

RUP sport- en recreatievelden

stedenbouwkundige voorschriften



voorontwerp
juli 2020

opdrachtgever:
Gemeente Alken
Hoogdorpsstraat 38
3570 Alken

Inhoud

1.	Deelplan Broosveld – nieuwe voetballocatie.....	5
2.	Deelplan huidige voetbalsite Terkoest	9
3.	Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum	13
4.	Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris.....	15
5.	Deelplan vallei van de Herk	17

1. Deelplan Broosveld – nieuwe voetballocatie

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 1.1 RECREATIEGEBIED</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “recreatie”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in open lucht.</p> <p>Alle voorzieningen en inrichtingen in functie hiervan mogen binnen deze zone gerealiseerd worden, met uitsluiting van parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer. Tevens zijn er binnen deze zone gebouwen toegelaten die in functie staan van de dagrecreatie.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De inrichting van de zone is vrij, mits rekening wordt gehouden met volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke voor de circulatie tussen en omheen de sportterreinen en bebouwing. Verhardingen mogen ondoorlatend zijn mits de nodige buffercapaciteit wordt voorzien binnen het plangebied d.m.v. open wadi's die worden aangelegd volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.- de noodzakelijke bebouwing dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in één gebouw of gebouwencluster. De totale bebouwde oppervlakte is beperkt tot max. 1.500m². Gebouwen met een dakoppervlakte van 40m² of meer moeten worden voorzien van een groendak.- in de delen van de zone die niet door sportvelden worden ingenomen dienen de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden te blijven.- de delen van het terrein die niet ingenomen zijn door sportvelden, bebouwing en verhardingen moeten aangelegd worden als groenzone zodat een samenhangende kwaliteitsvolle omgevingsaanleg	<p>Het recreatiegebied is bedoeld voor de ontwikkeling van een nieuwe voetbalsite. Dit sluit niet uit dat dit gebied ook kan gebruikt worden voor andere buitensporten op gemeentelijk niveau.</p> <p>Onder voorzieningen en inrichtingen zijn o.a. volgende constructies begrepen: sport- en oefenvelden, dug outs, afsluitingen en reclamepanelen, paden, verlichtingsconstructies, fietsstalplaatsen, waterbuffering, omgevingsaanleg,... . De aanleg van parkeerplaatsen (voor auto's, bussen) binnen deze zone is niet toegelaten. Enkel opstelplaatsen i.f.v. toelevering en/of interventie van nooddiensten zijn toegelaten.</p> <p>Bebouwing is toegelaten voor zover deze in functie staat van het normaal functioneren van de buitensportactiviteiten. Het betreft o.a. kleedkamers, kantine, berging van sportmateriaal, tribune en dergelijk. Gebouwen voor indoorrecreatie (sporthal, indoorspeeltuinen en dergelijke) zijn niet toegelaten. Kleinschalig indoor nevenactiviteiten of indoor-dubbelgebruik zijn wel toegelaten.</p> <p>Het optimaal functioneren als sportsite staat voorop. De inrichting en noodzakelijke voorzieningen volgen onder andere uit de werking van de sportclubs en de specifieke normen en richtlijnen (bv. van sportfederatie) die gelden voor de sportinfrastructuur.</p> <p>Gelet op de vrij hoge grondwaterstanden hemelwater slechts in beperkte mate kunnen infiltreren. Het afstromend/gedraineerd hemelwater moet d.m.v. wadi's worden gebufferd. Deze kunnen in alle bestemmingszones van het plangebied worden aangelegd. Daarbij moeten de wadi's worden geconcipeerd en beheerd i.f.v. het creëren van ecologische waarden (bv. met schuine oevers).</p> <p>De randvoorwaarden moeten in die zin worden begrepen, dat de infrastructurele behoeften en het voldoen aan de specifieke normen en richtlijnen voorrang hebben op de inrichtingsrandvoorwaarden. Indien niet aan de randvoorwaarden kan worden voldaan, dient dit in de vergunningsaanvraag gemotiveerd te worden vanuit de infrastructurele behoeften eigen aan de werking en omvang van de sportclub, en bijhorende normen en richtlijnen.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>wordt bekomen met de inrichting van de zones art. 1.3 'groenbuffer'.</p> <ul style="list-style-type: none"> - terreinverlichting dient zo geconcipieerd dat strooilight maximaal wordt voorkomen 	<p>Er kan in algemene zin verwezen worden naar gebruiksrichtlijnen om lichthinder te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebruik van geschikte armaturen, juiste masthoogte en goede afstelling, te bepalen in samenspraak met een lichtadviseur en i.f.v. de gebruiksomstandigheden van de sportvelden; - alleen die (delen van) velden verlichten waarop wordt gespeeld; - lampen met een lager vermogen gebruiken (of dimmen) op trainingsvelden; - de verlichting dient tussen 23.00 uur en 07.00 uur te zijn uitgeschakeld; - de verlichting dient te worden uitgeschakeld indien geen sport wordt beoefend of onderhoud plaatsvindt; - de verlichting dient zodanig te worden uitgevoerd dat directe lichtinstraling op ramen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.
<p>ART. 1.2 ZONE VOOR RECREATIE EN PARKING</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "recreatie"</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Voor deze zone gelden dezelfde voorschriften als voor zone 1.1. 'recreatiegebied'.</p> <p>In aanvulling daarop zijn ook parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De parking dient ingericht i.f.v. een parkeercapaciteit die voldoende is om de eigen parkeerbehoefte op te vangen bij normale werking van de sportsite.</p> <p>De parking kan enkel ontsloten worden naar de Stationsstraat, via voorliggend perceel.</p> <p>De parking dient een groen karakter te hebben. Aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen standplaatsgeschikte soorten. Er geldt een minimale richtnorm van minstens 1 boom per 10 parkeerplaatsen.</p>	<p>Deze zone is in hoofdzaak bedoeld voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij de sportsite. Dubbelgebruik van de parking voor andere functies wordt daarbij niet uitgesloten.</p> <p>Voor de delen die niet ingenomen worden als parking gelden de voorschriften van art. 1.1.</p> <p>In de project-mer-screening is de parkeerbehoefte begroot van een voetbalsite, rekening houdend met de vooropgestelde groei en ploegenindeling, aandeel wagengebruik en het verwachte trainings- en speelschema. Hieruit blijkt dat een parkeeraanbod voor 200 pp. ruimschoots volstaat voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte bij een normaal training- en speelschema.</p> <p>De parking van de sportsite sluit aan op de parking van voorliggende handelszaak en wordt via de parking van die handelszaak ontsloten naar de Stationsstraat. Ontsluiting van de parking via andere doorsteken vanuit de Stationsstraat, Broosveldstraat of Hoge Hofweg is niet toegestaan.</p> <p>Het groene karakter van de parking kan worden gerealiseerd door groenbermen tussen de parkeervakken of -stroken met heesters, wadi's en hoogstammige bomen. Richtinggevend wordt een bomennorm van minstens 1 boom per 10 parkeerplaatsen vooropgesteld. Van deze norm kan enkel worden afgeweken indien het te voorziene aantal parkeerplaatsen onvoldoende vrije ruimte voor het benodigde aantal plantvakken biedt. In de vergunningsaanvraag moet dan uitdrukkelijk gemotiveerd</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
	worden waarom alternatieven qua inrichting, boomkeuze, verharding en hemelwaterinfiltratie- of buffervoorzieningen niet mogelijk of wenselijk zijn.
<p>ART. 1.3 ZONE VOOR GROENBUFFER</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “recreatie”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>De zone moet aangelegd worden als groenbuffer.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van waterbeheersingswerken en brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De inrichting moet een groen karakter hebben en de visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing van de sportsite bewerkstelligen.</p> <p>De bufferstrook wordt voor ten minste 2/3^{de} (dicht) beplant met streekeigen standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen. De groenaanplant kan gecombineerd worden met geluidsafschermende afsluiting, wadi’s en onverharde wandelpaden voor zover deze geïntegreerd wordt in de groenaanleg en steeds een strook van minstens 5m breed langs de buitenzijde als houtkant met streekeigen soorten wordt gegarandeerd.</p> <p>De bufferstrook palend aan de Hoge Hofweg kan plaatselijk worden onderbroken i.f.v. de toegang naar de sportsite voor voetgangers en fietsers, dienstverkeer en hulpdiensten vanuit de Hoge Hofweg. De onderbrekingen dienen zo smal mogelijk te zijn en beperkt te zijn in aantal.</p> <p>BEHEER</p> <p>De groenaanleg moet gerealiseerd zijn voor de sportsite in gebruik wordt genomen.</p>	<p>Gelet op de vrij hoge grondwaterstanden is de infiltratiecapaciteit beperkt en dienen buffervoorzieningen aangelegd te worden. Deze kunnen onder de vorm van wadi’s worden aangelegd binnen de zone voor groenbuffer , voorzover de bufferstrook een overwegend groen karakter behoud.</p> <p>De noodzakelijke ruimte voor brandwegen dient maximaal binnen art. 1.1 ‘zone voor recreatie’ te worden voorzien. Indien echter de inrichting van zone art. 1.1 i.f.v. het optimaal functioneren als sportsite niet te combineren is met de eisen gesteld door de hulpdiensten, kan plaatselijk de nodige circulatieruimte voor hulpdiensten worden gecreëerd in de bufferstrook. Dit dient uitdrukkelijk gemotiveerd te worden in de vergunningsaanvraag.</p> <p>De breedte van de zone voor groenbuffer laat toe om aanplant met struwelen en bomen te combineren met een geluidsafschermende afsluiting (bv. kokosmatten), of een met struwelen begroeide bufferberm (al dan niet met bijkomende geluidsafschermde afsluiting) aan te leggen. Geluidafschermende constructies dienen zo veel mogelijk door groenaanleg aan het zicht vanuit aanpalende tuinen worden onttrokken.</p> <p>De maximale breedte van onderbrekingen aan de zijde van de Hoge Hofweg is in principe beperkt tot 4m per doorgang. Afschuiningen zijn evenwel mogelijk i.f.v. de benodigde ruimte voor draaicirkels van dienst- en interventievoertuigen. Het aantal onderbrekingen is in principe beperkt tot 2. Hiervan kan enkel worden afgeweken indien dit niet voldoet aan de eisen gesteld door de hulpdiensten.</p> <p>Indien in overleg met de huidige eigenaars is afgesproken dat delen van de bufferstrook in hun eigendom of beheer blijven, geldt deze voorwaarde niet voor die delen van de bufferstrook.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 1.4 ZONE VOOR AFSTANDSBUFFER</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “overig groen”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>De zone dient als afstandsbuffer tussen de sportsite en aanpalende woningen en kan gebruikt worden als tuin of voor hobbylandbouw.</p> <p>Enkel handelingen die passen binnen de functie als tuin of hobbylandbouw, en die niet-vergunningsplichtig zijn of vrijgesteld zijn van vergunning, zijn mogelijk.</p>	<p>Het betreft een reststrook tussen de nieuwe voetbalsite en de woonzone. Deze vrij smalle reststrook heeft geen toekomstwaarde voor een professioneel agrarisch gebruik. De oorspronkelijke bestemming als landbouwgebied is er achterhaald door het feitelijke gebruik als tuin of voor hobbylandbouw. Dit gebruik kan er bestendig worden.</p>

2. Deelplan huidige voetbalsite Terkoest

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 2. GEBIED VOOR WONEN IN HET GROEN</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “wonen”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen in een groen kader.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De inrichting van de zone is vrij, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige opzet en de specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals hierna beschreven.</p> <p>Stedenbouwkundige opzet:</p> <ul style="list-style-type: none">- het algemene beeld is dat van een compacte gebouwencluster omgeven door een robuuste groenstructuur;- de groenstructuur moet een geleidelijke overgang vormen van het Wissebosje tot in de kern, d.m.v. een groene park- tot bosachtige omgeving;- er wordt een kleinschalig intergenerationeel woonproject nagestreefd, waarbij spontane ontmoeting, gemeenschappelijk wonen en gedeeld ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Dit houdt in:<ul style="list-style-type: none">- menging van kleinere en grotere woongelegenheden en verschillende woningtypes (grondgebonden, appartement)- geordend rond een gemeenschappelijke buitenruimte, en minstens een (deels) gemeenschappelijke tuin;- de bebouwing moet bestaan uit een compacte kleinschalige gebouwencluster opgebouwd uit variërende gebouvvolumes die samen één architecturaal geheel vormen.	<p>Het woongebied is bedoeld voor een woonproject met een groene omgevingsaanleg.</p> <p>De residentiële functie primeert. Enkel andere functies die vrijgesteld zijn van vergunning overeenkomstig de regelgeving inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen bij woningen zijn toegelaten.</p> <p>Het algemeen beeld is dat van een gebouwencluster omgeven door een samenhangende robuuste groenstructuur, zodat vanuit het omgevende openbare wegen (Eikendreef, trage wegen) het Wissebosje verder tot in de kern wordt doorgetrokken met bebouwing die dieper is gelegen en deels aan het zicht wordt onttrokken (cfr. kasteelpark, woonpark).</p> <p>De groenstructuur moet een parkachtig karakter hebben, met hoogstammen, ondergroei en open plekken. Langs de openbare wegen is een meer dense begroeiing aangewezen om een bosachtig karakter te krijgen. Naar de bebouwingscluster toe kan de groenstructuur opener zijn (park, collectieve tuin).</p> <p>Er wordt een vorm van gemeenschappelijk wonen nagestreefd, waar meerdere soorten gezinnen vrijwillig bij elkaar betrokken zijn. Het gaat bijvoorbeeld om gedeelde woningen, cohousing, woongroepen... Kamerwoningen vallen hier niet onder. Het woonproject omvat een diversiteit aan types, waarbij zowel gezinnen met kinderen, senioren en jonge alleenstaanden samenleven. Dit vertaalt zich in het ontwerp in een diversiteit aan woningtypes en in één of meerdere gemeenschappelijke buitenruimten (binnenplaats, collectieve tuin) en eventueel gemeenschappelijk binnenruimten (keuken, eetruimte, ontspanningsruimte, werkplaats, gastenkamer,...). Elke woonentiteit moet op zich echter ook een volwaardige woongelegenheden vormen (eigen leefruimte, keuken, sanitaire ruimten, slaapruijnte(en), berging,...).</p> <p>Qua bebouwing geldt het beeld van een gebouwcomplex van verschillende volumes (qua hoogte, volumetrie en</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>Naast een toetsing aan de andere bepalingen in de algemene en specifieke voorschriften, zal elke vergunningsaanvraag aan dit ambitie- en kwaliteitsniveau worden getoetst en mee op basis hiervan worden beoordeeld.</p> <p>Specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bebouwing en privatieve tuindelen binnen inplantingszone voor bebouwing (overdruk) - er kan maximaal 2.600 m² bruto vloeroppervlakte worden gebouwd; - voor het geheel van bebouwing, verharding en privatieve tuinen mag te samen een grondoppervlakte van max. 6.000 m² ingenomen worden; de strikt noodzakelijke verharding voor toegang vanuit de openbare weg en voorzieningen voor bezoekersparkeren niet meegerekend; - de bouwhoogte is beperkt tot max. 3 bouwlagen. Ter hoogte van de uiterste bouwlijn (cfr. overdruk) is de max. kroonlijsthoogte 6m50 waarna de hoogte kan toenemen onder een helling van max. 45° - er moet een divers en kwaliteitsvol woonaanbod worden gecreëerd, waarbij verschillende doelgroepen in het woonproject worden aangetrokken - de zone buiten de inplantingszone voor bebouwing dient ingericht met groenaanleg met een parkkarakter met min. 1 hoogstam per 250m²; - buiten de inplantingszone voor bebouwing is enkel verharding toegelaten voor de ontsluiting naar de Eikendreef en een parkeerpocket voor bezoekersparkeren met een maximum van 0,3 parkeerplaatsen per woongelegenheid. - de overige benodigde parkeerplaatsen dienen inpandig of ondergronds te worden voorzien binnen de inplantingszone voor bebouwing 	<p>opbouw) in één architecturaal geheel, georganiseerd rond een gemeenschappelijke binnenplaats. Als referentiebeelden qua opzet en samenhang kan worden verwezen naar bv. watermolen Nieuwe Molen (Alken), Groenmolen (Alken), kasteelhoeve de Kerckhem (Nieuwerkerken). Deze referentiebeelden vergen weliswaar vertaling in een hedendaagse vormen- en architectuurtaal.</p> <p>De gestelde ambitie- en kwaliteitselementen worden gehanteerd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag.</p> <p>Onder privatieve tuindelen wordt verstaan de tuin die in privatieve eigendom of gebruik is van één woongelegenheid. Buiten de inplantingszone voor bebouwing is enkel gemeenschappelijke eigendom en gebruik mogelijk. De inplantingszone is door middel van een overdruk (stippellijn) aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Onder bruto vloeroppervlakte wordt begrepen: de totale vloeroppervlakte van het geheel van gebouwen, over de verschillende bouwlagen heen en gemeten van de buitenkant van de buitenmuren (exclusief uitpandige terrassen of dakterrassen, ondergrondse garages en niet voor bewoning geschikte kelder- en/of zolderverdiepingen).</p> <p>De diversiteit aan woonaanbod moet blijken uit een mix qua type (grondgebonden eengezinswoning, appartement, ev. zorgwoning) en grootte (aantal slaapkamers, benutbare ruimte, indeling).</p> <p>Elke woongelegenheid moet voldoende groot zijn, een gepaste indeling hebben en uitgerust zijn om kwaliteitsvolle bewoning mogelijk te maken. Bijzondere aandachtspunten bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zijn hierbij: de totale nuttige oppervlakte, het voorziene aantal slaapkamers, de sanitaire voorzieningen en bergingen, de vorm en oppervlakte en volume van elk van de ruimten op zich, de bemeubelbaarheid overeenkomstig de voorziene functie van de ruimten, de natuurlijke lichtinval en ventilatie van de woonruimten. Elke woongelegenheid moet beschikken over voldoende en bruikbare buitenruimte, onder de vorm van individuele tuin(en) en/of terras(sen) of patio's en/of een gemeenschappelijke tuin, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Dit rekening houdend met een normaal gebruik als buitenruimte (zitten, verpozen) en met het potentieel aantal bewoners gelet op het aantal slaapkamers.</p> <p>De opgelegde bomendichtheid geldt voor het geheel van de zone buiten de inplantingszone voor bebouwing. In</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>Kwaliteitsbewaking <i>Inrichtingsstudie</i></p> <p>Om tot een onderbouwde besluitvorming door de vergunningverlenende overheid te kunnen komen, kan bij de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie worden gevraagd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p><i>Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening</i></p> <p>Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen van de voorschriften per zone, zal elke vergunningsaanvraag ook worden beoordeeld wat betreft de goede plaatselijke ruimtelijk ordening, rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none">- de ruimtelijke samenhang in een stedenbouwkundig geheel binnen het plangebied en met de directe omgeving er van- de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet- bebouwde ruimten- de architecturale kwaliteit en esthetiek- de sociale controle van het publieke domein, de hinderaspecten ten opzichte van en de privacy van bewoners in en om het plangebied- de gebruikelijke comforteisen voor bewoners en gebruikers van de bebouwde en onbebouwde ruimten,	<p>sommige delen kunnen bomenclusters met hogere dichtheid worden voorzien om in andere delen een meer open karakter te krijgen. Het betreft een dichtheid i.f.v. de zgn. ‘toekomstbomen’. De aanplant zal een hogere dichtheid hebben zodat door natuurlijke uitval en veredelingsdunning de bomen met de grootste beeldwaarde en ecologische waarde behouden kunnen blijven i.f.v. een afdoende aantal om het gewenste landschapsbeeld te bekomen. De aanplantingsdichtheid is afhankelijk van de soort en plantgrootte van het gekozen bomenbestand.</p> <p>In de groenzone omheen de inplantingszone voor bebouwing zijn enkel de strikt noodzakelijke verhardingen mogelijk i.f.v. een kleinschalige bezoekersparking en de toegang naar de gebouwencluster. Deze oppervlaktes worden niet in mindering gebracht voor de toepassing van de opgelegde bomendichtheid. De ontsluiting voor wagens dient rechtstreeks naar de Eikendreef te gebeuren.</p> <p>De parkeerbehoeften dienen op eigen terrein te worden opgevangen. De parkeernorm van de gemeentelijke verordening is van toepassing. Deze norm omvat zowel het bewoners- als bezoekersparkeren.</p> <p>De inrichtingsstudie dient inzicht te bieden in de stedenbouwkundige opzet van het geheel, waaronder de beoogde beeldkwaliteit van de omgevingsaanleg. Een beplantingsplan voor de niet-bebouwde delen van het plangebied is nodig om dit te kunnen toetsen.</p> <p>Onder andere volgende aspecten zullen meespelen in de beoordeling: de plaatsing van de bebouwing, de verhouding tussen bouwhoogte en de schaal van de privatieve en gemeenschappelijke buitenruimten, bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, opbouw van de gebouvvolumes, gevelritmiek, materiaal- en kleurgebruik, architectuurtaal, situering en oriëntatie van de woonruimten, de situering van ramen en zichten, de functionaliteit en veiligheid van het publiek domein als verblijfs- en verkeersruimte, de belevingskwaliteit en samenhang van de groenaanleg.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>rekening houdend met wat als normaal functioneren in een dorpse residentiële omgeving mag worden beschouwd.</p> <p>Dit voor zover deze aspecten niet kwantitatief zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP of de toepasselijke stedenbouwkundige verordening(en).</p>	

3. Deelplan huidige voetbalsite Alken-Centrum

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 3 GEBIED VOOR WONEN EN RECREATIE</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “wonen”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en/of lokale recreatie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Zowel outdoor- als indoorrecreatie zijn toegelaten, met inbegrip van de accommodatie voor de sport- en spelactiviteiten, administratie, beperkte horeca gebonden aan de recreatieve activiteiten, jeugdlokalen, en dergelijke meer, voor zover het functioneren op lokaal niveau wordt overschreden. Ook recreatieve groene ruimten zijn toegelaten.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De inrichting van de zone is vrij, mits een kwaliteitsvolle inrichting van de zone en inpassing er van t.o.v. de omgeving wordt bekomen. Het gebied moet als één samenhangend stedenbouwkundig geheel worden ontworpen, ook in geval van een combinatie van wonen en (indoor)recreatie.</p> <p>Er kunnen maximaal 25 woongelegenheden worden ontwikkeld. Elke woongelegenheden moet kwaliteitsvol zijn.</p> <p>De parkeerbehoeften moeten op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld wat betreft de goede plaatselijke ruimtelijk ordening, rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ruimtelijke samenhang in een stedenbouwkundig geheel binnen het plangebied en met de directe omgeving er van - de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet- bebouwde ruimten - de architecturale kwaliteit en esthetiek 	<p>Het gebied is in eerste instantie bedoeld voor het bestendigen van de aanwezig voetbalactiviteiten tot dat een nieuwe voetbalsite is ontwikkeld. Nadien kan het gebied een nieuwe recreatieve invulling krijgen op lokaal niveau, kan er een woonproject worden ontwikkeld of een combinatie van recreatie met wonen.</p> <p>Het lokale karakter moet blijken uit: de oppervlakte van de functie, de aard van de recreatieve functie, het mobiliteitsprofiel en de te verwachten mobiliteitsimpact. Dat het functioneren op lokaal niveau niet wordt overschreden houdt in dat de recreatieve activiteiten het normaal functioneren van de omliggende woonomgeving niet mogen hinderen.</p> <p>Onder recreatieve groene ruimten worden o.a. verstaan: buurtpark, speelplein op wijkniveau,...</p> <p>De inrichting van de zone vergt een doorgedreven ontwerp onderzoek en maatwerk om tot een kwaliteitsvolle overgang en inpassing te komen tussen de vrij landelijke bebouwing langs de Langveldstraat, de dichtere groepswooningbouw in achterliggende verkaveling en de grootschaligere bebouwing van aanpalende tennishal. Tevens moet rekening worden gehouden met het publiek karakter van, en de belevingskwaliteit vanuit de aanpalende fietsdoorsteek.</p> <p>De maximale woondichtheid is vergelijkbaar met de woondichtheid van de bouwvelden in achterliggende verkaveling.</p> <p>De parkeerbehoeften dienen op eigen terrein te worden opgevangen. De parkeernorm van de gemeentelijke verordening is van toepassing. Deze norm omvat zowel het bewoners- als bezoekersparkeren.</p> <p>Onder andere volgende aspecten zullen meespelen in de beoordeling: de plaatsing van de bebouwing, de verhouding tussen bouwhoogte en de schaal van de privaatieve, gemeenschappelijke en publieke buitenruimten, bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, opbouw van de gebouwvolumes, gevelritmiek, materiaal- en kleurgebruik, architectuurtaal, situering en oriëntatie van de woonruimten, de situering van ramen en zichten, de functionaliteit en veiligheid van het publiek domein als</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none">- de sociale controle van het publieke domein, de hinderaspecten ten opzichte van en de privacy van bewoners in en om het plangebied- de gebruikelijke comforteisen voor bewoners en gebruikers van de bebouwde en onbebouwde ruimten, rekening houdend met wat als normaal functioneren in een dorpse residentiële omgeving mag worden beschouwd. <p>Dit voor zover deze aspecten niet kwantitatief zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP of de toepasselijke stedenbouwkundige verordening(en).</p>	<p>verblijfs- en verkeersruimte, de belevingskwaliteit en samenhang van de groenaanleg.</p>

4. Deelplan huidige voetbalsite Eendracht St.-Joris

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 4.1 AGRARISCH GEBIED</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "landbouw"</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan volgende voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</p> <p>Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer omvatten wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden,.....</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 4.2 GEBIED VOOR WONEN EN LANDBOUW</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>De zone is pas bebouwbaar i.f.v. wonen, landbouw of aan het wonen verwante activiteiten nadat de sportinfrastructuur in achterliggende zone voor landbouw (art. 4.1) is verwijderd. Tot die tijd zijn enkel instandhoudingswerken en eventueel herinrichting van de bestaande parking mogelijk.</p> <p>INRICHTING</p> <p>Voor de bebouwing en inrichting van de zone gelden de gangbaar gehanteerde en overheersende bouwwijze in het bebouwingslint langs de St. Jorisstraat ten noorden van de spoorweg.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld wat betreft de goede plaatselijke ruimtelijk ordening, rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none">- de ruimtelijke samenhang in een stedenbouwkundig geheel binnen het plangebied en met de directe omgeving er van- de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet- bebouwde ruimten- de architecturale kwaliteit en esthetiek- de sociale controle van het publieke domein, de hinderaspecten ten opzichte van en de privacy van bewoners in en om het plangebied- de gebruikelijke comforteisen voor bewoners en gebruikers van de bebouwde en onbebouwde ruimten, rekening houdend met wat als normaal functioneren in een dorpse residentiële omgeving mag worden beschouwd. <p>Dit voor zover deze aspecten niet kwantitatief zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP of de toepasselijke stedenbouwkundige verordening(en), en sectorale wet- en regelgeving.</p>	<p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante activiteiten samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</p> <p>Onder andere volgende aspecten zullen meespelen in de beoordeling: de plaatsing van de bebouwing, de verhouding tussen bouwhoogte en de schaal van de privatieve, gemeenschappelijke en publieke buitenruimten, bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, opbouw van de gebouvvolumes, gevelritmiek, materiaal- en kleurgebruik, architectuurtaal, situering en oriëntatie van de woonruimten, de situering van ramen en zichten, de functionaliteit en veiligheid van het publiek domein als verblijfs- en verkeersruimte, de belevingskwaliteit en samenhang van de groenaanleg.</p> <p>De regelgeving en veiligheidsvereisten m.b.t. de spoorwegen en m.b.t. onbevaarbare waterlopen kunnen bijkomende beperkingen of randvoorwaarden inhouden.</p>

5. Deelplan vallei van de Herk

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>ART. 5 BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie “landbouw”</p> <p>BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p>	<p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven. De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet- toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</p> <p>Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer omvatten wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden,.....</p> <p>Waterbeheer(sing) is een ondergeschikte functie in dit gebied. Werken de algemene bestemming niet in gedrang brengen, zijn werken van een eerder beperkte omvang die</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none">- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen. <p>Dit zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>een invloed hebben die in de totaliteit van het te beschouwen gebied niet significant is.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen is bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding,...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moet de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>