



BPA RECREATIEF PARKGEBIED FRAC TURNHOUT

10 augustus 2004

voorschriften

goedgekeurd 25 maart 2005

LIJN IN LANDSCHAP bvba



adres: Itegemsesteenweg 22 B-2560 NIJLEN
tel: +32 (0) 495 531 576
e-mail: joris.vangool@pandora.be



STAD TURNHOUT

Grote Markt 1
B-2300 Turnhout
Tel: 014 - 44 33 75
Fax: 014 - 44 33 30

GEZIEN EN VOORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR
DE GEMEENTERAAD VAN TURNHOUT IN
ZITTING VAN0.6.SEP.2004.....

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD
NEERGELEGD
VAN 2.7.SEP.2004...TOT...2.6.DKT.2004.....

GEZIEN EN DEFINITIEF GOEDGEKEURD DOOR
DE GEMEENTERAAD VAN TURNHOUT IN
ZITTING VAN0.6.DEC.2004.....

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Staf Lauwerysen

Marcel Hendrickx

Staf Lauwerysen

Marcel Hendrickx

Staf Lauwerysen

Marcel Hendrickx

PROVINCIE ANTWERPEN
STAD TURNHOUT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG FRAC RECREATIEF PARKGEBIED

ADMINISTRATIE RUIMTE ORDENING, HUISVESTING,
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *EP 9.90/13040/0180*

Brussel, *25 MARCH 2005*
De Vlaamse minister van Financiën en Beoordeling en Ruimte-Ordening

Dirk VAN MECHELEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

DATUM : 10 AUGUSTUS 2004



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER
PLAN VAN AANLEG "RECREATIEF PARKGEBIED FRAC" GENAAMD, VAN
DE GEMEENTE TURNHOUT

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, EN RUIMTELIJKE
ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 tot en met 21, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 1996;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "Recreatief Parkgebied FRAC" van de gemeente Turnhout, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, en een onteigeningsplan definitief aangenomen door de gemeenteraad bij beslissing van 6 december 2004;

Gelet op het bij de beslissing van 28 oktober 2004 van de gemeenteraad gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij de door artikel 19 van voornoemd decreet betreffende de ruimtelijke ordening voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het gunstig advies van GECORO, gegeven op 9 november 2004;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen, gegeven in zitting van 10 februari 2005;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27 september 2004 tot en 26 oktober 2004 geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "Recreatief Parkgebied FRAC" in het gewestplan Turnhout bestemd wordt als gebied voor recreatief parkgebied; dat het bijzonder plan van aanleg de vaststelling inhoudt van een daarvan afwijkende bestemming, met name "bebouwbare zone";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, en latere wijzigingen, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeente Turnhout reeds geruime tijd werkt aan een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat in mei 1999 een startnota van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voorgelegd voor opmerkingen; dat hiermee formeel wordt voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor het hierna goedgekeurde plan is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat het plan de inrichting regelt van een open ruimtegeheel en voormalig militair domein voor recreatie in een parkachtige sfeer; dat het plangebied binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Turnhout ligt; dat het plan wordt opgemaakt in uitvoering van het voorschrift van het gewestplan, en deels afwijkt van dit voorschrift;

Overwegende dat het plan uitvoering geeft aan de ontwikkelingsperspectieven van stedelijke gebieden zoals vernoemd in het RSV; dat het plan zorgt voor versterking van de multifunctionaliteit, door verweving van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en natuurontwikkeling; dat de geplande voorzieningen zijn afgestemd op het belang van het stedelijk gebied: de geplande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur hoort thuis in een regionaalstedelijk gebied; dat de toeristische en recreatieve voorzieningen worden geoptimaliseerd door ze te bundelen op een goed bereikbare locatie; dat de dynamiek van de activiteiten afgestemd wordt op de ruimtelijke draagkracht door recreatief medegebruik ruimtelijk te differentiëren; dat de stedenbouwkundige voorschriften ruimtelijke kwaliteit garanderen in de collectieve en openbare ruimten; dat het plan voorziet in het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen, in het bijzonder de Bossenloop;

Overwegende dat het plan voldoende tegemoet komt aan de opmerkingen die door AROHM naar aanleiding van de plenaire vergadering werden uitbracht;

Overwegende dat het plan niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied ligt; dat de waterloop Bossenloop planologisch beschermd wordt door de aanduiding van een onbebouwbare zone van 30m; dat het plan voorziet in de gedeeltelijke verharding en bebouwing van een open ruimte; dat de stedenbouwkundige voorschriften voor de zones waarin bebouwing en verharding worden toegelaten een minimaal percentage groen en/of waterdoorlatende materialen garanderen; dat het gebruik van deze materialen in de parkzone met recreatief medegebruik erg vrijblijvend is; dat de beperking van de infiltratiemogelijkheden door bebouwing en verharding wordt gecompenseerd door de Bossenloop die als buffer en infiltratiebekken kan fungeren; dat het afvalwater gescheiden wordt afgevoerd; dat er dus in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

BESLUIT

Artikel 1. Het bijgaand bijzonder plan van nr. "Recreatief Parkgebied FRAC" van de gemeente Turnhout, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd.

Artikel 2. Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen en percelen aangegeven op het onteigeningsplan.

Artikel 3. Aan de gemeente Turnhout wordt de machtiging tot onteigening verleend.

Artikel 4. De rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte, bepaald bij de wet van 26 juli 1962, kan op deze onteigening worden toegepast.

Brussel,

25 MRT 2005

Vlaams Minister van Financiën en Begroting, en Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BPA FRAC RECREATIEF PARKGEBIED STAD TURNHOUT

ALGEMEEN

1. OPMAAK INRICHTINGSPLAN

Bij elke bouwaanvraag die betrekking heeft op een deel of het geheel van het gebied van dit bijzonder plan van aanleg, dient als toelichtend element een inrichtingsplan toegevoegd te worden van het respectievelijk aan te leggen deel en een inplantingsplan van dit deel op het volledige terrein. Op deze manier kunnen nieuwe ontwikkelingen gekaderd worden binnen de bestaande toestand en op mogelijks nieuwe ontwikkeling op aanpalende percelen.

Op dit inrichtingsplan dienen, als bestaande toestand en als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aangeduid te zijn:

- de bestaande en de nieuw voorziene hoogtepeilen van het terrein;
- een gedetailleerd nutsleidingenplan met leidingen, putten, toezichtskamers etc en de peilen ervan;
- een gedetailleerd rioleringsplan waaruit blijkt dat de riolering zal aangelegd worden volgens de code van de goede praktijk;
- de manier waarop hemelwater wordt opgevangen en gebufferd wordt voor herbruik en of hoe het ter plaatse kan infiltreren;
- het gebruik van het terrein;
- sport- en of spelzones en hun invulling;
- de toegangen tot de gebouwen;
- de aard van de verhardingsmaterialen;
- parkeerplaatsen;
- een gedetailleerd beplantingsplan van de groenzones;
- de voorzieningen voor de brandbestrijding;
- toegangen, wegen en evacuatiewegen voor hulpdiensten;
- de voorzieningen i.v.m. publiciteit;
- alle andere constructies, permanent of tijdelijk.

2. EENVORMIGE HUISSTIJL

Binnen de twee jaar na de goedkeuring van het BPA wordt een plan van uniforme huisstijl voor het ganse domein opgesteld. Dit heeft ondermeer betrekking op gebruik van verhardingsmaterialen, signalisatie, informatieborden, wegwijzers, verlichtingselementen, banken, vuilbakken, gebruik van groenelementen,... Het doel is eenvoudig en gelijkvormigheid in gebruik van deze elementen te bekomen.

3. IN DE PLAATS TREDEND VOORSCHRIFT

De bestemmingen met artikel 1, 2, 3, 4 of delen ervan kunnen ook geheel of gedeeltelijk als zone voor actieve recreatie of parkzone met recreatief medegebruik (beschrijving, zie later) ingericht worden.

4. BEHEER VAN AFVALWATER EN REGENWATER

Op het FRAC-terrein dient de mogelijkheid benut te worden om regenwater van het eigen terrein en de omgeving te bergen en te infiltreren. De zone van de Bossenloop en omgeving alsook open grachten dienen hiervoor ingeschakeld te worden. Het onvervuild regenwater van verhardingen en daken moet maximaal geïnfiltreerd, opgevangen en gebufferd worden. In de uitbouw en heraanleg van het terrein dient hiermede rekening gehouden. Vervuild water dient afgevoerd naar een rioleringsstelsel of naar een eigen zuiveringsinstallatie die in elke zone kan gelegen zijn.



ARTIKEL 1: ZONE VOOR ACTIEVE RECREATIE (oranje met fijne groene arcering)

1. AANDUIDING VAN DEZE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

Het betreft een gebied voor openluchtfuncties, gelegen ten noorden, oosten en zuiden van de bebouwbare zone. Hier ontstaat een verweving tussen groen en open ruimte, sport en spelmogelijkheden. De inrichting van deze zone straalt een actief karakter uit.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Maximum 80% van deze zone kan ingevuld worden met sport- en spelinfrastructuur.

De terreinen in deze zone kunnen ingericht worden als sport- en spelterreinen voor recreatieve en sportieve doeleinden in open lucht.

Verhardingen zijn alleen toegelaten als onderdeel van de uitrusting van een sport- of speelveld (bijvoorbeeld een polyvalent veld, tennisveld, basketveld etc) of als paden (wegen).

Geen parkeerplaatsen in deze zone, tenzij reservezone voor parkeren zoals beschreven in artikel 4 en aangeduid op plan met een overdruk.

Civiltechnische ingrepen die nodig zijn om de kwaliteiten van de terreinen ivf sport- of speldoeleinden te verbeteren zijn toegelaten. Bij drainage dient het water te worden afgevoerd naar de open grachten in het domein.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, afval en andere verboden.

Minimum 20% van de zone bestaat uit groeninstructuur.

Onder groeninstructuur wordt verstaan: houtkanten, hoogstammige bomen, randbeplantingen, dreven,... Sportvelden en grasmatten zijn niet inbegrepen.

Bestaande waardevolle groenelementen dienen te worden behouden. De evaluatie van wat zeer waardevol is en wat minder waardevol is, dient te gebeuren bij of in voorbereiding van de bouwaanvragen adhv een gedetailleerde plaatsbeschrijving, fotomateriaal, waardebeoordeling,... opgemaakt door een ervaren deskundige.

Nieuwe beplantingen zijn streekeigen en harmonieus inpasbaar in de bosachtige en parkachtige atmosfeer van het FRAC-terrein.

3. BEBOUWING EN INSTALLATIES

Het plaatsen van installaties en constructies die noodzakelijk zijn om de beoogde terreinactiviteiten te beoefenen is toegestaan. De plaats van ervan wordt niet vastgelegd. Onder "installaties en constructies" worden bijvoorbeeld verstaan:

- Fietsenstallingen;
- Opvangnetten;
- Doelen;
- Verlichtingsmasten;
- Constructies voor de afbakening van terreinen;
- Speeltoestellen, hindernissen;
- Overdekte en niet- schuilplaatsen voor spelers, coach e.a.;
- Bergingen;
- Enz.

In totaal beslaan deze installaties en constructies maximaal 1 % van de totale grondoppervlakte van de zone.

Overdekte staanplaatsen hebben een maximum hoogte van 2.50 m en een maximum diepte van 2 m en worden opgetrokken in een sobere constructie zodanig dat de beeldimpact beperkt blijft.

Tribuneconstructies, kantines, sanitair of andere gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten. Deze zijn te integreren in de



bebouwbare zone, liefst als een onderdeel van een groter volume (hall, andere sportvoorzieningen).

Vaste reclamepanelen zijn niet toegelaten. Tijdelijke reclamepanelen zijn toegelaten tijdens de duur van manifestaties.

4. BEELD – INTEGRATIE IN DE OMGEVING

Omwille van de gewenste landschappelijke integratie dient het beeld van de sport- en spelterreinen en hun toebehoren aan te sluiten bij parkachtige-bosachtige sfeer van het FRAC-terrein. Harde infrastructuur worden bijvoorbeeld dichter rond het bebouwbare deel uitgebouwd, zachtere infrastructuur aan de randen. Indien voetbalvelden worden geïntegreerd, kan er slechts één enkel veld als hoofdveld worden aangeduid.

5. MATERIALEN

De materiaalkeuze van de installaties en constructies is vrij met dien verstande dat de materialen in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen.

- Overdekte staanplaatsen: in kunststof, afgewerkte houten latten; hellende of gebogen daken in kunststof, staalplaat;
- Verlichtingsmasten zijn lichtmetalen constructies, kunststof, metalen of houten palen. Ze zijn maximum 25 meter hoog. In alle gevallen en ook als een grotere hoogte vereist is, moeten de best beschikbare technieken worden aangewend om ongewenst strooielicht te vermijden zodanig dat de percelen of constructies van omwonenden en de andere delen van het park geen hinder ondervinden.

6. AFSLUITINGEN

Afboordingen van speelvelden of scheidingen tussen velden onderling dienen bescheiden te zijn.

Het gebruik van volle platen (beton, metaal, hout of kunststof) als aaneengesloten afsluiting of afboording van velden of gehelen van velden is verboden. Beplantingen, draadafsluitingen, palen met draad of met buizen verbonden, of combinaties zijn toegelaten.

Indien afsluitingen worden opgetrokken op de perceelgrenzen genieten volgende afsluitingen de voorkeur:

- Streekeigen levende hagen van maximum 2.50 m. hoog; soorten in harmonie met de omgeving, geen coniferen;
- Draadafsluitingen van maximum 2.50 m. hoog, gecombineerd met levende hagen. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld evenwel bepaald te worden door de haag of door beplanting. "Klimophagen" of draadafsluitingen waarin andere klimplanten zijn verwerkt, zijn niet toegestaan.

ARTIKEL 2: BEBOUWBARE ZONE (rood)

1. AANDUIDING VAN DEZE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

Het betreft een bebouwbaar gebied centraal in het terrein gelegen en aansluiting gevend aan de Slachthuisstraat. In de bestaande toestand is dit het gebied waar bijna alle gebouwen voorkomen. Het is een gebied met ruimte voor overdekte sport- en spelmogelijkheden.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Er worden twee bebouwbare zones ingetekend. Deze bevatten bestaande gebouwen die al of niet behouden kunnen worden en bieden ruimte voor nieuwbouw. Er wordt gestreefd naar een centraliteit van de gebouwen rond de bestaande of te vernieuwen pleinen. Voorzijden richten zich naar deze pleinen en de groene omgeving er rond, eerder dan naar de Slachthuisstraat. Op termijn dient alle bebouwing bij mekaar een samenhangende entiteit te vormen in het FRAC-terrein. Ook verhardingen en nutsinfrastructuren kunnen in deze zone worden opgenomen. Het bebouwbare gebied mag de samenhang tussen de noordelijke en zuidelijke delen niet onderbreken. Om dit ook op termijn te garanderen moet minimaal 20 % groen in deze zone aanwezig is als bindend element. Dit groen vormt een onderdeel van de publieke ruimte en dienen haar karakter te ondersteunen en tevens een meerwaarde te geven.

Zone 1: gelegen dwars op de Slachthuislaan en ten noorden van de bestaande oost - west verlopende weg doorheen het terrein.

De gebouwen in deze zone zijn multifunctionele overdekte ruimten en kunnen dienst doen:

- voor sportactiviteiten, culturele activiteiten en recreatieve activiteiten;
- als kantine, kleedkamer en sanitair;

- als berging voor recreatieve infrastructuur, onderhoudsmateriaal, fietsen;
- als vergaderruimten, tentoonstellingsruimten, speelruimten, jeugdlokalen en leslokalen.

Zone 2: gelegen langs de Slachthuisstraat ten zuiden van zone 1 en omvat het bestaande militaire paviljoen, vroegere klaslokalen, bureaus, de vroegere servicestations voor de vrachtwagens, de leerzaal en het sanitair.

De gebouwen in deze zone kunnen ontwikkeld en uitgebreid worden in functie van jeugdlokalen, kleinere sportlokalen, vergaderruimten, speelruimten, bergingen, fietsenbergingen en dergelijke.

Het tijdelijk verblijven voor o.a. jeudgroepen en sporters in beide bebouwbare zones is toegelaten. Accommodatie hiervoor zal steeds deel uitmaken van andere accommodatie en er ondergeschikt aan zijn.

Voor beide gebieden tesamen is het voorzien van één inpandige conciërgewoning toegelaten. Het volume van de woning mag niet meer dan 500 m³ bedragen.

De delen van deze zones die niet bebouwd worden kunnen ingericht worden als zone voor actieve recreatie (artikel 1) of als groene ruimte. Ze kunnen ook gebruikt worden als polyvalente verharde ruimte voor ondermeer manifestaties, buitensporten etc. Het is toegelaten om tijdelijke constructies in functie van manifestaties aan te brengen.

De bebouwbare zones kunnen voor maximaal 80% verhard worden. In deze zones kunnen nutsleidingen worden geïntegreerd.

3. MAXIMALE BEBOUWING 1

De maximale bebouwing van zone 1 en zone 2 bedraagt 60% van elke zone.

¹ Onder bebouwing worden enkel gebouwen verstaan, geen verhardingen of afsluitingen.



4. PLAATS VAN DE GEBOUWEN

In zone 1 is de plaatsing zodanig dat een pleinconcept, zoals bij wijze van voorbeeld in de structuurschets in de toelichtingsnota opgenomen, bekomen wordt. Gevels dienen zowel een architecturale uitstraling te hebben naar dit plein toe als naar de zijde van de actieve recreatie.

In zone 2 moet de bebouwing minimaal 5 meter van de westelijke zonegrens verwijderd blijven. Op die manier blijft er een minimale open-ruimte zone met de Slachthuisstraat van 25 meter (parkeerzone inbegrepen). In het westelijk deel van zone 2 moet bij uitbreiding van bestaande bebouwing of bij inpassing van nieuwe, deze uit meerdere onderdelen bestaan, zodanig dat het bestaande groen kan behouden blijven en naadloos aansluit bij de 15 meter brede zone voor actieve recreatie.

Ook in deze zone dient het pleinconcept gerealiseerd en dienen gevels zich daar op te richten.

Bij de opstelling van de gebouwen dient te worden voldaan aan de brandweernormen.

Installaties die horen bij de bebouwing of het gebruik van de gebouwen (verwarmings-, koelingsinstallaties, ondergrondse of bovengrondse tanken enz) dienen geïntegreerd in de bouwzone en zoveel mogelijk in gebouwen. De betreffende veiligheidsvoorschriften en milieunormen dienen gerespecteerd. Voornoemde installaties mogen niet in het zicht opgesteld worden en mogen geen hinder veroorzaken.

5. VORM, VOLUMES AFMETINGEN VAN DE BEBOUWING

Gevels

- De architecturale opvatting van de gebouwen dient in te spelen op de landschappelijke kwaliteiten van het domein. Transparantie (een goed binnen-buitengevoel en een zichtbaarheid van wat waar gebeurt) is wenselijk.

6. BOUWHOOGTE

De maximale gevel- en nokhoogte:

- voor zone 1: gevelhoogte 9 meter, nokhoogte 15 meter;
- voor gebouwen westelijk in zone 2: gevelhoogte 9 meter, nokhoogte 12 meter;
- voor gebouwen oostelijk in zone 2: gevelhoogte 6 meter, nokhoogte 12 meter;

De maximum bouwhoogte voor schoorstenen en verluchtungskanalen bedraagt 20 m.

7. DAKVORM

- Dakvormen zijn vrij;

8. MATERIALEN

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het omliggende parklandschap.

Tussen de gebouwen onderling dient een eenheid in materialenkeuze te bestaan.

De verhardingsmaterialen zijn vrij te kiezen, met dien verstande dat ze in harmonie dienen te zijn met de omgeving, met de materialen van de bebouwing en dat ze een sober karakter dienen te hebben. Doorlatende materialen genieten daarbij de voorkeur. Vanwege het frequent gebruik van deze ruimten en de nodige polyvalentie zijn gegoten materialen toegestaan. Maximaal 80% van de bebouwbare zone mag verhard worden.

9. PUBLICITEIT

Enkel uithangborden die de functies in het gebouw weergeven zijn toegelaten voor zover ze niet groter zijn dan 2 vierkante meter en het geen intern verlichte panelen zijn of neons. Borden voor de

aankondiging van eigen activiteiten zijn toegelaten voor zover ze niet groter zijn dan 5 vierkante meter.
Voor de ganse site dient een eenvormigheid in opmaak van de uithangborden nagestreefd worden.



ARTIKEL 3: ZONE VOOR PARKEREN (donker grijs)

1. AANDUIDING VAN DEZE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

Langsheen de Slachthuisstraat over dezelfde lengte als het bebouwbaar gebied.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestemd voor rijwegen en parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen worden uitgebouwd als meervoudig bruikbare ruimten: in functie van sportbeoefening, recreatie, parkeren en als groene ruimten. In het beeld (een goed doorzicht onder hoogstammige bomen) dient het groene karakter te overheersen. Dit groen dient structurerend te zijn, een filter tussen straat en domein. Of dit groen geconcentreerd wordt of netjes gespreid, dient ontwerpmatig onderzocht ivf het medegebruik. Vanuit de straat dient een groen beeld te overheersen.

Wanneer de parkeerplaatsen stapsgewijze worden aangelegd, kunnen de nog niet als parking aangelegde delen van dit bestemmingsgebied ingevuld worden in functie van actieve recreatie of parkzone met recreatief medegebruik.

De parkeerplaatsen zijn indeelbaar in twee zones die enkel van in de Slachthuisstraat of de toegangsweg bereikbaar zijn via gegroepeerde en vaste toegangen. Gestoken parkeren aan de straatzijde is niet toegelaten.

De uitbouw van deze parkeergelegenheden gebeurt stapsgewijs in relatie tot de uitbouw van (delen van) de zone voor actieve recreatie en (delen van) de bebouwbare zone, waarbij telkens de behoefte aan het creëren van parkeerplaatsen zal dienen te worden bepaald alsook verantwoord.

3. INRICHTING EN MATERIALENGEBRUIK

Minimum 60 % van de verhardingen dienen doorlatende materialen te zijn.

De parking dient zowel in tussentijdse fasen als in de eindfase een groen beeld te hebben. Per 100 m² gerealiseerde bestemming dient er minimaal 1 hoogstammige boom aangeplant in hetzelfde gebied.

ARTIKEL 4: RESERVEZONE VOOR PARKEREN (overdruk in zwarte vierkanten)

1. AANDUIDING VAN DEZE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

In het noordelijk deel van de Slachthuisstraat in de zone voor actieve recreatie.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is in eerste instantie bestemd voor actieve recreatie zoals bepaald in artikel 1.

Indien de parkeerzone volgens artikel 3 volledig gerealiseerd is, indien bijkomend medegebruik wordt gemaakt van parkeerfaciliteiten in het onderdeel FRAC-LO (bedrijven) en andere aanpalende terreinen wanneer dat kan en er is een permanente en blijvende behoefte aan parkeergelegenheden, dan kan deze zone ontwikkeld worden, mits deze behoefte in relatie staat tot de algehele uitbouw van het FRAC-terrein, en mits ze duidelijk aantoonbaar en motiveerbaar is.

3. INRICHTING EN MATERIALENGEBRUIK

De inrichting dient conform te zijn aan artikel 1 wanneer deze zone wordt gebruikt voor actieve recreatie en aan artikel 3 wanneer ze wordt ingericht als parkeerplaats. Er wordt vooropgesteld om zo weinig mogelijk vaste verhardingen en installaties te voorzien zodanig dat multifunctioneel (mede-)gebruik vanzelfsprekend is.



ARTIKEL 5: ZONE WEGEN (geel)

1. VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De volgende drie wegen worden in het bpa aangeduid:

1. De bestaande oost-west weg

Dit is structureel en functioneel de belangrijkste weg in het gebied, dwars doorheen het terrein. De bebouwbare zones en pleinzones zijn er aangeknoopt.

De toegangsweg is bestemd voor fietsverkeer, voetgangers, hulpdiensten en ifv leveren en onderhoud. De zone omvat de bestaande betonweg van circa 7.00 m.

2. De bestaande noord-zuid weg

Deze vormt een verbinding tussen de centrale weg en het knooppunt Kruisberg.

De toegangsweg is bestemd voor fietsverkeer, voetgangers, hulpdiensten en ifv leveren en onderhoud. De zone omvat de bestaande betonweg van circa 7.00 m.

3. Het doorgaand fiets- en wandelpad langsheen de spoorweg.

Dit pad is bestemd voor fietsverkeer, voetgangers, hulpdiensten en ifv leveren en onderhoud.

3. MATERIALEN

De wegen in betonplaten verwijzen naar de vroegere militaire functie en kunnen behouden blijven.

De keuze van een nieuw materiaal is, met dien verstande dat ze in harmonie dienen te zijn met de omgeving, met de materialen van de bebouwing en dat ze een sober karakter dienen te hebben.

Voor de fietsverbinding langsheen de spoorweg is de keuze van materiaal vrij.



ARTIKEL 6: PARKZONE MET RECREATIEF MEDEGEBRUIK (groen met fijne oranje arcering)

1. AANDUIDING VAN DEZE BESTEMMINGSZONE

Zie plan.

Het noordoostelijk deel van het plangebied, oostelijk aansluitend bij de spoorweg. De voormalige Bossenloop vormt de overgang tussen deze bestemming en de anderen.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Bestaande waardevolle groenelementen dienen te worden behouden. De evaluatie van wat zeer waardevol is en wat minder waardevol is, dient te gebeuren bij of in voorbereiding van de bouwaanvragen adhv een gedetailleerde plaatsbeschrijving, fotomateriaal, waardebeoordeling,... opgemaakt door een ervaren deskundige.

Minimaal 70 % van de bestaande vegetatie dient behouden te blijven.

Nieuwe beplantingen zijn streekeigen en harmonieus inpasbaar in de bosachtige en parkachtige atmosfeer van het FRAC-terrein.

Uiteraard zijn voor aanplantingen enkel streekeigen en standplaatsgeschikte soorten (beekvallei) toegelaten.

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van het recreatief medegebruik en voor herstel van natuurlijke biotopen.

Maximum 30% kan ingevuld worden door recreatieve infrastructuur:

- Wegen en paden met rustgelegenheden;
- Speelweiden eventueel met speelelementen / speelvelden;
- Ligweiden met parkmeubilair, pick-nick, schuilmogelijkheden;
- Sportieve infrastructuur op één plaats gelocaliseerd of in op elkaar aansluitende circuits (cfr fit-o-meter, avontureninstallaties, veldloopcircuit, etc.).

In functie van het recreatieve medegebruik kunnen gecultiveerde plekken voorzien worden (gazons, weide-achtige zones met daarrond ruigten en opgaande bossages), geënt op de bestaande open ruimten (o.a. het voetbalveld en kleinere open plekken).

Enkel éénlagige bebouwing in functie van schuilmogelijkheden, sanitair, bergingen en fietsbergingen is toegelaten. Bivakkeren voor georganiseerde jeugd- en sportkampen is toegelaten. De totale bebouwing mag maximaal 0,5 % van het totale gebied van deze bestemmingszone innemen.

Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van het recreatief gebruik: wegen, paden en beperkt rondom infrastructuur.

Afsluitingen in de vorm van draadafsluitingen, volle muren, ... zijn verboden. Bijkomende schermbeplanting (hagen, struwelen) is toegelaten, indien het streekeigen soorten zijn, aangepast aan de bodemsituatie.

3. MATERIALEN

Voor wegen en paden genieten doorlatende materialen de voorkeur.

Voor schuilinfrastructuur, parkmeubilair en speelelementen gaat de voorkeur naar duurzaam hout.



ARTIKEL 7: GROENZONE BEEKVALLEI BOSSENLOOP (blauw)

1. Aanduiding van deze bestemmingszone

Zie plan.

Centraal in het plangebied, overgang tussen zone voor actieve recreatie en parkzone met recreatief medegebruik.

2. Bestemmingsvoorschriften

De hoofdfunctie van de Bossenloop is zijn functie als natuurlijk biotoop en waterberging. Alle oppervlaktewater, regenwater en dakwater wordt uiteindelijk hierin verzameld.

Indien overtollig water dient afgevoerd naar de Aa, kan een overstort gebouwd worden om dit onder de spoorweg te lozen. De Bossenloop moet zoveel mogelijk het karakter van een werkende beekloop krijgen.

Deze zone is grotendeels voorbehouden voor natuurlijke vegetatie en beheer. Het bestaande reliëf en de aanwezige vegetatie blijven ongewijzigd tenzij in functie van ecologische ontwikkeling, wateropvang, buffering en veiligheid. Civieltechnische werken zoals beschoeiing, afdekken met folies etc, inbuizingen worden beperkt.

Het creëren van maximum vier verbindingen tussen zone voor actieve recreatie en parkzone is toegelaten. Deze verbindingen kunnen bestaan uit vlonders, bruggen en eventueel een avontuurlijk element (bijvoorbeeld een touwbrug of kabelbaan). Deze constructies moeten maximaal ingepast worden in de natuurlijke omgeving en mogen het functioneren van de beekvallei niet verstoren.

