



## **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Brielmeersen' te Deinze**

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Ontwerp PRUP – 18 december 2019

Voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van 18 december 2019

De Provinciegriffier

Albert De Smet

De Deputatie verklaart dat voorliggend RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen  
Van xxx tot en met xxx

Namens de Deputatie:

De Provinciegriffier

Albert De Smet

Definitief vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van xxx

De Provinciegriffier

Albert De Smet

Verantwoordelijke ruimtelijk planner

Silke Lemant  
Jolien Coppejans

## Colofon

### Dit document is een publicatie van:

Provincie Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat 1  
9000 Gent  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Secretariaat: 09 267 75 61

### Plan-ID:

RUP\_40000\_213\_00142\_00001

### Verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Silke Lemant  
Jolien Coppejans

### Dossierverloop

opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie	22 februari 2018
goedkeuring startnota door deputatie	9 mei 2018
raadpleging startnota	28 mei 2018 – 26 juli 2018
participatiemoment raadpleging	29 mei 2018
beslissing plan-MER door dienst MER	7 november 2018
goedkeuring scopingnota door deputatie	15 november 2018
goedkeuring voorontwerp door deputatie	29 augustus 2019
voorlopige vaststelling door provincieraad	18 december 2019
openbaar onderzoek	3 februari tot 2 april 2020
goedkeuring plan-MER door dienst MER	
advies PROCORO	
definitieve vaststelling door provincieraad	

### De normatieve delen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(Deze zijn verordenend.)

- het grafisch plan
- de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
----------------------------	----------------------

*Begrippenlijst*

Beschermd volume of verwarmde ruimte	Het beschermd volume is het volume van alle ruimten in een gebouw die thermisch afgeschermd zijn van de buitenomgeving, de grond en alle aangrenzende ruimten die niet tot een beschermd volume behoren. Met 'thermisch afgeschermd' wordt bedoeld 'beschermd tegen warmteverliezen naar de buitenomgeving.
Bouwlaag	Een bouwlaag is de vrije ruimte tussen twee vloeren of tussen een vloer en een dak.
Bruto-vloeroppervlakte	De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de oppervlakten van alle vloerniveaus (= vloerverdiepingen) tot en met de buitenschil van het gebouw. Terrassen en in pandige of ondergrondse garages behoren niet tot dit oppervlak.
Constructie	Een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
(Sport)Cafeteria	Om verwarring te vermijden, worden in het document twee termen gebruikt, namelijk:  <i>Cafeteria</i> : eenvoudig restaurant voor een drankje, snacks e.d.  <i>Sportcafeteria</i> : eenvoudig restaurant voor een drankje, snacks e.d. die gebruikt wordt door één van de sportvereniging(en) op het domein.
Gebouw	Elk bouwwerk, toegankelijk voor mensen, dat geheel of gedeeltelijk overdekt is en een met wanden omsloten ruimte vormt.
Hoogwaardige aanlegmaterialen	Bouwmaterialen met een lange levensduur, makkelijk in onderhoud, duurzaam, etc.
Infrastructuur	Alle noodzakelijke voorzieningen op het gebied van transport die gewenst zijn in de respectievelijke zone. Vb. wandelpaden, fietspaden, bruggen, parkeerplaatsen, leidingen, ...

Mate van klimaatneutraliteit

Met “mate van klimaatneutraliteit” wordt de mate van klimaatneutraliteit na aanleg bedoeld. Dit betekent dat er gekeken wordt in welke mate de realisaties effect zullen hebben op het klimaat. Dit met name doordat de broeikasgassen die worden uitgestoten door een bepaalde activiteit, worden gecompenseerd, door de nodige energie duurzaam op te wekken en de nodige energie te beperken tot het minimum. Het gaat om energie-efficiëntie en CO<sub>2</sub>-efficiëntie.

Volgende energiestandaard dient minimaal gehaald te worden (cf. energiestandaard 2050 Provincie Oost-Vlaanderen):

#### **Isolatie gebouwschil**

- U-waarden volgens EPB2021 - Voor “Scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen”
  - Voor opake geveldelen U-waarde te vermenigvuldigen met factor 0,7.
  - Voor transparante geveldelen U-waarde te vermenigvuldigen met factor 1
- E-peil moet voldoen aan:
  - BEN
  - Bouwknopenmethode B
  - 10% beter dan EPB2021 zonder inrekenen van zonnepaneel-installaties

#### **Luchtdichtheid**

- $n_{50} \leq 1$  (vol/h)
- Ventilatiesysteem D, met warmterecuperatie rendement minimaal 80%.

#### **Oververhitting**

- Indien om technische reden een actieve koeling toch nodig is voor aanvaardbare comforteisen, is deze te compenseren met hernieuwbare energie, bovenop het vereiste minimum aandeel.

#### **Daglichttoetreding en verlichting**

- Ontwerpen naar optimale daglichttoetreding waar nuttig of functioneel nodig.
- Maximaal 1,5 W/m<sup>2</sup>/100lux aan (LED) verlichting.

#### **Hernieuwbare energie**

- Integreren van minimaal 20 kWh/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> beschermde vloeroppervlakte) aan hernieuwbare energie.
- Maximaal valoriseren van dakoppervlakken met zonnepanelen.
- Waar mogelijk aandacht voor simultaan gebruik en productie van hernieuwbare energie, en opslag.

Laagdynamisch	Laagdynamisch betekent dat de desbetreffende activiteit een beperkte impact heeft op de waterstructuur, de natuur en het landschap in het domein en deze ruimtegebruiken niet in de weg staat. De activiteiten leveren weinig, tijdelijke en omkeerbare hinder.
Waterdoorlatende verharding	Waterdoorlatende verhardingen zijn o.a. grasdallen, klinkers met open voegen, grind en grastegels en hebben een waterdoorlatende fundering.
Zachte weggebruiker	In de voorschriften van dit RUP worden enkel volgende categorieën beschouwd als zachte weggebruiker: voetgangers, personen met een handicap die zich met een manuele of elektrische rolwagen verplaatsen, fietsers (incl. elektrisch) en klassieke steps / skateboarders/rolschaatsers.

## Algemene bepalingen

<b>0.1. Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling</b>	
<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning binnen onderhavig provinciaal RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings-, inrichtings- en beheervorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zuinig ruimtegebruik</li><li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik</li><li>- landschappelijke integratie</li><li>- waterbeheersing</li><li>- mobiliteit</li><li>- Mate van klimaatneutraliteit. Minimaal dient de energiestandaard 2050 van de Provincie Oost-Vlaanderen behaald te worden.</li></ul> <p>De aanvrager van een omgevingsvergunning dient middels een motiveringsnota duidelijk aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<p>Geïntegreerd in het Energie Traject 2050 dat eind 2017 goedgekeurd werd door de deputatie.</p> <p>Een bijkomende motiveringsnota dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot omgevingsvergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</p>
<b>0.2. Fietsparkeerplaatsen</b>	
<p>Op het gehele domein dienen permanente fietsparkeerplaatsen (fp) te worden voorzien op onderstaande attractiepunten:</p> <p>Wonen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ingang woongelegenheden (in pandig): min. 2 fp / wooneenheid</li><li>- Ingang woongelegenheden: min. 5 fp</li></ul> <p>Voetbal</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ingang stadion langs Stadionlaan: min. 50 fp</li><li>- Ingang stadion langs stedelijke as: min. 150</li><li>- Ingang kantine stadion: min. 10 fp</li><li>- Ingang jeugdvoetbal: min. 20 fp</li></ul> <p>Atletiek</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ingang atletiekstadion: min. 10 fp</li></ul> <p>Andere diensten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toegangspoort: min. 200 fp</li><li>- Ingang hotel: min. 15 fp</li><li>- Kantoren, diensten en vrije beroepen: min. 45 fp</li><li>- Cafeteria met speeltuin: min. 40 fp</li><li>- Kinderboerderij: min. 5 fp</li><li>- Ingang jachthaven: min. 15 fp</li><li>- Loods: min. 5 fp</li></ul> <p>De fietsparkeerelementen moeten afgestemd worden met het meubilair voor het gehele park.</p>	<p>De bouwheer is verantwoordelijk voor de bekostiging, plaatsing en beheer van de fietsparkeerplaatsen.</p>

### 0.3. Dakoppervlaktes gebouwen

In het kader van ruimtelijk rendement moeten de dakoppervlaktes (zowel hellend als vlak) van gebouwen ingezet worden voor minstens één van onderstaande doeleinden:

- Het is een aantrekkelijke, toegankelijke ruimte met een duidelijke functie.
- De ruimte wordt ingezet voor het leveren van energie uit duurzame, groene energiebronnen.
- De ruimte wordt ingezet voor waterbeheer en klimaatneutraliteit

Zonnepanelen zijn een goed voorbeeld.

Een groendak is een goed voorbeeld.



## Artikel 1. Zone voor dagrecreatie

Categorie van gebiedsaanduiding:  
'recreatie' (VCRO art. 2.2.6 §2 3°)



### 1.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor laagdynamische sport en recreatie. In de overdrukzones (art. 1.3 t.e.m. art.1.11) worden mogelijke afwijkingen hierop beschreven.

Natuurspeeltuinen zijn toegelaten.

Binnen dit gebied zijn landschapszorg, natuurbehoud en waterbeheer nevensgeschikte functies.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de laagdynamische recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

Natuurspeeltuinen bestaan uit natuurlijke materialen op een natuurlijke ondergrond (bv. zand of gras).

Het masterplan 'Brielmeersen Deinze' geeft aan dat water de nieuwe identiteit moet vormen en dat dit de motor vormt voor vernatuurlijking en drager is voor natuurgerichte beleving.

### 1.2. Inrichting en beheer

De zone moet worden ingericht als publiek toegankelijke, groene omgeving. Er moet minstens één route doorheen deze zone voorzien worden die geschikt is voor mensen met een beperking. Deze route moet aansluiten op de route in het intensief recreatiegedeelte (art. 1.4).

Nieuwe gebouwen en nieuwe, verharde parkeerplaatsen voor de exploitatie van sport- en dagrecreatie zijn niet toegelaten.

Constructies en infrastructuur in functie van laagdynamische recreatie zijn toegelaten.

De zone is een lichtarme omgeving, dit moet behouden blijven en indien mogelijk versterkt worden.



Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, met uitzondering van infrastructuur voor voertuigen van de parkbeheerder, leveranciers en hulpdiensten.

De bestaande groene, visuele buffer langs de Tweebruggenlaan moet behouden blijven en indien mogelijk versterkt worden. Enkel ter hoogte van de toegangspoort (art. 1.9.) kan hiervan afgeweken worden.

Nieuwe gebouwen moeten opgericht worden in de zones met overdruk 'intensief recreatiegedeelte' (art. 1.4.), 'bezoekerscentrum met cafetaria (art. 1.5.), 'loods' (art. 1.3.) en jachthaven (art. 1.6.).

Met constructies in functie van laagdynamische recreatie worden toestellen, verlichting, elektriciteitskabine, bewegwijzering, kijkhut, bijenhotel,... (niet limitatief) bedoeld.

Met de bestaande groene buffer worden het groen (bomen, struiken,...) langs de Tweebruggenlaan bedoeld.

<p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen; bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden 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 volksgezondheid en bestemmingseigen bedieningen;</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande constructies in functie van het waterbeheer.</li> </ul>	
<p><b>1.3. Overdruk loods</b> </p>	
<p>Op het perceel met de loods, aangeduid in overdruk, zijn er in afwijking van art. 1.2. volgende bijkomende afwijkingen mogelijk.</p> <p>De bestaande loods, als technisch gebouw, kan worden uitgebreid in functie van opslagruimte voor beheer van het domein, administratieve ruimte in functie van het domein of natuureducatie.</p> <p>De volumetrie van de loods blijft zo eenvoudig mogelijk en de bouwhoogte blijft beperkt tot 1 bouwlaag waarbij er naar inpassing in het landschap gezocht wordt.</p> <p>Het gebruik van natuurlijke, coherente en hoogwaardige materialen bewerkstelligt deze doelstelling van landschappelijke inpassing.</p> <p>De circulatie van de loods moet op eigen terrein en dus binnen de overdrukzone opgevangen worden.</p>	<p>Natuureducatie kan ruimte nodig hebben voor bijvoorbeeld het geven van workshops, een klein leslokaal, ...</p> <p>Andere functies zoals sport, recreatie, horeca, ... zijn niet toegelaten.</p>
<p><b>1.4. Overdruk intensief recreatiegedeelte</b> </p>	
<p>Binnen deze overdrukzone is hoogdynamische recreatie toegelaten.</p> <p>De zone moet worden ingericht als publiek toegankelijke, groene omgeving. Er moet minstens één route doorheen deze zone voorzien worden die geschikt is voor mensen</p>	<p>De volgende parkfuncties worden voorzien in de visie voor de Brielmeersen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één evenementenweide</li> <li>- één kinderboerderij</li> <li>- speeltuinen</li> <li>- sportterreinen en sportondersteunende functies</li> </ul>

met een beperking. Deze route moet aansluiten op de route in de zone voor dagrecreatie (art. 1.1) en op de stedelijke as (art. 1.10).

Alle met sport en recreatie in relatie staande noodzakelijke constructies en infrastructuur zijn toegestaan. De sportgerelateerde constructies en infrastructuur kunnen niet gerealiseerd worden zonder de aanwezigheid van niet-overdekte sportterreinen.

De aanleg en exploitatie van overdekte sportterreinen is niet toegelaten.

Nieuwe gebouwen die dienen ter huisvesting van sportondersteunende of sportgerelateerde functies en recreatiegerelateerde functies met uitzondering van commerciële functies en handel zijn toegestaan. Naast de bestaande sportcafetaria is één nieuwe sportcafetaria met een maximale vloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup>, toebehorend aan de sportvereniging(en), mogelijk. Nieuwe gebouwen moeten geclusterd worden. Dit alles kan niet gerealiseerd worden zonder de aanwezigheid van niet-overdekte sportterreinen.

Nieuwe niet-sportgerelateerde en niet-recreatiegerelateerde gebouwen zijn niet toegelaten.

Een evenementenweide is toegelaten. Het verhardingspercentage dient minimaal gehouden te worden en wordt verantwoord in het kader van de gewenste inrichting ter versterking van het recreatief belang. Het aandeel verharding vormt het voorwerp van een ruimtelijke beoordeling, met het oog op een meerwaarde voor het recreatief belang. Het verhard gedeelte dient aan te sluiten aan de stedelijke as (art. 1.10.) of de cafetaria (art. 1.5.) met bezoekerscentrum.

Een kinderboerderij is toegelaten. Gebouwen en constructies in functie van de kinderboerderij zijn mogelijk voor zover zij noodzakelijk zijn voor de verzorging en het houden van de dieren. Deze gebouwen bevatten maximaal één bouwlaag.

Deze overdrukzone is een overgang tussen de sterk verlichte stedelijke activiteiten (art. 2) en het lichtarme, laagdynamische sport- en recreatiegedeelte. Deze zone moet zo weinig mogelijk afbreuk doen aan het lichtarme gedeelte (art. 1).

Met sport en recreatie in relatie staande noodzakelijke constructies zijn bijvoorbeeld goals, ballenvangers, netten, veldverlichting, (overdekte) tribune, ... (niet limitatief).

Onder andere volgende gebouwen kunnen hiervoor in aanmerking komen (niet limitatief):

- kleedkamer
- sanitaire ruimte
- berging voor (sport)materiaal
- ...



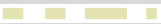
Commerciële functies zijn bijvoorbeeld trampolinepark, bowlinghal, ...



Clusteren van de nieuwe gebouwen wordt opgelegd om afdoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Het percentage aan verharding wordt niet numeriek aan banden gelegd, teneinde de inrichtingsmogelijkheden van de zone voor het recreatieve belang niet te hypothekeren. Wel dient deze de toets van de goede ruimtelijke beoordeling te doorstaan.

Onder andere volgende constructies kunnen in aanmerking komen (niet limitatief):

- stal
- schuilhok
- ...

<b>1.5. Overdruk bezoekerscentrum met cafetaria</b> 	
<p>In deze overdrukzone kan een bezoekerscentrum met cafetaria ingericht en uitgebaut worden.</p> <p>De totale footprint van de gebouwen is maximaal 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>De totale verharde grondoppervlakte in functie van een (overdekt) buitenterras heeft een maximale grondoppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>De totale bebouwde en/of verharde grondoppervlakte in functie van de gebouwen en het terras heeft een maximale grondoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>De volumetrie van de gebouwen blijft zo eenvoudig mogelijk waarbij er naar inpassing in het landschap gezocht wordt. Het gebruik van natuurlijke, coherente en hoogwaardige materialen bewerkstelligt deze doelstelling van landschappelijke inpassing.</p>	<p>In de visie voor de Brielmeersen wordt een bezoekerscentrum met cafetaria en buitenterras vooropgesteld. Volgende functies worden voorgesteld: horeca, onthaal, administratie, een educatief klasje en een uitkijkpunt. De relatie binnen-buiten is van belang om de gebouwen een maximale betekenis te geven. Het bezoekerscentrum is een paviljoen dat een centrale positie krijgt in het domein en dat vanuit verschillende punten zichtbaar is. De speeltuin maakt een essentieel onderdeel uit van de geplande cafetaria. Zichtbaarheid en toegankelijkheid tussen speeltuin en de geplande cafetaria moet gegarandeerd worden.</p>
<b>1.6. Overdruk jachthaven</b> 	
<p>In deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de inrichting en het beheer van een jachthaven en watergebonden recreatie toegelaten.</p> <p>Gebouwen, infrastructuur en constructies in functie van de jachthaven zijn toegelaten. De maximale grondoppervlakte van de gebouwen in functie van de jachthaven moet beperkt blijven tot 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bijkomende parkeerplaatsen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Bij uitbreiding van de jachthaven moet er rekening worden gehouden met het vrijlaten van 29,9 m bevaarbare ruimte van de oude Leie arm.</p> <p>In de visie voor de Brielmeersen staat dat de bestaande parking ter hoogte van de jachthaven enkel gebruikt zou mogen worden door andersvaliden.</p>
<b>1.7. Indicatieve overdruk zachte verbinding</b> 	
<p>Ter hoogte van de indicatieve overdrukken dienen verbindingen voor zachte weggebruikers ingericht te worden. Het is een publiek toegankelijke omgeving.</p>	<p>Deze verbindingen met openbaar karakter hebben tot doel het gebied doorwaadbaar te maken.</p> <p>Onderstaande drie verbindingen worden gebruikt als fiets- en wandelroutes en worden aangesloten op de padenstructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het pad tussen de stedelijke as en het laagdynamische gedeelte.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het pad tussen de stedelijke as en de cafetaria met bezoekerscentrum</li> <li>- Het jaagpad langs de oude Leiearm</li> </ul> <p>Het noodzakelijk verkeer (dienstvoertuigen en externe leveranciers) voor het beheer van het Afleidingskanaal van de Leie langs dit jaagpad is toegelaten. Hierbij geldt een richtstand van minstens 15m van het jaagpad voor de aanplant van bomen. Kleinere afstanden moeten besproken worden met de Vlaamse Waterweg.</p>
<b>1.8. Indicatieve overdruk zachte verbinding Afleidingskanaal van de Leie</b> 	
<p>Het jaagpad langs het Afleidingskanaal van de Leie mag niet worden afgesloten of geprivatiseerd. De zone moet worden ingericht als publiek toegankelijke omgeving voor de zachte weggebruiker.</p> <p>Om kwaliteit te kunnen garanderen voor de zachte weggebruiker, mogen de functies gesitueerd in de zone voor de stedelijke activiteiten (art. 2.1) niet ontsloten worden via het jaagpad / de zachte verbinding Afleidingskanaal van de Leie.</p> <p>Het jaagpad dient op een fiets- en wandelvriendelijke manier aan te sluiten op de brug.</p>	<p>Het jaagpad wordt als fiets- en wandelroute gebruikt en aangesloten op de padenstructuur. Ook het noodzakelijk verkeer (dienstvoertuigen en externe leveranciers) voor de loods of het beheer van het Afleidingskanaal van de Leie langs dit jaagpad is toegelaten. Hierbij geldt een richtstand van minstens 15m van het jaagpad voor de aanplant van bomen. Kleinere afstanden moeten besproken worden met de Vlaamse Waterweg.</p> <p>Indien de noodzaak er is om een bepaalde functie van het stadion te ontsluiten aan de zijde van het Afleidingskanaal van de Leie, dan dient hier extra ruimte voorzien te worden zodat het jaagpad voorbehouden blijft voor de zachte weggebruiker. De extra infrastructuur is privaat en valt ten laste van de eigenaar (zie 2.2)</p> <p>De aansluiting op de F422 geplande fietsbrug moet gegarandeerd blijven.</p>
<b>1.9. Indicatieve overdruk fietsbrug</b> 	
<p>De brug vergroot de perspectivische werking van het zicht op de Brielmeersen.</p> <p>De brug versnipperd het recreatiedomein zo weinig mogelijk. Het aandeel versnippering vormt het voorwerp van een ruimtelijke beoordeling, met het oog op een meerwaarde voor het recreatief en functioneel belang.</p> <p>De brug dient een zo rechtstreeks mogelijke link te vormen tussen de twee te verbinden fietssnelwegen (F37 en F422).</p> <p>De brug dient op een fiets- en wandelvriendelijke manier aan te sluiten op het jaagpad langsheen de Brielmeersen.</p>	<p>De fietsroute (F422) maakt de link tussen het centrum van Deinze en Eeklo en is een onderdeel van het bovenlokale, provinciale, functionele fietsrouten netwerk. Van deze route zijn reeds enkele delen gerealiseerd. Een nieuwe brug over de Oude Leiearm die verder loopt langs het huidige jaagpad van de Brielmeersen is één van de nog ontbrekende schakels op deze route. Op deze manier wordt ook de verbinding gemaakt met de F37 richting Tielt.</p>

De vormgeving en de architectuur van de brug dienen een kwalitatieve inpassing in het omliggende landschap mogelijk te maken. Dit is belangrijk gezien de rol die de brug zal spelen in de toekomstige identiteit van de Brielmeersen en omgeving.

Het perspectief over het wateroppervlak dient zowel vanop de paden langs het kanaal als vanop de paden langs de Oude Leiearm bewaard te blijven. Een maximale transparantie van de ruimte onder de brug en de brug zelf is nodig.

### 1.10. Indicatieve overdruk stedelijke as

Ter hoogte van de indicatieve overdruk moet een stedelijke as voor zachte weggebruikers aangelegd worden. De stedelijke as vormt de hoofdtoegang van het domein en moet kwalitatief ingericht worden als vrij toegankelijke, publieke doorgang.

Het is een zichtbare en functionele verbinding met het stadscentrum (Brielstraat) en is een tweede volwaardige toegang voor het stadion. De stedelijke as heeft een begeleidende functie richting het stadion en het intensief recreatiegedeelte.

De materialisatie, vormgeving en de dimensies van de as moeten aansluiten bij de identiteit van de stad / het stadscentrum. Er dienen minimum 2 verschillende soorten (waterdoorlatend) materiaal gebruikt te worden.

De stedelijke as heeft aan de kant van de Tweebruggenlaan een portaalfunctie. (art. 1.11)

De toegang voor gemotoriseerd verkeer in functie van parkbeheer, hulpdiensten en leveranciers moet mogelijk zijn.

De stedelijke as moet:

- Ter hoogte van het stadion als hoofdtoegang voor zachte weggebruikers fungeren.
- Aan de zijde van het intensief recreatiegedeelte in streekeigen groen voorzien die voor voldoende natuurlijke schaduw zorgt.

De 5 lindes ter hoogte van de atletiekpiste moeten worden behouden en geïntegreerd worden in het streekeigen groen.

Er worden geen minimale of maximale breedtes / hoogtes vastgelegd, teneinde de inrichtingsmogelijkheden van de zone niet te hypothekeren. Wel dient deze de toets van de goede ruimtelijke beoordeling te doorstaan.

Het portaal accentueert de hoofdtoegang naar het domein de Brielmeersen. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van groen zijn maar evengoed door een poort of een andere constructie of kunstwerk.



### 1.11. Indicatieve overdruk toegangspoort



Ter hoogte van de aangeduide plaats moet een toegangspoort worden ingericht op maat van de zachte weggebruiker.

De toegangspoort is een markant landschapselement of constructie die zowel de toegang van de Brielmeersen als de zichtbare en functionele connectie tussen het stadscentrum /de Brielstraat en het recreatiedomein maakt.

De toegangspoort wordt vormgegeven als oriëntatiepunt in de totaliteit van de Brielmeersen. Het landschapselement of de constructie moet getuigen van een architecturale kwaliteit die een identiteit geeft aan de omgeving.

De materialisatie, vormgeving en de dimensies van de toegangspoort moeten aansluiten bij de identiteit van de stad / het stadscentrum.

De toegangspoort, het landschapselement of de constructie mag geen beschermd volume of verwarmde ruimte hebben.

De bestaande groene, visuele buffer langs de Tweebruggenlaan moet behouden blijven en indien mogelijk versterkt worden. Ter hoogte van de toegangspoort mag hiervan afgeweken worden.

Een toegangspoort accentueert de hoofdtoegang naar het domein de Brielmeersen. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van groen zijn maar evengoed door een poort of een andere constructie of kunstwerk. Het is niet de bedoeling dat dit een toegang wordt voor gemotoriseerd verkeer. Parkeren dient te gebeuren op de landschapsparking (art. 3) en niet langsheen de pechstrook van de N35.

In het kader van multifunctioneel en zuinig ruimtegebruik is het verweven van de fietsparkeerplaatsen (art. 0.3.) met het markant landschapselement of de constructie gewenst.

De impact van het landschapselement/de constructie op zijn directe omgeving moet in kaart worden gebracht o.a. inzake schaduw.

## Artikel 2. Zone voor stedelijke activiteiten

Subcategorie van gebiedsaanduiding:  
'woongebied' (VCRO art. 2.2.6 §2 1a°)



### 2.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de realisatie van een gemengd stedelijk project en de aanleg en exploitatie van een sportstadion en alle hiermee in relatie staande infrastructuur. Volgende functies zijn mogelijk:

- Dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- Verblifsrecreatie;
- Wonen;
- Horeca
- Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen

Handel, industrie en bedrijvigheid zijn niet toegelaten.

De bijkomende functies (kantoor, vrije beroepen, dienstverlening, dag- en verblifsrecreatie, horeca en wonen) kunnen niet gerealiseerd worden zonder de aanwezigheid van een sportstadion.

Wat toegelaten kan worden is (niet limitatief):

- restaurant
- hotel
- tennisvelden, squash- en padel terreinen, fitness, bowling
- dokterspraktijk, kinesist

### 2.2. Inrichting en beheer

De maximale bruto-vloeroppervlakte voor wonen bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.

De maximale bruto-vloeroppervlakte voor verblifsrecreatie bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.

De maximale bruto-vloeroppervlakte voor diensten, kantoren en vrije beroepen bedraagt 5000m<sup>2</sup>.

In totaal bedraagt de maximale bruto-vloeroppervlakte voor de functies 'wonen', 'kantoren, diensten en vrije beroepen', 'horeca' en 'dag- en verblifsrecreatie' niet meer dan 18.000 m<sup>2</sup>.

De oppervlaktes kunnen slechts gerealiseerd worden voor zover aan de goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

Het maximaal aantal bouwlagen is 9, met uitzondering van de landmark (art. 2.3.).

Het stadion en de bijhorende ontwikkelingen moeten als een geheel worden ervaren.

De delen van het gebouw waar rust- en werkplekken worden voorzien moeten zoveel als mogelijk zodanig georiënteerd worden dat het akoestisch comfort van de gebruikers wordt gegarandeerd. Dit om minimale geluidseffecten te bekomen van zowel het verkeer als het stadion.



De autoparkeerplaatsen voor bewoners (excl. bezoekers) moeten inpandig of ondergronds worden voorzien binnen de zone waar gebouwd wordt. Het aantal verplicht aan te leggen parkeerplaatsen is gelijk aan het aantal woonentiteiten. Daarbovenop moet er per 20 bewoners minimum 1 parkeerplaats (inpandig of niet inpandig) worden voorzien voor autodelen. Volgende minimale afmetingen zijn van toepassing:

- garage of carport binnenafmetingen : lengte 5,00m , breedte 2,75m en hoogte 2,30m
- standplaats: lengte 5,00m , breedte 2,25m en hoogte 2,00m
- Minimale breedte in- en uitrit naar parkeerplaatsen:
  - o 6,00m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
  - o 5,00m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
  - o 4,00m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
  - o 3.50m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
  - o 3,00m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt (parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting)

Parkeerplaatsen langsheen het kanaal zijn niet toegelaten.

De resterende ruimte tussen het stadion en de Stadionlaan kan ingevuld worden met maximaal 50 parkeerplaatsen voor auto's en bussen (incl. P&R). Deze plaatsen zijn publiek toegankelijk. De parkeerplaatsen die hier worden voorzien moeten mee in rekening worden genomen met het maximale totale aantal van 400 parkeerplaatsen (art. 3.2.).

Er moet voldoende aandacht worden besteed aan zachte weggebruikers bij de inrichting van de parking. De infrastructuur en constructies voor zachte weggebruikers moeten de veiligheid van alle gebruikers garanderen en moeten duidelijk gemarkeerd en bewegwijzerd worden. Er dient maximaal ingezet te worden op een drempelloze inrichting.

De parkeerplaatsen moeten landschappelijk geïntegreerd worden. Er worden bomen aangeplant in een verhouding van minimaal 30 hoogstammige, streekeigen bomen per hectare parking. De positie van de bomen mag geen afbreuk doen aan de architecturale kwaliteiten

De zone voor parking en ontsluitingsinfrastructuur voor bewoners is privaat. De eigenaar zorgt voor het beheer ervan.



Indien de parkeerplaatsen voor autodelen niet inpandig worden voorzien, dan is het belangrijk dat de parkeerplaatsen voor autodelen zo dicht mogelijk bij de woongelegenheden gesitueerd zijn. De bezoekers van de bewoners kunnen gebruik maken van de niet inpandige bovengrondse parkeerplaatsen.

De zone voor parking en ontsluitingsinfrastructuur (excl. bewoners) is publiek en wordt dus opgenomen bij het openbaar domein. De overheid zorgt voor het beheer ervan.

De niet inpandige parkeerplaatsen binnen de bestemmings-zone zijn bedoeld voor bezoekers van alle functies binnen het plangebied, zoals het voetbalstadion, de verblijfsrecreatie, de sportvelden en het park.

Er moet aandacht besteed worden aan een gescheiden toegang voor de supporters van de beide spelende clubs.

<p>van het stadion. De niet bebouwde of niet verharde oppervlakte dient integraal aangelegd te worden als groenzone en beplant te worden met streekeigen beplanting.</p> <p>De toepassing van hoogwaardige aanlegmaterialen is verplicht. De verharding van de parkeerplaatsen dient te worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal die de infiltratie in de bodem maximaal verzekert. De verharding van de ontsluitingswegen is vrij.</p> <p>Bij de aanleg van de omgeving van het stadion moet er rekening worden gehouden met de omliggende parkomgeving. Er moet gewerkt worden met hoogwaardige materialen en voldoende groenelementen zodat een harmonisch geheel ontstaat. Er moet steeds voldoende en veilige circulatieruimte voor zachte weggebruikers zijn. Dit alles moet duidelijk worden in de inrichtingsstudie (art. 2.2.1.).</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies (bestaand en toekomstige);</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en/of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	
<p><b>2.2.1. Inrichtingsstudie</b></p>	
<p>Bij vergunningsaanvragen in de zone voor stedelijke activiteiten wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een</p>	<p>Met “het gebied” wordt alleen de bestemmingszone bedoeld. Ook de aangrenzende delen kunnen mee opgenomen worden in de studie indien relevant.</p> <p>In de visie voor de Brielmeersen wordt een vooropgestelde fasering voorzien. Hiernaar moet worden verwezen in de inrichtingsstudie.</p>

aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	
<b>2.3. Indicatieve overdruk landmark</b> 	
<p>Er geldt een maximale hoogte van 60 meter en het maximaal aantal bouwlagen is zestien.</p> <p>De totale grondoppervlakte van de landmark bedraagt maximaal 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>De landmark is het eindpunt van de stedelijk as en fungeert als oriëntatiepunt voor de Brielmeersen.</p> <p>De delen van het gebouw waar rust- en werkplekken worden voorzien moeten zoveel als mogelijk zodanig georiënteerd worden dat het akoestisch comfort van de gebruikers wordt gegarandeerd. Dit om minimale geluidseffecten te bekomen van zowel het verkeer als het stadion.</p>	Terrassen behoren niet tot dit oppervlak.
<b>2.4. Indicatieve overdruk inrit parking</b> 	
Een nieuwe inrit moet minimaal gelegen zijn op 120 m afstand van het kruispunt van de Tweebruggenlaan en de Stadionlaan. Dit om een goede ontsluiting en doorstroming van het verkeer te kunnen garanderen.	Dit betekent dat de inrit voor de zone voor landschapsparking zich in de zone voor stedelijke activiteiten bevindt. Ter hoogte van de landschapsparking mag geen inrit voorzien worden. Dit om problemen met de verkeersafwikkeling ter hoogte van het met verkeerslichten geregeld kruispunt te vermijden. Over de uitrit(ten) worden in de voorschriften geen expliciete uitspraken gedaan.

### Artikel 3. Zone voor landschapsparking

Categorie van gebiedsaanduiding:  
'recreatie' (VCRO art. 2.2.6 §2 3°)

#### 3.1. Bestemming

De zone is bestemd voor zowel verkeerscirculatie en de inrichting van een groene parking als voor een publieke, groene en verharde ruimte.

Deze zone heeft als doel om toegang tot het plangebied te verlenen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt er in deze zone parkeergelegenheid voorzien.

#### 3.2. Inrichting en beheer

De zone moet worden ingericht als publiek toegankelijke groene omgeving voor alle weggebruikers.

Hier kunnen maximaal 400 parkeerplaatsen voorzien worden (inclusief parkeerplaatsen art. 2.2). Er moeten minimum 10 busparkeerplaatsen worden voorzien.

De landschapsparking is een publieke, kwalitatieve groenzone. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk geïntegreerd worden. Per hectare parking dienen er minimaal 30 hoogstammige, streekeigen bomen worden aangeplant. De positie van de bomen mag geen afbreuk doen aan de architecturale kwaliteiten van het stadion.

Deze zone dient naast een parkeerfunctie een groene, publieke ruimte te zijn die ervoor zorgt dat de parking onderdeel wordt van het recreatiedomein en de stedelijke as.

Deze zone bestaat uit een permanent parkeergedeelte en een uitloopparking. Minimaal 40% van het totale aantal parkeerplaatsen binnen deze zone behoren tot de uitloopparking die zoveel als mogelijk aansluit op de bestaande groene, visuele buffer in het oosten van de zone.

De toepassing van hoogwaardige aanlegmaterialen is verplicht.

Het permanent parkeergedeelte dient te worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal dat de infiltratie in de bodem maximaal verzekert. De verharding van de ontsluitingswegen is vrij.

De zone voor parking en ontsluitingsinfrastructuur is publiek en wordt dus opgenomen bij het openbaar domein. De overheid (stad Deinze) zorgt voor het beheer ervan.

Er moet aandacht besteed worden aan een gescheiden toegang voor de supporters van de beide spelende clubs.

De parkeerplaatsen op dit terrein zijn bedoeld voor bezoekers van alle functies binnen het plangebied, zoals het voetbalstadion, de verblijfsrecreatie, de sportvelden en het park.

Er dient te worden gestreefd naar een natuurlijke beschaduwing van iedere individuele parkeerplaats.

Enkel wanneer er een grote opkomst is op het domein, kan de uitloopparking gebruikt worden.

De uitloopparking en de hierbij nodige ontsluitingswegen dienen te worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal dat de infiltratie in de bodem maximaal verzekert. Het materiaal is verschillend van het permanent gedeelte. Dit om een geleidelijke overgang tussen het parkeergedeelte en de bestaande, groenbuffer te garanderen.

Nieuwe gebouwen zijn niet toegelaten binnen de bestemmingszone.

Kleinschalige infrastructuur en constructies zijn toegelaten.

De bestaande groene, visuele buffer langs de Tweebruggenlaan moet behouden blijven en indien mogelijk versterkt worden. Enkel ter hoogte van de toegangspoort (art. 1.11.) kan hiervan afgeweken worden.

De uitrit(ten) voor gemotoriseerd verkeer moeten verplicht aansluiten op de Stadionlaan. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegelaten via de Tweebruggenlaan.

Er moet voldoende aandacht worden besteed aan zachte weggebruikers bij de inrichting van de parking. De paden voor zachte weggebruikers moeten de veiligheid van alle weggebruikers garanderen en moeten duidelijk gemarkeerd en bewegwijzerd worden. Er dient maximaal ingezet te worden op een drempelloze inrichting.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van die parking en ontsluitingsinfrastructuur. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Onder "kleinschalige infrastructuur en constructies" wordt verstaan (niet limitatief):

- wandelpaden;
- vuilbakken;
- bushaltes, schuilhokken en overdekte fietsenstallingen;
- ...

De inrit voor de zone voor landschapsparking bevindt zich in de zone voor stedelijke activiteiten. Ter hoogte van de landschapsparking mag geen inrit voorzien worden. Dit om problemen met de verkeersafwikkeling ter hoogte van het met verkeerslichten geregeld kruispunt te vermijden.