



Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening voor de gemeente Jabbeke

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18,
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke van 21/08/2008
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening op de plenaire vergadering dd. 28/09/2011, het verslag van de plenaire vergadering dd. 03/10/2011 ;
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke dd. 07/11/2011, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening
- het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 05/12/2011 en 03/02/2012.
- het advies van het agentschap ruimte en erfgoed dd. 16/01/2012 over het ontwerp van gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening.
- het advies van de deputatie dd. 19/01/2012 over het ontwerp gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening in het kader van het openbaar onderzoek.
- de opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening.
- het advies van de GECORO van Jabbeke dd. 27/02/2012 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening.
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke dd. 02/04/2012 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening.
- de volledige ontvangst van het definitief vastgestelde RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening op 18/04/2012 met het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke tot goedkeuring van het RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening.
- Het gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening, bestaat uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
- Het RUP voldoet aan de decretale vormvereisten conform artikel 2.2.2.§1 VCRO.



- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3.§2 VCRO.
- Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977 en latere wijzigingen), het BPA recreatiezone (MB 07/01/1992) en de geldende verkavelingen.
- Inhoudelijk legt het RUP de ontwikkelingsmogelijkheden vast voor een modernisatie van de recreatiezone aan het Klein strand in Jabbeke. Het aanbod aan vakantieverblijven wordt uitgebreid en meer gediversifieerd door ook de oprichting van een hotel mogelijk te maken. Daarnaast wenst men ook faciliteiten en diensten te centraliseren en te moderniseren. Tot slot wil men streven naar een hoogwaardige landschappelijke inpassing voor de recreatiezone.
- Het RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Dit is het gebied waar de open ruimte overweegt en ontwikkelingen gebundeld worden in de kernen. Betreffend RUP is in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV.
- Het PRS-WV is van toepassing op diverse ruimtelijke elementen binnen het plangebied van dit RUP. Het plangebied maakt deel uit van de oostelijke polderruimte waarbij Jabbeke zelf is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Voor de toeristisch-recreatieve structuur stelt het PRS-WV voorop om het bestaande toeristisch-recreatief aanbod duurzaam en kwalitatief te versterken en de aanwezige potenties optimaal te benutten. Aangezien betreffend RUP tot doel heeft om een bestaande recreatieve voorziening te moderniseren en te herstructureren, geeft het RUP invulling aan de beleidslijnen van het PRS-WV.
- Volgens artikel 2.2.13.§2 VCRO worden gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Jabbeke werkt een toeristisch-recreatief beleid uit voor het 'Klein strand'. Hierin wordt een reorganisatie van het domein voorgesteld met meer mogelijkheden voor kamperen en verblijfplaatsen zoals hotelcomplex. Het recreatiedomein wordt geselecteerd als lokaal toeristisch-recreatief knooppunt met bovenlokale uitstraling. Betreffend RUP is in overeenstemming met het GRS.
- Algemeen kan besloten worden dat de planopties in het RUP invulling geven aan het GRS Jabbeke en in overeenstemming zijn met het PRS-WV en het RSV.
- Eén van de strategische doelstellingen van de provincie is het netwerk van trage wegen op haar grondgebied op te waarderen en het gebruik ervan te stimuleren. In het RUP worden geen buurtwegen afgeschaft of verlegd en wordt aldus toepassing gemaakt van de buurtwegentoets.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden planvoorschriften opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. Zo worden voorschriften opgenomen omtrent vertraagde afvoer en het beperken van waterondoorlatende verhardingen. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18/07/2003).
- Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd, alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
- Globaal mag gesteld worden dat het RUP een degelijke basis is voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en daarbij voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO).
- het voorstel van gedeputeerde Van Gheluwe

- na beraadslaging

BESLUIT:

Enig artikel:

Het gemeentelijk RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening, voor de gemeente Jabbeke bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

Gedaan te Brugge in zitting van 24/05/2012

*Waren aanwezig: de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter
de heren Dirk De fauw, Patrick Van Gheluwe, mevrouw Marleen Titeca-Decraene en de heren Gunter Pertry, Bart Naeyaert en Guido Decorte, leden
de heer Geert Anthierens, provinciegriffier*

Brugge, 24/05/2012,

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

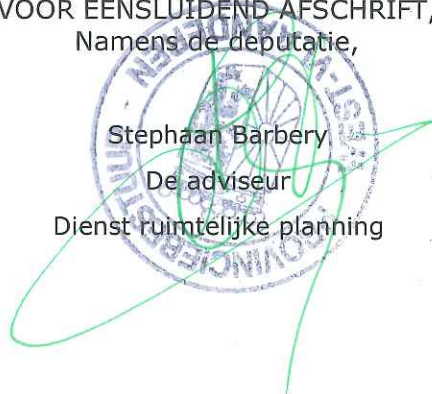
De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

De adviseur

Dienst ruimtelijke planning



Bestemmingsplan

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81.01.20
Fax. 050/81.01.17



Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar





Tine Rosseel

april 2012

Verklaring bij het bestemmingsplan

-  grens RUP
-  zonegrens
-  gebouw
-  administratief perceel

Verklaring bij de bestemmingszones

-  Artikel 1 : Recreatiegebied
-  overdruk : hotel- en gemeenschappelijke voorzieningen
-  overdruk : bouwvrije zone
-  Artikel 2 : Interne ontsluiting

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 7 november 2011

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris

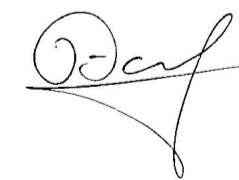



Daniël Vanhessche
burgemeester - voorzitter



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 5 december 2011 tot en met 3 februari 2012

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris




Daniël Vanhessche
burgemeester

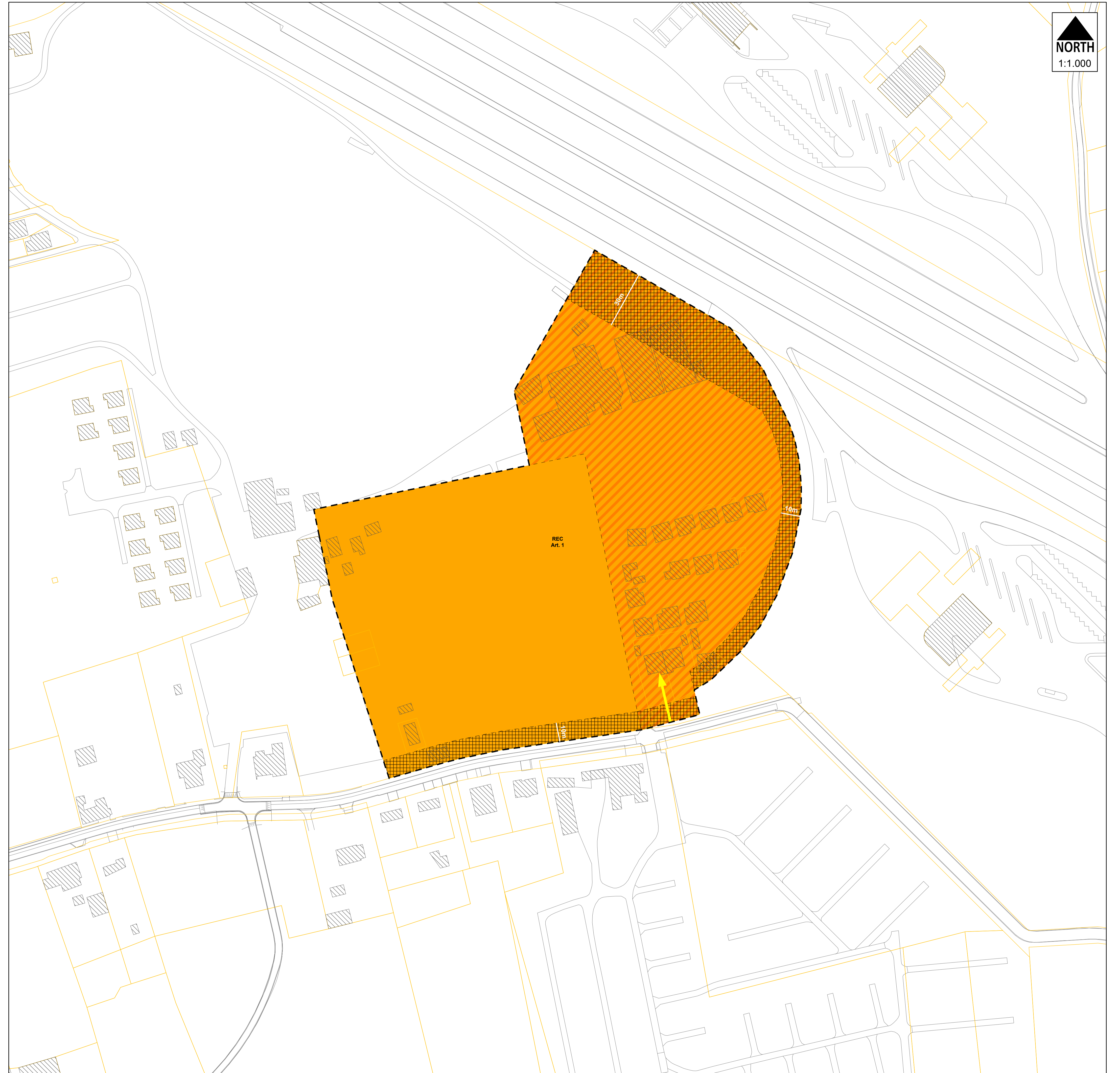


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 april 2012

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris




Daniël Vanhessche
burgemeester - voorzitter

Recreatiezone – gedeeltelijke herziening

BPA Recreatiezone
MB 07 januari 1992

BPA Recreatiezone – herziening
MB 28 juli 2008



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

2 Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 0580/81 01 20
Fax. 050/81 01 17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

april 2012

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Recreatiezone - gedeeltelijke herziening (gemeente Jabbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/191
Brugge, 24/05/2012

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 7 november 2011

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris

Daniël Vanhessche
burgemeester - voorzitter



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 5 december 2011 tot en met 3 februari 2012

namens het college,

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris

Daniël Vanhessche
burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 april 2012

op bevel,
Gabriël Acke
gemeentesecretaris

Daniël Vanhessche
burgemeester - voorzitter



2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven :

- Bestemmingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977)
zijnde gebieden voor verblijfsrecreatie, code 0402.
- Bestemmingen van BPA Recreatiezone (MB 7 januari 1992)
zijnde een deel van het weekendverblijfpark, zone 1
zijnde een deel van de woondoeleinden, zone 4
- Bestemmingen van BPA Recreatiezone - herziening (MB 28 juli 2008)
zijnde een deel van de openbare weg type woonstraat met verkeersfunctie, zone 5

2.1.2 Bestaande situatie

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande, vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.3 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.

2.1.5 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

2.1.6 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 te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330m³ per hectare verharde oppervlakte wordt opgelegd. Buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

2.1.7 Begrippenlijst

2.1.7.1 Hotel

Een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzieningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijkse bestuur maaltijden bereidt.

(deze definitie gebaseerd op het Decreet betreffende het toeristische logies dd. 10 juli 2008)

2.1.7.2 Vakantielogies

Een daartoe uitgeruste inrichting of een afgescheiden en daartoe uitgeruste ruimte die mogelijkheid tot verblijf biedt met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden.

(deze definitie gebaseerd op het Decreet betreffende het toeristische logies dd. 10 juli 2008)

2.1.7.3 Gemeenschappelijke groene ruimte

Een met groenvoorziening of waterpartijen aangelegde ruimte die hetzij bestemd is voor een gemeenschappelijk actief of passief recreatief gebruik, hetzij bestemd is voor de verfraaiing van de gemeenschappelijke delen van het terrein. Private tuinen en groenscherm op de grens van de terreinen gelden niet als gemeenschappelijke groene ruimte.

2.2 Bijzondere bepalingen

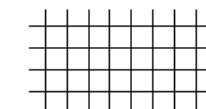
Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel 1 : Recreatiegebied

categorie gebiedsaanduiding 'recreatie'

- overdruk : hotel- en gemeenschappelijke voorzieningen
- overdruk : bouwvrije zone



I. Bestemming : Recreatiegebied



Voorschriften verordenend

Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie, in bijzonder de oprichting van vakantielogies. Permanente bewoning is niet toegestaan

Het aantal vakantielogies wordt vastgelegd op maximaal 250.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Het terrein en de vakantielogies worden binnen één ruimtelijke geheel ingericht.

Toelichting

Deze bepalingen zijn geënt op de typevoorschriften als bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: specifieke constructies, paden, buffers, groenbeplantingen,...

Het beheer van het terrein en de vakantielogies moeten vallen onder één zelfde exploitatie.

II. Inrichting : Recreatiegebied



Voorschriften verordenend

Inrichting en beheer

De totale bebouwde oppervlakte van vaste constructies met inbegrip van de overdekte terrassen en de erbij behorende bijgebouwen mag niet meer dragen dan 35% van het oppervlak van de bestemmingszone.

Minimaal 15% van het terrein dient te bestaan uit gemeenschappelijke groene ruimten. Landschappelijke inkleding wordt in deze percentages niet ingerekend.

Globale inrichtingsprincipes

De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd.

Het bundelen van meerdere vakantieobjecten in één volume is mogelijk.

Aan de stedenbouwkundige vergunningen wordt steeds een globale inrichtingsstudie van het totale terrein waarop de aanvraag betrekking heeft gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van de zone in relatie tot zijn omgeving. Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat de overheid toelaat de ver-

Toelichting

Het vastleggen van de bebouwbare oppervlakte is een parameter om de versteningsgraad te meten. Doel hierbij is een te verregaande verstening tegen te gaan. Dit betreft exclusief verharde oppervlakte in functie van niet overdekte publieke ruimte (bvb. plein), wegenis en parkeerplaatsen.

Gegroepeerde groenvoorzieningen zijn onder andere gemeenschappelijke speelveldjes, waterpartijen, picknickweide, etc. De overige groenvoorzieningen kunnen bestaan uit groenstructuren die geënt zijn op de ontsluiting, dreefstructuren, lanen, ontvangstruimtes etc. met uitzondering van de stroken voor landschappelijke inkleding op de grens van het terrein.

Een overwogen inplanting draagt bij tot de verblijfskwaliteit zowel wat betreft licht en zon als wat betreft inkijk en geborgenheid. Er dient voldoende gemeenschappelijke openruimte voorzien te worden. Een groene inkleding vormt een belangrijk onderdeel van deze zone. In functie van de noodzakelijke waterinfiltratie wordt een minimum aan onverharde ruimte voorzien.

Het bundelen van meerdere vakantieobjecten in één volume zal de realisatie van grotere open groene ruimtes bevorderen. Bovendien wordt zo een monotone opbouw van kleinere volumes vermeden.

gunning op afdoende manier te beoordelen en een beeld te krijgen van de beoogde evolutie van het terrein.

Hierbij komen onder meer volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- inplantingsaspecten rekening houdend met oriëntatie en bezonning;
- privacyaspecten;
- diversiteit van aanbod – diversiteit van de typologieën van vaste constructies van recreatieve verblijfgelegenheden;
- kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;
- architecturale kwaliteit en materiaalgebruik;
- bebouwingwijze;
- interne circulatie voor gemotoriseerd verkeer;
- interne circulatie voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- organisatie van de parkeervoorzieningen met bijbehorende materiaalgebruik en groeninkleding;
- waterhuishouding;
- gemeenschappelijke voorzieningen;
- integratie en relatie t.o.v. de strandzone;
- reliëf en grondverzet

De voorkeur gaat uit naar gegroepeerde parkeervoorzieningen, afgezonderd van de vakantie woningen. De parkeervoorzieningen voor bezoekers worden gegroepeerd voorzien.

Indien geopteerd wordt voor bovengrondse parkeerplaatsen gekoppeld aan de recreatieve verblijven worden deze zodanig ingeplant en geïntegreerd dat ze aan het zicht onttrokken worden en niet aanwezig zijn in het 'straatbeeld'.

Om het monotone karakter van het terrein te vermijden, dient zorg gedragen te worden voor variatie wat het uitzicht en de vorm van de vaste constructies van recreatieve verblijfgelegenheden betreft.

Gezien het over een openluchtrecreatief terrein gaat, staat het vakantiegevoel centraal en is de link met de buitenruimte cruciaal.

Onder diversiteit van typologieën wordt verstaan: grondgebonden & niet- grondgebonden vakantieobjecten,...

Dit betekent dat er geen gevoel mag zijn van 'opeengepakt' te zitten in een gebouw, zoals dat het geval kan zijn bij een klassiek appartement in een stedelijke context.

Bouwvolumes

Elk aaneengeschakeld bouwvolume moet in 1 fase uitgevoerd worden.

Gegroepeerde bebouwing van vakantielogies onder de vorm van meergezinsverblijven wordt toegelaten. De maximale breedte per volume wordt beperkt tot 60m.

De maximale diepte per volume wordt beperkt tot 18m. Aanvullend zijn balkons mogelijk met een maximale diepte van 2m.

Het gelijkvloerse peil van de bebouwing voor vakantielogies mag niet lager gelegen zijn dan het laagste peil van het natuurlijk maai-veld. Ondergrondse kelderverdiepingen, andere dan ondergrondse parkeergarages, zijn niet toegestaan.

De maximale hoogte van de bebouwing voor vakantielogies bedraagt maximaal 7 meter.

Het gemiddelde van het aantal bouwlagen van de bebouwing voor vakantielogies is 2 bouwlagen. Hiervan kan voor maximaal 20 % van het totale bebouwbare oppervlak afgeweken worden, met een maximale bouwhoogte van 11 meter en met een maximum van 3 bouwlagen.

Het oppervlak van de bebouwing voor vakantielogies met drie bouwlagen wordt binnen deze bestemmingszone gecompenseerd met bebouwing voor vakantielogies bestaande uit 1 bouwlaag.

Langsheen de Varsenareweg is het aantal bouwlagen van bebouwing voor vakantielogies maximaal 2 bouwlagen.

Voor gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen alsook voor het hotelgebouw bedraagt de maximale bouwhoogte 12m met een maximum van 3 bouwlagen. In functie van een accent kan gemotiveerd afgeweken worden van deze bepalingen naar bouwhoogte en bouwlagen.

Via architecturale accenten (materiaalgebruik, verspringen gevel, gebruik balkons, ...) moet de gevelopbouw worden gebroken.

Een bouwdiepte van 18 m is ideaal om in de ondergrond een optimale parkingconfiguratie te voorzien (dwz 5 m parkeerplaats, 6,5 m rijweg en 5 m parkeerplaats alsook draagstructuur, muren edm)

De praktijk wijst uit dat bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een vaste constructie voor openlucht recreatief verblijf vaak gebruik wordt gemaakt van een gedeeltelijke ingegraven gelijkvloerse verdieping, en dit om de volumenormen te omzeilen. Dit leidt niet enkel tot onnatuurlijke situaties, het vermindert ook de onderhoudsmogelijkheden van het verblijf en maakt deze vatbaar voor regeninsijpeling bij wolkbreken.

Een afwijking in bouwhoogte wordt beperkt toegestaan ter bevordering van de architecturale accenten en het monotone karakter van het terrein te voorkomen. Om het openluchtrecreatieve karakter van het projectgebied te vrijwaren worden de gebouwen met 3 bouwlagen op een andere plaats gecompenseerd door de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwlaag.

De hoogte van gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen bestaan maximaal uit 3 bouwlagen (of 2 bouwlagen met 1 bouwlaag in het dak). Een afwijking in bouwhoogte wordt beperkt toegestaan ter bevordering van de architecturale accenten en het monotone karakter van het terrein te voorkomen.

Inplanting

De volledige zone kan bebouwd worden, uitgezonderd de in overdruk aangeduide bouwvrije strook. Mits:

- de maximale bebouwde oppervlakte voor de hotelinfrastructuur maximaal 4.500m² bedraagt;
- de maximale vloeroppervlakte voor indoor sport & leisure faciliteiten maximaal 2000m² bedraagt.

De opstelling van de bebouwing moet rekening houden met oriëntatie en schaduwwerking.

Tussen volumes wordt steeds een afstand gelijk aan de hoogte van de kroonlijst gerespecteerd (met een minimum van 6m). In deze zone kunnen balkons gesitueerd worden.

Ondergrondse parkeergarages worden geclusterd nabij de gemeenschappelijke voorzieningen. Individuele ondergrondse parkeergarages ivf van vakantielogies is niet toegestaan

Materiaalgebruik

Alle materialen voor nieuwe constructies moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

Landschappelijke inkleding

Waar de terreinen grenzen aan de openbare ruimte moet een groene overgangszone worden aangelegd in functie van de landschappelijke aankleding. Deze zone dient een minimale gemiddelde breedte te hebben van 6m en een minimale breedte van 3m. Behalve afsluitingen en strikt noodzakelijke wegenis voor het bereiken van het domein door toeristen en/of nooddiensten is het plaatsen van constructies, gebouwen en verhardingen in deze zone niet toegelaten. De zone voor landschappelijke aanleg wordt deskundig ingericht met streekeigen beplantingen en zorgt voor een visuele overgang met de open ruimte.

Een maximale bebouwde oppervlakte van maximaal 4500m² komt overeen met bezettingspercentage van ongeveer 20%.

Oriëntatie en schaduwwerking kan onderzocht worden aan de hand van een schaduwplan. Bedoeling is te voorkomen dat sommige lagere bebouwingen steeds in de schaduw van hogere naastgelegen bebouwingen liggen. Voor de afstand tussen de volumes wordt de zogenaamde 45° regel toegepast.

De minimale gemiddelde breedte betekent dat, afhankelijk van de plaatsgesteldheid, de breedte op een bepaald punt geringer kan zijn op voorwaarde dat dit gecompenseerd wordt door een grotere breedte op een ander plaats voor zover dit kadert in een kwalitatieve landschappelijk aanleg.

Waar de terreinen grenzen aan de openbare weg of aan de bebouwde omgeving kan de landschappelijke inkleding ook gebeuren door middel van afsluitingen die aan volgende criteria voldoen:

- esthetisch verantwoord
- ecologisch verantwoord
- passend in de context
- visueel afsluitend

De eisen die opgelegd worden aan de afsluiting/landschappelijke inkleding worden mede bepaald door de voorzieningen die eraan grenzen.

Interne circulatie

De wegen worden ingericht in functie van traag verkeer.

De verhardingen van de circulatiewegen moet beperkt worden. Hierbij dient een goed onderbouwde afweging gebeuren tussen veiligheid en comfort anderzijds en algemene omgevingskwaliteit en openruimte anderzijds.

Verhardingen in niet waterdoorlaatbare materialen kan voor de circulatie voor gemotoriseerd verkeer. Voor de infrastructuur voor niet gemotoriseerd verkeer is het aangewezen gebruik te maken van water doorlaatbare verhardingen

Per 5 bovengrondse parkeerplaatsen moet minstens één boom voorzien worden.

Afsluitingen die aan deze criteria voldoen zijn onder andere lavende hagen al dan niet ondersteund door draad, gevulde draadkorven al dan niet overgroeid met klimplanten, draadafsluitingen overgroeid met klimplanten, muurgehelen afwisselt met overgroeide structuren.

Voor deze afsluitingen wordt geen breedte vastgelegd.

Een groene inkleding vormt een belangrijk onderdeel van deze zone. In functie van de noodzakelijke waterinfiltratie wordt een minimum aan onverharde ruimte voorzien.

- **overdruk : hotel- en gemeenschappelijke voorzieningen**



Voorschriften verordenend

Deze deelzone is tevens bestemd voor de realisatie van een hotel alsook de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen

Binnen de bestemmingszone zijn toegelaten:

- hotelinfrastructuur
- verharde en onverharde sportterreinen
- toegangswegen en parkeervoorzieningen
- indoor sport & leisure faciliteiten met bijhorende accommodatie
- exploitatiegebouwen

Deze hotelinfrastructuur en de gemeenschappelijke voorzieningen worden samen met de vakantieobjecten binnen één ruimtelijk geheel ingericht.

Het aantal hotelkamers wordt vastgelegd op maximaal 80.

Binnen de zone zijn tevens dienstgebouwen ten behoeve van ontvangst van bezoekers van het terrein en voor uitbating toegelaten. Binnen deze dienstgebouwen kan een woongelegenheden voor de exploitant of voor bewakingspersoneel worden geïntegreerd.

Toelichting

In het gebied kunnen vakantieobjecten en een hotel komen binnen één zelfde exploitatie. Dit betekent dat een autonoom (stand-alone) hotel niet mogelijk is.

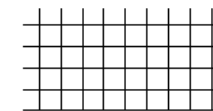
Onder hotelinfrastructuur wordt tevens verstaan: catering, restaurant, lobby, ... gelinkt aan het hotel

Onder indoor sport & leisure faciliteiten wordt verstaan: overdekte sport accommodatie, wellness (indoor zwembad, sauna, ...), multifunctionele zaal, muziek, ...

Onder bijhorende accommodatie wordt verstaan omkleedruimtes, lobby, vestiaire, sanitair, opslagruimte, back office, technische ruimte, berging, e.d.m.

Sport & leisure faciliteiten draait om het invullen en stimuleren van een actieve leefstijl. Het uitgangspunt bij is het creëren van bewegingsaanbod op de markt van sportieve en actieve recreatie.

- **overdruk : bouwvrije zone**



Voorschriften verordenend

Het betreft een bouwvrije strook in overdruk

Niet toegelaten:

- Bebouwing
- Hoogstammige bomen

Toelichting

Ten opzichte van de E40 wordt een strook van 30m bouwvrij gehouden en ten opzichte van de betrokken perceelsgrenzen wordt een strook van 10m bouwvrij gehouden, waardoor een volwaardige groenbuffer kan gerealiseerde worden. Hierbij verwijzen we naar het KB van 4 juni 1956 betreffende de vrije stroken langsheen autosnelwegen. Hierin worden de algemene en bijzondere voorwaarden bepaald.

Artikel 2 : Interne ontsluiting

indicatieve aanduiding



I. Bestemming : Interne ontsluiting



Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de aanzet gegeven tot de ontwikkeling van de interne ontsluiting voor de recreatiezone.

Toelichting

II. Inrichting : Interne ontsluiting



Voorschriften verordenend

De zone wordt aangelegd in functie van de verkeersafwisseling met respect voor het karakter van de omgeving; bij heraanleg van de openbare wegenis staat de verblijfskwaliteit voorop, zowel voor voetgangers en fietsers als voor motorisch verkeer.

Alle werken in functie van het verzekeren van toegankelijkheid, signalisatie, veiligheid en het realiseren van een kwalitatieve aanleg zijn toegelaten.

Toelichting

Een sobere, kwaliteitsvolle aanleg van de openbare ruimte wordt nagestreefd