

GEMEENTE MORTSEL
RUP Sportlandschap
Ontwerp RUP juni 2009
Stedenbouwkundige voorschriften



COLOFON

Opdracht:

RUP Sportlandschap

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 MORTSEL

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

1265783012/wsm/kja

Datum:

Augustus 2008
September 2008
Januari 2009
Mei 2009
Juni 2009

status / revisie:

concept SB- voorschriften
aanpassing
voorontwerp
ontwerp
ontwerp aanpassing

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Projectleider
Koen Janssens, ruimtelijk planner

Projectmedewerkers
Koen Slabbaert, ruimtelijk planner, verkeerskundige
Wim Smeets, stedenbouwkundige
Gert Stappaerts, ruimtelijk planner, landschap
Olivier Elsen, deskundige recreatie, publieke ruimte

© Soresma 2009

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>art. 0 Algemene bepalingen</i>	6
<i>0.1 Voorschriften</i>	6
<i>0.2 Schaal en maatvoering</i>	6
<i>0.3 Gebruik van de gronden</i>	6
<i>0.4 Gebruik van materialen</i>	6
<i>0.5 Aanleg nutsvoorzieningen</i>	7
<i>0.6 Aandachtspunten in kader van toegankelijkheid</i>	7
<i>0.7 Bescherming van het erfgoed</i>	7
<i>0.8 Begrippen</i>	8
<i>0.9 Bestemmingszones</i>	9
<i>art. 1 Zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen</i>	11
<i>1.1 Bestemming</i>	11
<i>1.2 Inrichting</i>	11
<i>1.2.1 Gebouwen en constructies</i>	11
<i>1.2.2 Aanleg sportterreinen</i>	13
<i>1.2.3 Aanleg parkeervoorzieningen en ontsluiting</i>	14
<i>1.2.4 Landschappelijke integratie</i>	14
<i>1.2.5 Instandhouding bestaande bebouwing</i>	15
<i>1.2.6 Randvoorwaarden ten aanzien van de hoogspanningsleiding</i>	15
<i>art. 2 Zone voor recreatie en landschapontwikkeling</i>	16
<i>2.1 Bestemming</i>	16
<i>2.2 Inrichting</i>	16
<i>2.2.1 Aanleg van het terrein</i>	16
<i>2.2.2 Bebouwing en constructies</i>	17
<i>2.2.3 Afsluitingen</i>	17

2.2.4 Instandhouding bestaande bebouwing	17
2.2.5 Randvoorwaarden ten aanzien van de hoogspanningsleiding	18
art. 3 Bouwvrij agrarisch gebied	19
3.1 Bestemming	19
3.2 Inrichting	19
art. 4 Zone voor landbouwbedrijven	21
4.1 Bestemming	21
4.2 Inrichting	21
art. 5 Zone voor waterzuiveringsinstallatie	23
5.1 Bestemming	23
5.2 Inrichting	23
art. 6 Zone voor wonen – residentieel woonwagenterrein	25
6.1 Bestemming	25
6.2 Inrichting	25
6.3 Groene bufferstrook	27
6.4 Overgangsmaatregel	28
art. 7 Zone voor waterloop / beekloop	29
7.1 Bestemming	29
7.2 Inrichting	29
art. 7bis Indicatieve aanduiding waterloop	31
art. 8 Zone voor natuurontwikkeling en waterberging	32
8.1 Bestemming	32
8.2 Inrichting	32
8.3 Beheer	33
art. 9 Zone voor groenstroken (indicatief)	34
9.1 Bestemming	34
9.2 Inrichting	34

9.3 Beheer	35
art. 10 Zone voor spoorinfrastructuur	36
<hr/>	
10.1 Bestemming	36
10.2 Inrichting	36
art. 11 Zone voor ontsluitingsweg	37
<hr/>	
11.1 Bestemming	37
11.2 Inrichting	37
11.3 Beheer	37
art. 12 Zone voor langzaam verkeersverbinding (indicatieve aanduiding)	38
<hr/>	
12.1 Bestemming	38
12.2 Inrichting	38
art. 12bis Fietstunnel	39
art. 13 Reservatiezone voor wegeninfrastructuur (in overdruk)	40
<hr/>	
13.1 Bestemming	40
13.2 Inrichting	40
13.3 Nabestemming	41
art. 14 Zone voor hoogspanningsinfrastructuur (in overdruk)	42
<hr/>	
14.1 Bestemming	42
14.2 Inrichting	42

	<p>art. 0 <i>Algemene bepalingen</i></p> <hr/> <p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>0.3 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p> <p>Bestaande regelmatig vergunde gebouwen en constructies kunnen in hun hoedanigheid behouden blijven ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.</p> <p>0.4 Gebruik van materialen</p> <p>Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.</p> <p>Het gebruik van waterdoorlatende materialen, is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren; omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Indien waterdoorlatende materialen worden gebruikt voor de parkeerzones is het aangewezen een oliezuiverende laag te voorzien in de opbouw van de bestrating.</p> <p>Voor de niet verharde delen van het terrein zal een omschrijving worden weergegeven van de gebruikte groenelementen. Alle aanvragen zullen worden getoetst aan de wijze waarop de beplanting wordt gebruikt.</p>
--	--

	<p>Alle gebouwen en constructies worden opgericht in duurzame materialen: voor alle gevels moeten esthetisch verantwoorde materialen gebruikt worden zoals gevelsteen, sierbepleistering of sierbeton. Combineren met hout, metaal of natuursteen is toegelaten op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen een decoratieve functie hebben.</p> <p>Het dakmateriaal bestaat uit pannen, leien, profielplaten, koper of zink; voor platte daken kunnen gemodificeerd bitumen (eventueel bedekt met een laag grint), of vegetatiematten (extensief groendak) gebruikt worden.</p> <p>0.5 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>0.6 Aandachtspunten in kader van toegankelijkheid</p> <p>De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet – vergunningsplichtige ingrepen.</p> <p>Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</p> <p>0.7 Bescherming van het erfgoed</p> <p>De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch of ander onderzoek in functie van het behoud en de bescherming van het erfgoed zijn toegelaten, indien de voortgang van het project hierdoor niet
--	---

in het gedrang wordt gebracht.

- Bij de uitwerking van acties of maatregelen die een ingreep in de bodem en/of consequenties voor de bodem met zich meebrengen, dient de instantie bevoegd voor het archeologisch patrimonium voorafgaandelijk in kennis te worden gesteld van de werkzaamheden.

0.8 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid is volgende verklarende begrippenlijst opgenomen:

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.

Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bouwhoogte: De totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

Kroonlijsthoogte: hoogte van een gebouw gemeten van het niveau van de as van de aanliggende weg en de kroonlijst van het gebouw. Indien het gebouw niet gelegen is aan een weg, wordt de kroonlijsthoogte gemeten tussen het maaiveldniveau en de kroonlijst.

Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

Streekeigen en standplaatsgebonden soorten: inheemse soorten, die gebonden zijn aan een bepaald bodemtype en een bepaalde fyto geografische regio.

Vloer/terreinindex: verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen binnen een bestemmingszone en de totale oppervlakte van de bestemmingszone uitgedrukt in een percentage.

Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Woonwagens: elke verplaatsbare of mobiele constructie, zelfs indien de wielen ervan verwijderd zijn, ontworpen en/of gebruikt als permanente of tijdelijke verblijfplaats

Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

In de volgende tekst worden nog een aantal begrippen gehanteerd die niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze in het vergunningenbeleid regelmatig gehanteerde begrippen zijn.

0.9 Bestemmingszones

Binnen het grafisch plan komen volgende bestemmingen voor:

- Zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen
- Zone voor recreatie en landschapsontwikkeling
- Bouwvrij agrarisch gebied
- Zone voor landbouwbedrijven
- Zone voor waterzuiveringsinstallatie
- Zone voor wonen – residentieel woonwagenterrein
- Zone voor waterloop / beekloop
- Zone voor natuurontwikkeling en waterberging
- Zone voor groenstroken (indicatief)
- Zone voor ontsluitingsweg

Toelichting**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

	<ul style="list-style-type: none">- Zone voor langzaam verkeersverbinding (indicatieve aanduiding)- Reservatiezone voor wegeninfrastructuur (in overdruk)- Zone voor hoogspanningsinfrastructuur (in overdruk)
--	--



Het sportlandschap zal zich evenwijdig aan de spoorlijn ontwikkelen als een dynamische zone voor sport en recreatie met een hoge gebruikswaarde die overgaat in een zone voor natuur- en landschapsontwikkeling waarin recreatief medegebruik mogelijk is. Binnen de zone voor sport en recreatie wordt een maximale bundeling van gebouwen en verhardingen vooropgesteld in aansluiting met de spoorwegbundel evenals een ontsluiting op de R11. Het is de betrachting een aantal sportaccommodaties te clusteren met gemeenschappelijke voorzieningen (gebouwen, parking, ...) Het combineren van voetbalvelden met tennisvelden is een mogelijkheid van gecombineerd ruimtegebruik.

Door de bundeling van gebouwen en infrastructuren aan de rand van het projectgebied wordt in de rest van de zone voldoende ruimte gevrijwaard om openluchtsportterreinen aan te leggen. Aangezien de mogelijkheid is voorzien voor één of twee kunstgrasvelden aan te leggen met een hoge gebruiksfrequentie kan er binnen de zone ruimte gevrijwaard worden voor andere sporten of een meer groene invulling. Het is alvast te betrachting om een "sportpark" te realiseren waardoor een verweving ontstaat van sportvelden, ruimte voor niet – georganiseerde sporten en ruimte voor groen. Binnen dit "sportpark" dient de Fortloop als waterloop geïntegreerd en ingepast met ruimte voor waterberging en natuurontwikkeling.

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van het sportlandschap is duurzaamheid. Door een goede inplanting van de terreinen, accommodaties en ondersteunende voorzieningen wordt een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik nagestreefd.

art. 1 **Zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen**

1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de uitbouw van recreatie- en sportinfrastructuur, in het bijzonder voor de aanleg en de inrichting van sportterreinen en het voorzien van de nodige accommodatie (o.a. sporthal, tribune, cafetaria, sanitair, kleedkamers, materiaalopslag). Het inrichten van toegangen, interne ontsluitingswegen voor langzaam en gemotoriseerd verkeer, het aanleggen van parking zijn toegestaan. Alsook het aanbrengen van groenstructuren die een landschappelijke integratie van de bestemmingszone bewerkstelligen. De zone is opgedeeld in twee deelzones. Daarbij is:

Deelzone 1 bestemd voor infrastructuur en bebouwing in functie van sport- en recreatie en voor het aanleggen van sportterreinen en parkeervoorzieningen. Als nevenbestemming kan het oprichten van één cafetaria per gebouwencomplex worden toegestaan. Daarnaast is het bouwen van één conciërgewoning mogelijk voor de totaliteit van het gebied en voor zover dit in het verband met de goede werking en de veiligheid van de voorzieningen noodzakelijk blijkt.

Deelzone 2 is enkel bestemd voor het aanleggen van openlucht sportterreinen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan, uitgezonderd het oprichten van schuilplaatsen, speeltoestellen en constructies in functie van de sportbeoefening.

Ruimtecategorie : recreatie

1.2 Inrichting

1.2.1 Gebouwen en constructies

Constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied (o.a. sporthal, tribune, cafetaria, sanitair, kleedkamers, materiaalopslag) kunnen vrij opgericht worden binnen deelzone 1 voorzover een minimale afstand van 5m tot de zonegrens (grens van de bestemmingszone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen) en wegenis behouden blijft.

<p>In de gehele bestemmingszone kunnen afsluitingen worden voorzien op voorwaarde dat de paden die doorheen het gebied lopen hierdoor niet afgesloten worden. Via het netwerk van paden moet men zich vrij door de zone kunnen blijven verplaatsen.</p>	<p>Een zuinig ruimtegebruik is een vereiste waarbij de integratie van de verschillende onderdelen voorop wordt gesteld. Het optrekken van een gebouw in twee bouwlagen is toegestaan. De vloer/terreinindex bedraagt maximum 25% van de gehele zone.</p> <p>De bijhorende cafetaria en conciërgewoning worden geïntegreerd in de gebouwen voor sport en recreatie. De integratie ervan in de gebouwen wordt gerealiseerd door het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen.</p> <p>De conciërgewoning heeft daarbij een maximum vloeroppervlakte van 200m².</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 13m. Van deze hoogte kan worden afgeweken indien vanuit de activiteit die er beoefent wordt een hogere hoogte vereist is.</p> <p>De dakvorm is vrij, bij hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 30°.</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgericht in duurzame materialen; voor alle gevels moeten esthetisch verantwoorde materialen gebruikt worden zoals gevelsteen, sierbepleistering of sierbeton. Combineren met hout, metaal of natuursteen is toegelaten op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen een decoratieve functie hebben.</p> <p>Het dakmateriaal bestaat uit hout, pannen, leien, profielplaten, koper of zink; voor platte daken kunnen gemodificeerd bitumen (eventueel bedekt met een laag grint), of vegetatiematten (extensief groendak) gebruikt worden. Lichtstraten zijn toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van afsluitingen kan worden toegestaan op voorwaarde dat de toegankelijkheid van het gebied verzekerd blijft. Het plaatsen van afsluitingen langs de spoorlijn is toegestaan in functie van de veiligheid.</p> <p>Tegen de gevels van de gebouwen mogen publiciteitsborden worden geplaatst voor zover deze zich beperken tot de bekendmaking van de activiteiten die op die plaats uitgeoefend worden.</p>
---	---

Door de bundeling van gebouwen en infrastructuur aan de rand van het projectgebied wordt in de rest van de zone voldoende ruimte gevrijwaard om openluchtsportterreinen aan te leggen. Aangezien de mogelijkheid is voorzien voor één of twee kunstgrasvelden aan te leggen met een hoge gebruiksfrequentie kan er binnen de zone ruimte gevrijwaard worden voor andere sporten of een meer groene invulling.

De verlichting van de sportvelden moet zo gericht worden dat deze geen (licht)hinder veroorzaakt voor het landschap en de luchthaven. Dit kan door gebundeld en zoveel mogelijk naar beneden te schijnen.

1.2.2 Aanleg sportterreinen

Zowel in deelzone 1 als deelzone 2 kunnen verharde en onverharde sportterreinen aangelegd worden. In deelzone 1 kunnen dit overdekte en openluchtsportterreinen zijn, in deelzone 2 enkel openluchtsportterreinen.

Het plaatsen van speelvoorzieningen en constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten zoals dug-outs, doelen, netten, verlichtingsmasten, open schuilplaatsen, ... zijn toegelaten in de gehele zone.

De omvang van de constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent. Specifiek voor verlichtingsmasten dient de hoogte beperkt te blijven tot een maximum van 20m. Bij de situering van de sportvelden en de plaatsing van de verlichtingspalen dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder zowel naar het landschap toe als voor de luchthaven.

Reclamepanelen tot een max. hoogte van 1m50 zijn toegelaten op afsluitingen aan de randen van de speelvelden en enkel indien deze naar het sportterrein zijn gericht. Reclame geplaatst in functie van het buitenaanzicht of langs ontsluitingswegen is niet toegelaten.

In het kader van een duurzame ontsluiting van de sportaccommodatie wordt een modal-split nagestreefd waarbij naast het voorzien in voldoende parkeerruimte voor wagens tevens aandacht wordt besteed aan het realiseren van comfortabele fietsenstallingen bij de gebouwen.

Het stadsbestuur zal met De Lijn in overleg treden om een bijkomende halte ter hoogte van het "sportlandschap" in te voeren .

Het is alvast te betrachten om een "sportpark" te realiseren waardoor een verweving ontstaat van sportvelden, ruimte voor niet – georganiseerde sporten en ruimte voor groen. Binnen dit "sportpark" dient de Fortloop als waterloop geïntegreerd en ingepast met ruimte voor waterberging en natuurontwikkeling.

1.2.3 Aanleg parkeervoorzieningen en ontsluiting

In de gehele bestemmingszone is de aanleg van toegangswegen tot de sportterreinen en langzame verkeersverbindingen toegestaan. In deelzone 1 is bovendien het aanleggen van parkeervoorzieningen toegestaan. Minimum 15% van de terreinoppervlakte in deelzone 1 wordt voorbehouden voor groen en parkachtige aanleg.

Binnen de grenzen van de bestemmingszone wordt in het noodzakelijk aantal parkings voorzien. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt :

- tennis: min. 2 en max. 3 parkeerplaatsen tennisveld
- overige sporten: min. 15 en max. 25 parkeerplaatsen per ha netto sportterrein (de oppervlakte van de sportterreinen zelf)

Binnen de grenzen van de bestemmingszone wordt tevens voorzien in comfortabele fietsenstallingen die ingeplant worden bij de inkom van de gebouwen. Het aantal fietsstapplaatsen is daarbij evenredig aan het voorziene aantal parkeerplaatsen.

Binnen de zone kunnen interne ontsluiting en noodzakelijke dienstwegen worden aangelegd met een maximale breedte van 4m. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Daarnaast kunnen langzame verkeersverbindingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en met een maximum breedte van 2m.

Alle constructies zijn op de parkeerterreinen verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur en straatmeubilair.

1.2.4 Landschappelijke integratie

Alle gebouwen, constructies, verhardingen en sportterreinen binnen de bestemmingszone dienen voorzien te worden van een gepaste landschappelijke integratie zodat een groen, parkachtig karakter van de zone verwezenlijkt kan worden.

Werken in functie van de waterhuishouding en het integraal waterbeheer van

	<p>het gebied zijn toegestaan.</p> <p>Minimum 15% van de terreinoppervlakte in deelzone 1 wordt voorbehouden voor groen en parkachtige aanleg.</p> <p>1.2.5 Instandhouding bestaande bebouwing</p> <p>Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten de bestaande woning en woningbijgebouwen te verbouwen binnen het vergunde of vergund geachte volume.</p> <p>Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van het aansluiten op een (aan te leggen) riolering.</p> <p>1.2.6 Randvoorwaarden ten aanzien van de hoogspanningsleiding</p> <p>Aan weerszijden van de hoogspanningsleiding dient de wettelijke uitzwaaizone gerespecteerd waarin de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte niet wordt overschreden.</p> <p>Deze beperkingen gelden voor alle constructies, werkzaamheden en groenaanplantingen. De hoogte van de verlichtingspalen dient conform de maximum toegelaten bouwhoogte aangepast.</p>
--	---



De zone voor recreatie en landschapsontwikkeling ten zuiden van de zone voor sport vormt de overgang tussen de kern van Mortsel, de sportinfrastructuur en het open agrarische landschap. In deze zone staan laagdynamisch recreatief gebruik, ruimte voor niet – georganiseerde sporten en natuur- en landschapsontwikkeling voorop.

Deze zone voor recreatie en landschapsontwikkeling kadert in de landschapsopbouw van het sportlandschap en wordt gekoppeld aan de groene dooradering van het plangebied. Het is belangrijk dat de zone voor recreatie en landschapsontwikkeling, de ruimte voor sport en de ruimte voor groen verweven worden tot een effectief sportpark. Een groen, flexibel grid moet tenslotte zorgen voor de integratie van sportterreinen, -accommodaties en ondersteunende voorzieningen (parking, toegangswegen) in een groene omgeving.

art. 2 *Zone voor recreatie en landschapsontwikkeling*

2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de uitbouw van laagdynamische recreatie, niet-georganiseerde sporten en landschapsontwikkeling.

Het gebied vervult een recreatieve, landschappelijke en ecologische functie. De inrichting wordt hierop afgestemd. Het laagdynamische recreatief medegebruik richt zich op de eventuele aanleg en inrichting van sport-, recreatie en speelvoorzieningen met zeer beperkte infrastructuur. Het betreft laagdynamische activiteiten die geen verkeersgenererend effect noch een luidruchtig karakter hebben.

Ruimtecategorie : recreatie

2.2 Inrichting

2.2.1 Aanleg van het terrein

In het gebied worden werken en handelingen toegelaten in functie van het openstellen van het gebied en voor de uitbouw van laagdynamische recreatieve voorzieningen. Het betreft voorzieningen in de vorm van speeltoestellen, zitbanken, petanquebanen, sporttoestellen, Het inrichten van competitievelden voor sportbeoefening is niet toegestaan. Er mogen wandel- en fietspaden in waterdoorlatende materialen en met een maximum breedte van 2m worden aangelegd.

In dit gebied kunnen die werken en handelingen toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologisch waarden van de zone, waarbij alle werken geïntegreerd moeten worden in hun omgeving. De inrichting met natuurlijke elementen is enkel toegelaten met streekeigen en inheemse beplanting.

Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van de recreatieve invulling, aanleg van fiets- en recreatieve wandelpaden.

De verlichting moet zo gericht worden dat deze geen (licht)hinder veroorzaakt voor het landschap en de luchthaven. Dit kan door gebundeld en zoveel mogelijk naar beneden te schijnen.

2.2.2 Bebouwing en constructies

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen in functie van de bestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, verlichting, etc.);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief gebruik van het gebied (zitbanken, vuilnisbakken, picknicktafels, ...);
- Het oprichten van volledig gesloten constructies is niet mogelijk, een schuilhuisje of deels overdekte ontmoetingsruimte is evenwel toegestaan.
- het plaatsen van afsluitingen langs de spoorlijn;
- het aanleggen van een fietstunnel onder de spoorlijn in functie van een optimale ontsluiting van een langzame verkeersverbinding (cfr. Art. 12);
- alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.
- Het oprichten van schuilhokken voor dieren met een maximale oppervlakte van 30m² per hectare en een maximale bouwhoogte van 3,00m.
- Alle werken in functie van de waterhuishouding en het integraal waterbeheer van het gebied.

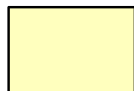
2.2.3 Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), al dan niet versterkt met palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 1,80m. Palen met draad of draadgaas zijn tevens toegelaten.

2.2.4 Instandhouding bestaande bebouwing

Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten de bestaande woning en woningbijgebouwen te verbouwen binnen het vergunde of vergund geachte volume.

	<p>Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van het aansluiten op een (aan te leggen) riolering.</p> <p>2.2.5 Randvoorwaarden ten aanzien van de hoogspanningsleiding</p> <p>Aan weerszijden van de hoogspanningsleiding dient de wettelijke uitzwaaizone gerespecteerd waarin de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte niet wordt overschreden.</p> <p>Deze beperkingen gelden voor alle constructies, werkzaamheden en groenaanplantingen. De hoogte van de verlichtingspalen dient conform de maximum toegelaten bouwhoogte aangepast.</p>
--	---



Het centraal gelegen openruimte gebied wordt versterkt als ruimte voor landbouw en landschapsontwikkeling. Naast ruimte voor grondgebonden landbouw zijn er mogelijkheden voor de uitbouw van kleine landschapselementen gekoppeld aan perceelsgrenzen of afwateringsgrachten.

art. 3 *Bouwvrij agrarisch gebied*

3.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw, in het bijzonder voor de grondgebonden landbouw. Het open karakter van het agrarisch gebied dient behouden te blijven.

Ruimtecategorie: landbouw

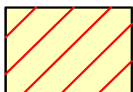
3.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van open schuilhokken voor vee.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer in waterdoorlatende materialen en met een maximum breedte van 2m;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- het plaatsen van afsluitingen langs de spoorlijn;
- het aanleggen van een fietstunnel onder de spoorlijn in functie van een optimale ontsluiting van een langzame verkeersverbinding (cfr. Art. 12);
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.
- Oprichten van schuilhokken voor vee, waarbij het gaat over een eenvoudige constructie, die uit één oppervlakte bestaat en niet verhard is,

	<p>minstens aan één zijde volledig en altijd open is, en opgericht worden natuurlijke of esthetisch verantwoorde materialen; het betreft schuilhokken tot 30m² per hectare met een maximale bouwhoogte van 3,00m.</p> <ul style="list-style-type: none">- Werken in functie van de waterhuishouding en het integraal waterbeheer van het gebied.- Het aanplanten van alleenstaande bomen, bomenrijen en houtkanten met streekeigen en standplaatsgebonden soorten is toegestaan.
--	--



Het centraal gelegen openruimte gebied wordt versterkt als ruimte voor landbouw en landschapsontwikkeling. Het bestaande landbouwbedrijf krijgt mogelijkheden tot uitbreiding in aansluiting met de bestaande gebouwen.

art. 4 *Zone voor landbouwbedrijven*

4.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven en voor de landschappelijke integratie ervan.

Ruimtecategorie: landbouw

4.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van bijkomende woningen voor exploitanten.

Nieuwe constructies en gebouwen in functie van de landbouwbedrijfsvoering kunnen opgetrokken worden binnen de betrokken zone alsook het herbouwen en uitbreiden van bestaande vergunde bedrijfsgebouwen indien de grondoppervlakte van alle bijkomende gebouwen en constructies samen niet meer dan 50% bedraagt t.o.v. de laatst vergunde of vergund geachte landbouwbedrijfsgebouwen bij inwerkingtreding van het RUP. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwe constructies en gebouwen dient een berekeningsnota te bevatten die hieromtrent inzicht geeft.

Nieuwe constructies en gebouwen in functie van de landbouwbedrijfsvoering kunnen opgetrokken worden op voorwaarde dat een goede landschappelijke integratie verwezenlijkt wordt. Deze landschappelijke integratie kan gebeuren door het aanplanten van opgaande groenelementen, houtkanten of hoogstammige bomen.

De kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt max. 6.50m, de nokhoogte bedraagt max. 9m. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens en zonegrens bedraagt min. 5m, zonder kleiner te zijn dan de hoogte gemeten van het maaiveld tot de kroonlijst.

De bedrijfswoning kan worden herbouwd en uitgebreid voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt.

--	--



Het waterzuiveringsstation vormt een aparte eenheid binnen het plangebied. Binnen de zone kan een verdere verdichting en ontwikkeling van de waterzuiveringsinstallatie gebeuren.

art. 5 Zone voor waterzuiveringsinstallatie

5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor voorzieningen van openbaar nut, in het bijzonder voor de inplanting van de noodzakelijke constructies en dienstgebouwen voor het functioneren van de waterzuiveringsinstallatie.

Ruimtecategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

5.2 Inrichting

Bij de inplanting van de gebouwen en constructies wordt rekening gehouden met een zuinig ruimtegebruik. Bij de plaatsing van de gebouwen en constructies zal rekening gehouden worden met mogelijke uitbreidingen van de werkingscapaciteit, te verwachten nieuwe technieken en/of de vigerende wetgeving.

De maximale hoogte van nieuwe gebouwen en constructies bedraagt 6m. Mits verantwoording vanuit specifieke technische eisen kan hiervan afgeweken worden.

De gebouwen en constructies dienen zich op een neutrale manier te integreren in de omringende omgeving én dienen een harmonisch geheel te vormen met de andere gebouwen en constructies van deze zone door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Binnen de zone wordt een **groenbuffer** aangelegd van min. 3m breedte die zorgt voor de ruimtelijke en landschappelijke integratie van het geheel. Het is hierbij noodzakelijk om de visueel storende onderdelen van de waterzuiveringsinstallatie op een gepaste en samenhangende wijze te bufferen ten aanzien van de omgeving.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Op plaatsen waar in functie van de exploitatie en opgelegde sectorale voorwaarden ondoordringbare verhardingen noodzakelijk zijn kan hiervan afgeweken worden.

Reliëfwijzigingen worden toegelaten als deze beperkt worden tot hetgeen

Toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

	<p>nodig is voor het functioneren van de openbare dienstverlening en de waterzuiveringsinstallatie.</p> <p>De onverharde delen van de zone worden voorzien van groenaanleg.</p>
--	---



Het woonwagenterrein wordt behouden centraal in het plangebied. Door middel van het RUP zal het bestaande inhoudelijke reglement worden opgenomen in de voorschriften. Een landschappelijke integratie wordt nagestreefd.

art. 6 Zone voor wonen – residentieel woonwagenterrein

6.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het inrichten van een residentieel woonwagenterrein, m.a.w. voor het sedentair wonen in woonwagens.

Het aanleggen van verhardingen en het inrichten van voorzieningen in functie van de bewoners van de woonwagens is in deze zone toegelaten.

Ruimtecategorie: wonen

6.2 Inrichting

In het residentieel woonwagenterrein mogen maximaal 26 woonpercelen worden ingericht. De woonpercelen hebben elk een maximale oppervlakte van 280m². De enige toegelaten woonvormen zijn:

- een residentiële woonwagen
- een verkeerswaardige woonwagen
- een aanbouw aan een woonwagen

Binnen het terrein moet uit de aanleg van de wegen het belang van de woonerffunctie en het verkeersluw karakter duidelijk blijken. De wegen hebben een maximale breedte van 4.50m en worden gerealiseerd in waterdoorlatende, half-doorlatende of asfalt verharding. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van het gebruik van het terrein: wegen, paden en een beperkte oppervlakte rondom de infrastructuur. In functie van het bezoekersparkeren kan een afzonderlijke zone voor max. 4 voertuigen worden gerealiseerd in aansluiting met de ontsluitingsweg, mogelijks geïntegreerd in de groene bufferstrook.

Binnen de woonpercelen zijn verhardingen in waterdoorlatende materialen toegelaten voor paden, terrassen en parkeren.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegestaan, mits ze verzoenbaar zijn met het karakter, de kenmerken en het gebruik van het geheel; de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

	<p>de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het plaatsen van een woonwagen - Elk woonperceel kan worden voorzien van een individueel dienstgebouwtje met een oppervlakte van max. 25m², dat plaats biedt voor sanitaire voorzieningen, nutsleidingen en bergruimte: de dienstgebouwtjes worden minimaal per 2 of per 4 gekoppeld op de perceelsgrens; ze hebben een schuin dak met kroonlijsthoogte van max 3m; alle dienstgebouwtjes hebben hetzelfde uitzicht en worden door de terreinbeheerder gebouwd. - Bij elke woonwagen mag één aanbouw worden voorzien met een maximale oppervlakte van 25m² : de dakvorm is vrij te kiezen; de nok- en kroonlijsthoogte van een aanbouw zijn maximaal de hoogte van de woonwagen zelf; verdiepingen zijn niet toegelaten; de aanbouw wordt opgericht met duurzaam materiaalgebruik en in harmonie met het terreingegeven; het is verboden steenachtige materialen te gebruiken, behalve voor de fundering. Ter stabilisatie van woonwagen en aanbouw mag onder de constructie een vloer gelegd worden (bijvoorbeeld in beton of betonklinkers) van maximaal 0,20m dikte. - het plaatsen van tuinbergingen, dierenhokken, speeltoestellen en mobiele constructies (vb schommel, zwembad) binnen de woonpercelen tot een oppervlakte van 6.50m². - het plaatsen van levende hagen tussen de woonpercelen met een maximum hoogte 1,50m en overige groenaanplantingen, uitsluitend streekeigen soorten; - het plaatsen van niet levende afsluitingen in de vorm van draadafsluitingen of houten afsluitingen rondom de woonpercelen met een maximumhoogte van 1.50m; - het plaatsen van verlichtingsarmaturen en technisch noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen). - het inrichten van twee autostaanplaatsen, in openlucht of overdekt, voor bewoners per woonperceel - het voorzien van straatmeubilair en het inrichten van speelveldjes als het plaatsen van speeltoestellen; - het aanleggen van een zone voor geselecteerde afvalberging.
--	--

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn niet toegelaten:

- het inrichten van werkpercelen ;
- het plaatsen van andere afsluitingen rondom de woonpercelen zoals hierboven aangegeven;
- het stapelen van materialen in de bebouwbare zone van een woonperceel die vreemd zijn aan de woonactiviteit, uitgezonderd een gezinswagen.
- het stapelen van materialen, grondstoffen, afval e.d. in de onbebouwde strook langs de grenzen van een woonperceel.
- het verharderen van de onbebouwde strook langs de grenzen van een woonperceel, uitgezonderd de toegang over een maximale breedte van 4m.

De woonwagens met hun aanbouw moeten op minimaal 2m van de grens met de andere standplaatsen staan (de minimale afstand tussen constructies op twee aanpalende woonpercelen is 4m). Afhankelijk van de ligging kan de aanbouw tot tegen de groene bufferzone worden gerealiseerd.

6.3 Groene bufferstrook

Binnen de bestemmingszone voor het residentieel woonwagenterrein wordt een groene bufferstrook voorzien. De groene bufferstrook heeft een minimale breedte van 10m en is beplant met een gelaagde beplanting van streekeigen bomen en struiken, deskundig aangelegd en in stand gehouden, of omvat een grazige vegetatie zodat er visueel contact met het landschap mogelijk is.

Grachten of open infiltratiebekkens kunnen in de groene buffer geïntegreerd worden.

In deze strook mag een afsluiting worden voorzien in donkergekleurde, gladde metaal- of kunststofdraad, maximum hoogte 2m, gecombineerd met beplanting.

Binnen de strook is het stapelen van materialen, werktuigen, grondstoffen, afval en andere verboden. Er mogen in de groene bufferstrook geen constructies worden opgetrokken.

	<p>6.4 Overgangsmaatregel</p> <p>Van zodra een woonperceel wordt vrijgegeven of bij herinrichting door de terreinbeheerder worden de hierboven weergegeven voorschriften van toepassing.</p>
--	---



De beekvalleien van Koude Beek en Fortloop nemen hun rol op in functie van waterbeheer en uitbouw van waterbuffering. Een ecologische herinrichting van de Koude Beek en Fortloop spelen hierin een belangrijke rol.

art. 7 Zone voor waterloop / beekloop

7.1 Bestemming

De Koudebeek en Fortgracht zijn opgenomen als waterlopen, de overige lijnvormige wateren worden beschouwd als beeklopen.

De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De strook heeft een breedte van 1m uit de as voor wat betreft de beeklopen en een breedte van 2.5m uit de as voor wat betreft de waterlopen.

Daarnaast kan in de zone aan natuurontwikkeling met aandacht voor ecologisch beekherstel en verbetering van de structuurkwaliteit gedaan worden. Ook wordt ruimte voorzien voor onderhoudswerken aan de waterloop.

In aansluiting met de zone voor waterloop / beekloop kan tevens een retentiezone worden uitgewerkt voor de tijdelijke buffering van overtollig oppervlaktewater. De werken en constructies die hiervoor noodzakelijk zijn, kunnen worden gerealiseerd.

Ruimtecategorie : lijninfrastructuur

7.2 Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Beperkte overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht. Deze inrichting is van toepassing over de totale diepte van de zone.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten, mits ze verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken en het gebruik van het geheel, de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden:

- Alle beheerswerken in functie van de beek- en waterlopen en van de natuurwaarden van beide oevers, inclusief het openleggen van ingebuisde of gedempte delen van de waterlopen, de aanleg van

- plasbermen, poelen en vispasseerbare stuwen;
- Bij de uitvoering van de beheers- en inrichtingswerken worden bij voorkeur en waar mogelijk de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd;
 - Oeververstevingswerken, mits gebruik gemaakt wordt van natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen, bij voorkeur beplanting met streekeigen grondvasthoudende oevervegetatie (beton, tropisch hout zonder officiële certificering en schanskorven zijn niet toegelaten);
 - Ruimingswerken volgens de code van de goede natuurpraktijk;
 - Wijzigen van het profiel van de waterloop / beekloop in functie van natuurherstel of natuurontwikkeling, of bij acuut overstromingsgevaar;
 - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, constructies, wegwijzers, weg afsluitingen, ...);
 - Het overbruggen van de waterloop in functie van fiets- en voetgangersverbindingen via bruggen, brughoofden en steunmuurtjes;
 - De afbraak van bouwwerken of constructies; het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties van de natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn niet toegelaten:

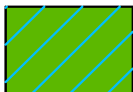
- Het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken met uitzondering van de werken, handelingen en wijzigingen zoals hiervoor opgesomd. In het bijzonder het rechttrekken of inbuizen van de waterloop en het wijzigen van het profiel van de waterloop, tenzij in functie van natuurherstel of -ontwikkeling, of bij acuut overstromingsgevaar.
- Het oprichten van niet aan de waterloop gerelateerde constructies of het plaatsen van afsluitingen;
- Het wegnemen of vernielen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij voor beheersdoeleinden.

De waterloop dient steeds zichtbaar aanwezig te zijn en mag niet worden ingebuisd.


art. 7bis *Indicatieve aanduiding waterloop*

Deze zone is op het grafisch plan indicatief weergegeven. In functie van de optimale inrichting van de 'zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen' kan de waterloop gedeeltelijk of geheel verschoven worden zonder dat de continuïteit van de waterloop in gedrang mag komen.

De Fortloop wordt maximaal als open waterloop gerealiseerd. Beperkte overbruggingen zijn toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.



De beekvalleien van Koude Beek en Fortloop nemen hun rol op in functie van waterbeheer en uitbouw van waterbuffering. Zowel in aansluiting met de Fortloop als de Koude Beek wordt een ruime zone voorzien voor bijkomende retentie in functie van de geplande initiatieven en voor de ruimere (stedelijke) omgeving.

art. 8 *Zone voor natuurontwikkeling en waterberging*

8.1 Bestemming

De zone met natuurontwikkelings- en wateropvangfunctie is gericht op de uitbouw van landschap- en natuurontwikkeling en op de mogelijke uitbouw van een retentiezone voor de buffering van oppervlaktewater langs de Fortloop en de Koude Beek.

Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Ruimtecategorie : overig groen

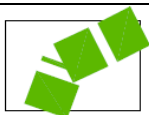
8.2 Inrichting

De zone met natuurontwikkelings- en wateropvangfunctie is een bouwvrije zone. Alle constructies en bebouwing zijn er verboden, met uitzondering van de zaken die hieronder opgenomen zijn.

Volgende stedenbouwkundige handelingen zijn toegestaan indien ze worden geïntegreerd in de omgeving :

- het aanleggen van een retentiezone voor waterbuffering in het kader van de waterbeheersing van het gebied, voor zover dit volgens de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- constructies, werken en handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van landschap- en natuurontwikkeling voor zover ze volgens de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer in waterdoorlatende materialen met een neutrale kleur en maximumbreedte van 2m;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie al dan niet in combinatie met een rustpunt of zitplek;
- het aanleggen van een fietstunnel onder de spoorlijn in functie van

	<p>een optimale ontsluiting van een langzame verkeersverbinding (cfr. Art. 12);</p> <p>Om de karakteristieke openheid van het gebied te behouden worden doorzichten naar het omliggende landschap gevrijwaard.</p> <p>8.3 Beheer</p> <p>Deze zone dient te worden aangelegd door de lokale waterbeheerder, die tevens instaat voor het onderhoud ervan. Hierbij worden de principes van natuurtechnische milieubouw toegepast noodzakelijk voor het behoud van het natuurdoeltype (grazige vegetaties, natte ruigtes, poelen en plassen, ...) dat wordt nagestreefd.</p>
--	---



Het is belangrijk dat de zone voor recreatie en landschapsontwikkeling, de ruimte voor sport en de ruimte voor groen verweven worden tot een effectief sportpark. Een groen, flexibel grid moet tenslotte zorgen voor de integratie van sportterreinen, -accommodaties en ondersteunende voorzieningen (parking, toegangswegen) in een groene omgeving.

art. 9 Zone voor groenstroken (indicatief)

9.1 Bestemming

Deze zone vervult een rol in functie van de landschappelijke inpassing van de sportvoorzieningen en de landschappelijke uitbouw van het sportlandschap. De zone is bestemd voor het behoud en het creëren van een groenstrook opgebouwd uit beplanting of natuurlijke elementen. Verder is in deze zone waterbuffering toegelaten.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en opritten voor het gemotoriseerd verkeer verboden met uitzondering van langzame verkeersverbinding.

Ruimtecategorie: landbouw / respectievelijk recreatie

9.2 Inrichting

De zone wordt op het grafisch plan indicatief aangegeven. De zone kan verschoven worden t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan, indien dit ruimtelijk verantwoord is in functie van een optimale inplanting ten aanzien van de onderliggende bestemmingen. De zone heeft een breedte van min. 10m voor de groenstroken die gelegen zijn in landbouwgebied en min. 15m voor deze gelegen in recreatiegebied. Binnen de zone voor groenstroken wordt een integratie van de waterloop/beekloop en de voet- en fietsverbindingen voorop gesteld. Van de vooropgestelde minimum breedte in de landbouwzone kan worden afgeweken ter hoogte van het bestaande landbouwbedrijf Van Hoof, de aanleg van een effectieve groenbuffer ten aanzien van de Koude Beek dient hier evenwel gegarandeerd.

Binnen de groenstrook langs de Krijgsbaan – R11 kan een geluidsbuffering al dan niet geïntegreerd in een grondwal worden voorzien met een maximum hoogte van 5m indien landschappelijk geïntegreerd.

De realisatie van de groenstrook dient te geschieden gelijktijdig met de inrichting van de terreinen, gebouwen en constructies in het plangebied.

De zone dient een groene invulling te krijgen. Dit kan gaan om een dichte groenbuffer beplant met opgaand of hoogstammig streekeigen groen,

gelijkmatig gemengd, deskundig aangelegd en in stand te houden. Maar ook een open landschapsbuffer bestaande uit grasstroken in combinatie met al dan niet verspreide streekeigen hoogstambomen is toegelaten.

In aansluiting met de waterloop kan natuurontwikkeling plaatsvinden in de vorm van oeverbeplanting langs de waterloop of ruimte bieden voor de aanleg van kleinschalige landschapselementen zoals houtkanten, heggen, hagen en bomenrijen langs de oevers.


Binnen de zone is de aanleg van wandel- en fietspaden welke een breedte hebben van min. 2.50m en max. van 3.50m toegestaan op een esthetisch verantwoorde en landschappelijk inpasbare wijze.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op zachte vormen van recreatie zoals rustpunten, zitplekken, e.d. is tevens toegestaan.

Het is een bouwvrije zone. Binnen deze zone zijn geen constructies toegelaten.

9.3 Beheer

De groenstroken dienen te worden aangelegd door de lokale waterbeheerder, die tevens instaat voor het onderhoud van de groenstrook, voor zover gekoppeld aan de waterloop. Binnen de zone voor sport en recreatie worden de groenstroken aangelegd en beheerd door de terreinbeheerder. Binnen de landbouwzone staan de landbouwers, overheidsinstanties of natuurverenigingen in voor het beheer van de groenstroken.

	<p>art. 10 <i>Zone voor spoorinfrastructuur</i></p> <hr/> <p>10.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Ruimtecategorie : lijninfrastructuur</p> <p>10.2 Inrichting</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de exploitatie aan de spoorinfrastructuur en haar aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
---	--


art. 11 Zone voor ontsluitingsweg
11.1 Bestemming

De zone voor ontsluitingsweg vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer. De strook is bestemd voor de aanleg van wegen, voet- en fietswegen, bedienings- en ontsluitingswegen en voor parkeergelegenheid.

Ruimtecategorie : lijninfrastructuur

11.2 Inrichting

Deze zone heeft een breedte van 8m. Binnen deze zone is het aanleggen van wegeniswerken toegestaan. De inrichting van de zone wordt afgestemd op de functie die ze vervult als lokale ontsluitingsweg en moet het gebruik als sluiproute verhinderen.

De zone tussen de Krijgsbaan en de 'reservatiezone voor wegeninfrastructuur' wordt ingericht in functie van de ontsluiting van de 'zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen', in het overige deel van deze zone kunnen ingrepen worden gedaan om doorgaand verkeer te verhinderen zonder daarbij het bestemmingsverkeer onmogelijk te maken.

Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en haltevoorzieningen.

De keuze voor het verharderen van rijweg is vrij, de parkeerstroken worden in waterdoorlatende verhardingen aangelegd omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden.

Het niet verharde deel van deze zone wordt aangelegd als groenzone.

11.3 Beheer

Deze zone dient te worden aangelegd door de terreinbeheerder, die tevens instaat voor het onderhoud ervan.



Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van het sportlandschap is duurzaamheid. Door een goede inplanting van de terreinen, accommodaties en ondersteunende voorzieningen wordt een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik nagestreefd. Het voorzien van fietstunnels en het uitwerken van een Trage Wegen-netwerk sluit hierbij aan, waardoor de bereikbaarheid vanuit een dicht bevolkte omgeving wordt gerealiseerd.

In functie van het recreatieve medegebruik wordt de mogelijkheid voorzien voor de uitbouw van een trage wegennetwerk doorheen het plangebied dat moet aansluiten op de bestaande verbindingen in Mortsel en de buurgemeentes.

art. 12 Zone voor langzaam verkeersverbinding (indicatieve aanduiding)

12.1 Bestemming

Deze zone vervult een verkeersfunctie voor niet gemotoriseerd verkeer en voor dienstverkeer. Deze zone is bestemd voor de aanleg fietsverbindingen en voetwegen doorheen het plangebied.

Ruimtecategorie : lijninfrastructuur

12.2 Inrichting

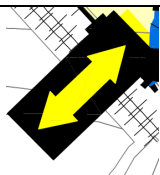
De zone wordt op het grafisch plan indicatief aangegeven. De zone kan verschoven worden t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan, indien dit ruimtelijk verantwoord is.

De zone heeft een breedte van 5m in functie van de realisatie van een bovenlokaal recreatief en/of functioneel fietsroutenetwerk. In het kader van dienstverkeer wordt rekening gehouden met een obstakelvrije doorgangzone van 5m voor zover de langzame verkeersverbinding de spoorlijn volgt.

De verhardingen dienen aangelegd te worden in duurzame materialen. Ze worden aangelegd in functie van het comfort voor voetgangers en fietsers. Indien mogelijk wordt een waterdoorlatende verharding gebruikt, voor zover deze sporadisch door dienstwagens kan worden gebruikt.

Alle constructies in deze zone zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur en straatmeubilair.

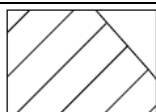
De niet verharde delen worden aangelegd als groene zone.



Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van het sportlandschap is duurzaamheid. Door een goede inplanting van de terreinen, accommodaties en ondersteunende voorzieningen wordt een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik nagestreefd. Het voorzien van fietstunnels en het uitwerken van een Trage Wegen-netwerk sluit hierbij aan, waardoor de bereikbaarheid vanuit een dicht bevolkte omgeving wordt gerealiseerd.

art. 12bis *Fietstunnel*

Deze zone is op het grafisch plan weergegeven. In functie van een optimale ontsluiting van de langzame verkeersverbinding met het achterliggende woongebied wordt ruimte gevrijwaard voor het aanleggen van één of meerdere fietstunnels onder de spoorlijn. De ligging van de fietstunnels is op het grafisch plan indicatief weergegeven. Indien uit onderzoek blijkt dat de fietstunnel beter op een andere plek in de omgeving kan gerealiseerd worden, sluit het plan dit niet uit.



art. 13 *Reservatiezone voor wegeninfrastructuur (in overdruk)*

13.1 Bestemming

De overdruk 'reservatiezone voor wegeninfrastructuur' bakent de perimeter waarbinnen een omleidingsweg tussen R11 en N10 en de ontsluiting van het luchthavengebied ten noorden van het plangebied kan gerealiseerd worden.

Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. De in de grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover deze de aanleg, het beheer en de exploitatie van de wegeninfrastructuur niet in het gedrang brengt.

Ruimtecategorie: lijninfrastructuur

13.2 Inrichting

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. Binnen de reservatiezone zijn niet toegelaten: het oprichten of uitbreiden van niet-verwijderbare bovengronds en ondergrondse constructies en gebouwen. Verhardingen, afsluitingen, openluchtsportterreinen en groenaanleg worden ten allen tijde als verwijderbaar beschouwd.

In afwijking van de paragraaf hierboven zijn werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande bebouwing en constructies toegelaten, voor zover

	<p>ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur. Bij eventuele onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit die werken en handelingen voortvloeit.</p> <p>13.3 Nabestemming</p> <p>Van zodra enerzijds de ontsluiting van het luchthavengebied en anderzijds de omleidingsweg tussen R11 en N10 gerealiseerd is of komt te vervallen, houdt de reservatiezone op met bestaan en wordt de in grondkleur aangegeven bestemming van toepassing voor zover deze de aanleg, het beheer en de exploitatie van de wegeninfrastructuur niet in het gedrang brengt.</p>
--	---


art. 14 Zone voor hoogspanningsinfrastructuur (in overdruk)
14.1 Bestemming

De overdruk 'zone voor hoogspanningsinfrastructuur' is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de hoogspanningsinfrastructuur en aanhorigheden. De in de grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover deze de aanleg, het beheer en de exploitatie van de hoogspanningsinfrastructuur niet in het gedrang brengt.

Ruimtecategorie: lijninfrastructuur

14.2 Inrichting

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen aan een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden toegelaten.

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen aan de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.