

IEPER
RUP Vuile Beek Vlamertinge

Stadsbestuur Ieper
Grote Markt 34
8900 IEPER

Brugge, 12 juni 2008

Verantwoording

Titel IEPER
RUP Vuile Beek Vlamertinge

Gezien en voorgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van .././....

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Projectnummer : 188201

Breyne J. Dehaene L.

Documentnummer : 188201\MVT2

Revisie : 05

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP
voor iedereen ter inzage heeft gelegen van .././.... tot .././....

Datum : 12 juni 2008

namens het College

P:\188201\4 Inh\BPA_RUP\31_Def\188201_DEF_MVT_KVA.doc

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Auteur(s) : Karel Vanackere - Leen Coorevits

Breyne J. Dehaene L.

e-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering

Gecontroleerd : KVA

van .././....

Paraaf gecontroleerd :

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Goedgekeurd : KVA

Paraaf goedgekeurd :

Breyne J. Dehaene L.

Contact : T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner : Arch. Karel Vanackere.

1	Inhoudsopgave		
1	Inhoudsopgave	3	
2	Toelichtingsnota.....	5	
2.1	Inleiding.....	5	
2.2	Algemene situering van het RUP.....	5	
2.2.1	Ligging van het RUP	5	
2.2.2	Ruimtelijke context van het plangebied.....	6	
2.2.3	Ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied	7	
2.3	Situering van het RUP binnen de planningscontext.....	9	
2.3.1	Gewestplan.....	9	
2.3.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	9	
2.3.3	Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan	10	
2.3.4	BPA's.....	12	
2.3.5	Verkavelingen.....	12	
2.3.6	Monumenten en landschappen.....	12	
2.3.7	Erfdienstbaarheden	12	
2.3.8	Buurtwegen – voetwegen.....	12	
2.3.9	Bevolkingsevolutie 1997 – 2006	12	
2.3.10	Mobiliteitsprofiel van de sportsite	14	
2.4	Visievorming	17	
2.4.1	Uitgangspunten van het RUP.....	17	
2.4.2	Ruimtelijke concepten - structuurschetsen	18	
2.5	Toelichting bij het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften	21	
2.6	Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan	21	
2.7	Opgave van de strijdige bepalingen.....	21	
2.8	Ruimtebalans	22	
2.9	Watertoets	23	
2.9.1	Algemeen kader	23	
2.9.2	Toepassing op het RUP.....	25	
2.10	Noodzaak tot onteigening bij hoogdringendheid.....	25	
2.11	Dossiersamenstelling	25	
2.12	Procedure	25	
2.13	Omzetting van ontwerp naar definitief RUP	25	
3	Verordenend deel.....	27	
3.1	Algemene bepalingen	27	
3.1.1	Openbaar nut	27	
3.1.2	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	27	
3.1.3	Referentiepeil	27	
3.1.4	Opheffing van verkavelingen	27	
3.1.5	Artikel 1: Projectzone A huisvesting	28	
3.1.6	Artikel 2: projectzone B huisvesting	31	
3.1.7	Artikel 3: Gemengde woonzone	33	
3.1.8	Artikel 4: zone voor de reconversie van een landbouwbedrijf	35	
3.1.9	Artikel 5: bouwvrij agrarisch gebied	36	
3.1.10	Artikel 6: Recreatiegebied	36	
3.1.11	Artikel 7: Openbaar domein	37	
3.1.12	Artikel 8: zone voor het behoud van onbevaarbaar oppervlaktewater	37	
3.1.13	Artikel 9: overdruk landschappelijke inkleding	38	
3.1.14	Artikel 10: overdruk beekvallei	38	
3.1.15	Artikel 11: ontsluiting.....	38	
4	Bijlagen. 39		
4.1	Verslag van de plenaire vergadering van maandag 9 juli 2007	39	
4.2	Advies agentschap R-O Vlaanderen van 9 juli 2007.....	39	
4.3	Advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit provincie West-Vlaanderen van 5 juli 2007.....	39	
4.4	Advies agentschap R-O Vlaanderen onroerend erfgoed van 6 juli 2007	39	
4.5	Advies agentschap infrastructuur Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – Sectie exploitatie en beheer van 6 juli 2007.....	39	
4.6	Advies Wonen Vlaanderen van 29 juni 2007	39	

4.7	Advies departement landbouw en visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling van 5 juli 2007	39
4.8	Advies GECORO van 11 maart 2008.....	39

3 Verordenend deel

3.1 Algemene bepalingen

3.1.1 *Openbaar nut*

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De maximale hoogte bedraagt 2,50 m. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte bedraagt 20 m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

3.1.2 *Waterhuishouding en integraal waterbeheer*

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

3.1.3 *Referentiepeil*

Het referentiepeil is het peil van het aanpalend openbaar domein (de aanpalende weg) gemeten ter hoogte van het betreffende perceel.

3.1.4 *Opheffing van verkavelingen*

Bij goedkeuring van het RUP wordt de verkaveling VK 12_006/2 van 02.09.1969 voor het lot 13 opgeheven.

3.1.5 Artikel 1: Projectzone A huisvesting

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit diverse typologieën, door de overheid te organiseren en (meer)gezinswoningen, horeca en/of commerciële of dienstenfunctie in de te renoveren hoevegebouwen (deelzone met asterisk(*)).

Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten voor zover het een geringere oppervlakte beslaat dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

De nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving.

Binnen de zone dienen minstens 37 woongelegenheden te worden gerealiseerd. Het maximum aantal woongelegenheden wordt vastgelegd op 42. Bij de inrichting van de zone dient minimaal 25 % van de oppervlakte voorbehouden te worden voor publiek domein onder de vorm van wegen, pleinen en openbaar groen. Minstens 30 % van het aantal woongelegenheden zal bestaan uit sociale woningen in het huur- en koopsegment. Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om deze doelstelling te bereiken.

Binnen de deelzones aangeduid met asterisk (*) dient het bestaande gebouwenpatrimonium te worden bewaard. Verbouwingen in functie van het realiseren van de woonbestemming, de horecabestemming en/of dienstenbestemming dienen de cultuurhistorische en architecturale waarde te respecteren.

Bij de inrichting van het gebied in deelfases dient de renovatie gerealiseerd te worden in de eerste fase.

II. Inrichting

Aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Deze studie is een informatief document die de vergunningverlenende overheid toelaat met voldoende inzicht te oordelen. In deze inrichtingsstudie gaat specifiek aandacht uit naar het integreren van de historische bebouwing, de overgang naar de beekvallei, de integratie van de bestaande poel en groenelementen en de relatie met de aanpalende residentiële bebouwing.

toelichting

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

Dit houdt in dat een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare wordt gegarandeerd.

In geval van gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garanties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van oppervlakte publiek domein, aantal woongelegenheden en aandeel sociale huisvesting kunnen worden gehaald. Dit kan door de doelstellingen per deelfase te realiseren of door het bieden van voldoende garanties (borgstellingen) dat ze in de toekomst zullen worden gerealiseerd.

De bestaande hoevegebouwen kunnen in functie van de realisatie van de woonbestemming, de horecabestemming en/of de commerciële of dienstenbestemming dynamisch worden verbouwd. Respect voor de erfgoedwaarde staat voorop bij het tot stand komen van het ontwerp. Ingrepen zijn mogelijk maar ze mogen niet strijdig zijn met de doelstellingen van behoud.

voorschriften verordenend

Dit vertaalt zich in een gedifferentieerd omgaan met typologie en bouwvolume, oriëntatie van tuinen en publiek domein en het integreren van zachte assen.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

oriëntatie en bezonning

privacyaspecten

diversiteit van aanbod

kwalitatieve aanleg publiek domein

architecturale kwaliteit

de organisatie van de interne wegen

de integratie van de poel en de bestaande groenstructuren

Bebouwingswijze

Diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.

Inplanting

Ten opzichte van de rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens: hoofdgebouw: minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.

Plaatsing van bijgebouwen:

Bijgebouwen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht. In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot 1m gereduceerd worden. Voor grotere bijgebouwen geldt een minimale bouwvrije afstand van 2 m. Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

Afmetingen

Bouwdiepten: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.

Het voorzien van ondergrondse garages is verboden

toelichting

Hierbij wordt onder anderen gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, patiowoningen, geschakelde bebouwing en dit in een samenhangend concept.

voorschriften verordenend

Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten

Materialen

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Alle materialen zijn duurzaam. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aansluitend gevelvlak worden uitgevoerd.

Afwerking beekranden

Ten opzichte van de beek dienen de nodige garanties te worden ingebouwd dat een landschappelijke inkleding wordt gerealiseerd. In de strook van 5 m ten opzichte van de beek moet de toegankelijkheid voor het ruimen worden gegarandeerd en is de plaatsing van afsluitingen, bomen en struiken verboden. Voorbij deze 5-meterstrook dient een zone te worden voorzien voor de aanplanting van beekbegeleidende beplanting. Deze beplanting moet worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen volgend op de afgifte van de eerste stedenbouwkundige vergunning.

In totaal moet een bouwvrije afstand van 10 m worden gerespecteerd

toelichting

Bij het uitwerken van het concept kan ervoor geopteerd worden om een strook publiekdomein langs de beek te voorzien. In elk geval moet rekening gehouden worden met een landschappelijke afwerking ten opzichte van de beek.

3.1.6 Artikel 2: projectzone B huisvesting

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit een gesloten tot halfopen typologie.

Binnen de zone dienen minstens 3 woonegelegenheden te worden gerealiseerd. Het maximum aantal woonegelegenheden wordt vastgelegd op 6.

II. Inrichting

Aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Deze studie is een informatief document die de vergunningverlenende overheid toelaat met voldoende inzicht te oordelen. In deze inrichtingsstudie wordt rekening gehouden met de ligging op de grens van de open ruimte en de te organiseren parkeervoorzieningen en ontsluiting voor het sportcomplex.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

oriëntatie en bezonning

privacyaspecten

diversiteit van aanbod

kwalitatieve aanleg publiek domein

architecturale kwaliteit

overgang naar de open ruimte

Bebouwingswijze

Binnen de projectzone wordt ervoor geopteerd om een eerder gesloten karakter te realiseren waarbij afgewerkte gevels de overgang vormen naar de open ruimte.

toelichting

Hierbij wordt onder anderen gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage en geschakelde bebouwing en dit in een samenhangend concept waarbij achterkanten naar de open ruimte worden uitgesloten.

voorschriften verordenend

Inplanting

Ten opzichte van de rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens: de inplanting gebeurt zodanig dat de overgang naar het open landschap wordt ondersteund.

Plaatsing van bijgebouwen:

Bijgebouwen zijn enkel aansluitend bij het hoofdgebouw toegelaten en op voorwaarde dat ze naar de open ruimte toe geen storende invloed hebben.

Afmetingen

Bouwdiepten: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.

Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten

Materialen

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Alle materialen zijn duurzaam.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aansluitend gevelvlak worden uitgevoerd.

toelichting

3.1.7 Artikel 3: Gemengde woonzone

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit diverse typologieën

Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten voor zover het een geringere oppervlakte beslaat dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

De nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving.

In de deelzone aangeduid met asterisk (*) zijn enkel private tuinen en woningbijgebouwen toegelaten.

II. Inrichting

Bebouwingswijze

Vrijstaande, gekoppelde, geschakelde en rijbebouwing.

Inplanting

Ten opzichte van de rooilijn: de uiterste grens voor hoofdgebouwen is aangeduid op plan.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens: hoofdgebouw: minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.

Plaatsing van bijgebouwen:

Bijgebouwen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht. In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot 1m gereduceerd worden. Voor grotere bijgebouwen geldt een minimale bouwvrije afstand van 2 m. Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

toelichting

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

In de deelzone zijn geen gebouwen met woonfunctie toegelaten. Het betreft een tuinzone waar woningbijgebouwen kunnen worden opgericht.

voorschriften verordenend

Afmetingen

Bouwdiepten voor hoofdgebouwen: maximum 20 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdieping binnen de zone zonder asterisk(*),

Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.

Dakvorm

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten

Materialen

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Alle materialen zijn duurzaam.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aansluitend gevelvlak worden uitgevoerd.

toelichting

3.1.8 Artikel 4: zone voor de reconversie van een landbouwbedrijf

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Wonen al dan niet in combinatie met horeca.

De huidige landbouwbestemming kan worden verder gezet evenwel met een uitdovend karakter.

Na stopzetting van de landbouwactiviteit kan het historische gebouwenpatrimonium worden ingezet in functie van plattelandstoerisme in combinatie met de huisvesting van één gezin (al dan niet de eventuele uitbater), horeca en de erbij behorende accommodatie of kunnen 3 woongelegenheden geïntegreerd worden in de historische gebouwen.

II. Inrichting

Bebouwingswijze

De reconversie gebeurt met behoud van de typische hoeveconfiguratie waarbij de gebouwen aangeduid met asterisk (*) in hun voorkomen worden bewaard.

Bepaalde nieuwbouw en/of uitbreiding is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft ten opzichte van de bestaande gebouwen, dit betekent dat ze geen afbreuk doet aan de waarde van de site.

Het behoud van het karakter van het erf en de omringende gebouwen is een belangrijk toetscriterium bij de beoordeling van aanvragen voor verbouwingen.

Bezetting

Buiten de bebouwing aangeduid met asterisk (*) mag de eventuele uitbreiding niet meer dan 20% van de bestaande bezetting bedragen.

Afmetingen en vormgeving

De bestaande historische bebouwing bepaalt de mogelijkheden.

Materialen

Alle materialen zijn duurzaam en de keuze staat in functie van de historische context.

toelichting

De bestaande hoevegebouwen kunnen in functie van de realisatie van de woonbestemming en/of horecabestemming dynamisch worden verbouwd. Respect voor de erfgoedwaarde staat voorop bij het tot stand komen van het ontwerp. Ingrepen zijn mogelijk maar ze mogen niet strijdig zijn met de doelstellingen van behoud.

3.1.9 Artikel 5: bouwvrij agrarisch gebied**voorschriften verordenend****I. Bestemming**

Landbouwzone met bouwverbod.

In de zone langs de beek is de aanleg van waterdoorlatende verhardingen in functie wandel en fietspaden toegelaten.

Het open houden van de zone staat voorop waarbij de bestaande landschapselementen waaronder een poel en bomen in stand worden gehouden. In functie van het open houden zijn geen constructies toegelaten. Enkel weideafsluitingen bestaande uit palen en metaaldraad zijn toegelaten.

De bestaande loodsen hebben een uitdovend karakter.

toelichting**3.1.10 Artikel 6: Recreatiegebied****voorschriften verordenend****I. Bestemming**

Dagrecreatie onder de vorm van sportvelden, een overdekte sportinfrastructuur en de noodzakelijke bijbehorende voorzieningen.

II. Inrichting

De recreatiezone is naaste de bestemming van de topturnhal hoofdzakelijk bedoeld voor de beoefening van sport in open lucht.

Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijk voor het realiseren van de nodige toegankelijkheid.

Bebouwingswijze:

Naast de bestaande topturnhal zijn geen bijkomende grootschalige bouwconstructies toegelaten. De bebouwing beperkt zich tot kleedkamers, sanitaire voorzieningen, kantine, beperkte tribune en kleinschalige bebouwing horende bij de sportbeoefening in open lucht.

Aan de stedenbouwkundige vergunning voor nieuwe bebouwing of de uitbreiding van de activiteiten wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het recreatiegebied en waarbij de relatie tussen de verschillende voorzieningen wordt geded. Deze studie maakt integraal deel uit van het aanvraagdossier. In deze inrichtingsstudie wordt rekening gehouden met de ligging op de grens van de open ruimte en de ligging ten opzichte van de aanpalende bebouwing, de aspecten van geluid en licht, de landschappelijke integratie, de optimalisatie van het gebruik van de infrastructuur.

toelichting

De schaal van de bebouwing wordt steeds getoetst aan de activiteit waarvoor ze is bedoeld.

3.1.11 Artikel 7: Openbaar domein

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Openbaar domein dat dient voor de ontsluiting van zone 2, de tuinen die deel uitmaken van zone 3 en voor het organiseren van de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij zone 6

II. Inrichting

Het openbaar domein wordt ingericht als verblijfsruimte en parkeerruimte waarbij groenvoorzieningen en materiaalkeuze structurerend werken.

Bij het voorzien van de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij het sportcomplex wordt het openbaar domein zodanig geconcipieerd dat het en visueel en functioneel een grote bruikbaarheid heeft buiten de periodes dat er wordt geparkeerd.

Minimaal 20% van de ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.

De materiaalkeuze staat in het teken van duurzaamheid, esthetisch voorkomen en waterhuishouding.

toelichting

Het openbaar domein vormt een ruimtelijke overgang naar het bouwvrij agrarisch gebied.

3.1.12 Artikel 8: zone voor het behoud van onbevaarbaar oppervlaktewater

voorschriften verordenend

I. Bestemming

Onbevaarbaar oppervlaktewater.

De Vuile beek dient in haar natuurlijke staat te worden behouden

II. Inrichting

Alle werken in functie van het behoud van het open oppervlaktewater zijn toegelaten evenals de werken die noodzakelijk moeten worden uitgevoerd in het kader van de waterbeheersing.

toelichting

3.1.13 Artikel 9: overdruk landschappelijke inkleiding

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Onderliggende bestemming met bijzondere aandacht voor groenaankleding in functie van het vormen van een landschappelijke overgang.

II. Inrichting

Groenvoorzieningen in functie van het realiseren van een landschappelijke overgang waarbij de overgang van open ruimte naar bebouwde ruimte wordt vormgegeven.

3.1.14 Artikel 10: overdruk beekvallei

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Onderliggende bestemming met bijzondere aandacht voor het in stand houden en optimaliseren van de natuurlijke loop van de beek..

II. Inrichting

Alle werken in functie van het behoud en onderhoud van het open oppervlaktewater zijn toegelaten evenals de werken die noodzakelijk moeten worden uitgevoerd in het kader van de waterbeheersing.

3.1.15 Artikel 11: ontsluiting

voorschriften verordenend

toelichting

I. Bestemming

Het openbaar domein dat aangeduid is door een pijlvoorstelling is bestemd als nieuwe ontsluiting, voor autoverkeer, onder de vorm van een smalle landweg met inkleiding door middel van hagen en bomen.

II. Inrichting

De weg wordt zodanig geconcipieerd dat hij de structuur heeft van een ontsluiting voor landerijen. Dit betekent dat de verharding wordt beperkt en de landschappelijke inkleiding wordt gegarandeerd.

Het beperken van de verharding kan onder andere door de aanleg als karrenspoor.

4 Bijlagen.

- 4.1 Verslag van de plenaire vergadering van maandag 9 juli 2007
- 4.2 Advies agentschap R-O Vlaanderen van 9 juli 2007
- 4.3 Advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit provincie West-Vlaanderen van 5 juli 2007
- 4.4 Advies agentschap R-O Vlaanderen onroerend erfgoed van 6 juli 2007
- 4.5 Advies agentschap infrastructuur Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – Sectie exploitatie en beheer van 6 juli 2007
- 4.6 Advies Wonen Vlaanderen van 29 juni 2007
- 4.7 Advies departement landbouw en visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling van 5 juli 2007
- 4.8 Advies GECORO van 11 maart 2008