

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 16 december 2019



Aanwezig :

Voorzitter:

Chris Bourgois

Schepenen :

Daniël Vanhessche, Frank Casteleyn, Claudia Coudeville, Geert Deprée, Jan Pollet, Paul Storme

Raadsleden :

Hendrik Bogaert, Joël Acke, Reinhart Madoc, Geert Orbie, Hilde Despiegelaere, Annemieke Dhaese, Han Vermaut, Peter-Jan Hallemeersch, Carine Vandermeersch, Wim Vandenbergh, Ilse Vandenbroucke, Piet Berton, Marleen Vanden Broucke, Werner Coudyzer, Lieselotte Debackere,

Algemeen Directeur

Gabriël Acke

Afwezig of verontschuldigd :

Nadia Hendrickx

Betreft : 10 Leefmilieu - ruimtelijke planning - afwijken van BPA ouder dan 15 jaar - herbevestiging (Referte: I/SEC/2019/491806)

De gemeenteraad;

Gelet op de voorschriften van het BPA Zeeweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 mei 1972;

Gelet op de voorschriften van het BPA Bitterstraat, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989;

Gelet op de voorschriften van het BPA Recreatiezone, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1992;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 januari 1994;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 1999;

Gelet op de voorschriften van het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 augustus 2003;

Gelet op de voorschriften van het BPA Centrum Noord Herziening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 april 2004;

Gelet op het verzameldecreet dd. 26.04.2019, houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw, waarin o.m. bepalingen vervat zijn in verband met de toepassing van voorschriften van BPA's die ouder zijn dan 15 jaar;

Gelet op artikel 4.4.9/1, laatste lid VCRO dat voorziet dat de gemeenteraad gemotiveerd beslissen dat voor BPA's de afwijkingmogelijkheid niet kan worden toegepast;

Artikel 4.4.9/1 VCRO voorziet op vandaag een mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA's die ouder zijn dan vijftien jaar op het ogenblik van het indienen van de aanvraag. Dit leidt soms tot verwachtingen in hoofde van vooral ontwikkelaars.

Nochtans is een dergelijk plan veelal een moeizaam bereikt evenwicht na uitvoerig debat en advisering waarbij als het ware het handvest voor de buurt opgenomen is.

Voor Jabbeke is het dan nog zo dat er over de jaren een dynamisch beleid gevoerd is ten aanzien van BPA en RUP waarbij de gemeentelijke herziening of onderzoek tot herziening een bijna continu proces is.

De doelstelling van de wetgeving was het ruimtelijk rendement verhogen op die locaties waar dit mogelijk en wenselijk is. Voor Jabbeke gaat het evenwel bijna integraal om BPA's die niet gelegen zijn in de kern van het hoofddorp of het stedelijk gebied waar een verhoging van het ruimtelijk rendement op perceelsniveau geen noodzaak is, veelal zelfs niet wenselijk is en risico in houden op buurtoverschrijdende en hinderlijke projecten, die de leefbaarheid doen dalen.

Ruimtelijk moet er de voorkeur aan gegeven worden om indien er noodzaak is tot aanpassing, een volledig ruimtelijk onderbouwde visie te ontwikkelen via aan te passen plan.

Voorstel om over te gaan tot herbevestiging van de volgende BPA's:

1/ BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg - Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I - Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II

De invulling als ambachtelijk bedrijventerrein Gistelsteenweg, zoals wij dit nu kennen, met de kwalitatieve randvoorwaarden, die doorheen het gevoerde dynamisch beleid vorm kregen in verschillende BPA's, staat onder druk. Dit terwijl de vraag naar ambachtelijke gronden alleen maar gestegen is, en de ruimte die hiervoor kan worden voorzien zeldzamer wordt.

2/ BPA Bitterstraat

De voorschriften die opgenomen zijn voor de woonzone van de Bitterstraat, Ettelgemstraat, Molenstraat, zijn op vandaag nog altijd van belang.

3/ BPA Centrum Noord Herziening

Dit BPA dat de ordening omvat van de wijken Provenhof en Groenwalle, werd eigenlijk nog recent hervastgelegd (maar dan toch ongeveer 15 jaar). De bevestiging dringt zich op.

4/ BPA Recreatiezone

Dit basisplan voor de ruimtelijke afspraken met het bedrijf Klein Strand, bevat nog belangrijke elementen voor de goede ruimtelijke ordening, die beter van kracht kunnen blijven. Voor de noodzakelijke wijzigingen werd sinds dit plan reeds bij herhaling nieuw ruimtelijk planningsinitiatief genomen voor bepaalde deelplannen.

5/ BPA Zeeweg

De voorschriften die werden opgenomen in deze BPA's beschrijven het huidige karakter van deze wijken, met ruime woonpercelen, ingericht met ruime gezinswoningen met tuin, voldoende parkeermogelijkheden, zonder inkijk en voldoende privacy. Deze manier van ruimte-invulling wijkt heel hard af van de huidige manier van verkavelen, waarbij voor woonpercelen een minimale perceelsoppervlakte en minimale woonoppervlakte wordt nagestreefd en waarbij steeds gestreefd wordt naar een aandeel appartementen. Het kunnen aanbieden van deze diversiteit in een gemeente is een belangrijke gegeven, anderzijds is de confrontatie van beide uitersten in eenzelfde historische wijk een aanslag op de leefbaarheid. De afwijkingsmogelijkheid die in de wetgeving staat beschreven houdt het risico in dat de hiervoor beschreven waarde van deze wijken teniet wordt gedaan.

Overwegende dat de voorschriften van hogervermelde BPA's nog steeds actuele criteria omvatten om de goede ruimtelijke ordening te motiveren binnen het plangebied;

Op voorstel van het schepencollege;

BESLUIT:

Art. 1.

De gemeenteraad beslist dat voor de hiernavolgende bijzondere plannen van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het artikel 4.4.9/1, eerste lid VCRO, niet kan worden toegepast:

- het BPA Zeeweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 mei 1972;
- het BPA Bitterstraat, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989;
- het BPA Recreatiezone, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1992;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 januari 1994;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding I, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 mei 1999;
- het BPA Ambachtelijke zone Gistelsteenweg uitbreiding II, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 augustus 2003;
- het BPA Centrum Noord Herziening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 april 2004.

Art. 2.

Onderhavig besluit wordt bekendgemaakt door publicatie in het Belgisch Staatsblad. Het besluit treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 16 december 2019

Gabriël Acke
Algemeen Directeur

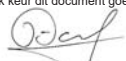
Chris Bourgois
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Gabriël Acke
Algemeen Directeur

Chris Bourgois
Voorzitter

Getekend door: Gabriël Acke (Signature)
Getekend op: 2019-12-23 10:44:30 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed





Voor aenschiedend afschrift van het aan het openbaar
onderzoek onderworpen origineel
De Secretaris, De Burgemeester,
 G. Acker. H. C. Goversert.
De Voorzitter van de
Vincens Commissie,

	reestance internationale voor technisch advies en bijstand voor centrale en lokale overheden	Baron Ruysschaert 15 8310 Brugge Tel. 050 35 81 28 Fax 050 35 84 49
DE DIRECTEUR A. Cools	HET DIENSTHOOFD/BIJSTANDST M. Groot	Schaat: 1/1.000 Getekend: A.T. Cools Datum: te w. 1991
WUZDINGEN Aangesteld op functie vergoeding		DATUM 23.05.1991

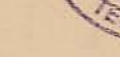
1	Weekendverblijfpark
2	Kampeertrein
3	Gemeentelijk Sportpark
4	Woondoeleinden
5	Horeca
6	Openbare Wegen
	perceelgrens
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	grens van het B.P.A.
	rooilijn
	uiterste bouwlijn op rooilijn
	uiterste grens der hoofdgebouwen
	zonnegrens

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in een begeleidende nota en maken deel uit van het bijzonder plan van aanleg

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van - 3 JUNI 1991

op bevel,
De Sekretaris,

G. AGKE

 De Burgemeester

E. Ghislaert

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot
namens het college,

op bevel,
De Sekretaris,

G. ACKER


Zegel der gemeente

De Burgemeester,

E. Gheeroms

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van - 2 SEP 1991

op bevel,
De Sekretaris,

G. ACKER

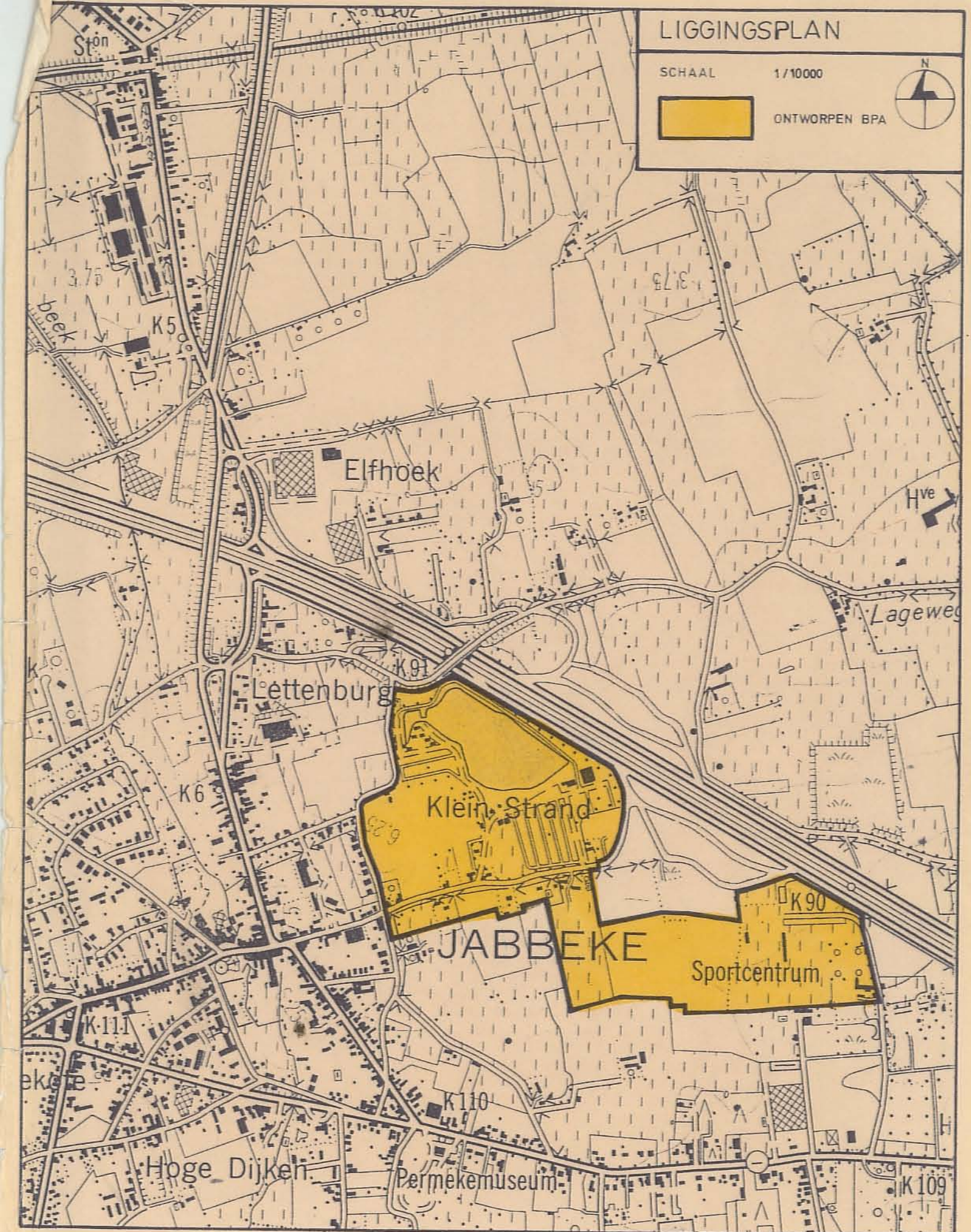

Zegel der Gemeente

De Burgemeester

E. Gheeraert

SCHAAL 1/10000

ONTWORPEN BPA



STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

GEMEENTE JABBEKE

ONTWERP

BPA: REKREATIEZONE

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

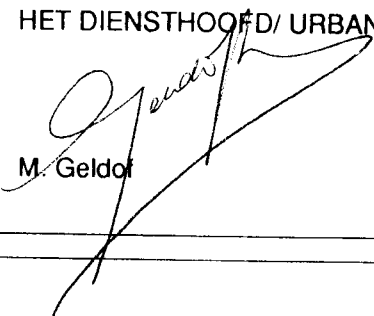
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/ 35 81 28
fax: 050/ 35 68 49

DE DIREKTEUR

HET DIENSTHOOFD/ URBANIST

Getekend:
A. T. Cools


A. Colpaert


M. Geldof

Datum: 20.02.1991

WIJZIGINGEN

Aangepast aan plenaire vergadering

DATUM

29.03.1991

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

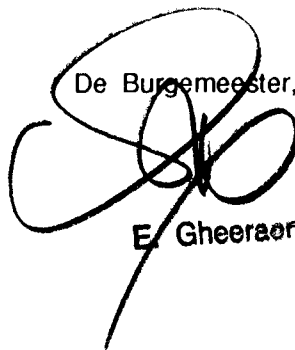
van **3 JUNI 1991**

op bevel,

De Sekretaris,


G. ACKE



De Burgemeester,

E. Gheeraert

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **17. 06. 91** tot **1.8. 07. 91**

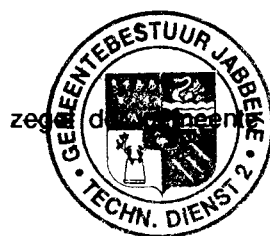
namens het kollege,

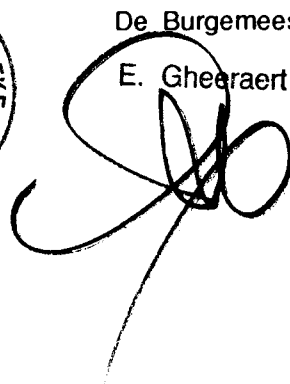
op bevel,

De Sekretaris,

G. ACKE





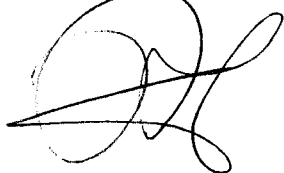
De Burgemeester,

E. Gheeraert

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van **02 SEP. 1991**

op bevel,

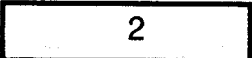
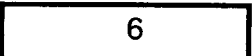
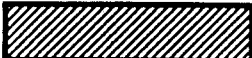
De Sekretaris,





De Burgemeester,


LEGENDE

	Weekendverblijfpark
	Kampeeterrein
	Gemeentelijk Sportpark
	Woondoeleinden
	Horeca
	Openbare Wegen
	perceelgrens
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	grens van het B.P.A.
	rooilijn
	uiterste bouwlijn op rooilijn
	uiterste grens der hoofdgebouwen
	zonegrens

Zone 1 Bestemmingszone Weekendverblijfpark

1. Omschrijving en doelstelling

Het betreft hier een bestaand weekendverblijfpark met aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen.

Het BPA beoogt uitbreidingsmogelijkheden te creëren ten behoeve van standplaatsen voor stacaravans en chalets.

Verder voorziet het plan in een groenscherm ten aanzien van de bestaande en nieuwe woonzones en in voorschriften met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen.

De uitbreidingszone bedraagt 3 hectaren, hetzij 20 % van de totale zone.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone weekendverblijfpark zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- individuele percelen bestemd voor de plaatsing van stacaravans en de oprichting van tweede verblijven
- wegen en parkeervoorzieningen met een privaat karakter
- één kleinhandelsbedrijf
- horecabedrijven
- één bedrijfswoning per zelfstandig bedrijf
- sport- en recreatievoorzieningen in open lucht en in gebouwen
- vijvers en stranden voor watersportrecreatie
- groenvoorzieningen en speeltuigen
- utilitaire bebouwing nodig voor de werking van een weekendverblijfpark
- groenschermen

Permanente verblijven, andere dan de toegelaten bedrijfswoningen, zijn verboden.

Kavels, caravans, chalets, noch andere voor het verblijven bestemde gronden en/of konstrukties mogen het voorwerp uitmaken van vervreemding of langdurige verhuring.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

In de hierna volgende voorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestaande toestand en de voorziene uitbreidingszone binnen de bestemmingszone.

2.2.1. Uitbreidingszone

Bij de eerste aanvraag tot uitbreiding dient een structuurplan gevoegd dat de volledige uitbreidingszone omvat.

Op dit structuurplan dienen de globale opties met betrekking tot de uitbreiding uitgetekend en geformuleerd. Er dient rekening gehouden met de hierna volgende voorschriften.

In afwijking van Artikel 2.1. zijn in de uitbreidingszone geen stacaravans toegestaan.

Groenscherm

Een groenscherm van ten minste 3,00 meter breedte moet voorzien worden op de grenzen van de zone met andere bestemmingszones, aan te leggen met streekeigen beplanting.

Gemeenschappelijke open ruimte

Binnen de uitbreidingszone moet een gemeenschappelijke open ruimte voorzien worden, bestemd voor groenaanplantingen, spel en sport, met een oppervlakte van ten minste 15 % van de totale oppervlakte van de uitbreidingszone.

Gemeenschappelijke voorzieningen

De uitbreidingszone moet minstens voorzien in sanitaire voorzieningen, drinkwatervoorziening, een rioolnet waarop alle standplaatsen aangesloten zijn, een brandweerpost, goed uitgeruste interne ontsluitingswegen en openbare verlichting.

Dichtheid standplaatsen

Het aantal percelen, bestemd voor standplaatsen, zal minstens 15 en ten hoogste 35 bedragen per hectare.

Standplaatsoppervlakte en bebouwingsoppervlakte

Elk perceel, bestemd als standplaats voor de plaatsing van een verblijf, zal ten minste 200 m² groot zijn.

Toegelaten bebouwingsoppervlakte: maximaal 60 vierkante meter per perceel.

Het stallen van een motorvoertuig op dit perceel is verboden.

Plaatsing verblijven

Ten opzichte van de perceelsgrenzen van elke standplaats moet een bouwvrije strook van minstens 2,00 meter voorzien worden. Aaneengesloten verblijven kunnen afwijken van deze regel.

Ten opzichte van gebouwen, bestemd voor gemeenschappelijke voorzieningen, moet een bouwvrije strook van minimum 20,00 meter gerespecteerd worden.

Bouwhoogten

Voor de verblijven gelden volgende beperkingen:

- maximale kroonlijsthoogte: 3,00 meter, ten opzichte van het maaiveld
- maximale nokhoogte: 6,00 meter, ten opzichte van het maaiveld

Gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen:

- maximale kroonlijsthoogte: 6,00 meter, ten opzichte van het maaiveld
- maximale nokhoogte: 11,00 meter, ten opzichte van het maaiveld

Een afwijking kan bekomen worden voor een centraal gelegen voorziening, indien esthetisch verantwoord en niet hinderend voor de aanpalende verblijven qua volume, uitzicht, beschaduwing, enzomeer.

Dakvormen en materialen

Als dakvorm is een zadeldak verplicht.

De materialen zijn vrij, voor zover zij esthetisch verantwoord zijn. Helle kleuren uit te sluiten.

2.2.2. Bestaande zone met standplaatsen voor verblijven

In deze zone zal een progressief saneringsbeleid gevoerd worden.

Op grond van een structuurplan-sanering worden de globale opties inzake sanering uitgetekend en geformuleerd.

Er dient hierbij rekening gehouden met de volgende voorschriften.

Groenscherm

Een groenscherm van ten minste 3,00 meter breedte moet aangelegd worden op de grenzen van onderhavige bestemmingszone.

Waar de plaatselijke toestand dit niet toelaat, kan afgeweken worden van de opgelegde breedte.

Op de grens met het openbaar domein van de autosnelweg dient de bufferzone dubbel zo breed te worden voorzien.

De aanleg zal gebeuren met streekeigen beplanting.

Dichtheid standplaatsen

Het aantal percelen, bestemd voor standplaatsen, zal binnen de zones die thans als standplaats ingericht zijn, ten hoogste 50 bedragen per hectare.

Standplaats oppervlakte en bebouwingsoppervlakte

Elk perceel, bestemd als standplaats voor een verblijf, zal ten minste 125 m² groot zijn, wanneer het verblijf tot 30 m² groot is en ten minste 140 m², wanneer het verblijf groter is dan 30 m². Maximale, toegelaten bebouwingsoppervlakte: 60 vierkante meter.

De oppervlakte van de standplaats zal steeds minimaal driemaal zo groot zijn als deze van het verblijf.

Plaatsing verblijven

Ten opzichte van de perceelsgrenzen van elke standplaats moet een bouwvrije strook van minstens 2,00 meter voorzien worden.

Ten opzichte van gebouwen, bestemd voor gemeenschappelijke voorzieningen, moet een bouwvrije strook van minimum 15,00 meter gerespecteerd worden.

Bouwhoogten

Voor de verblijven gelden volgende beperkingen:

- maximale kroonlijsthoogte: 3,00 meter, ten opzichte van het maaiveld
- maximale nokhoogte: 6,00 meter, ten opzichte van het maaiveld

Gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen:

- maximale kroonlijsthoogte: 6,00 meter, ten opzichte van het maaiveld
- maximale nokhoogte: 11,00 meter, ten opzichte van het maaiveld

Een afwijking kan worden toegestaan voor een centraal gelegen voorziening, indien esthetisch verantwoord en niet hinderend voor de aanpalende verblijven, qua volume, uitzicht, beschaduwning, enzomeer.

Dakvormen en materialen

Een zadeldak is verplicht voor chalets en andere konstrukties, behalve stacaravans.

2.3. Inrichtingsvoorschriften (In de bestaande en in de uitbreidingszone)

Onbebouwde ruimten

In het belang van de verblijfskwaliteit is een smaakvolle aanleg van de onbebouwde ruimten noodzakelijk.

Het gebruik van KWS moet worden beperkt tot rijwegen. Voor andere te verhardende ruimten zijn waterdoorlaatbare verhardingen verplicht.

Op niet-verharde ruimten is de aanplanting van laag- en hoogstammig groen verplicht. Bij elke nieuwe bouwaanvraag zal een plan gevoegd worden waarop de inrichting van de onbebouwde ruimten is voorgesteld.

Een centrale parkeerplaats moet ten minste voorzien in één parkeerplaats per 5 standplaatsen.

Deze parkeerplaats moet afgebakend worden met hoogstammig groen.

Zone 2 Bestemmingszone Kampeerterrein

1. Omschrijving en doelstelling

Op de betrokken gronden is een kampeeruitbating in volle ontwikkeling. Het bedrijf is gekoppeld aan het weekendverblijfpark, waarvan sprake in Zone 1. De kampeertoeristen kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het verblijfsrecreatiepark. Op het kampeerterrein zijn de primaire voorzieningen zoals sanitair en een speelterrein aanwezig. De goede ligging van het terrein t.o.v. de Belgische kust en de historisch waardevolle stad Brugge enerzijds, de nabijheid van de autosnelweg en de aanwezigheid van een aantrekkelijk recreatief voorzieningenpakket in de onmiddellijke nabijheid anderzijds, verklaren de bestendige groei van de uitbating.

Het BPA beoogt de nodige uitbreidingsmogelijkheden te creëren voor het kampeerterrein. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de zone gemeentelijk sportpark en de mogelijke toekomstige realisatie van een hotel of motel op de aanpalende dienstverleningszone, voorzien op het gewestplan.

De uitbreidingszone bedraagt 2 hectaren hetzij 45 % van de totale zone.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone kampeerterrein zijn bestemd voor de uitbating van een kampeerterrein.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- individuele standplaatsen bestemd voor het tijdelijk plaatsen van tenten, trekcaravans en mobilhomes
- wegen en parkeervoorzieningen met een privaat karakter
- sport- en recreatievoorzieningen in open lucht
- één kleinhandelsbedrijf met maximum 250 m² vloeroppervlakte
- één horecabedrijf met maximum 150 m² vloeroppervlakte
- één bedrijfswoning
- groenvoorzieningen en speeltuigen
- utilitaire bebouwing nodig voor de werking van een kampeeruitbating
- groenschermen

Permanente verblijven, andere dan de toegelaten bedrijfswoning, zijn verboden.

Stacaravans, chalets, paviljoenen en andere vormen van vaste verblijven zijn niet toegelaten.

Kavels noch standplaatsen mogen het voorwerp uitmaken van vervreemding of langdurige verhuring.

2.2. Bebouwingsvoorschriften voor gemeenschappelijke voorzieningen

De toegelaten bebouwing moet worden beperkt tot één bouwlaag met hellende dakvormen, waarvan de dakhelling moet begrepen zijn tussen 35° en 55° ten opzichte van het horizontale vlak. De bebouwing moet worden gerealiseerd met kleinschalige bouwmaterialen. Voor de utilitaire bebouwing is de materialenkeuze vrij, voor zover zij esthetisch verantwoord is.

2.3. Structuurplan

Bij de eerste bouwaanvraag of vraag tot exploitatie dient een structuurplan gevoegd waarop de globale opties voor de ganse zone zijn aangegeven, rekening houdende met deze voorschriften.

2.4. Terreinbezetting

Maximaal 75 % van de zone-oppervlakte mag worden bezet door individuele standplaatsen met inbegrip van de ontsluitingswegen. Tenminste 25 % van de zone-oppervlakte moet ingenomen worden door gemeenschappelijke voorzieningen, open ruimten, groenscherm, enzomeer.

De minimum terreinoppervlakte per standplaats moet ten minste 100 m² bedragen, parkeerplaatsen en wegen niet inbegrepen. Er mogen niet meer dan 100 standplaatsen per hectare bruto-oppervlakte ingericht worden.

2.5. Plaatsing

De standplaatsen moeten duidelijk zichtbaar afgebakend zijn.

Sanitaire voorzieningen, met inbegrip van drinkbaar water, W C's en wasgelegenheden, moeten binnen een straal van 150 meter van de verst verwijderde standplaats gesitueerd zijn.

2.6. Groenscherm

Het kampeerterrein moet op de zonegrenzen voorzien worden van een groenscherm van ten minste 3,00 meter breedte, aan te leggen met streekeigen beplantingen.

2.7. Onbebouwde ruimten

In het belang van de verblijfskwaliteit is een smaakvolle aanleg van de onbebouwde ruimten noodzakelijk. Het terrein dient ontsloten met een hoofdweg waarlangs geen standplaatsen mogen gelegen zijn, tenzij de rooilijnbreedte tenminste 12,00 meter bedraagt en parkeren uitgesloten wordt. Het gebruik van KWS moet worden beperkt tot de rijwegen. Voor andere te verhardende ruimten zijn waterdoorlaatbare verhardingen verplicht.

Op niet-verharde ruimten is aanplanting van laag- en hoogstammig groen verplicht.

Bij elke nieuwe bouwaanvraag zal een plan gevoegd worden waarop de inrichting van de onbebouwde ruimten is voorgesteld.

De aanleg van een speelterrein voor kleinere kinderen is verplicht, evenals de aanleg van een parkeerplaats per standplaats. Een parkeerplaats bij de standplaats is toegelaten wanneer de terreinoppervlakte per standplaats tenminste 125 m² bedraagt. Is dit niet het geval dan dienen gemeenschappelijke parkeerzones te worden voorzien.

Zone 3 Bestemmingszone Gemeentelijk Sportpark

1. Omschrijving en doelstelling

Het bestaande sportpark is volledig uitgerust en bezet in functie van de voetbalsport en de atletiek.

Aansluitend wordt een uitbreidingszone voorzien, met ondermeer potenties voor de aanleg van een staande wip, tennisterreinen, basket- en volleyveld, lig- en stoeiweide en een sporthalle. De uitbreidingszone bedraagt circa 2,2 hectaren, hetzij 27 % van de totale zone.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Gemeentelijk Sportpark zijn bestemd voor gemeentelijke sportvoorzieningen.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- verharde en onverharde sportterreinen
- toegangswegen en parkeervoorzieningen
- tribunes, kleedkamers, sanitaire voorzieningen en een lokaal voor sportclubs met bijhorende cafetaria
- utilitaire gebouwen en installaties
- gemeentelijke sporthalle
- groenvoorzieningen, speeltuigen en een groenscherm.

Zijn eveneens toegelaten: recreatieve activiteiten buiten sportclubverband.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

Eventuele gebouwen zullen op tenminste 10,00 meter van de zonegrenzen geplaatst worden. Voor alle gebouwen is de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag, behalve voor de sporthalle. De kroonlijsthoogte van de sporthalle zal maximaal 6,00 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 11,00 meter.

De materialenkeuze en de dakvormen zijn vrij, voor zover zij esthetisch verantwoord zijn.

Verhardingen dienen beperkt tot het hoogst nodige.

Het terrein dient afgebakend met een ondoordringbare afscheiding, bij voorkeur metaaldraad gekombineerd met een gesloten groenscherm bestaande uit hagen of populieren.

2.3. Inrichtingsvoorschriften

Naar aanleiding van een bouwaanvraag zal het gemeentebestuur een inrichtingsplan opstellen met aanduiding van de geplande speelvelden, gebouwen, wegen, parkeerterreinen, groenaanplantingen, groenschermen, enzomeer.

Zone 4 Bestemmingszone Woondoeleinden

1. Omschrijving en doelstelling

In het plangebied komt bestaande woonbebouwing voor en een goedgekeurde verkaveling. Het BPA gaat in op deze bestaande situatie en voorziet tevens bouwstroken langs de Kroondreef en de Varsenareweg.

Gezien het landelijk karakter wordt geopteerd voor open bebouwing met de mogelijkheid, afhankelijk van de plaatselijke toestand, te voorzien in halfopen bebouwing.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone woondoeleinden zijn bestemd voor permanente verblijven onder de vorm van open- of halfopen bebouwing.

Nevenbestemming

30 % van de vloeroppervlakte mag worden ingenomen voor dienstverlenende activiteiten, met uitsluiting van horeca, handel, tank- en servicestations.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

2.2.1. Plaatsing

Te respecteren onbebouwde vrije stroken:

- ten opzichte van de zijkavelgrenzen: minimum 4,00 meter
- ten opzichte van de achterkavelgrens: minimum 8,00 meter
- ten opzichte van de weggrens: minimum 5,00 meter

Indien op het aanpalende perceel een woning werd gebouwd op de gemeenschappelijke perceelsgrens, dient tegen de op de perceelsgrens geplaatste zijgevel gebouwd.

Op een perceel, smaller dan 18,00 meter, gelegen tussen bredere percelen, mag met betrekking tot het respecteren van een bouwvrije strook ten opzichte van de zijkavelgrenzen afgeweken worden: de bouwvrije strook mag worden beperkt tot 3,00 meter.

Een afzonderlijke berging of garage moet, ofwel minstens 2,00 meter van de zij- en achterkavelgrenzen opgericht worden, ofwel, indien koppeling mogelijk is met een gelijkaardig gebouwtje, op de zij- en/of achterkavelgrenzen. De bergingen moeten minstens 5,00 meter van de woning gebouwd worden.

2.2.2. Terreinbezetting

De maximale toegelaten terreinbezetting bedraagt 30 % van de oppervlakte van het perceel(sdeel) gelegen binnen onderhavige bestemmingzone, met een maximum van 200 m², bergingen en garage inbegrepen.

2.2.3. Maximale bouwhoogten

Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte mag maximum 7,00 meter bedragen ten opzichte van het peil op de as van de straat.

Nokhoogte

De nokhoogte mag maximum 11,00 meter bedragen ten opzichte van het peil op de as van de straat.

2.2.4. Dakvormen

Hellende dakvormen zijn verplicht met een minimale dakhelling van 25° en een maximale helling van 60° ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.5. Materialen

Vrije keus, voor zover esthetisch verantwoord en met uitsluiting van betonplaten, palen en helle tinten.

2.2.6. Erfscheidingen

De zij- en achterkavelgrenzen dienen afgebakend met levende hagen met een minimale hoogte van 1,50 meter.

Op de weggrens is een erfscheiding toegelaten onder de vorm van:

- levende hagen
- metselwerk
- hout
- metalen of houten poort

en met een hoogte beperkt tot 1,50 meter.

2.3. Inrichtingsvoorschriften

De onbebouwde ruimten zijn bestemd voor tuinen, inritten, terrassen, enzomeer.

Maximaal één derde van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.

In de onbebouwde strook tussen weggrens en voorgevel moet de helft van de oppervlakte onverhard blijven en beplant worden met hoog- en/of laagstammig groen.

Zone 5 Bestemmingszone Horeca

1. Omschrijving en doelstelling

Het bestaande horecabedrijf, restaurant Haeneveld, wordt opgenomen in het BPA. Alhoewel het terrein een globale zonering krijgt blijven de uitbreidingsmogelijkheden beperkt en met het behoud van het landelijk karakter.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone horeca zijn bestemd voor horecadoeleinden.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- een horecabedrijfsgebouw met bedrijfswoning of een woning zonder bedrijf
- terrassen en tuinen
- verhardingen ten behoeve van private parkeerruimten.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

Binnen de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen is de plaatsing van de gebouwen toegelaten.

De maximale terreinbezetting voor gebouwen, met inbegrip van bergingen en garage, is beperkt tot 1.500 m².

De kroonlijsthoogte is beperkt tot 4,00 meter ten opzichte van het peil op de as van de Krauwerstraat.

De nokhoogte is beperkt tot 9,00 meter ten opzichte van het peil op de as van de Krauwerstraat. Hellende dakvormen zijn verplicht met een helling begrepen tussen 25° en 55° ten opzichte van het horizontale vlak.

De materialenkeuze is vrij voor zover geen grootschalige bouwmaterialen, betonplaten- en palen, noch helle tinten gebruikt worden.

Het terrein moet worden afgebakend met een groenscherm van levende hagen of populieren met een minimale hoogte van 1,50 meter.

2.3. Inrichtingsvoorschriften

Maximaal 25 % van het perceel(sdeel), gelegen binnen de bestemmingszone mag verhard worden in functie van terrassen en parkeerdoeleinden.

Ten minste 50 % van het perceel(sdeel), gelegen binnen de bestemmingszone moet ingericht worden als weiland of tuin, met uitsluiting van verhardingen.

Zone 6 Bestemmingszone Openbare Wegen

1. Omschrijving en doelstelling

De openbare wegenis binnen het plangebied is voor aanpassingen vatbaar. De rooilijnbreedte dient aangepast van de Varsenareweg en van de Kroondreef.

2. Stedebouwkundige voorschriften

2.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden aangeduid met bestemmingszone Openbare Wegen zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- verhardingen voor motorisch verkeer
- verhardingen voor fietsverkeer
- verhardingen voor voetgangersverkeer
- verhardingen voor langsparkeren
- groenvoorzieningen en zachte bermen
- verkeersregulerende voorzieningen, straatmeubilair en alle voorzieningen noodzakelijk voor het beheer en het goed functioneren van de openbare wegenis.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

Profiel Varsenareweg:

- rijwegbreedte: 6,00 meter
- twee zachte bermen van 2,00 meter breedte met groenaanplantingen en hoogstammen
- één pad voor voetgangers en fietsers van 2,00 meter breedte, te situeren aan de zuidkant van de straat
- totale rooilijnbreedte: 12,00 meter

Profiel Kroondreef

- rijwegbreedte: 6,00 meter
 - twee zachte bermen van 2,00 meter breedte met groenaanplantingen en hoogstammen
 - twee voetpaden van 1,00 meter breedte
 - totale rooilijnbreedte: 12,00 meter
-