaten. Deze verhardingen moeten tot een noodzakelijk minimum beperkt worden. De ligging van de verharding is vrij te kiezen. De verhardingen van de parkeerplaatsen moeten waterdoorlatend zijn. Er dient per 5 parkeerplaatsen minstens één hoogstamboom voorzien te worden. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur, het natuurlijk milieu en van landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden	Met dagrecreatie wordt onder andere bedoeld de inrichting van infrastructuur voor (buiten)sporten zoals voetbalveld(en) en bijhorende ontsluitende en faciliterende infrastructuren, zoals kleedkamers, kantine, sanitaire voorzieningen, parking etc. Gezien de ligging van de site, is het niet wenselijk dat het bij een eventuele stopzetting van de voetbalactiviteiten ook mogelijk is om gebouwen op te trekken voor indoorrecreatie De gebouwen zijn gesloten en kunnen bestaan uit ontmoetings- en vergaderruimte, kantine, administratie, kleedkamers, sanitaire voorzieningen, gesloten berghokken, ... eventueel in combinatie met tribunes. Met terreinen wordt bedoeld alle sport- en speelterreinen. De constructies zijn onder meer sportinfrastructuur (palen, netten, doelen, afsluitingen rondom de speelvelden, ...), speeltuigen, tribunes, halfopen schuilplaatsen, fietsenstallingen, verlichtingsconstructies, ... Een groene parking is een zone waar parkeerplaatsen in open lucht worden aangelegd waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te integreren tussen de parkeerplaatsen.

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.	
<u>Gebiedsspecifieke bepalingen voor de waterloop de Westbeek:</u>	
De Westbeek langs de westelijke grens van het plangebied dient in open profiel aangelegd te worden.	Het heeft betrekking op het tracé van de waterloop gelegen langs de Oostendestraat en dus langs de westelijke grens van het plangebied.
Het is toegelaten om het tracé van de waterloop beperkt te verleggen indien dit noodzakelijk blijkt voor de realisatie van het recreatief programma.	Het verleggen van het tracé van de waterloop in open profiel (met erfdienstbaarheidsstrook i.f.v. onderhoud) wordt toegelaten om de terreininrichting van de recreatieve cluster niet te hypothekeren.
<u>Gebiedsspecifieke bepalingen voor de bestemming van de zonevreemde woonfunctie:</u>	
Bestaande zonevreemde constructies, zijnde woningbouw: - Het aantal woonentiteiten blijft beperkt tot het bestaande aantal, namelijk 1 entiteit. - De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1° van de VCRO is wel toegelaten. - Bestaande constructies in functie van de woonfunctie kunnen behouden blijven. - Het maximale bouwvolume van de woning is beperkt tot 1000m³. - Bij verbouwingen/herbouw blijft het maximale bouwvolume van 1000m³ van kracht. - Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, namelijk 1. - Bijkomende verhardingen zijn niet toegelaten, m.u.v. strikt noodzakelijke verharding i.f.v. ontsluiting.	
Bestaande zonevreemde constructies, zijnde niet-woningbouw: - Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 2: Zone voor groenbuffer (categorie gebiedsaanduiding: recreatie) 	
Bestemming: Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene groenbuffer. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen t.o.v. de omgeving. Inrichting: Alle werken en handelingen voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Minstens met volgende inrichtingsprincipes dient rekening gehouden te worden: Deze zone dient integraal te worden beplant met inheemse beplanting. Bestaand groen moet maximaal worden behouden en bij ontstentenis ervan dient de zone te worden beplant met streekeigen hoogstammige bomen, gecombineerd met streekeigen dicht struikgewas, zodat een visueel en werkelijk scherm wordt gevormd tussen de gebieden met verschillende bestemmingen. • De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 meter of de breedte zoals aangeduid op het grafisch plan. • Langsheen bestaande waterlopen in het plangebied moet een zone van 5m langs de kruin van beide oevers steeds toegankelijk blijven in functie van het onderhoud van de waterlopen. • De groenbuffer dient in volwassen toestand minstens een hoogte van 10 meter te bereiken. • De aanplanting dient een continu karakter te hebben en moet zijn bufferend vermogen ook tijdens de wintermaanden zoveel mogelijk behouden.	Een buffer behoort tot de zone voor recreatie en moet een overgang vormen tussen de zone voor recreatie en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Bomen en heesters die ook in de winterperiode hun bufferend vermogen behouden zijn, ofwel soorten die geen blad-(naald)verlies hebben, ofwel soorten waarvan de dode bladeren pas afgestoten worden na het wassen van een nieuw blad (beukenhaag, eik, e.d.).

In de zone zijn werken en handelingen mogelijk in functie van de waterhuishouding en waterinfiltratie van hemelwater afkomstig van de gebouwen en verharde oppervlakten. In deze zone kunnen geen constructies of verhardingen worden toegelaten, ook geen ondergrondse constructies en infiltratievoorzieningen. Bestaande constructies kunnen behouden blijven, maar niet herbouwd worden. De groenbuffer kan in functie van de ontsluiting maximaal tweemaal onderbroken worden over een breedte van 6m t.b.v. de ontsluitingsweg richting de Keiendorpstraat. Dit met uitzondering van de ontsluiting van het woonperceel Keiendorpstraat 1, voor zolang de woonfunctie aanwezig is op terrein. Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan met bijhorend beplantingsplan te worden ingevoegd.	Na verwerving en integratie van het woonperceel in de recreatieve cluster, wordt het aantal ontsluitingen richting de Keiendorpstraat beperkt tot maximaal 2.
---	--

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 3: overdruk: voorkooprecht (categorie gebiedsaanduiding: recreatie)	
Om de mogelijkheid tot uitbreiding van de zone voor dagrecreatie te verzekeren, is in deze zone een voorkooprecht van kracht voor de Stad Diksmuide. Op de percelen in het aangeduid gebied is een 'recht van voorkoop' zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaald. De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkooprecht voor een periode van 15 jaar aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.	De overdrukzone is aangeduid als middel om bij verkoop van de zonevreemde woning de mogelijkheid te bieden voor een uitbreiding van de zone voor recreatie. Zodra de uitbreiding van de recreatiezone is gerealiseerd, zal het voorkooprecht niet langer toegepast worden door de stad Diksmuide op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 4: Zone voor landbouw (categorie gebiedsaanduiding: landbouw) 	
<u>Bestemming:</u> De zone is bestemd voor de beroepslandbouw. <u>Inrichting en beheer:</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Met uitzondering van de uitbouw van een landbouwbedrijfszetel. Het optrekken van bedrijfsgebouwen, -constructies en/of woning van de exploitanten, is uitgesloten. Bestaande, waardevolle groenstructuren kunnen behouden blijven om de open ruimte visueel te bufferen van de andere bestemmingszones en zolang deze niet strijdig zijn met een vooropgesteld landbouwgebruik.	Onderstaande 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.