

VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE MOORSLEDE

ONTWERP

B.P.A. nr. 1C "DADIPARK"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge tel. 050/33.19.66 fax. 050/33.52.43 e-mail: brugge@groepplanning.be
Waterloolaan 90 1000 Brussel tel. 02/512.70.11 fax. 02/512.31.90 e-mail: brussel@groepplanning.be



Voor Groep Planning:

Patrick MAES geogr. lic.r.o.

Vennoot

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.

Ruimtelijk planner

Dossiernummer : 1880/C

Datum : 01/02/2002

Wijzigingen: splitsing bpa's: 19/03/2004, 17/06/2005, 14/07/2005, 23/08/2005, 03/10/2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der 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 der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

ZONE 1: DAGRECREATIEZONE

1. Bestemmingsomschrijving:

Onderhavige zone 1 “dagrecreatiezone” omvat een globaal projectgebied van circa 12,80 ha en wordt ruimtelijk uitgesplitst in hiernavolgende subzones:

- subzone 1.1: actieve dagrecreatiezone
- subzone 1.2: landschapsgerichte dagrecreatiezone
- subzone 1.3: bufferzone

De specifieke inrichtingsprincipes van deze subzones worden weergegeven in rubriek 5.

1.1. Hoofdbestemming:

Volgende hoofdbestemmingscategoriën, die gericht zijn op recreatieve infrastructuur en/of gebouwen, worden in onderhavige zone voorzien en dit volgens de bezettingsregels zoals bepaald in rubriek 2:

- traditionele speelaccommodatie zoals: kooischoommels, looptouwen-constructies, klimtouwen-constructies, trampolines, loopbrug-constructies,...
- waterspeel-accommodatie zoals: waterspeeltuigen voor kinderen, glijbanen, waterjets, piratenschip,...
- klassieke sport- en spel-accommodatie en -terreinen zowel in open lucht als bij wijze van indoor-constructies
- spectaculaire sport- en spelactiviteiten zowel in open lucht als bij wijze van indoor-constructies zoals: surfsporten, klimmen, diepduiken, beach-sporting, karting, bowling
- artistieke (tentoonstellingsruimte), culturele (o.a. in het verlengde van de pelgrimsoord-functies) en recreatieve evenementen-activiteiten zowel in open lucht als bij wijze van indoor-constructies
- onthaal-accommodatie voor zowel groepen als individuele gezinnen met accommodatie voor:
 - drankgelegenheden
 - restaurants
 - feestzaal
- specifieke recreatiepark-voorzieningen zoals de aanleg van deelgebieden voor prieeltjes, geur- en kleurhoekjes, klimaatzones, reliëflandschappen, wateroppervlakten, onbekende planten en boomsoorten, serres met exotische bloemen, planten en vlinders,...
- specifieke wandelaccommodatie, zowel gericht op het wandelen in open lucht als beschermd wandelen door middel van luifels, arcaden, galerijen,...

1.2. Nevenbestemming:

De inrichting van onderhavige zone kan qua nevenbestemmingen worden opgevat binnen het kader van volgende bestemmingscategoriën en dit volgens de bezettingsregels zoals bepaald in rubriek 2:

- thema-gelinkte commerciële deelzones:
 - slechts flankerende detailhandel kan worden toegelaten. Het betreft hier detailhandel die aansluit op de activiteiten in het attractiepark zelf. Het assortiment van dergelijke flankerende detailhandel is beperkt tot behoeften i.f.v. recreatie, sport, kunst en cultuur, vrije tijd en openluchtlevens
- woonaccommodatie, noodzakelijk voor bewaking en toezicht, op voorwaarde dat deze geïntegreerd is in het globale architectuur-geheel
- vergader- en meeting-accommodatie
- verhardingen en parkeergelegenheden, al of niet ondergronds

1.3. **Niet toegelaten inrichtingen:**

Volgende inrichtingen zijn binnen de gehele zone expliciet verboden:

- alle inrichtingen die in hun gebruik een abnormale hinder en/of risico's veroorzaken t.o.v. de nabijgelegen woonomgeving;
- inrichtingen met productieactiviteiten;
- hotel-accommodatie
- handelszaken afgestemd op algemene voedingswaren, algemene kledingszaken en/of handelszaken met een assortiment van dagdagelijkse behoeften dat normaliter aanwezig is binnen het handelsapparaat van een landelijke kern.
- permanente dancings (gelegenheids-dansen naar aanleiding van tijdelijke evenementen wordt evenwel toegelaten).

2. **Bezettingsregels:**

Hierna beschreven bezettings-regels gelden over de totaliteit van het globaal projectgebied van circa **12,80 ha of 128.000 m²** van onderhavige zone 1 en worden uitgesplitst qua richt-percentages, volgens hiernavolgende categorieën:

2.1. **Richtpercentage aan parkeeroppervlakten:**

- maximaal **15%** van de grondoppervlakte (**of 19.200 m²**) binnen het globaal projectgebied;
- minimaal de helft van deze potentiële parkeeroppervlakten zal een waterdoorlatend concept vertonen.

2.2. **Richtpercentage aan zachte oppervlakten:**

- minimaal **51%** van de grondoppervlakte (**of 65.280 m²**) binnen het globaal projectgebied zal worden gereserveerd voor "zachte oppervlakten", zijnde bufferzones, interne groenaanleg, water-arealen, groene parking-accommodatie, doordringbare wandelpaden en verhardingen, enz.;

2.3. **Richtpercentage aan harde oppervlakten:**

- maximaal **34%** van de grondoppervlakte (**of 43.520 m²**) binnen het globaal projectgebied mag worden gereserveerd voor "harde oppervlakten", zijnde bebouwd en/of overdekt en/of ondoordringbaar verhard;
- richtgetal qua totaliteit aan grondoppervlakte voor indoor-infrastructuur voor gebouwen, overluifelingen en verhardingen: 25.000 m² (inclusief overdekte pleinen, beachhall, polyvalente zaal, hobbycenter, kliminfrastructuur, kartinggebouw, golf-gebouw, etc...)
- richtgetal qua totaliteit aan grondoppervlakte voor restaurants/café's: 4.000 m²;
- richtgetal qua totaliteit aan vloeroppervlakte voor netto recreatie-gelinkte handel: 12.000 m²; deze netto-oppervlakte kan aangevuld worden met maximaal 25% in functie van berging, logistiek, enz...
- constructie-onderdelen van zowel hoofd- als nevenbestemmingen kunnen binnen een zelfde constructie-geheel worden opgenomen.

3. **Bouwhoogte-bepalingen:**

Binnen het kader van voornoemde bezettingsregels dienen volgende bouwhoogte-bepalingen en gabarieten-bepalingen nageleefd en dit vanaf de zonegrenzen van hetzij de subzone 1.1 "actieve dagrecreatiezone", hetzij de subzone 1.2 "landschapsgerichte dagrecreatiezone":

3.1. **gabarieten-regel:**

- op de zonegrens met de Moorsledestraat en t.h.v. subzone 1.3 "bufferzone", gelegen op het deel langs de Moorsledestraat, wordt slechts een maximale kroonlijsthoogte van 7 m. toegelaten; daarop aansluitend kan de bouwhoogte dan toenemen binnen een gabariet bepaald door een hoek van 45° met een maximale nokhoogte zoals hierna bepaald in punt 3.2.

- op de overige zonegrenzen mag een maximale kroonlijsthoogte van 10 m. worden opgericht; daarop aansluitend kan de bouwhoogte dan toenemen binnen een gabariet bepaald door een hoek van 45° met een maximale nokhoogte zoals hierna bepaald in punt 3.2.

3.2. maximale nokhoogten:

vertrekkende van de voornoemde gabarieten-regels worden de maximale nokhoogten volgens hiernavolgende modaliteiten vastgelegd:

- de nokhoogte dient beperkt tot 15m;
- gebiedsgerichte hogere segmenten zijn echter toelaatbaar tot 30 m en dit over een maximale grondoppervlakte van 500 m² en op voorwaarde dat deze nokhoogte niet hoger is dan de betrokken afstand tot de perceelsgrens; specifieke openlucht-recreatie en/of speeltuig-constructies met doorzichten-karakter kunnen hogere bouwhoogten hebben.

4. Algemene inrichtingsprincipes en architecturaal aspect:

4.1. Algemene inrichtingsprincipes:

Qua uitbouw en qua te ondernemen progressiestappen in mogelijke fasen van uitbouw zal uitgegaan worden van volgende inrichtingsprincipes:

- de opbouw aan gebouwen en installaties dient dermate opgevat dat deze additief groeien, vertrekkende van uit het centraal gesitueerde dorpsweefsel;
- de uitbouw van programma-elementen, die qua nevenbestemming zijn gedefinieerd als themagelinkte commerciële deelzones met flankerende detailhandel, mogen niet gezamenlijk worden geclusterd binnen één grootschalig verkoopsruimte-complex, maar dienen volgens een verspreid concept te worden ingeplant;
- elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal dienen te kaderen binnen een totaalconcept dat de gehele zone-oppervlakte van onderhavige zone 1 bevat, aangevuld met de relevante bestemmings-elementen van de aangrenzende zone 2 "beekzone" en zone 3 "wegeniszone";
- in bedoeld totaalconcept zullen de diverse inrichtingsaspecten van zowel de dagrecreatieve onderdelen als van het grootschalig parkareaal, alsook i.v.m. de mobiliteitsaspecten en de parkeervoorzieningen (al of niet ondergronds) met mekaar worden afgewogen en/of gelinkt; met diverse inrichtingsaspecten worden volgende elementen bedoeld:
 - t.a.v. het bomenbestand dat binnen het parkareaal aanwezig is, zal de invulling rekening houden met het maximaal behoud van de aanwezige waardevolle bomen.
 - de toegangen tot het recreatiedomein
 - de parkeervoorzieningen: het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt tot 600
 - teneinde te bewerkstelligen dat er maximaal gebruik zou gemaakt worden van gemeenschappelijk vervoer dient er een bedrijfsvervoersplan te worden uitgewerkt
 - de bebouwingzones in functie van de hoofd- en nevenbestemming
 - de groene ruimten en bufferzones
 - de waterpartijen (zowel de reeds bestaande vijverpartijen als de nieuw geplande)
 - specifieke voorzieningen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen (inbegrepen veiligheidsvoorzieningen)
 - het globale concept inzake de waterhuishouding, rekening houdende met deze van de aanleunende zones uit het aangrenzende bpa
 - het globale concept inzake de in dit gebied gesitueerde Heulebeek, zijnde een beek van 2° categorie, in het beheer van de provincie, die volgens de richtlijnen van de bevoegde administratie dient te worden beheerd;
- deze zone dient dermate opgevat dat er qua totaalbeeld een dagrecreatiezone wordt bewerkstelligd binnen het kader van een grootschalig parkareaal;

- de in deze zone bestaande complexen en accommodaties kunnen binnen hun bestaande toestands-situatie worden gehandhaafd en/of dynamisch verbouwd en/of herbouwd binnen hun bestaande gabarieten en voor maximaal 10% aan grondoppervlakte worden verruimd.

4.2. Architecturaal aspect:

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de bebouwing en de dagrecreatieve accommodatie dient het louter utilitaire karakter te overstijgen.

5. Differentiërings-strategie bij wijze van subzones:

Binnen onderhavige zone 1 “dagrecreatiezone” wordt er binnen dit globaal projectgebied van circa 12,80 ha en op basis van de bestemmings- en inrichtingsbepalingen zoals in hogere rubrieken omschreven, een differentiëring in subzones doorgevoerd, zoals hierna omschreven.

Belangrijk hierbij is dat de grafische voorstelling van deze subzones slechts het algemene locatie-kader van de diverse uitvoerings-elementen wenst weer te geven, zonder de perimeters van deze subzones als definitief, maar wel als flexibel te beschouwen, waardoor de plaatselijke inwisselbaarheid van de bestemmingen van deze subzones wordt vooropgesteld; de landschappelijke inkleding t.o.v. de aangrenzende eigendommen dient steeds gegarandeerd te worden.

Teneinde binnen het globaal projectgebied van deze zone 1 voldoende garanties te hebben i.f.v. een goede waterhuishouding met betrekking tot de Heulebeek, (zie eveneens zone 2 “beekzone”) die dit globaal projectgebied beheerst, dient er bij elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voorafgaandelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de Heulebeek (Provinciale Technische Dienst Waterlopen).

- Subzone 1.1: ACTIEVE DAGRECREATIEZONE

In deze subzone zullen in hoofdzaak deze complexen en accommodaties tot stand worden gebracht die te maken hebben met de in rubriek 2 omschreven categorie van parkeeroppervlakten en van de categorie harde oppervlakten. De voorzieningen die in rubriek 2 omschreven zijn als zachte oppervlakten worden in deze subzone eveneens op een kwalitatieve wijze geïntegreerd.

- Aspect inkom-forum:

Dit inkom-forum-gedeelte, te ontwikkelen t.h.v. de Moorsledestraat, geldt als een in hoofdzaak bouwvrij entree-gedeelte, waar het aspect van de pleinaanleg met selectieve groen- en waterelementen kwalitatief dient opgevat. In dit inkom-forum-gedeelte kunnen representatieve signaal- en herkennings-elementen en onthaalaccommodatie (zoals vlaggenmasten, signalisatiepanelen, luifelgedeelten, kunstwerken e.d.) worden ingeplant.

- Aspect parkeren:

Beperkt geïntegreerd binnen het geheel van onderhavige subzone 1.1. “actieve dagrecreatiezone” en in hoofdzaak geïntegreerd in de aansluitende subzone 1.2 “landschapsgerichte dagrecreatiezone” kunnen zowel in oostelijke richting (aansluitend op de Waterstraat) als in westelijke richting (aansluitend op de bestaande insteekweg uitgevende op de Dadizeelsestraat) parkeer-accommodatie worden aangelegd. De aanlegwijze ervan zal getuigen van een groene en landschapsgevoelige omkadering.

Op strategische locaties zullen zoveel mogelijk oppervlakten worden ontwikkeld die waterdoorlatend zijn (met de voorziene minimale 50% als norm).

- Aspect integratie water-areaal

In het centrale gedeelte van het globaal projectgebied (in onderhavige subzone 1.1 “actieve dagrecreatiezone” en de aansluitende subzone 1.2 “landschapsgerichte dagrecreatiezone”) zal een water-areaal worden ontwikkeld dat zowel een waterbufferende functie als een recreatieve functie kan hebben en een ruimtelijke linking kan hebben met zone 2 “beekzone”.

- Subzone 1.2: LANDSCHAPSGERICHTE DAGRECREATIEZONE

Deze subzone dient qua aanlegconcept in hoofdzaak gekenmerkt te worden als een te ontwikkelen grootschalig parkareaal en dit in een optimale ruimtelijke relatie met het aangrenzende noordelijke en oostelijke open ruimte-gebied.

Slechts deze accommodaties kunnen er in worden voorzien die niet storend zijn t.a.v. het gewenste open en groene karakter van dit gebied; vooral deze accommodaties kunnen worden tot stand gebracht die te maken hebben met de in rubriek 2 omschreven categorie van parkeeroppervlakten en de categorie van zachte oppervlakten.

Eveneens kunnen bepaalde complexen en accommodaties die in rubriek 2 omschreven zijn als harde oppervlakten als uitlopers van subzone 1.1 "actieve dagrecreatiezone", worden voorzien.

In onderhavig subzone zullen volgende bestemmings-elementen eveneens kunnen worden voorzien:

- weg- en parkeer-accommodatie
- mogelijke verbredings-secties van de aanleunende openbare weg (Waterstraat)
- golfaanleg

- Aspect parkeren:

In hoofdzaak geïntegreerd binnen het geheel van onderhavige subzone 1.2 "landschapsgerichte dagrecreatiezone" en beperkt geïntegreerd in de aansluitende subzone 1.1 "actieve dagrecreatiezone" kunnen zowel in oostelijke richting (aansluitend op de Waterstraat) als in westelijke richting (aansluitend op de bestaande insteekweg uitgevende op de Dadizeelsestraat) parkeer-accommodatie worden aangelegd. De aanlegwijze ervan zal getuigen van een groene en landschapsgevoelige omkadering. Op strategische locaties zullen zoveel mogelijk oppervlakten worden ontwikkeld die waterdoorlatend zijn (met de voorziene minimale 50% als norm).

- Aspect integratie water-areaal

In het centrale gedeelte van het globaal projectgebied (in onderhavige subzone 1.2 "landschapsgerichte dagrecreatiezone en de aansluitende subzone 1.1 "actieve dagrecreatiezone") zal een water-areaal worden ontwikkeld dat zowel een waterbufferende functie als een recreatieve functie kan hebben en een ruimtelijke linking kan hebben met zone 2 "beekzone".

- Subzone 1.3: BUFFERZONE

- Het betreft de aan te leggen bufferzone, aanleunend bij subzone 1.1 "actieve dagrecreatiezone". Deze zone dient met streekeigen buffergroen te worden voorzien met dien verstande dat er gemiddeld minimaal één hoogstammige boom per 25 m² wordt geplant; voornoemde norm betekent niet dat er een doorlopende bufferende configuratie dient gerealiseerd; dit houdt in dat er i.f.v. plaatselijke significante elementen van het omgevende open ruimte-gebied er plaatselijk visuele open-ruimte-plekken dienen gecreeërd.

- In deze subzones kunnen binnen de omkaderende buffer-principes verhardings-accommodaties worden voorzien, die een geheel vormen met de voorziene verhardings-accommodaties, die ontworpen worden in de aanleunende subzones, voorzover er een bufferbreedte van minimaal 5 m. wordt gerealiseerd en voorzover dit laatste aspect beperkt wordt tot maximaal 10% van de betrokken subzone.

- De bufferzone-gedeelten die momenteel gepland zijn t.h.v. de bestaande gebouwen, gelegen in het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied, dienen pas als dusdanig te worden gerealiseerd als deze bestaande gebouwen binnen het kader van een totaal vernieuwingsprogramma worden gesloopt.

ZONE 2: BEEKZONE

- Het betreft de Heulebeek, zijnde een beek van 2° categorie, in het beheer van de provincie, die volgens de richtlijnen van de bevoegde administratie dient te worden beheerd en dit binnen volgende bepalingen:
 - *vrije strook van 5m*: langs de waterloop moet vanaf de oeverrand een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke bebouwing en aanplanting (rekening houdend met het te verwachten volume van de aanplanting); zo is de toegang tot de waterloop, ondermeer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop, altijd verzekerd; ophogingen mogen niet steiler aangelegd worden dan onder talud 4/4 en na deze ophoging moet de vrije strook nog 5 meter breed zijn.
 - *afrasteringen*: de afrasteringen in de langsrichting van de beek moeten worden geplaatst op :
 - ofwel 0,50 m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn maximaal 1,50m hoog
 - ofwel 5 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop;bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop moeten de nodige voorzieningen getroffen worden om een vrije doorgang mogelijk te maken binnen de 5m strook door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.
 - *grondbewerkingen*: alle grondbewerkingen zijn verboden binnen 1m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop (art. 10 - §1.4. van het integraal waterbeleid dd 18 julmi 2003).
- Deze beek mag slechts uitzonderlijk worden overweld, voorzover dit strikt noodzakelijk is voor het functioneren van het park en mits is aangetoond dat de waterbeheersing in het park en het stroomgebied van de Heulebeek niet in het gedrang komt.
- Alle ingrepen in deze beekzone dienen eveneens te worden getoetst i.f.v. het statuut "natuur-verbingsgebied".
- Eventuele wijzigingswerken aan de Heulebeek zijn enkel toegelaten nadat daartoe de nodige machtiging werd afgeleverd door de Bestendige Deputatie.

ZONE 3: WEGENISZONE

- Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m².
- Segmenten qua weggedeelten kunnen in de richting van zone 1 (t.h.v. subzone 1.2 "landschapsgerichte dagrecreatiezone") worden uitgebreid.