

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WINGENE

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
NR. RP 9.90/37018/008.4

Brussel, 02 MEI 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

Voor eensluidend afschrift
Karolien Steppe
medewerker

BPA SPORTCENTRUM UITBREIDING

Gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 15 : Sportcentrum
(goedgekeurd bij MB dd. 20 december 2001)

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

David Vandecasteele

Wijzigingen

opgemaakt op

Aangepast aan de adviezen en opmerkingen plenaire vergadering

mei 2004
juli 2004

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

0 ALGEMEEN

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Algemene voorschriften

De bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen gelegen binnen het plangebied van onderhavig bpa worden bij goedkeuring van dit bpa vernietigd. De voorschriften van onderhavig bpa komen voor de percelen gelegen binnen deze verkavelingen in de plaats van de verkavelingsvoorschriften. *

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

In de totaliteit van het plangebied is het permanent plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals caravans, kampeerwagens en zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten verboden en het plaatsen van private TV- antennes en andere private ontvangst- en/of zendinstallaties zichtbaar vanop het openbaar domein zijn eveneens verboden.

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen voldoen aan de betreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

* Volgens art. 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en laatst gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, zal dit gegeven uitdrukkelijk vermeld en bepaald worden bij de voorlopige en definitieve vaststelling van onderhavig bpa. De eigenaars van percelen gelegen binnen hogervernoemde verkavelingen worden uitdrukkelijk verwittigd van de opheffing van deze verkavelingen bij wijze van aangetekend schrijven.

1 ZONE 1 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen, stapelplaatsen en bergplaatsen en de noodzakelijke verhardingen, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

1.1.2 Deelzone met uitsluiting van productie en opslag

Binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met *, is elke vorm van productie en opslag verboden.

Detailhandel, diensten en kantoren in functie van en in relatie met de ambachtelijke bedrijfsvoering binnen de globale bestemmingszone zijn wel toegelaten, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Het bestaande pompstation binnen onderhavige deelzone kan behouden blijven.

Verbouwingen ten behoeve van dit pompstation zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

Binnen onderhavige zone is per bedrijfszetel één bedrijfswoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² en maximum 2 volle bouwlagen toegelaten.

1.1.3 Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde, behoorlijk vergunde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

Onder huidig aldaar gevestigde bedrijvigheid wordt verstaan die bedrijvigheid die op het ogenblik van definitieve aanvaarding van onderhavig bpa binnen onderhavige bestemmingszone is gevestigd.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

1.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen.

1.2.3 Algemeen inrichtingsplan

Bij elke bouwaanvraag binnen onderhavige zone moet een algemeen inrichtingsplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen

toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de gebouwen ten behoeve van de bedrijvigheid, met hun respectievelijke functie
- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 2
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

De verplichting tot aanplanten en in stand houden van de bufferzone binnen zone 2 wordt gekoppeld aan iedere stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone.

1.2.4 Maatregelen ten behoeve van een goede waterhuishouding

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer van proper, niet vervuild regenwater maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzone (zone 2), hetzij naar een te voorzien bufferbekken/ondergronds reservoir binnen onderhavige bestemmingszone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater, hetzij te laten infiltreren in de bodem.

1.3 Bebouwingsvoorschriften

1.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De percelen op de bestemmingsplankaart gelegen binnen voor onderhavige bestemming, mogen voor 80 % bebouwd worden.

1.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen.

De nieuw in te planten gebouwen kunnen tot op de zonegrens ingeplant worden.

1.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter, de nokhoogte maximaal 12,00 meter. Omwille van aansluiting met gebouwen op aanpalende percelen kan hiervan afgeweken worden, mits dit noodzakelijk is om een harmonieuze aansluiting te bekomen met de bebouwing op het aanpalend perceel.

De maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen en silo's voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de perceelsgrenzen als hun hoogte. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten, vermeerderd met maximaal één onderdakse bouwlaag ingeval van hellende daken.

1.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is. Omwille van aansluiting met gebouwen op aanpalende percelen kan hiervan afgeweken worden, mits dit noodzakelijk is om een harmonieuze aansluiting te bekomen met de bebouwing op het aanpalend perceel.

1.3.5 Voorkomen van de nieuwe gebouwen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Voor de gebouwen binnen de deelzone met uitsluiting van productie en opslag, op het bestemmingsplan aangeduid met *, dient materiaalkeuze (qua kleur, textuur en schaal) en architecturale vormgeving het straatbeeld op een positieve manier te ondersteunen. De materialen moeten in harmonie zijn met de woonomgeving.

1.3.6 Harmonieregel

Indien wordt aangebouwd aan gebouwen op het aanpalend perceel, dan dient de aansluiting met de bebouwing op het aanpalend perceel op een harmonieuze, esthetisch verantwoorde manier te gebeuren, teneinde het straatbeeld op een positieve, kwalitatieve manier te continueren.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

1.3.7 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

2 ZONE 2 : BUFFERZONE

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Percelen binnen onderhavig zone dienen integraal ingericht te worden met groen.

Deze bufferzone dient om :

- bedrijvigheid binnen zone 1 visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- Te beletten dat bedrijvigheid binnen zone 1 zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreidt naar aanpalende percelen.

2.2 inrichtingsvoorschriften

De percelen binnen onderhavige zone moeten integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Van deze groenaanleg dient 20 % te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout).

Binnen onderhavige bestemmingszone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen onderhavige bestemmingszone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden.

3 ZONE 3 : ZONE VOOR RESIDENTIËLE BEBOUWING MET LANDELIJK KARAKTER.

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbijhorende koeren en hovingen, en dit onder de vorm van open-, halfopen of aaneengesloten bebouwing.

3.1.2 Deelzone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid

Binnen de deelzone aangeduid met ● kan de bestaande bedrijvigheid als hoofdfunctie volledig behouden blijven, en kunnen verbouwingen aan en in de bedrijfsgebouwen binnen het huidige bouwvolume gebeuren, noodzakelijk voor de exploitatie van de aldaar gevestigde bedrijvigheid.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag echter niet wordt overschreden, de activiteit dient verenigbaar te zijn met woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten mogen geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen voor de woonomgeving.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde, behoorlijk vergunde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

Onder huidig aldaar gevestigde bedrijvigheid wordt verstaan die bedrijvigheid die op het ogenblik van definitieve aanvaarding van onderhavig bpa binnen onderhavige bestemmingszone is gevestigd.

3.1.3 Nevenbestemming

Per woongelegenheden kan slechts een beperkte oppervlakte worden benut voor bedrijfsdoeleinden.

De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen. De bedrijfsvoering dient zich hoedanook te beperken tot dienstverlening en detailhandel, en qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

De bedrijfsoppervlakte mag niet meer dan 50% bedragen van de totale vloeroppervlakte. De woonfunctie zal hoedanook dominant blijven.

Zijn absoluut verboden :

bedrijven gericht op productie, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten, horecabedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt :
voor de open bebouwing minimum 18,00 m.
voor de halfopen bebouwing minimum 12,00 m.
voor aaneengesloten bebouwing minimum 8,00 m.

3.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

3.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is.

Volgende maxima gelden (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen) :

- bij open bebouwing : 40 % met maximum bebouwde oppervlakte van 300 m²
- bij half-open / aaneengesloten bebouwing : 50 % met maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²

3.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient op minimum 5,00 meter en maximum 10,00 meter van de rooilijn verwijderd te zijn.

Bestaande gebouwen die zijn ingeplant op minder dan 5,00 meter of op meer dan 10,00 meter van de rooilijn kunnen verbouwd worden en uitbreiden, binnen de voorschriften van onderhavige zone, zolang ze blijven bestaan.

Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de 5,00 en 10,00 metergrenzen gerespecteerd te worden.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt :

- bij open bebouwing : min. 3,00 meter
- bij half-open / aaneengesloten bebouwing : min. 0,00/3,00 meter

- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens

Er dient een afstand van minimum 8,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens of de zonegrens.

3.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

- voor open bebouwing :
 - op het gelijkvloers : 20,00 meter
 - op de verdieping : 15,00 meter
- voor half-open / aaneengesloten bebouwing :
 - op het gelijkvloers : 20,00 meter

- o op de verdieping : 12,00 meter

3.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 6,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Omwille van aansluiting met gebouwen op aanpalende percelen in geval van half-open of aaneengesloten bebouwing kan hiervan afgeweken worden, mits dit noodzakelijk is om een harmonieuze aansluiting te bekomen met de bebouwing op het aanpalend perceel.

3.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is. Omwille van aansluiting met gebouwen op aanpalende percelen kan hiervan afgeweken worden, mits dit noodzakelijk is om een harmonieuze aansluiting te bekomen met de bebouwing op het aanpalend perceel.

3.3.6 Voorkomen van de nieuwe gebouwen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materiaalkeuze en architecturale vormgeving dienen het straatbeeld op een positieve manier te ondersteunen.

3.3.7 Harmonieregel

Indien wordt aangebouwd aan gebouwen op het aanpalend perceel, dan dient de aansluiting met de bebouwing op het aanpalend perceel op een harmonieuze, esthetisch verantwoorde manier te gebeuren, teneinde het straatbeeld op een positieve, kwalitatieve manier te continueren.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

3.3.8 Tuinhuisjes / berging

In de niet bebouwde delen van het perceelsdeel van onderhavige zone kan maximaal 1 tuinhuisje of berging toegelaten worden, onder volgende voorwaarden :

- Plaatsing : - op minimum 5,00 meter van de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw.
- op minimum 1,00 meter van een zijkavelgrens of op een zijkavelgrens als koppeling met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel mogelijk is.
- Gabarit : - kroonlijsthoogte maximum 2,75 meter
- nokhoogte bij hellend dak maximum 3,50 meter
- oppervlakte : maximaal 30 m²
- materialen : opgetrokken in eigentijdse, duurzame en esthetisch verantwoorde materialen

3.3.9 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

4 ZONE 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in de sector van sport, recreatie en jeugd.

Binnen onderhavige zone zijn toegelaten : sportinfrastructuur, jeugdinfrastructuur, speelinfrastructuur en groenaanplant. Hoe dan ook zijn enkel gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen die verenigbaar zijn met de woonomgeving binnen onderhavige zone toegelaten.

Voor die percelen of perceelsdelen binnen onderhavige zone palend aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het bpa nr. 15 Sportcentrum (MB 20/12/2001) en bovendien aansluitend bij de bestaande infrastructuur van de gemeentelijke technische diensten (containerpark, technische dienst, enz. ...) kan beperkte uitbreiding ten behoeve van deze gemeentelijke technische diensten toegelaten worden.

Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, op- en afritten, laad- en losplaatsen, e.a., noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, zijn eveneens toegelaten.

De bestaande beekvallei, evenals waterpartijen en bufferbekkens, al dan niet ondergronds, zijn binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, inclusief constructies ten behoeve van een goede waterhuishouding.

4.1.2 Deelzone voor aanleg ringbos

De percelen gelegen binnen onderhavige deelzone zijn bestemd voor de aanleg van een ringbos, teneinde het sportcentrum aan noordelijke zijde scherp af te randen en te integreren in de aanpalende open ruimte.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard met niet waterdoorlatende materialen, ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Bovendien dienen de gronden binnen onderhavige zone gelegen, een uitgesproken groen karakter te hebben.

Niet bebouwde delen en niet voor sport- of recreatiedoeleinden aangelegde terreinen aansluitend op de deelzone voor aanleg ringbos dienen een inrichting te krijgen zoals bepaald in voorschrift 4.2.5.

4.2.2 Verplicht aantal parkeerplaatsen

Teneinde binnen onderhavige zone het parkeerprobleem op te lossen en geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende straten, dient per 3 potentiële bezoekers van de accommodatie binnen onderhavige zone voor gemeenschapsvoorzieningen, 1 parkeerplaats te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen dienen gebundeld ingeplant te worden.

De parkeerproblematiek dient bekeken te worden over de gehele site van het sportcentrum.

De parkeerplaatsen kunnen eveneens voorzien worden binnen de percelen gelegen binnen de zones 5 “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” en 7 “zone voor openbaar domein met overwegend groen karakter” binnen het bpa Sportcentrum (MB 20/12/2001).

Het aantal potentiële bezoekers van de accommodatie binnen onderhavige zone wordt als volgt berekend : 1 persoon per 10 m² bebouwd oppervlak dat voor het publiek toegankelijk is.

4.2.3 Creëren van een doorsteek voor traag verkeer

Binnen onderhavige zone dient een doorsteek gecreëerd voor fiets- en voetgangers teneinde een voor de zwakke weggebruiker veilige verbinding te maken tussen de Leenmolenstraat en de Rozendalestraat.

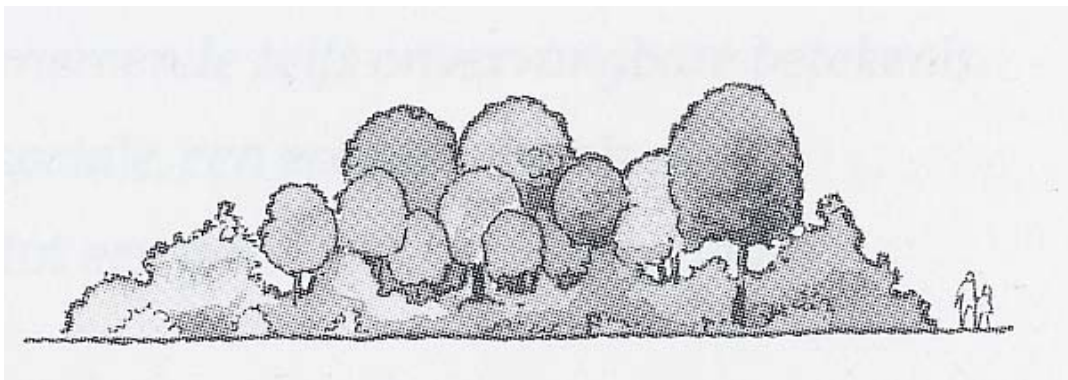
4.2.4 Verbod tot het creëren van een doorsteek voor mechanisch verkeer

Binnen onderhavige zone mag onder geen beding een verbinding voor mechanisch verkeer gemaakt worden tussen de Leenmolenstraat, de Rozendalestraat en de Beernemstraat.

4.2.5 Deelzone voor aanleg ringbos

Onderhavige deelzone dient aangeplant met een mix van streekeigen hoog- en laagstammig groen, volgens het onderstaand principieprofiel.

Binnen onderhavige deelzone zijn doorsteken voor fietsers en voetgangers toegelaten, mits deze ingebed en geïntegreerd zijn in het ringbos. Deze doorsteken moeten aangelegd worden in waterdoorlatende, kleinschalige materialen.



4.2.6 Globaal inrichtingsplan

Gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone, dient een globaal inrichtingsplan opgemaakt die de volledige toekomstige lay-out van de gehele zone voor gemeenschapsvoorzieningen (dus ook van die percelen gelegen binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het aanpalend bpa nr. 15 : sportcentrum; MB 20/12/2001) weergeeft. Op dit globaal inrichtingsplan dienen alle bestaande en geplande bebouwing, verharding, sportterreinen, speelterreinen, groenaanleg en andere aanhorigheden bij deze gemeenschapsvoorzieningen aangeduid. Er dient op een afdoende wijze aangetoond dat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zich maximaal integreert in de omgeving en een uitgesproken groen karakter heeft, teneinde zijn recreatieve, sociale en culturele functies te kunnen vervullen.

4.3 Bebouwingsvoorschriften

4.3.1 Terreinbezetting

De totale grondoppervlakte van de bebouwing binnen onderhavige zone mag niet groter zijn dan 2000 m².

4.3.2 Plaatsing van de gebouwen

De gevels van de nieuw op te richten gebouwen dienen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte verwijderd te zijn van de zonegrenzen. De bebouwing kan, in afwijking van voorgaande, echter tot tegen de oostelijke zonegrens, aldaar tevens bpa-grens, worden opgericht.

De gebouwen, opgericht binnen onderhavige zone, dienen gebundeld ingeplant te worden, teneinde de ruimtelijke impact van volumes tot een absoluut minimum te herleiden en een open karakter van onderhavige zone te bewerkstelligen.

Bovendien dienen de gebouwen zoveel als mogelijk ingeplant te worden nabij de oostelijke plangrens, aansluitend op de percelen gelegen in het bpa nr. 15 Sportcentrum, teneinde de westelijke zijde, gericht naar de open ruimte, van onderhavig bpa te vrijwaren van bebouwing.

4.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Het aantal bouwlagen binnen onderhavige bestemmingszone is beperkt tot 3 volle bouwlagen.

De kroonlijsthoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 12,00 m. en dit gemeten van bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of nok.

De hoogte van schietmasten (staande wip) en verlichtingspilonen (voor verlichting van sportterreinen) mag van bovenstaande voorschriften inzake hoogte afwijken.

4.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm binnen onderhavige zone zijn vrij te bepalen

4.3.5 Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, esthetisch als duurzaam te zijn.

4.3.6 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,50 meter.

Afsluitingen rond sportterreinen, bedoeld om ballen tegen te houden, mogen hoger zijn dan 2,50 meter.

5 ZONE 5 : ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

De aanleg ervan dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken zoals o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevoering (o.a. kleinschalige materialen) en beplantingen.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximum 3,50 m.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

6 ZONE 6 : ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSDOORSTEEK

6.1 Bestemmingsvoorschriften

De percelen gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorsteek.

Natuurlijke elementen, zowel natte als droge, zijn binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, zolang de doorsteek gevrijwaard blijft.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

De doorsteek dient gerealiseerd in waterdoorlatend, kleinschalig materiaal.