

GEMEENTE KAPRIJKE
RUP Sportcentrum

definitieve vaststelling - 29 januari 2009



Gemeente Kaprijke

Veld 1

9970 Kaprijke

Grontmij Vlaanderen

Gent, 29 januari 2009

Verantwoording

Titel : GEMEENTE KAPRIJKE
RUP Sportcentrum

Subtitel : Definitieve vaststelling – 29 januari 2009

Projectnummer : 224102

Referentienummer : A/RAP/ontwerp_3

Revisie : g

Datum : 29 januari 2009

Auteur(s) : Griet Van Waes, Sunay Durgun

E-mail adres : griet.vanwaes@grontmij.be

Gecontroleerd door : Griet Van Waes

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Griet Van Waes

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
E gent@grontmij.be

<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester, Karine Goegebuer Filip Gijssels</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot</p> <p>Namens het college</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester, Karine Goegebuer Filip Gijssels</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester, Karine Goegebuer Filip Gijssels</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

Verantwoordelijk ruimtelijk planner,
Griet Van Waes

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA

1	Opdrachtomschrijving	8
2	Verkenning van het plangebied	9
2.1	Algemene situering	9
2.2	Interne organisatie van het terrein	10
2.3	Omliggende bebouwing en functies	11
2.4	Omliggend landschap	11
2.5	Belevingswaarde	11
2.6	Eigendomsstructuur	13
3	Planningscontext	14
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	14
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	14
3.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kaprijke	15
3.4	Afbakening agrarische structuur: buitengebiedregio Veldgebied Brugge – Meetjesland.....	17
3.5	Weergave juridische context.....	19
4	Probleemstelling.....	22
4.1	Algemeen.....	22
4.2	Specifieke problemen en wensen, via bevraging gebruikers	22
5	Visie en concept.....	24
6	Inrichtingsschets	26
6.1	Vertaling van de behoeften in een inrichtingsplan, op basis van het concept.....	26
6.2	Inrichtingsschets	27
6.3	Referentiebeelden	28
7	Toelichting bestemmingszones.....	29
7.1	Zone voor recreatie A	29
7.2	Zone voor recreatie B	29
7.3	Zone voor groenbuffer	29

7.4	Indicatieve aanduiding transparant groenscherm.....	29
8	Decretale bepalingen.....	30
8.1	Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgegeven worden	30
8.2	Ruimtebalans	31
8.3	Watertoets	31
1	Algemene voorschriften.....	34
1.1	Bestaande situatie	34
1.2	Inplantingen van openbaar nut.....	34
1.3	Waterhuishouding	34
1.4	Reliëfwijzigingen.....	35
1.5	Aanplantingen.....	35
1.6	Afsluitingen	35
1.7	Algemeen beheersvoorschrift	35
1.8	Voorkooprecht	36
2	Specifieke voorschriften	37
2.1	Zone voor recreatie A	37
2.2	Zone voor recreatie B	38
2.3	Zone voor tuin.....	38
2.4	Zone voor groenbuffer	39
2.5	Indicatieve aanduiding transparant groenscherm.....	40
2.6	Indicatieve aanduiding transparant groenscherm – met laag struikgewas.....	40

Toelichtingsnota

1 Opdrachtomschrijving

In navolging van het bindend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kaprijke wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld voor de sportterreinen van Kaprijke.

Het is de bedoeling om de zonevreemdheid van de sportterreinen op te lossen. Op die manier wordt de mogelijkheid gecreëerd om de terreinen herin te richten en te moderniseren. Naar aanleiding van dit RUP werd een inrichtingsplan opgesteld, rekening houdend met de noden binnen de kern Kaprijke. Naast sport kunnen ook thema's als cultuur en het verenigingsleven aan bod komen binnen het plangebied.

Ook in het beleidsprogramma 2007-2012 wordt hierover het volgende vermeld:

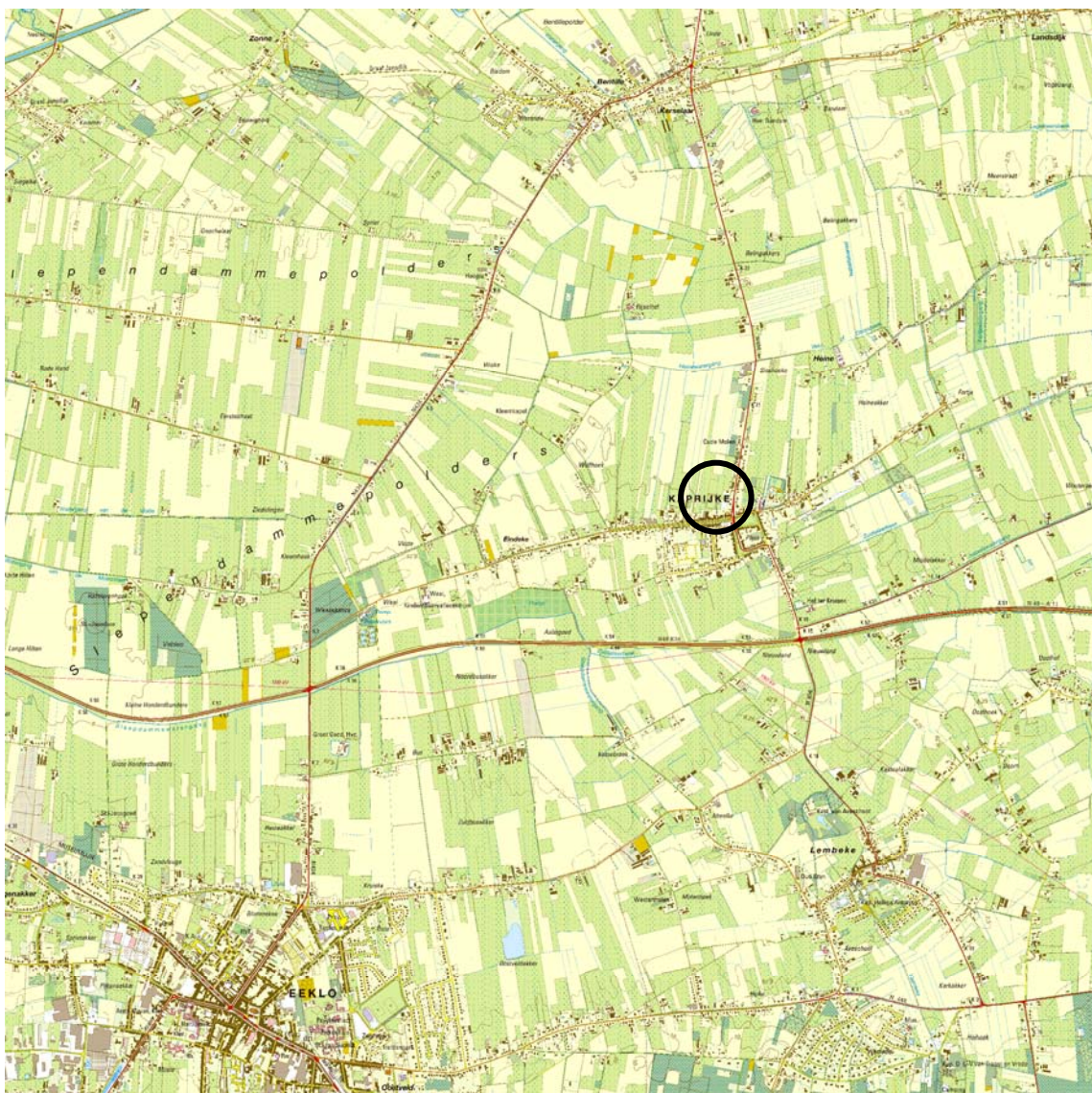
“De beide sportcentra zowel in Kaprijke als in Lembeke dienen verder ontwikkeld te worden. Gezien de zonevreemde ligging in Kaprijke wordt eerst een ruimtelijk uitvoeringsplan met bijbehorend inrichtingsplan opgesteld, waarbij ook andere functies naast sport in overweging worden genomen. De noden van de verenigingen (sportverenigingen, cultuurverenigingen, cultuurwerking,...) worden hiermee in overweging genomen.”

2 Verkenning van het plangebied

2.1 Algemene situering

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Voorstraat en de Molenstraat. De Voorstraat is een mooie groene dreef die naar het dorpsplein (een langgerekte dries) leidt. De Molenstraat verbindt Kaprijke met Bentille. De sportterreinen van Kaprijke liggen volledig aansluitend bij het centrum.

Aan twee zijden sluiten de sportterreinen aan bij het omliggende landbouwgebied.



2.2 Interne organisatie van het terrein

Op het terrein zijn drie voetbalterreinen gelegen (waarvan de twee grootste voorzien van verlichting en gedraineerd), twee basketbalterreintjes (straattegels), een zandbak met speeltuigen, twee staande wippen en een bolderterrain. Centraal gelegen op het terrein staat een gebouw waar de voetbalkantine en de kleedkamers zich in bevinden. Het gebouw wordt beheerd door de voetbalclub, maar wordt ook gebruikt door seniorenverenigingen, dansverenigingen, voor fuiven en voor vergaderingen van de gemeente. Het functioneert als 'ontmoetingscentrum' van Kaprijke.

De enige toegang tot de sportterreinen is gelegen langs de Voorstraat, via een zeer smalle doorgang. Naast de doorgang bevindt zich een woning in eigendom van de gemeente. Deze woning deed vroeger dienst als conciërgewoning. De conciërge baatte tegelijkertijd de cafetaria uit die zich temidden de sportterreinen bevindt. Nu wordt de cafetaria uitgebaat door de plaatselijke voetbalclub en staat het huis leeg.

Parkings zijn voorzien links bij het binnenrijden van de terreinen, fietsenstallingen rechts. Een waardevolle duiventoren bevindt zich aan de parking links.

Vlak voor de cafetaria staat een houten gebouwtje dat gebruikt wordt door plaatselijke jeugdverenigingen (speelpleinwerking).



2.3 Omliggende bebouwing en functies

De bebouwing langs de Voorstraat bestaat uit aaneengesloten bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen en een dak. Ter hoogte van het bolderterrein bevindt zich er een (stopgezette) meubelzaak, waarvan de gebouwen tot tegen de achterste perceelsgrens werden gebouwd. Verder komt er nog een kapper, een bakker, een café en een bank voor.

Langs de Molenstraat komt in het eerste deel open bebouwing voor. Een tweetal tussenliggende percelen zijn nog niet bebouwd (één ervan worden als tuin gebruikt). Verder in de straat komen nog een reeks van vijf en drie aaneengesloten woningen voor. Eén van de alleenstaande woningen is een café.

2.4 Omliggend landschap

Het omliggende landschap maakt deel uit van het 'Meetjesland'. Dit landschap wordt gekenmerkt door de typische langgerekte perceelsstructuur (meetjes), met afwateringskanaaltjes tussen deze lange percelen. De typische perceelsrandbegroeiing (voornamelijk knotwilgen) komt hier en daar nog voor in het landschap.

2.5 Belevingswaarde

Wanneer men het sportcentrum binnenwandelt langs de smalle doorgang, vindt men achter de woningen de sportvelden van Kaprijke. De voetbalvelden vloeien volledig over in het omliggende landschap, doordat er weinig afsluiting of groen aan de randen van het terrein voorkomt. Verder geeft het sportcentrum een verouderde indruk. De bestrating, de cafetaria, de omkadering van de voetbalterreinen zijn aan vernieuwing toe. Recentere speeltuigen zijn geplaatst in een zandbak naast enkele basketbalterreinen die er wat verlaten bijliggen.

De afscherming van de omliggende tuinen is zeer gering waardoor men van op de sport- en speelterreinen kijkt op de achterkanten van de omliggende woningen (bijgebouwtjes, aanbouwen,...). De beeldkwaliteit is daardoor niet optimaal.





3 Planningscontext

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Kaprijke behoort tot **het buitengebied** van Vlaanderen. Veel meer dan in het stedelijk gebied wordt de ruimtelijke invulling van het buitengebied bepaald door het fysisch systeem. Het vormt de ruggengraat van het buitengebied.

Doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken);
- Versnippering dient tegengegaan te worden door het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijke beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Dit RUP kadert voornamelijk binnen de drie eerste doelstellingen.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Kaprijke is gelegen in het **Westelijk Open ruimtegebied**.

In dit gebied worden de nodige ontwikkelingskansen gegeven aan glastuinbouw en veredeling, zonder evenwel de protectiefunctie van natuur, bos, landschap en waterwinning te negeren.

Er is een gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie nodig op basis van de landschappelijke differentiatie. Andere doelstellingen zijn het bundelen van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen, een evenwichtige geografische spreiding van de economie, gekoppeld aan centrale plaatsen met de geschikte ontsluitingspotenties en een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.

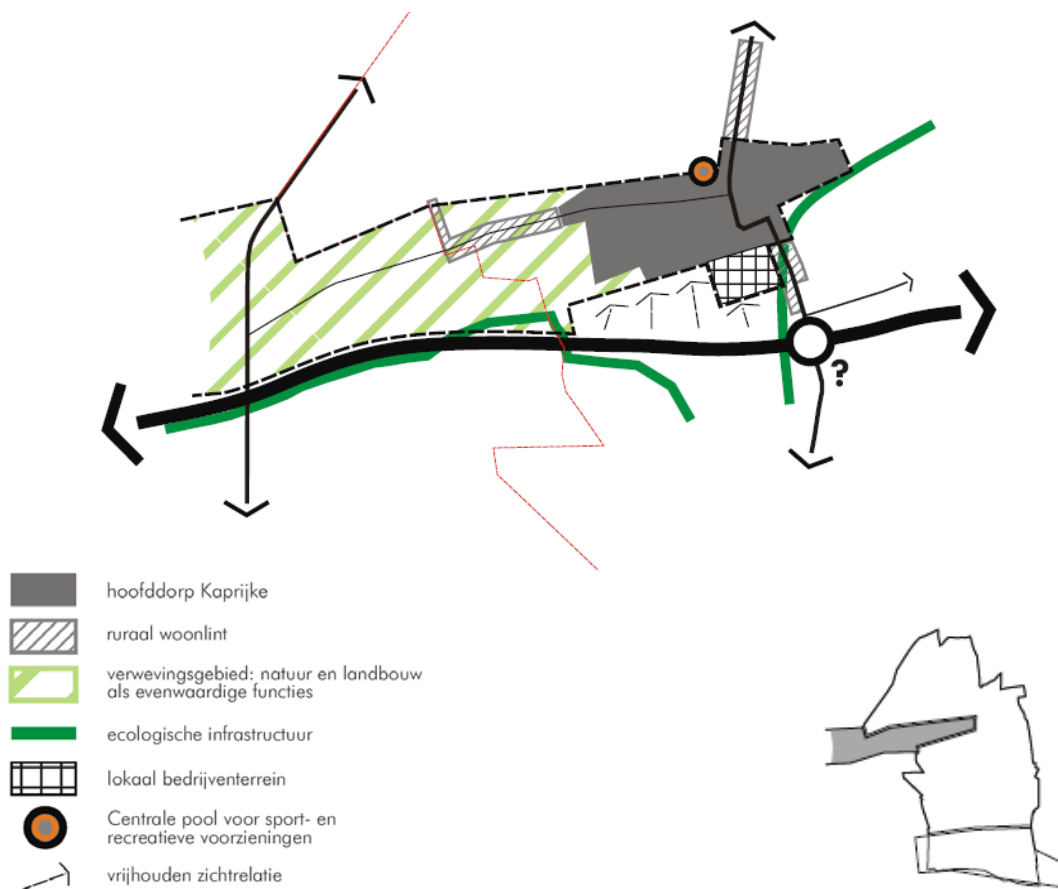
In de **nederzettingsstructuur** worden Lembeke en Kaprijke als meerkernig hoofddorp geselecteerd. De gemeente is echter te klein om meerdere hoofddorpen aan te duiden, zodat hier voor een meerkernig hoofddorp werd geopteerd. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kaprijke geeft aan weke kern als hoofddorp wordt geselecteerd.

3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kaprijke

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is Kaprijke als hoofddorp aangeduid.

De gewenste ruimtelijke structuur van Kaprijke wordt opgehangen aan 3 hoofdruimten. Hoofdruimten zijn allesomvattende complexe ruimtelijke systemen zonder vast omliggende grenzen. Zij kennen gemeenschappelijke kenmerken, problemen of kansen en een grote interne ruimtelijke samenhang.

Het plangebied behoort tot de hoofdruimte 'Kam van Waai-Kaprijke'. Deze hoofdruimte kenmerkt zich hoofdzakelijk als een woon- en leefzone in een nieuw groen landschap.



Wonen en werken in het groen worden er de belangrijkste thema's. De land-en/of tuinbouw komt in het westelijk deel verweven met de andere functies voor. Deze westelijke zone beslaat de kleine zandrug en haar depressie, welke zich zowel op het grondgebied van Kaprijke als van Eeklo bevindt. Meer naar het oosten vormt zich de overgang naar het hoofddorp Kaprijke. De bebouwing in deze overgang wordt doorspekt door groenelementen.

De hoofdkern Kaprijke wordt kwantitatief versterkt door kleinschalige (sociale) woonprojecten en kwalitatief versterkt door verbetering van de woonkwaliteit en de omgevingskwaliteit.

Bijzondere aandacht gaat naar publieke ruimte, de monumenten en de landschappen en de beschermde dorpsgezichten.

De ontwikkelingsopties voor de **gewenste toeristisch-recreatieve structuur** zijn:

- Het koppelen van recreatie met het wonen verder ondersteunen;
- Het ontwikkelen van een duurzaam plattelandstoerisme;
- Ondersteunen maatschappelijke functie.

Specifiek voor **de bestaande sport- en recreatie infrastructuur** in zowel Kaprijke als Lembeke, wordt gezegd dat deze polen bevestigd en verder geconcentreerd zullen worden. Dat betekent dat eventuele toekomstige behoeften dienen aan te sluiten bij de bestaande concentraties. In Kaprijke is het sportcentrum echter zonevreemd gelegen. Er zal dan ook een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt om de juridische toestand aan te passen aan de feitelijke toestand en om een aantal ruimtelijke verbeteringen aan te brengen.

De sportzone wordt bovendien geïntegreerd in het centrum. Eventuele toekomstige bijkomende lokale recreatieve behoeften worden hier opgevangen.

De Voorstraat werd geselecteerd als lokale weg II en de Molenstraat als lokale weg III.

In de **bindende bepalingen** wordt de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaande sportcentrum van Kaprijke vermeld.



3.4 Afbakening agrarische structuur: buitengebiedregio Veldgebied Brugge – Meetjesland

Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt dat het Vlaams gewest de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur dient af te bakenen. 750.000 agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw dient afgebakend te worden.

De Vlaamse regering besliste om de afbakening van de gebieden voor de natuurlijke structuur uit te voeren in twee fasen.

In de eerste fase werden de VEN-gebieden afgebakend en herbestemd.

In de tweede fase wordt een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt, in overleg met gemeenten en provincies.

Deze tweede fase houdt het volgende in:

- Het vormen van een ruimtelijke visie
- Overleggen met gemeenten, provincies en belangenorganisaties
- Het selecteren van actiegebieden.

Wat betreft de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland (planningsproces gestart in 2005 werd reeds een ‘verkenningnota’, een ‘programma voor uitvoering en onderzoek’ en een ‘gewenste structuur’ opgesteld. De Vlaamse regering keurde twee categorieën van het operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In de nota ‘gewenste ruimtelijke structuur’ voor het ‘Veldgebied Brugge – Meetjesland, behoort het plangebied tot de deelruimte ‘Noordelijk zandig Meetjesland’.

Deze deelruimte omvat de aaneengesloten landbouwgebieden gelegen langs de dekzandrug van Maldegem in het zuiden en de Nederlandse grens en Zeeuws-Vlaamse polders in het noorden. In het westen vormen de kustpolders de grens, in het oosten het Havengebied van Gent.

De visie voor deze deelruimte is de volgende:

Dit groot aaneengesloten landbouwgebied dat ten noorden van het Leopoldskanaal wordt gekenmerkt door dijken en krekens, wordt gevrijwaard voor de land- en tuinbouwsector. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de typische ontginningsstructuren (blok- en repelpercelering), het netwerk van sloten en perceelsrandbegroeiingen en kleine landschapselementen te behouden en te versterken. Het zijn de relictten van het traditionele landschap.

Op 29 juni 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van:

- Het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur;
- Een inventarisatie en verwerking van alle adviezen die uitgebracht werden over het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma;
- Het operationeel uitvoeringsprogramma, waarbij de acties uit het uitvoeringsprogramma bij het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur worden onderverdeeld in vijf categorieën:

I. Gebieden waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

II. Gebieden waarvoor verder overleg en/of onderzoek nodig is: vb. impact op landbouwbedrijven, naar eigendomssituatie of pachtsituatie, mogelijkheden tot kavelruil en grondbiliteit, instandhouding van habitats en soorten... vooraleer met de opmaak van een gewestelijk RUP gestart kan worden.

III. Gebieden waarvoor de opmaak van een gewestelijk RUP op korte termijn niet mogelijk is.

IV. Gebieden waarvoor de opmaak van een gewestelijk RUP op korte termijn weinig meerwaarde heeft ten opzichte van de bestaande bestemmingen op de plannen van aanleg. Het gaat bv. om gebieden waar vrij recent gewestplanwijzigingen werden doorgevoerd voor landbouw, natuur en bos en weinig fundamentele bestemmingswijzigingen aan de orde zijn. Desgewenst kan ook voor deze gebieden via beleidsbeslissing een herbevestiging van het bestaande gewestplan gebeuren.

V. In een aantal gevallen zal uit de uitgebrachte adviezen en de verwerking ervan door het projectteam blijken dat de visies van verschillende actoren fundamenteel tegenstrijdig zijn en er geen compromis tot stand gebracht kan worden via overleg. Voor deze gebieden zal de Vlaamse Regering een fundamentele beleidskeuze moeten maken. De stuurgroep stelt dat deze vorm van besluitvorming in een zeer beperkt aantal gevallen kan toegepast worden.

Op basis van de adviezen uitgebracht over het voorstel voor te herbevestigen agrarische gebieden, werd dit voorstel herwerkt. Op 7 juni 2006 formuleerde de strategische stuurgroep hierover een advies aan de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening met oog op een beslissing van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2006 dit voorstel principieel goed, mits technisch nazicht en nam om 10 november 2006 kennis van de mededeling waarmee de beslissing van 20 juli 2006 bekrachtigd werd.

De Vlaamse Regering hechte op 29 juni 2007 haar goedkeuring aan de acties categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma.

Het voorliggende plangebied van RUP Sportcentrum behoort tot een gebied waar het agrarisch gebied van het gewestplan herbevestigd wordt.

Volgens de omzendbrief RO/2005/01 van de minister Dirk Van Mechelen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen.

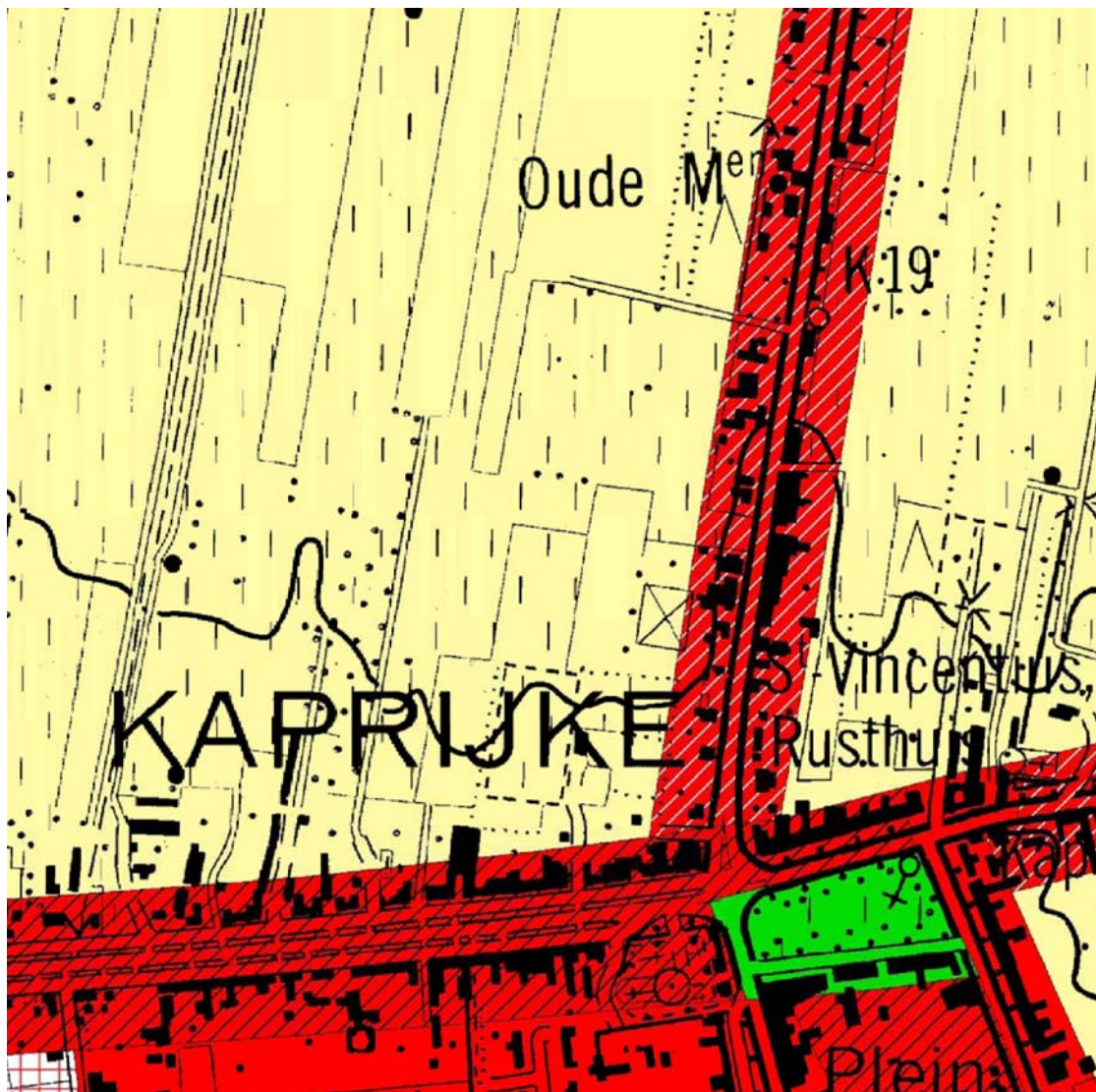
Gezien dit RUP volledig kadert binnen het Ruimtelijk Structuurplan Kaprijke kan bijgevolg de gemeente Kaprijke dit planningsinitiatief nemen.

3.5 Weergave juridische context

3.5.1 Gewestplan en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Op het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/78) is het sportcentrum gelegen in agrarisch gebied. Langs de Voorstraat zijn de woningen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde gelegen en langs de Molenstraat in woongebied met landelijk karakter.

BPA's of RUP's zijn er niet binnen het plangebied.



3.5.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

Geen

3.5.3 Natuurbeschermingsgebieden

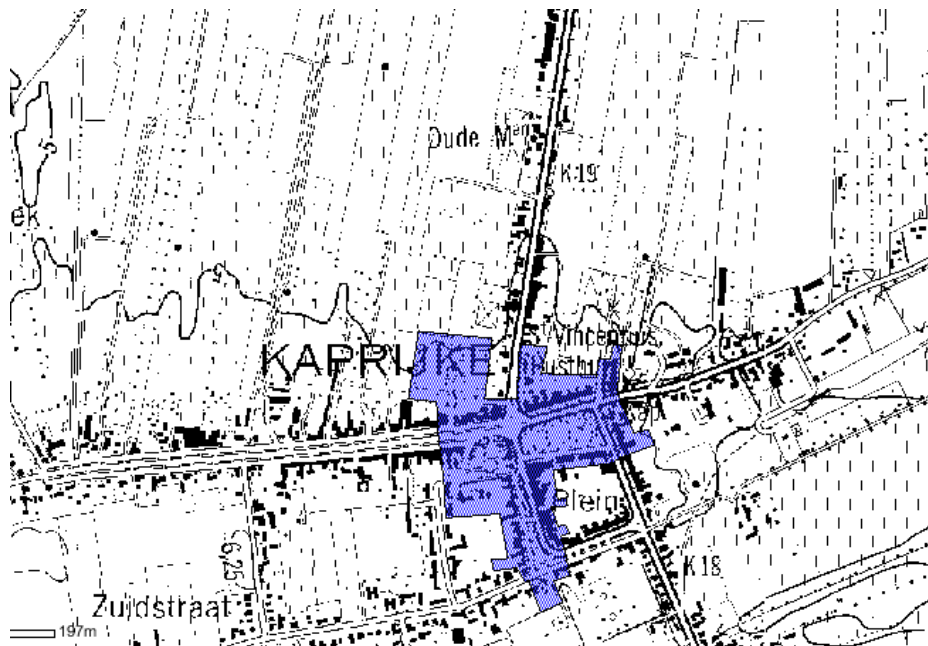
Geen

3.5.4 Wegen en water

- De Molenstraat (N456) is een gewestweg, maar maakt geen deel uit van of grenst niet aan het plangebied.
- Voor de Voorstraat bestaat geen rooilijnplan.
- Buurtwegen en voetwegen: zie plan juridische toestand.
- Geen gecategoriseerde beken of waterlopen binnen het plangebied
- Geen recent overstromde gebieden binnen het plangebied.

3.5.5 Beschermd Dorpsgezicht

Het plangebied ligt deels in het Beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom' (MB 18-09-1981).



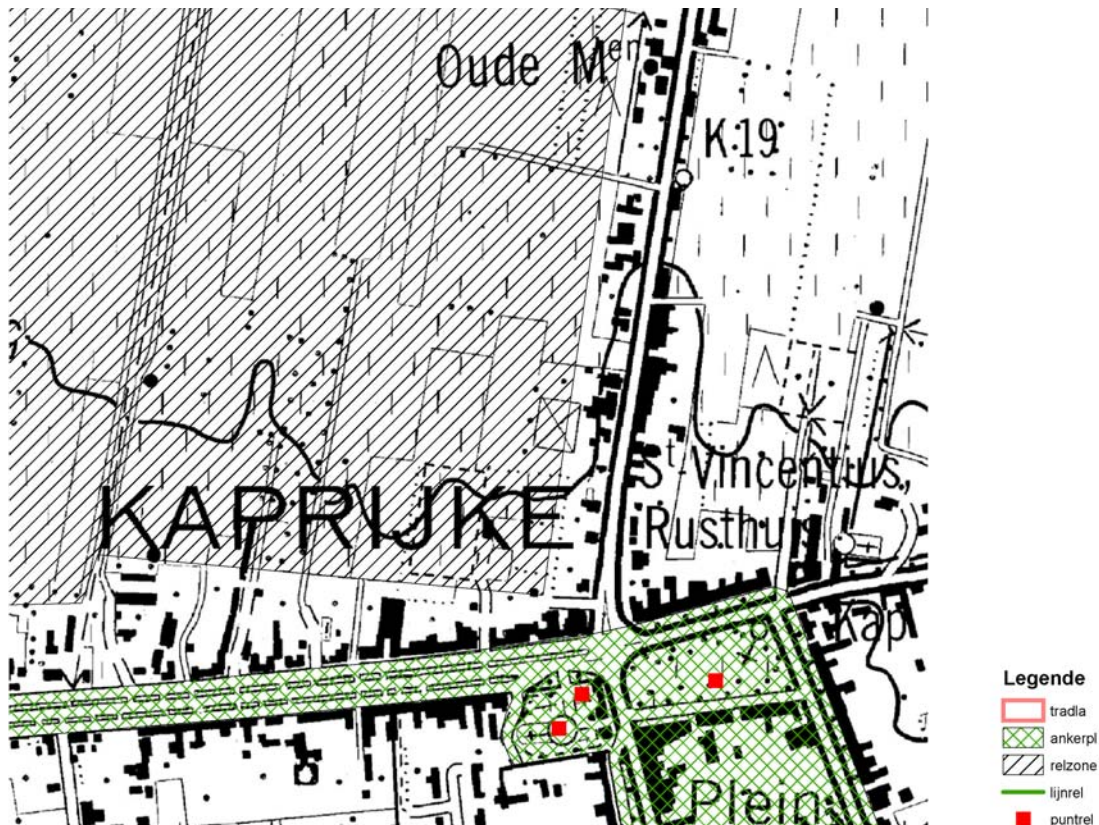
3.5.6 Inventaris bouwkundig erfgoed

Het gebouw naast de ingang van het sportcentrum, met de achterliggende duiventoren, wordt vermeld in de inventaris van bouwkundig erfgoed:

“Herenhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (pannen), met aan de achtergevel verschillende aanbouwsels en een vrijstaande voormalige duiventoren, vermoedelijk opklimmend tot de 18de eeuw. Gecementeerde lijstgevel met dubbelhuisopstand. Rechthoekige vensters op arduinen lekdrempels met vernieuwd schrijnwerk en duimen van verdwenen luiken. Rechthoekige deur in vlakke arduinen omlijsting. Achteraanbouwsels met gelijkaardige aangepaste gevels, het eerste aanbouwsel heeft nog een zijaandak, wijzend op een oude kern. Erachter gelegen duiventoren. Vierkante bakstenen constructie van drie bouwlagen onder zadeldak (pannen). In oostgevel twee deurtjes boveneen en sporen van gedichte opening erboven. In noordgevel in de middelste bouwlaag, klein getoogd venstertje.”

3.5.7 Landschapsatlas

Het plangebied is gelegen binnen de relictzone Meetjesland van Sint-Laureins – Kaprijke. De Voorstraat en het plein is geselecteerd als ankerplaats.



Historische waarde van de reliczone:

Het gebied is een relict van laat-middeleeuwse systematische ontginning, met talrijke typische dorpsvormen en met een tamelijk intacte structuur en soms een grote cultuurhistorische betekenis.

Tot de 12de eeuw was dit gebied een nat heidegebied of wastina. De ontginningen gebeurden in de 13de eeuw en werden gestimuleerd door Johanna van Constantinopel. Voor het gebied ten noorden van Kaprijke stemt de percelering grotendeels nog overeen zoals te zien op de Ferrariskaarten, enkel de perceelsranden verdwenen. De traditionele perceelsranden bestonden uit knotbomen rond perceelsblokken.

Esthetische waarde van de reliczone:

Het is een vlak landbouwland met weinig een uitgesproken microreliëf, dat nederzettingen en infrastructuur structureert. Afwisselend komen er verre en soms weidse zichten en door groenschermen begrensde ruimten voor. Wegen en bewoning vormen de hoofdassen waarop de strookpercelering opstrekend gestructureerd is. Het nederzettingstype bestaat uit lineaire gehuchten en pleindorpen. Het is een open landschap met enkele grote bomenrijen langs de wegen (dreven) en alleenstaande bomen langs de perceelsranden. Wegen verlopen voornamelijk in de richting zuidwest-noordoost. Het Leopoldskanaal en het Schipdonkkanaal vormen lineaire blikvangers in het landschap.

Beleidswenselijkheden:

- Stoppen uitbreiding lintbebouwing.
- Dorpskernrenovatie wenselijk.
- Behoud (eventueel herstel) van het hoofdnetwerk van lineaire perceelsrandbegroeiing met knotbomen.
- Duidelijke architectonische richtlijnen formuleren voor nieuwbouw en renovatie.

4 Probleemstelling

4.1 Algemeen

Het sportcentrum van Kaprijke is momenteel zonevreemd gelegen in agrarisch gebied. Om deze zonevreemdheid op te lossen is het noodzakelijk een herbestemming te voorzien in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze optie werd eveneens vermeld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Kaprijke.

Bovendien is het sportterrein verouderd. Er is nood aan een aanpassing van de infrastructuur aan de hedendaagse normen.

Het gebouw – de kantine van de voetbal – wordt momenteel gebruikt door verschillende verenigingen. Het functioneert als ontmoetingscentrum van Kaprijke. Het is de meest geschikte zaal van Kaprijke voor de verenigingen (keuken – bar – opdeelbare ruimte). De infrastructuur heeft echter zijn beperkingen. Aan de hand van de verenigingen die gebruik maken van deze ontmoetingsruimte, werden de problemen opgespoord. Bij eventuele herbouw of renovatie van het bestaande gebouw dient rekening gehouden te worden met de opgespoorde tekortkomingen (zie 4.2).

In Kaprijke zijn er actueel twee locaties waar verenigingen terecht kunnen. Deze zalen zijn minder geschikt voor verdere uitbouw van ontmoetingscentrum. Recent is de conciërgewoning gelegen in het Stadhuis aangepast en ter beschikking gesteld voor de verenigingen. Deze oplossing kwam er voornamelijk naar aanleiding van een oproep van de plaatselijke verenigingen naar geschikte en betaalbare ruimten. De zaal is echter klein, het gebouw is een beschermd monument, met beperkte verbouwingmogelijkheden als gevolg. De visie op het gebouw ligt eerder in de toeristisch – culturele sfeer (toeristische dienst, kunstgalerij,...).

De vroegere bibliotheek in de Zuidstraat wordt eveneens ter beschikking gesteld maar is verouderd en qua uitrusting beperkt.

Bij de opmaak van het inrichtingsplan, waarvan dit RUP een vertaling is, is verder nagedacht over de piste tot uitbouw van het sportcentrum tot ontmoetingscentrum. Ondanks het feit dat het sportcentrum midden in het centrum van Kaprijke is gelegen, heeft het een verlaten indruk. De zone heeft nood aan dynamiek, sociale controle enz. Met het voorstel tot herinrichting wordt beoogd deze site weer in te schakelen in het sociaal functioneren van het dorp.

4.2 Specifieke problemen en wensen, via bevraging gebruikers

- De toegang is zeer smal. Bovendien is het ook de enige toegang. Daardoor is het onveilig om wagens langs daar toe te laten. Verschillende verenigingen vragen ook de mogelijkheid om de terreinen afsluitbaar te houden. De brandweer vraagt een minimum doorgang van 4m. De huidige toegang valt bovendien weinig op in het straatbeeld;
- De basketbalterreinen worden weinig gebruikt (enkel in de zomer door de speelpleinwerking);
- De speeltuin in de zandbak ligt er verloederd bij. Vaak liggen ook glasscherven in het zand wat gevaarlijk is voor de kinderen;

- Het kleinste voetbalterrein wordt niet gebruikt omwille van het ontbreken van drainering. Het terrein is te zompig en de afwatering van het hele domein moet herbekeken worden;

Momenteel worden enkel de twee grotere terreinen gedraineerd. Het water wordt opgevangen tussen de twee terreinen en naar een pomp gestuurd (midden tussen de voetbalvelden). Via de pomp wordt het water afgevoerd richting de watergang ten noorden van het terrein. Bij het vastlopen van de pomp functioneert het drainagesysteem niet meer.

- Er is nood aan meer ruimte voor materiaalopslag voor de verschillende verenigingen (schuttermateriaal, materiaal van de speelpleinwerking tijdens de wintermaanden, grasmaaiers, voetbalmateriaal,...);
- Het ontmoetingscentrum dat nu wordt uitgebaat door de voetbalclub is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van de verenigingen die er gebruik van maken:
 - Het dak is niet waterdicht en is zeer moeilijk te herstellen (vochtproblemen)
 - Keukentje niet voldoende uitgerust
 - Verouderd sanitair (zowel kleedkamers als toiletten)
 - Nood aan kleiner vergaderlokaal
 - Nood aan afsluitbare of aparte zaal (voldoende groot) zodat er geen lawaaihinder is bij dubbel gebruik van het ontmoetingscentrum
 - De voetbalclub heeft minstens nood aan 4 grote kleedkamers en 1 grote kamer voor de scheidsrechters, eventueel ook een ehbo-lokaal
 - Indien gemeenschappelijk gebruik van kantine door verschillende verenigingen: afsluitbare delen voor drankopslag

Er is nood aan een multifunctioneel ontmoetingscentrum voor jeugd – bejaarden – sport en cultuur. Het bestaande gebouw is in slechte staat en dient ofwel gerenoveerd worden, ofwel herbouwd worden. Mogelijke renovatie dient onderzocht te worden.

- Tijdens het activiteiten van de voetbalclub zijn er vaak parkeerplaatsen tekort: De voetbalclub vraagt een goed ingerichte parkeerruimte. Momenteel parkeert men soms langs de doorgang, waardoor de brandweer niet meer door kan op drukke momenten;
- Voor de bejaardenverenigingen, ziekenzorg,... is er ook nood aan enkele parkeerplaatsen dichtbij het gebouw en een zone waar mensen kunnen afgezet worden voor de deur (kiss & ride).
- De werking van de schuttersverenigingen is momenteel zeer miniem. De oorzaak hiervan is het ontbreken van een kantine bij de schietstanden die inkomsten voor de club genereren.
- Het houten lokaal van de speelpleinwerking is aan vervanging toe. Deze vereniging heeft ook nood aan overdekte ruimte bij regenweer;
- De bolderinfrastructuur wordt in feite slechts jaarlijks gebruikt, tijdens de kermis van de Voorstraat. Een overdekt open bolderplein zou meer gebruikt worden (ook ter gelegenheid van andere feesten). Een volledig gesloten zaaltje vraagt een bestuur en de mogelijkheid om inkomsten te genereren (kantine), wat minder haalbaar lijkt (overdekte bolderinfrastructuur is eerder een privé-gebeuren).

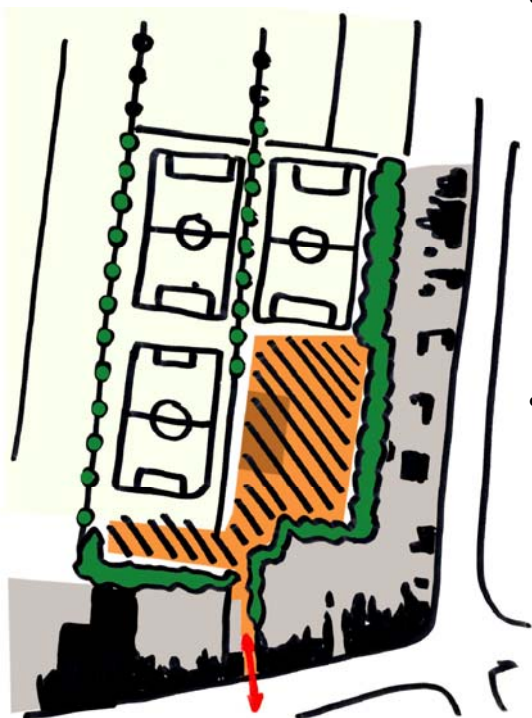
Het elk jaar opnieuw aanleggen van de bolderterreintjes lijkt evenmin haalbaar.

- De vroegere conciërgewoning staat nu leeg. De mogelijkheden voor dit gebouw moeten onderzocht worden.

5 Visie en concept

De basis voor het concept van de inrichting van het sportterrein is de waardevolle omliggende landschapsstructuur. Het sportcentrum ligt op de rand van de kern van Kaprijke en dient daarom geïntegreerd te worden in de omliggende open ruimte. De typische langgerekte perceelstructuur wordt als basis genomen voor de inrichting van het sportcentrum.

Daarnaast wordt getracht zoveel mogelijk de typische perceelsrandbegroeiing te integreren binnen het terrein en de verharde functies zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de bebouwing langs de Voorstraat en de Molenstraat.



- **Bebouwing:** ontmoetingscentrum (motivatie: zie probleemstelling), eventueel overdekt boldterrein, kleedkamers, kantine, lokalen speelpleinwerking. De bebouwing dient centraal te worden voorzien binnen het sportterrein. Op die manier kan men vanuit de kantine allerlei activiteiten bekijken en is vanuit elke hoek van het gebied de kantine, kleedkamer,... goed bereikbaar.
- **Verharding:** speelpleinen, verharde sportterreintjes, ... Deze verharding kan functioneren als overgangszone tussen dorp en de rest van het sportterrein (oranje). Deze functies dienen zoveel mogelijk te worden voorzien rondom het ontmoetingscentrum. Kleine vormen van bebouwing kunnen ook binnen deze zone voorkomen (naast de zone voor bebouwing), op voorwaarde dat de transparantie binnen deze verhardingzone bewaard blijft. Er dient absoluut vermeden te worden dat er achterliggende, afgesloten gebiedjes gecreëerd worden.
- **Niet-verharding:** voetbalterreinen, andere niet verharde terreinen. Deze functies dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij het omliggende landschap. Ze functioneren als overgangszone tussen het sportterrein en de omliggende open ruimte. Hier is het dan ook belangrijk om de meetjesstructuur, typische perceelsrandbegroeiing te laten herhalen.
- **Ontsluiting:** Parkeren op het terrein is niet gewenst, gezien de doorgang langs de Voorstraat niet geschikt is voor auto's en fietsers/voetgangers (te smal). Langs de Voorstraat (met haar twee ventwegen) zijn er voldoende parkeergelegenheden voor het sportcentrum/ontmoetingscentrum. Bovendien zou een parking binnen de sportzone tot een

verhoging van de verkeersonveiligheid van de sportvelden leiden. Bijgevolg wordt de bestaande doorgang langs de Voorstraat behouden, enkel voor voetgangers en fietsers en als doorgang voor een kiss & ride-zone.

Er werd ook onderzocht of er een secundaire doorgang kan worden voorzien langs de Molenstraat en de Voorstraat. Deze secundaire toegang zal in hoofdzaak voorzien worden vanuit veiligheidsoverwegingen en om eventueel bij grote evenementen een extra toegang tot het sportterrein te kunnen creëren.

De mogelijkheden langs beide woonstraten zijn echter beperkt. Deze secundaire doorgang moet een woonzone doorkruisen, die volledig is ingenomen door woningen en bijhorende tuinen. Bovendien zijn de percelen binnen deze woonzone geen eigendom van de gemeente. Op vandaag is het daarom niet mogelijk een doorgang te voorzien.

Er wordt vastgesteld dat binnen de huidige bestemming (woonzone) een secundaire doorgang kan voorzien worden en dus geen bestemmingswijziging nodig is. Wanneer er zich, op termijn, een opportuniteit voordoet, kan eventueel een secundaire doorgang worden voorzien langs de Molenstraat.

Om in te kunnen gaan op eventuele toekomstige vragen naar nieuwe sportfaciliteiten, wordt het plangebied iets ruimer gekozen.

6 Inrichtingsschets

6.1 Vertaling van de behoeften in een inrichtingsplan, op basis van het concept

De inrichtingsschets vertaalt de behoeften van de verschillende gebruikers (op huidig ogenblik) van het terrein binnen het vooropgestelde concept.

De **bebouwing** wordt geconcentreerd in het midden van het terrein, centraal ten opzichte van het hoofdvoetbalterrein en omringd door de semi-verharde functies.

De huidige toegang wordt behouden, enkel voor voetgangers en fietsers, en als toegang tot de kiss & ride-zone. Via de kiss & ride-lus kunnen minder mobiele mensen aan de deur van het ontmoetingscentrum gebracht en afgehaald worden. Op die manier wordt het ongeordend parkeren op het terrein vermeden. De aanleg van het terrein moet verhinderen dat auto's er toch kunnen parkeren.

Ook de fietserstalling wordt dichterbij het ontmoetingscentrum ingeplant.

De **semi-verharde functies** (multifunctioneel sportpleintje, schuttersstanden, zandbak, speelplein) werden hoofdzakelijk geconcentreerd rond het hoofdgebouw en aansluitend bij de bebouwing langs de Molenstraat. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheidsafstanden rond de schuttersstanden. In deze zone wordt aan het hoofdgebouw een lichte, open constructie voorzien, met een onderdoorgang naar de speelweide en een clublokaal dat door de schutters, de bolders en de speelpleinwerking gemeenschappelijk kan gebruikt worden. Binnen deze constructie wordt ook een overdekt boldterreintje voorzien. Dit boldterreintje kan ook dienst doen als schuilplaats voor schutters of de kinderen van de speelpleinwerking.

De **niet-verharde functies** bestaan uit de voetbalterreinen die volledig aansluiten bij het omliggende landschap. Om die band nog te versterken, wordt de typische perceelsrandbegroeiing tussen de velden herhaald. Het huidige sportterrein werd uitgebreid richting bewoning Molenstraat en enkele meters naar achter om twee voetbalterreinen te kunnen aanleggen met standaard afmetingen. De uitbreiding werd gekozen met een minimale verdere insnijding in het landschap, namelijk op het perceel tussen de bewoning langs de Molenstraat en het huidige sportterrein.

Op het terrein werd een deel voorbehouden als reservegebied. Het is de bedoeling dat er ruimte vrij is voor eventueel de inplanting van enkele nieuwe sportterreintjes. Eventueel kan een lichte herschikking van het terrein dan noodzakelijk zijn.

Rondom het sportterrein wordt een **groenstructuur** voorzien (transparant richting landschap – dens langs de Molenstraat en de Voorstraat). Hieraan wordt ook een Finse looppiste gekoppeld.

De transparante schermen worden enkel in de lange richting ingeplant. Op die manier sluit de groenstructuur volledig aan bij het landschap. Doordat de bebouwing beperkt wordt richting landschap op de achterste terreinen, is een visuele buffer niet strikt noodzakelijk aan de noordzijde.

Ter hoogte van het hoofdterrein worden ook lage struiken aangeplant om de reclamepanelen langs het voetbalterrein te bufferen.

De voetbalvelden worden gedraineerd. Het water van de twee linkse terreinen wordt opgevangen tussen de twee terreinen (zie stippellijn), en wordt via de gracht op de perceelsgrens richting de bestaande watergang afgevoerd. De bestaande pomp (die vaak problemen geeft) hoeft op die manier niet langer gebruikt te worden. Achteraan wordt een langwerpig bufferbekken aangelegd, als extra buffering. Het drainagewater van het derde terrein kan hier ook in worden opgevangen. Het bufferbekken wordt vertraagd afgevoerd via de reeds bestaande watergang, richting het noorden. Deze bestaande beek kan eveneens verbreed worden, om de afvoer en buffercapaciteit ervan te verhogen.

6.2 Inrichtingsschets



6.3 Referentiebeelden



7 Toelichting bestemmingszones

7.1 Zone voor recreatie A

Deze zone is bestemd voor allerhande recreatieve en/of culturele activiteiten. Maximum 80% van deze zone kan verhard worden. Binnen deze zone kan bijgevolg een multifunctioneel sportterreintje, schietstanden, boldersterreintjes, zandbak, enkele parkeerplaatsten (beperkt)... voorzien worden.

De arcering duidt een zone aan waar de bebouwing moet geconcentreerd worden. In deze zone moet bijgevolg het ontmoetingscentrum gebouwd worden. Buiten deze arcering kan nog een klein aandeel bebouwd worden (max. 15% van de niet- gearceerde zone).

Ook een speelbos kan ingericht worden in deze zone, zoals voorgesteld in het inrichtingsplan.

De waardevolle duiventoren die binnen dit gebied is gelegen, moet behouden blijven. Hij kan eventueel verbouwd worden als opslagruimte binnen de recreatiezone.

7.2 Zone voor recreatie B

In deze zone is slechts 170m² verharding of bebouwing toegestaan, aaneengesloten of verspreid, maar buiten de overdruk niet-bebouwbare zone. Deze 170m² kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld een tribune, dug-outs, en andere randaccommodatie horende bij recreatie die weinig verharding vereist.

De rest van de zone bestaat uit niet verharde recreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld voetbalvelden. Ook een speelbos kan eventueel ingericht worden binnen deze zone. De constructies binnen een speelbos worden niet beschouwd als 'bebouwing' en zijn bijgevolg mogelijk binnen de overdruk niet-bebouwbare zone.

7.3 Zone voor groenbuffer

Deze groenbuffer moet dienen als visuele afscheiding van de achtertuinen ten opzichte van de sportterreinen.

7.4 Indicatieve aanduiding transparant groenscherm

Om de link met het aangrenzende landschap te accentueren, wordt de aanplant van de typische perceelsrandbegroeiing die voorkomt in het meetjesland vastgelegd in dit RUP. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een gewoon transparant groenscherm en een transparant groenscherm aangevuld met laag struikgewas. De bedoeling hiervan is om de lage reclameborden langs het hoofdvoetbalveld te bufferen.

8 Decretale bepalingen

8.1 Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgegeven worden

De voorschriften en de bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Sportcentrum’ vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan Eeklo-Aalter, vastgesteld bij KB van 24/03/1978 voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreft de bestemming ‘agrarisch gebied’, met name het artikel 11 en de bestemming ‘woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde’, met name het artikel 5 en 6 en delen van artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

“ART. 11

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

“ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

“ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid:

Onder woningdichtheid van een op het plan begrensde gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.”

8.2 Ruimtebalans

	Opp (m ²)	Bestaande gewestplanbestemming	Bestemming RUP
Zone 1	9208	Agrarisch gebied	Zone voor recreatie A
	182	woongebied	
Zone 2	28290	Agrarisch gebied	Zone voor recreatie B
Zone 3	2834	Agrarisch gebied	Zone voor tuin
Zone 4	3337	Agrarisch gebied	Zone voor groenbuffer
	50	woongebied	
Totaal	43901		

8.3 Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bovendien bestaat zone 2 en zone 4 (bijna 3/4 van het plangebied) uit niet verharde, waterdoorlatende zone.

De achterste voetbalvelden zijn echter regelmatig te nat.

Het drainagesysteem van de voetbalvelden zal worden aangepast. Het water van de twee linkse terreinen zal worden opgevangen tussen de twee terreinen (zie stippellijn op inrichtingsschets), en wordt via de gracht op de perceelsgrens richting de bestaande watergang afgevoerd. Achteraan (binnen het plangebied) wordt een langwerpige bufferbekken aangelegd, als extra buffering. Het drainagewater van het derde terrein kan hier ook in worden opgevangen. Het bufferbekken wordt vertraagd afgevoerd via de reeds bestaande watergang, richting het noorden. Deze bestaande beek kan eveneens verbreed worden, om de afvoer en buffercapaciteit ervan te verhogen.

Deze optimalisering van de natuurlijke afwatering vraagt structurele aanpassingen deels binnen het plangebied (o.a. een bufferbekken) en deel buiten het plangebied (verbreden van de bestaande watergang richting Bentille).

Naast deze beschreven afwatering zal het gebruik van de bestaande pomp en de mogelijkheid om het water af te voeren richting Molenstraat verder onderzocht worden in overleg met de betrokken instanties.

Aangezien de stedenbouwkundige voorschriften dergelijke werken toelaten,

(de ligging van het bufferbekken wordt niet exact weergegeven op het grafisch plan om bij de effectieve realisatie van de werken – waarbij de exacte berekeningen zullen worden uitgevoerd voor de waterhuishouding – de meest geschikte ligging en grootte van het bufferbekken niet te hypothekeren)

Aangezien de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ook garanties voorziet voor een goede waterhuishouding,

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is, en dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Stedenbouwkundige voorschriften

1 Algemene voorschriften

1.1 Bestaande situatie

De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen of constructies, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen verbouwd en gerenoveerd worden binnen het bestaand volume. Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw van de gebouwen, moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

1.3 Waterhuishouding

In alle bestemmingszones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien t.b.v. de waterhuishouding in het gebied.

Het regenwater moet kunnen infiltreren. Het regenwater afkomstig van verharde delen in deze zone dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder aanpalende percelen te bezwaren.

Het huishoudelijk en/of bedrijfsafvalwater afkomstig van de bebouwde delen in deze zone dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet.

Voor de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door ofwel waterdoorlatende materialen te gebruiken, ofwel door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen, ofwel door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

1.4 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan binnen het plangebied worden gewijzigd in functie van de ontwikkeling ervan. Bij elke aanvraag van grootschalige reliëfwijziging dienen de redenen van de reliëfwijziging te worden aangetoond. Reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan omwille van:

- Bouwtechnische redenen voor zowel gebouwen als sportterreinen
- Waterhuishouding

1.5 Aanplantingen

De niet verharde delen buiten de speelvelden dienen te worden beplant. Grasoppervlaktes, bomen, heesters, grasperkjes, bloemperken kunnen hiervoor onder meer worden aangewend.

De aanplanting van bestaande en nieuwe zones dient hoofdzakelijk uit een combinatie van inheemse en standplaatsgebonden boomsoorten en heesters te bestaan.

1.6 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan binnen de contouren van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- lichte metaaldraad;
- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt, indien niet grenzend aan zone 2;
- afsluitingen in functie van het functioneren en de veiligheid van de sport- of recreatieactiviteiten, zoals onder meer veiligheidsnetten, hekkens, ...

De hoogte van de afsluitingen dient beperkt te blijven tot 2,00 m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning, privacy en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

1.7 Algemeen beheersvoorschrift

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies wordt gehandhaafd.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Hiertoe dient gezamenlijk met elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied, een globale inrichtingsschets, te worden gevoegd van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de toegangen naar de openbare weg,
- het aantal parkeerplaatsen,

- de plaatsing van de gebouwen, constructies, e.d.
- de lay-out van de bestaande en ontworpen gebouwen in relatie tot het functioneren van de site,
- voorzieningen inzake afwatering,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- de beplantingen en de mate waarin de site wordt geïntegreerd in de omgeving,
- de mate waarin en door wie de site zal worden beheerd.

Deze inrichtingsschets dient als informatief bij de vergunningsaanvraag te worden beschouwd.

1.8 Voorkooprecht

Voor de volgende zones is een recht van voorkoop, als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing:

- zone voor recreatie A
- zone voor recreatie B
- zone voor groenbuffer

In uitvoering van artikel 63 van dat decreet kan de gemeente Kaprijke, Veld 1, 9970 Kaprijke het voorkooprecht uitoefenen.

2 Specifieke voorschriften

2.1 Zone voor recreatie A

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare sport-, cultuur- en recreatievoorzieningen en bijhorende gebouwen en constructies. Noodzakelijke toeritten zijn toegelaten.

De sport-, cultuur- en recreatievoorzieningen zijn op schaal van de kern Kaprijke. Alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden. Het mobiliteitsgenererend karakter is beperkt.

2.1.2 Inrichtingsvoorschriften

Terreinbezetting, inplanting van de gebouwen en verharding

Bebouwing kan opgericht worden binnen de op het grafische plan aangeduide “overdruk bouwzone”. Deze aangeduide overdruk kan volledig bebouwd worden.

Buiten de “overdruk bouwzone” kan 15% van de zone (oppervlakte van de overdruk niet meegerekend) bebouwd worden. Bouwen tot op de zonegrenzen is toegelaten.

Van de volledige zone blijft minimaal 20% onverhard. De rest van het niet bebouwde terrein kan verhard worden. Het verharderen tot op de zonegrenzen is toegelaten.

De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. Hiervan kan worden afgeweken voor de aanleg van specifieke sportvelden.

Maximaal een 6-tal parkeerplaatsen zijn toegelaten op het terrein zelf. Bij een bredere nieuwe toegang (minimum 6m breed), kunnen meerdere parkeerplaatsen worden voorzien.

De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen of groenschermen aan het zicht onttrokken worden.

Bebouwing binnen de “overdruk bouwzone”

Binnen de “overdruk bouwzone” kan bebouwing opgericht worden met een maximale totale hoogte van 10 m. De dakvorm is vrij te kiezen.

Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in de omgeving garanderen. De vormgeving en materiaalkeuze dienen te gebeuren in functie van harmonie en homogeniteit.

Bebouwing buiten de “overdruk bouwzone”

Buiten de “overdruk bouwzone” kan bebouwing gericht worden met een maximale hoogte van 4m.

De bebouwing kan aansluiten op de bebouwing binnen de “overdruk bouwzone”.

publiciteit

Binnen deze zone zijn er publiciteitspanelen toegelaten, voor zover ze niet hoger zijn dan 1,50m boven het maaiveld.

Waardevol gebouw

Het aangeduide waardevolle gebouw dient behouden te worden. Enkel renovatie is toegelaten, met behoud van het uitzicht langs de buitenkant. De binnenkant kan verbouwd worden in functie van berging of recreatieve functies.

2.2 Zone voor recreatie B

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare openlucht sport, cultuur- en recreatievoorzieningen die slechts een minimale verharding vereisen zoals voetbalterreinen, honkbalterreinen, speelvelden en dergelijke.

Noodzakelijke verhardingen voor toegangspaden en constructies, horende bij deze sport- en recreatievoorzieningen zijn toegelaten.

De sport- en recreatievoorzieningen zijn op schaal van de kern Kaprijke. Alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden. Het mobiliteitsgenererend karakter is beperkt.

2.2.2 Inrichtingsvoorschriften

Terreinbezetting, inplanting van de gebouwen en verharding

170m² kan bebouwd in functie van randaccommodatie zoals tribunes, dug-outs, verlichtingsmasten en dergelijke. Deze bebouwing is toegelaten tot op 2m van de grens van het plangebied en buiten de overdruk "niet-bebouwbaar zone".

Als verharding zijn enkel waterdoorlatende paden in losse, natuurlijke materialen zoals boomschors, aangestampte aarde dolomiet en dergelijke toegelaten binnen deze zone.

Bebouwing

De bebouwing wordt opgericht met een maximale hoogte van 3m.

Publiciteit

Publiciteit is enkel toegestaan in het voorste deel van de zone ten opzichte van de Voorstraat. Dit houdt in: niet voorbij het transparant groenscherm met laag struikgewas (zie 2.6).

De publiciteitspanelen mogen niet hoger zijn dan 1,50m boven het maaiveld.

2.3 Zone voor tuin

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd voor groenaanleg in functie van private tuinen met maximum één bijgebouw per perceel.

2.3.2 Inrichtingsvoorschriften

Niet-bebouwde perceelsdelen

De niet-bebouwde perceelsdelen worden aangelegd met groenvoorzieningen. Beperkte vormen van verharding voor wandelpaden of terrassen zijn toegelaten.

Afsluitingen kan bestaan uit volgende mogelijkheden, of een combinatie ervan:

- paal en draad
- streekeigen hagen
- een vrij groeiende streekeigen struikgordel

Bebouwing

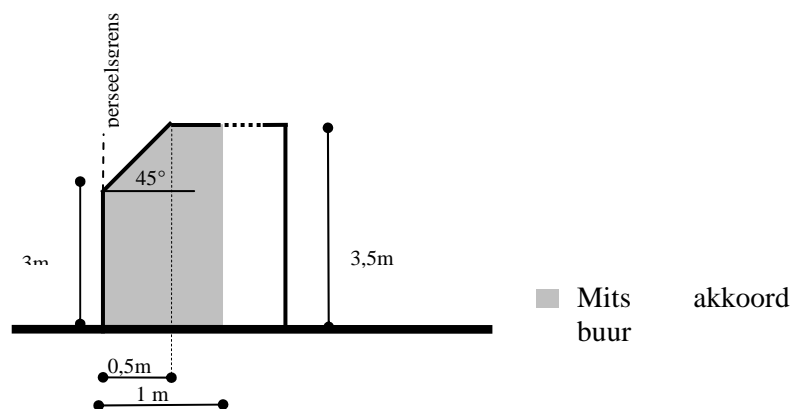
plaatsing

- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00 m afstand of op de perceelsgrens mits toestemming van de aanpalende buur.

volume

- De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m².
- Het maximale toegelaten gabariet voor het bijgebouw is ter hoogte van de perceelsgrens 3m hoog en verhoogt onder een hoek van 45° naar 3,5m hoog.

Maximaal gabariet bijgebouw:



2.4 Zone voor groenbuffer

2.4.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als bouwvrij groengebied. Het groene karakter van deze zone dient borg te staan voor de afscherming van de site en opzichte van de omliggende bebouwing en tuinen.

Op het voorzien van afsluitingen na, is in deze zone is geen enkele vorm van bebouwing toegelaten.

2.4.2 Inrichtingsvoorschriften

Inrichting

Deze zone dient als een samenhangende groenstructuur te worden ingericht. In de volledige zone is geen verharding toegelaten. In deze zone is geen enkele bebouwing toegelaten.

Eén secundaire doorgang is toegelaten, met een maximale breedte van 7m.

Integratie en begroeiing

Bomenrijen of aanplantingen met afwisselend hoog- en laagstammen, heesters en lage beplanting kunnen worden angewend. Er dient een aaneengesloten groenstructuur te worden opgericht. Deze zone dient te worden beplant met inheemse soorten. Doorzichten worden vermeden.

publiciteit

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht.

2.5 Indicatieve aanduiding transparant groenscherm

2.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding wordt een transparant groenscherm aangeplant, bestaande uit streekeigen perceelsrandbegroeiing zoals Zwarte Els.

2.5.2 Inrichtingsvoorschriften

De streekeigen perceelsrandbegroeiing wordt aangeplant ter hoogte van de indicatieve aanduiding, met een maximale afwijking van 5m langs weerszijden van de lijn op het grafisch plan.

De perceelsrandbegroeiing mag als afsluiting op de perceelsgrens aangeplant worden, mits akkoord van de aanpalende buur.

2.6 Indicatieve aanduiding transparant groenscherm – met laag struikgewas

2.6.1 Bestemmingsvoorschriften

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding wordt een transparant groenscherm aangeplant, bestaande uit streekeigen perceelsrandbegroeiing zoals Zwarte Els. Naast het transparant groenscherm wordt een laag streekeigen struikgewas aangeplant.

2.6.2 Inrichtingsvoorschriften

De streekeigen perceelsrandbegroeiing + struikgewas wordt aangeplant ter hoogte van de indicatieve aanduiding, met een maximale afwijking van 5m langs weerszijden van de lijn op het grafisch plan.

De perceelsrandbegroeiing mag als afsluiting op de perceelsgrens aangeplant worden, mits akkoord van de aanpalende buur.

