

GEMEENTE LEDE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[RUP] RECREATIE

Deelplan Kenta



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Grafische plannen
	Niet-verordenende kaartenbundel

VERSIE	DATUM
1	24/02/2016
2	21/12/2016
3	23/02/2017
4	05/06/2020
5	16/03/2023
6	19/05/2023
7	21/03/2024

OPDRACHTGEVER	
Contactpersoon	Joost Van den Steen
Adres	Markt 1 9340 LEDE
Telefoon	053/60 68 40
E-mail	joost.van.den.steen@lede.be

OPDRACHTHOUDER	
Projectteam	Alexander De Wit
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/73 74 20
E-mail	alexander.de.wit@so-lva.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op bevel,

De algemeen directeur,
Pascal VANDERMEERSCH

De voorzitter van de gemeenteraad,
Isabel DERDER

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

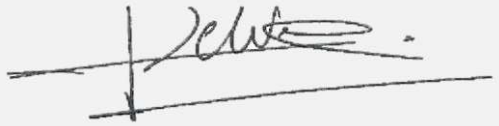
De algemeen directeur,
Pascal VANDERMEERSCH

De voorzitter van de gemeenteraad,
Isabel DERDER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van
tot
Op bevel,

De algemeen directeur,
Pascal VANDERMEERSCH

De burgemeester,
Geertrui VAN DE VELDE



Ruimtelijk planner,
Alexander DE WIT

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL [0] ALGEMENE BEPALINGEN 1
ARTIKEL [1] ZONE VOOR DAGRECREATIE 4
ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK) 7
ARTIKEL [3] LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED 8

	ARTIKEL [0] **ALGEMENE BEPALINGEN**
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
	0.1. VOORSCHRIFTEN Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	0.2. SCHAAL EN MAATVOERING De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.
	0.3. OVERGANGSBEPALINGEN Een omgevingsvergunning voor werken, handelingen of wijzigingen met betrekking tot dagrecreatie kan vanaf de inwerkingtreding van het RUP slechts verleend worden mits maximaal wordt ingezet op het zo beperkt mogelijk houden van overlast naar de buurt en mits aan alle hieronder opgesomde voorwaarden is voldaan: (i) Alle niet-vergunde en niet-vergund geachte constructies en/of verhardingen en/of sportterreinen binnen de zone voor dagrecreatie zijn: a. Verwijderd b. Of maken deel uit van de aanvraag in functie van eventuele regularisatie (ii) Alle niet-vergunde en niet-vergund geachte reliëfwijzigingen binnen de zone voor dagrecreatie zijn: a. Verwijderd b. Of maken deel uit van de aanvraag in functie van eventuele regularisatie (iii) Alle constructies en/of verhardingen en/of sportterreinen die reeds voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP vergund of vergund geacht zijn binnen de zone voor dagreacreatie dienen: a. Ofwel te voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van het RUP b. Ofwel deel uit te maken van de vergunningsaanvraag om ze in overeenstemming te brengen met de inrichtingsvoorschriften van het RUP, dan wel om ze te slopen

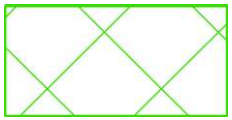
	(iv) Alle nieuwe aan te leggen sportterreinen kunnen worden aangelegd, mits voldaan is aan alle volgende voorwaarden: a. Het gaat om maximaal een zelfde aantal nieuwe terreinen als de bestaande paddel- of pickleballterreinen. De nieuwe terreinen kunnen enkel in gebruik worden genomen als de bestaande vergunde terreinen buiten gebruik zijn. b. Op de plaats van de bestaande vergunde/vergund geachte paddel- of pickleballterreinen wordt de parking en het nieuwe clubhuis met conciërgewoning ingericht c. De nieuwe terreinen zijn gelegen op minstens 50 meter van de op het ogenblik van de vaststelling van het RUP bestaande constructies van aanpalenden en zijn in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het RUP d. De aanleg gaat gepaard met aanleg van de groen- en eventuele andere geluidsbuffers
Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen. *De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.*	0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.
Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake. *Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende of -passerende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.* *Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de*	0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER Er dient maximaal voorzien te worden in herbruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau. Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende of waterpasserende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het

stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. *Gezien de overstromingsgevoeligheid van waterloop O5022 (Grootebeek) dient de natuurlijke berging in de vallei van deze waterlopen maximaal behouden te blijven.* *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.*	voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.
De motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.	0.6. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: ▪ zuinig ruimtegebruik; ▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; ▪ landschappelijke integratie; ▪ mobiliteitsimpact; ▪ waterbeheer. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.

	ARTIKEL [1] **ZONE VOOR DAGRECREATIE**
Gebiedscategorie: recreatie	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
Dagrecreatie kan zowel sport-, recreatie, als jeugdactiviteiten omvatten. Voorbeelden zijn: voetbalvelden, tennisterreinen en –hallen, speelruimten, lokalen voor jeugdbeweging, maneges. Technische infrastructuur bestaat onder meer uit verlichtingspalen. *Gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie zijn onder meer kleedkamers en douches, kantines, bergingen, terrassen.* *Geïntegreerd in de gebouwen voor recreatie wil zeggen dat er geen vrijstaande woning op de site gebouwd kan worden, maar dat deze fysisch en architecturaal deel moet uitmaken van de gebouwen bestemd voor recreatie.*	1.1. BESTEMMING **1.1.1. Algemene bepalingen** De zone is bestemd voor dagrecreatie, zowel in open lucht als overdekt, met inbegrip van technische infrastructuur die rechtstreeks verband houdt hiermee. Verblijfsrecreatie of lawaaierige gemotoriseerde activiteiten zijn niet toegelaten. Binnen deze zone kunnen enkel gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie worden ingeplant. Verhardingen kunnen enkel in functie van dagrecreatie en in functie van toegang en parking binnen deze zone aangelegd worden. Één conciërgewoning in functie van de bewaking en de veiligheid van de site is toegelaten, geïntegreerd in de gebouwen voor recreatie, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m².
Met gebouwen aanhorig aan recreatieve activiteiten worden de gebouwen bedoeld waarin geen recreatie	1.2. INRICHTING **1.2.1. Mogelijkheden voor de zone** Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande buurtwegen en nutsleidingen. Deze kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor het gebruik van de zone, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. **1.2.2. Gebouwen en constructies** Gebouwen en overige overdekte constructies aanhorig aan de recreatieve activiteiten dienen aan volgende bepalingen te voldoen:

plaatsvindt, maar die er wel ten dienste van staan zoals onthaal, kantine, sanitair, bergruimte, … *De kroonlijsthoogte wordt bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de het gebouw waarop de aanvraag tot vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.* *Door de bebouwing maximaal te groeperen wordt de versnippering van het gebied geminimaliseerd.* *Padelvelden in open lucht, incl. glazen wanden, kooistructuur en eventuele verlichtingspalen worden niet als een gebouw beschouwd. Indien er ook een overkapping voorzien wordt, is er wel sprake van een gebouw.* *Ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn o.a. natuur- of bosgebied.* *De totale oppervlakte van de tennis- en padelvelden zoals weergegeven op het (indicatieve) inrichtingsplan bedraagt bij benadering 5800 m². Met uitzondering van een beperkte marge is dit dus de maximale bezetting wat betreft speelvelden die voor vergunning in aanmerking kan komen.* *De meest nabije woning is Paddestraat 28.* *De code van goede praktijk inzake omgevingsaspecten bij de aanleg en uitbating van padelterreinen dient zo goed als mogelijk toegepast te worden.* *In de directe omgeving van de recreatiezone zijn geen alternatieve parkeermogelijkheden. Gelet op de ligging dient voldoende parkeeraanbod gecreëerd te worden op de site zelf. De gemiddelde parkeerdruk wordt gemeten tijdens gewoon gebruik van de recreatieterreinen.*	▪ maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter; ▪ maximale oppervlakte bedraagt 450 m² bruto vloeroppervlakte; dit is exclusief de conciërgewoning; ▪ dakvorm is vrij; ▪ gevelmaterialen dienen duurzaam en esthetisch te zijn; ▪ gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden op de site; ▪ gebouwen worden op een strategische wijze op de site (i) ingeplant zodat eventuele geluidshinder door recreatieve activiteiten ten aanzien van woningen in de omgeving gereduceerd wordt en (ii) georiënteerd zodat eventuele geluidsoverlast ten gevolge van activiteiten in of aansluitend aan de gebouwen tot een minimum beperkt wordt ten aanzien van woningen in de omgeving. Gebouwen en overige overdekte constructies voor het uitoefenen van recreatieve activiteiten dienen aan de volgende bepalingen te voldoen: ▪ De maximale hoogte bedraagt 8,0 m op minder dan 50 m van de huiskavels van woningen, m.u.v. de conciërgewoning, die toegelaten is binnen de zone voor dagrecratie; en 10,0 m daarbuiten. ▪ het louter overkappen of overdekken van recreatieve terreinen zonder gesloten wanden langs alle zijden, is niet toegestaan. Deze wanden worden opgetrokken uit geluidswerende materialen en worden voorzien van groengevels bestaande uit permanent levendig groen teneinde de landschappelijke impact tot een minimum te beperken. Afsluitingen en toegangspoorten die de zone voor dagrecreatie afscheiden van agrarische gebieden s.l. of ruimtelijk kwetsbare gebieden dienen van het open type te zijn. Een uitzondering kan worden gemaakt voor geluidsschermen. De oppervlakte die ingenomen wordt door recreatieve terreinen, zowel binnen als buiten (dus zowel in een gebouw, overdekt door een constructie of in open lucht), bedraagt samen maximaal 6000 m². De afstand tussen enerzijds de huiskavel(s) van woningen, m.u.v. de conciërgewoning die toegelaten is binnen de zone voor dagrecreatie, en anderzijds padel- of pickleballterreinen of sporten met gelijkaardige hinderaspecten, bedraagt minimaal 50 meter. Binnen de zone kunnen maximaal 6 padel- of pickleballterreinen of sporten met gelijkaardige hinderaspecten ingericht worden. **1.2.3. Parkeervoorzieningen** Binnen de zone moeten voldoende parkeermogelijkheden voorzien worden om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Volgende parkeernormen worden als uitgangspunt gehanteerd: ▪ 4 autoparkeerplaatsen per tennisterrein; ▪ 8 autoparkeerplaatsen per padel- of pickleballterrein.

Tornooien of evenementen worden als uitzonderlijke situaties beschouwd.	Van deze norm kan enkel gemotiveerd afgeweken worden aan de hand van een in de motivatienota onderbouwde parkeerbehoeftestudie die uitgaat van representatieve telgegevens van deze of qua programma en ligging gelijkaardige recreatieve sites en/of op het moment van de aanvraag gebruikelijke parkeernormen die rekening houden met de ligging van de zone in kwestie. Voor overige recreatieve activiteiten dient een op het moment van de aanvraag gebruikelijke parkeernorm gehanteerd te worden die rekening houdt met de ligging van de zone in kwestie. Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd vervoer dienen op een ruimtelijk kwalitatieve en ruimtebesparende manier aangelegd te worden. De parkeerplaatsen worden verplicht uitgevoerd in waterpasserende materialen. Per 10 parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer dienen minimum 1 boom en 2 overdekte fietsenstallingen in de directe omgeving van de bebouwing te worden voorzien.
Onder zaakgebonden publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt. *Tijdens de opmaak van deze voorschriften was een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen in opmaak. Bij vergunningsaanvragen moeten nagegaan worden welke wetgeving bijkomend van toepassing is.*	**1.2.4. Publiciteit** Zaakgebonden publiciteit kan enkel voorzien worden tegen de gevels van de bebouwing (niet op daken) of langsheen speelvelden. Niet-zaakgebonden publiciteit kan enkel langsheen speelvelden voorzien worden. Publiciteit, zowel zaakgebonden als niet-zaakgebonden, mag niet gericht zijn naar het omliggende open landschap. Publiciteit onder de vorm van lichtreclame is eveneens verboden. **1.2.5. Verlichting** Bij het plaatsen van verlichting worden volgende maatregelen toegepast: ▪ verlichting wordt tot het functioneel noodzakelijke beperkt, zowel qua aantal armaturen als qua intensiteit; ▪ enkel het eigen terrein mag aangestraald worden, lichtverstrooiing dient vermeden te worden; ▪ de tijdsduur van verlichting wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke; ▪ bij de keuze van verlichting dient geopteerd te worden voor de op dat moment best beschikbare technieken. **1.2.6. Niet-bebouwde of niet-verharde ruimte** De niet-bebouwde of niet-verharde delen van het terrein die niet als recreatieterrein zijn ingericht, dienen voorzien te worden van een kwalitatieve groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting. Eventuele bovengrondse constructies in functie van waterbuffering of -infiltratie dienen op kwalitatieve wijze geïntegreerd te worden.



ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)

Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

TOELICHTING	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
	2.1. BESTEMMING De overdrukzone voor groenbuffer heeft als doel de integratie van de zone voor dagrecreatie t.o.v. aangrenzende bestemmingszones te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van: ▪ de aanleg en het onderhoud van noodzakelijke toegangswegen. De breedte van de op- en afritten voor gemotoriseerd verkeer is te beperken tot het strikt noodzakelijke; ▪ de aanleg en het onderhoud van brandwegen in waterpasserende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. De breedte van de buffer staat aangeduid op het grafisch plan.
	2.2. INRICHTING **2.2.1. Beplanting** De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting in relatie staan tot de te bufferen gebouwen/constructies en/of activiteiten. Deze dient een dichte structuur te hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. **2.2.2. Waterinfiltratie en -buffering** Enkel indien de groenbufferzone een breedte heeft van meer dan 3 meter kan ruimte voor waterinfiltratie- en buffering voorzien worden binnen de bufferzone voor zover de esthetische en afschermende functie niet in het gedrang wordt gebracht hierdoor. **2.2.3. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen** Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies, verhardingen en het stapelen van goederen.

	2.2.4. Realisatie en beheer Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en ten behoeve van de te bufferen activiteiten, moet de buffer aangelegd en beplant zijn.

	**ARTIKEL [3] LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED**
Gebiedscategorie: landbouw	
TOELICHTING	**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**
Hoofdstuk 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt de handelingen in landbouwgebied waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.	3.1. BESTEMMING Het gebied is bestemd voor de professionele landbouw in de ruime zin. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten voor zover zij de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten.