



# NIJLEN

## RUP Molenbos

ONTWERP RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopige vaststelling – 12 september 2023

## COLOFON

**opdrachtgever:**

**Gemeentebestuur Nijlen**

**project:**

**RUP Molenbos**

**fase:**

**Ontwerp RUP – voorlopige vaststelling**

**datum:**

**12 september 2023**

**opdrachthouder:**



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

**projectcoördinator:**

Stijn Sneyers

**projectverantwoordelijke:**

Johan Van Opstal

**projectteam:**

**IOK plangroep**

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorreweegen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplass,

CAD-GIS:

Anja Dello, Abdul Al-Sharafi

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van Opstal  
Projectverantwoordelijke  
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

# RUP MOLENBOS

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Nijlen  
in zijn zitting van 12 september 2023

de Algemeen directeur,

de Voorzitter,

Veerle Poelmans

Ferdi Heylen



# INHOUD

1	Terminologie .....	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	3
Art. 1	Zone voor recreatie .....	3
Art. 1.1	Bouwzone (overdruk) .....	9
Art. 1.2	Zone voor wegenis en parkeervoorzieningen (overdruk) .....	9
Art. 1.3	Groenscherm (indicatieve aanduiding) .....	10
Art. 1.4	Groenstrook (indicatieve aanduiding) .....	11
Art. 1.5	Bomenrij (indicatieve aanduiding).....	11
Art. 2	Zone voor park.....	12
Art. 2.1	Bosbuffer (overdruk).....	14



# 1 Terminologie

## ***Bouwhoogte***

Afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw of constructie, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

## ***Constructie***

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

## ***Functie***

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

## ***Gebouw***

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.


## ***Handelingen***

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.





## 2 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 1 Zone voor recreatie</b> Categorie van gebiedsaanduiding "recreatie"
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het voorliggende RUP wordt opgemaakt voor het bestaande sportcentrum 'Molenbos'. Het grootste gedeelte van de zone is in gebruik door de tennisclub en aanverwante activiteiten (bijv. padel, cafetaria, etc.). Daarnaast zijn op de site vandaag ook een dansvereniging en een petanqueclub actief.</p> <p>Het plan biedt een kader om de recreatieve activiteiten op de site te kunnen voortzetten en in beperkte mate uit te breiden.</p> <p>Bij de inrichting van de zone moet er rekening gehouden worden met het type van de sportactiviteiten en de aangrenzende woonomgeving.</p> <p>In het gebouw van de tennisvereniging is een bescheiden conciërgewoongelegenheid. Dergelijke bescheiding woongelegenheid blijft toegelaten, ook bij een grondige verbouwing of vervanging van het gebouw.</p> <p>Gemotoriseerde sporten worden niet toegestaan vanwege de hinder naar de omliggende woonomgeving.</p> <p>Horeca is uitsluitend toegestaan indien dit duidelijk gerelateerd is aan de sport- en/of recreatieve activiteiten binnen de zone.</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parkeervoorzieningen, etc.</p> <p>Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: parken, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, bushokjes, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies en infrastructuur m.b.t. de waterhuishouding (bijv. bufferbekkens, waterzuivering, ...), etc.</p>	<p>De zone is bestemd voor de inrichting en exploitatie van sport- en recreatievoorzieningen.</p> <p>De sport- en recreatievoorzieningen in de zone moeten verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Binnen de zone is het toegestaan om één conciërgewoning te voorzien voor zover deze geïntegreerd is in de hoofdbouw van de sport- en recreatievoorzieningen en een maximale vloeroppervlakte van 120 m<sup>2</sup> heeft.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gemotoriseerde sporten</li> <li>– autonome horeca zonder een relatie met de overige activiteiten binnen de zone</li> </ul> <p>In de zone zijn tevens volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare verharde en groene ruimten</li> <li>– openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen</li> <li>– installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Alle ingrepen in de zone moeten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Deze criteria worden bij elke beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening gebracht.</p> <p>Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– efficiënte ingebruikname van het terrein</li> <li>– compacte bouwvormen</li> <li>– stapelen van functies</li> <li>– bundeling van infrastructuur</li> <li>– beperken van bebouwing en verharding tot het noodzakelijke</li> <li>– ...</li> </ul> <p>Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein houdt onder meer in dat de niet-bebouwde delen zichtbaar vanaf het openbaar domein representatief worden ingericht, dat de activiteiten naar de omliggende functies gebufferd wordt, dat buitenopslag aan het oog worden onttrokken,... Voor de afwerking van de bebouwing is het vooral essentieel dat er in de architectuur voldoende aandacht uitgaat naar de uitstraling van de gevels, en in het bijzonder degene die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p>	<p>Alle handelingen 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 en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen.</p> <p>1 Algemeen</p> <p>Elke aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet getuigen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>– een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Binnen het RUP wordt ernaar gestreefd om de zone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel waarin alle onderdelen op harmonieuze wijze tot elkaar in verhouding staan. Bij beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen het geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Waar in de bestaande situatie een kwalitatief totaalbeeld ontbreekt, dient de ingreep bij te dragen tot de realisatie van een kwaliteitsvol geheel.</p> <p>De zone moet op een efficiënte wijze worden ingericht met een voldoende groot ruimtelijk rendement. Dit kan o.a. door een doordachte inplanting van gebouwen en voorzieningen, meervoudig gebruik van (buiten)ruimten, meerlagig bouwen, etc.</p> <p>Onder gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen wordt bijvoorbeeld verstaan: voorzien van een gemeenschappelijke parking, een gemeenschappelijk clubgebouw waarbij kleedruimtes, sanitair, kantine, ... ondergebracht worden in één gebouw en gemeenschappelijk kunnen worden gebruikt door de bezoekers van de sport- en recreatiecluster.</p> <p>Onder een bundeling van bebouwing en parkeervoorzieningen wordt verstaan dat deze waar dit kan zoveel mogelijk geclusterd worden. Dit kan in afzonderlijke clusters. Voor bebouwing moet dit worden nagestreefd in de 'bouwzone'; voor parkeren gebeurt dit in de 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen'.</p> <p>Voor een kwaliteitsvolle inbedding van de site in de omgeving moet er zowel aandacht uitgaan naar de relatie met de nabijgelegen woonpercelen als naar de omliggende openruimte.</p> <p>Bij de inrichting van de zone moet er voldoende aandacht uitgaan naar verkeersveiligheid. De trage weggebruiker moet zich op een veilige manier van en naar de sport- en recreatiezone kunnen begeven. Voorbeelden van maatregelen die de verkeersveiligheid kunnen vergroten: aparte paden voorzien voor de trage weggebruiker, veilige en gemarkeerde oversteekplaatsen, snelheidsremmende inrichtingen voor gemotoriseerd verkeer, goede zichtbaarheid op mogelijke conflictpunten, etc.</p>	<p>2 Inrichting volgens globaal concept</p> <p>De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel. Bij aanvraag tot een omgevingsvergunning voor een deel van de zone, moet er worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op een kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.</p> <p>De globale inrichting van de zone moet getuigen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– efficiënt ruimtegebruik</li> <li>– een streven naar gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen</li> <li>– een maximale bundeling van bebouwing en parkeervoorzieningen</li> <li>– een kwaliteitsvolle inbedding van de site in de omgeving</li> <li>– verkeersveilige inrichting en ontsluiting</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Sport- en spelterreinen kunnen ingericht worden binnen de gehele zone. De inrichting van de strikt noodzakelijke bijhorende uitrusting voor sportbeoefening op de sportterreinen is toegestaan binnen de gehele zone. In het geval van tennis en padel kan dit o.a. zijn: netten, omheiningen, verlichting, etc.</p> <p>Het is mogelijk om sportterreinen te overkappen binnen de gehele zone met (lichte) constructies andere dan gebouwen (bijv. zeilconstructie, blaashal, etc.). Binnen de overdruk 'bouwzone' (zie Art. 1.1) kunnen alle terreinen die erin gelegen zijn overkapt worden. Buiten de 'bouwzone' kan slechts een gedeelte overkapt worden. Het is wenselijk dat een gedeelte van deze zone in open lucht blijft.</p> <p>Volwaardige gebouwen zijn enkel mogelijk in de westelijke helft van de zone (zie ook bij punt 4).</p> <p>Volwaardige gebouwen zijn niet overal in het plangebied toegestaan. Deze kunnen enkel in de westelijke helft van de zone voorzien worden. Hiertoe is er een bouwzone aangeduid op het grafisch plan (zie ook Art. 1.1).</p> <p>Buiten de voornoemde bouwzone wordt er verder geen bebouwing toegestaan. Bestaande, vergunde gebouwen of constructies in afwijking van de toegelaten mogelijkheden binnen de zone, kunnen uitzonderlijk wel behouden blijven.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de voorziene activiteiten. Binnen het RUP wordt er wel naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet duidelijk worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Bestaande, vergunde verhardingen in afwijking van de toegelaten mogelijkheden, kunnen uitzonderlijk wel behouden blijven.</p>	<p><b>3 Sport- en spelterreinen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanleg van openluchtterreinen en -infrastructuur in functie van sport en spel is toegestaan binnen de gehele zone, met inbegrip van de bijhorende uitrusting bestaande uit sporttechnische voorzieningen, openluchtspelaccommodatie en speeltoestellen.</li> <li>– Tijdelijke of permanente constructies om sportterreinen te overkappen, andere dan gebouwen, zijn toegestaan binnen de gehele zone volgens onderstaande bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De constructies kunnen vrij ingeplant worden binnen de zone mits akkoord van de brandweer en mits voldaan is aan volgende afstandsbepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– afstand tot de grenzen van het plangebied: minimum 4 m</li> <li>– afstand tot infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer in de 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen' (cf. Art. 1.2): minimum 1,5 m</li> </ul> </li> <li>– De kroonlijsthoogte van de constructies bedraagt maximum 7 m. De bouwhoogte bedraagt maximum 11 m.</li> <li>– De dakvorm is vrij. Afgeknotte hellende daken zijn evenwel niet toegestaan.</li> <li>– De constructies zijn naar afwerking toe duurzaam en esthetisch verantwoord.</li> <li>– Buiten de overdruk 'bouwzone' (cf. Art. 1.1) bedraagt de totale footprint van de overkappingen gezamenlijk maximum 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>4 Bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de overdruk 'bouwzone' (cf. Art. 1.1) volgens de bepalingen terzake.</li> </ul> <p><b>5 Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de aanwezige activiteiten, de ontsluiting van de zone en parkeervoorzieningen.</li> <li>– De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er moet gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Dit moet zowel een doorvertaling krijgen in de bebouwing en constructies als in de inrichting van de niet-bebouwde delen van de sport- en recreatiecluster.</p> <p>Naar het openbaar domein moeten de gebouwen een voldoende grote beeldkwaliteit hebben.</p> <p>Het RUP biedt een flexibel kader voor de organisatie van het parkeren. Het is in ieder geval de bedoeling dat de benodigde parkeercapaciteit volledig op eigen terrein wordt voorzien en niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer zijn enkel toegestaan in de 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen'. In de voorschriften van het bijhorende artikel (Art. 1.2) wordt verduidelijkt op welke wijze de parking moet worden ingericht.</p> <p>Voor fietsenstallingen wordt een grote flexibiliteit ingebouwd. De fietsstalplaatsen moeten wel kwaliteitsvol worden ingericht en vlot gebruikt kunnen worden. Ze worden bij voorkeur zodanig ingeplant dat ze zich op een kortere afstand tot de sport- en recreatievoorzieningen bevinden dan de parking voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Om fietsverplaatsingen te stimuleren, is het belangrijk dat er een voldoende groot aanbod aan fietsenstallingen aanwezig is. Om die reden wordt er een minimum-aantal fietsstalplaatsen vooropgesteld. Het minimale aantal fietsstalplaatsen staat in verhouding staan tot de netto oppervlakte speelveld in de recreatiezone. De netto terreinoppervlakte is de oppervlakte die netto voor de sportvelden is bedoeld (incl. uitloopzones e.d.), maar dus zonder de toeschouwersruimte aan de rand van de velden, zonder kleed- en douchegebouwen, kantine en dergelijke.</p> <p>De precieze berekening van het minimaal te voorziene aantal fietstalplaatsen met duiding over de gevolgde methodiek is opgenomen als bijlage in de toelichtingsnota van het RUP.</p> <p>In het fietsstalaanbod moet een diversiteit aan fietsstalplaatsen worden voorzien. Daarbij moet er ook aandacht zijn voor buitenmaatse fietsen zoals fietskarren, tandems, etc.</p>	<p><b>6 Architectuur en materiaalgebruik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zowel in de bebouwing en constructies als in de buitenaanleg moeten de gebruikte materialen duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.</li> <li>– Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein of vanaf publiek toegankelijke delen van de site, moeten op een kwaliteitsvolle en architecturaal verantwoorde wijze worden afgewerkt.</li> </ul> <p><b>7 Parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De parkeerbehoefte van de activiteiten in de zone wordt opgevangen binnen het plangebied van het RUP. Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.</li> <li>– Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer kunnen enkel voorzien worden binnen de overdruk 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen' (cf. Art. 1.2) volgens de bepalingen terzake.</li> <li>– Fietsenstallingen zijn toegestaan binnen de gehele zone, zowel in open lucht als overdekt. Fietsstalplaatsen voor bezoekers worden gelijkvloers voorzien en zijn vlot en comfortabel bereikbaar.</li> </ul> <p>Het aantal fietsstalplaatsen voor bezoekers bedraagt minimum 88 per hectare netto speelveld. In het fietsstalaanbod is minimum 10% van de fietsstalplaatsen geschikt voor buitenmaatse fietsen.</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer kan binnen het plangebied enkel voorzien worden aan de zuidzijde van de recreatiezone. Het gaat daarbij zowel om openbare wegenis als om ontsluitingsinfrastructuur op privaat domein (bijv. parkeervoorzieningen). Er wordt hiervoor een overdrukzone voorzien, i.c. de 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen'. Enkel voor hulpdiensten of leveringen is er een uitzondering mogelijk.

Paden voor traag verkeer zijn overal toegestaan binnen de zone.

Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

Inzake de verwerking van hemelwater geeft de ladder van Lansink aan welke maatregelen te verkiezen zijn (hoe hoger op de ladder, hoe beter). Er wordt verwacht dat deze volgorde van maatregelen in elk project maximaal wordt toegepast.

Bron figuur:

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)



Buffer- en/of infiltratievoorzieningen i.f.v. de opvang van hemelwater, moeten verplicht binnen het plangebied worden ingericht. Deze mogen niet afgewend worden naar één van omliggende gronden buiten het plangebied.

De oostelijke helft van het plangebied is pluviaal overstromingsgevoelig. Nieuwe schadegevoelige inrichtingen in dit deel, moeten op een overstromingsrobuuste wijze worden opgevat.

## Verordenende voorschriften

### 8 Ontsluiting



- Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is uitsluitend toegestaan binnen de overdruk 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen (cf. Art. 1.2) volgens de bepalingen terzake. Een uitzondering is mogelijk voor infrastructuur bedoeld voor hulpdiensten en leveringen.
- Paden voor traag verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone.


### 9 Hinderaspecten

- Alle werken en handelingen in de zone moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.
- Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving.



### 10 Waterhuishouding

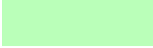
- De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen het plangebied worden voorzien.
- Inrichtingen i.f.v. opvang, buffering en infiltratie van hemelwater worden bovengronds georganiseerd en op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in de omgevingsaanleg.
- Indien er schadegevoelige constructies voorzien worden in overstromingsgevoelig gebied, moeten deze op een overstromingsrobuuste wijze worden ingericht.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 <p>Er wordt op het grafisch plan een compacte bouwzone aangeduid waarbinnen er bebouwing voorzien kan worden.</p> <p>In de zone is er één aaneengesloten geheel van bebouwing toegestaan. De maximale omvang van de bebouwing wordt afgestemd op het bestaande gebouw, weliswaar met een beperkte uitbreidingsmarge.</p> <p>Onder bebouwing worden enkel volwaardige gebouwen verstaan. Tijdelijke of permanente constructies om sportterreinen te overkappen, worden niet beschouwd als bebouwing. Zoals aangegeven in het hoofdartikel zijn dergelijke constructies ongelimiteerd mogelijk binnen de bouwzone en in beperkte mate ook buiten de bouwzone (zie punt 3 van Art. 1).</p>	<p><b>Art. 1.1 Bouwzone (overdruk)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In de overdrukzone kan er bebouwing voorzien worden volgens onderstaande bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwing in de zone vormt een aaneengesloten geheel.</li> <li>– De totale footprint van de bebouwing bedraagt maximum 2500 m<sup>2</sup>.</li> <li>– De bebouwing kan vrij ingeplant worden binnen de overdrukzone mits akkoord van de brandweer en mits voldaan is aan volgende afstandsbepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– afstand tot de grenzen van het plangebied: minimum 4 m</li> <li>– afstand tot de 'zone voor wegenis en parkeervoorzieningen' (cf. Art. 1.2): minimum 6 m</li> </ul> </li> <li>– De kroonlijsthoogte van de bebouwing bedraagt maximum 7 m. De bouwhoogte bedraagt maximum 11 m.</li> <li>– De dakvorm is vrij. Afgeknotte hellende daken zijn evenwel niet toegestaan.</li> </ul> </li> </ul>
 <p>Er wordt op het grafisch plan aan de zuidelijke zijde van het plangebied een overdrukzone voorzien waarbinnen alle wegenis en parkeervoorzieningen ingericht kunnen worden. Buiten de overdrukzone is het niet mogelijk om deze zaken te voorzien binnen de contour van het RUP, met uitzondering van infrastructuur bedoeld voor hulpdiensten en leveringen. Op deze manier kan het grootste deel van de sport- en recreatiezone autovrij gehouden worden.</p> <p>De noordelijke begrenzing van de overdrukzone is afgestemd op het huidige tracé van de straat Molenbos. Het is evenwel niet vereist om de straat volledig cf. de bestaande situatie te behouden. De voorschriften van de overdrukzone laten toe om aanpassingen aan de wegenis door te voeren. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om het tracé van de weg in de oostelijke helft te verleggen. Door de weg af te buigen, wordt het mogelijk om de eigenlijke sport- en recreatiezone beperkt uit te breiden en naar inrichting toe te optimaliseren (cf. de inrichtingsschetsen opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP). Ook laten de voorschriften toe om in te grijpen op de ontsluitingsstructuur. Het is mogelijk om de straat Molenbos te behouden als een weg met doorgaand verkeer, maar het is evenzeer toegestaan om een harde of zachte knip te introduceren om sluijverkeer tegen te gaan (cf. de inrichtingsschetsen in de toelichtingsnota).</p> <p>Voor wat de <u>parking</u> betreft, wordt er in het RUP gewerkt met het principe van een permanente parking en een overloopparking. De permanente parking voorziet een parkeeraanbod dat voor de reguliere werking van de club moet volstaan. De</p>	<p><b>Art. 1.2 Zone voor wegenis en parkeervoorzieningen (overdruk)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In de overdrukzone kan er ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden.</li> <li>– In de overdrukzone kan een parking worden ingericht ten dienste van de functies en activiteiten binnen het plangebied. De parking bestaat uit een permanente parking en eventueel een overloopparking die uitsluitend volgens onderstaande bepalingen kunnen worden ingericht: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Er kan een permanente parking voorzien worden met maximum 60 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op het maaiveld worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. De parking moet een groen karakter hebben door voldoende beplantingen te integreren in de inrichting van de parking. Er moet minstens één hoogstammige boom voorzien worden per 4 parkeerplaatsen.</li> <li>– Aanvullend op de permanente parking kan er een overloopparking voorzien worden. Deze parking is bedoeld voor sporadisch gebruik op piekmomenten. De parkeercapaciteit van de permanente parking en de overloopparking bedraagt in totaal maximum 100 parkeerplaatsen. De ondergrond van de overloopparking mag niet verhard worden. De parking moet een groen karakter hebben door voldoende beplantingen te integreren in de inrichting van de parking. Er moet minstens één hoogstammige boom voorzien worden per 3 parkeerplaatsen.</li> </ul> </li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>overloopparking kan optioneel voorzien worden en is bedoeld voor sporadisch gebruik op piekmomenten.</p> <p>Op de permanente parking kunnen er maximum 60 parkeerplaatsen worden ingericht. Met de overloopparking kunnen er bovenop dit aantal nog 40 bijkomende plaatsen voorzien worden. De total capaciteit van de parking bedraagt dus maximum 100 parkeerplaatsen.</p> <p>De permanente parking kan volwaardig worden uitgerust. Wel dient er in de aanleg gestreefd te worden naar een parking met een groen karakter, waarbij er gebruik gemaakt wordt van voldoende hoogstammig groen. Het is de bedoeling dat de parking landschappelijk aansluiting zoekt bij de meer zuidelijk gelegen bosgordel en ook in zekere mate bijdraagt aan de biodiversiteit. Het is wenselijk om op de parking een aantal parkeerplaatsen te voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.</p> <p>De overloopparking krijgt een aanleg die afgestemd is op het sporadische gebruik ervan. Verhardingen worden niet toegestaan voor de aanleg van de overloopparking. Qua inrichting wordt voor de overloopparking eveneens gestreefd naar een parking met een sterk groen karakter.</p> <p>Aan het westelijke uiteinde, ter hoogte van de voorziene bosbuffer (zie Art. 2.1), is het van belang dat de aangrenzende wegnis plaatselijk in breedte beperkt blijft tot het functioneel noodzakelijke om de ecologische verbindingfunctie van de groenbuffer te kunnen waarborgen en de doorwaadbaarheid van de fauna en flora te maximaliseren. Bij een omgevingsaanvraag voor de aanleg van wegnis moet minstens aandacht besteed worden aan de oversteekbaarheid in functie van de ecologische corridor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer en de parkeervoorzieningen moeten op een ruimtezuinige wijze worden ingericht.</li> <li>– Ter hoogte van de overdruk ‘bosbuffer’ (cf. Art. 2.1) moet er bij de inrichting van de wegnis aandacht worden besteed aan de ecologische verbindingfunctie van de groenbuffer. De barrièrewerking van de wegnis moet zoveel mogelijk beperkt worden.</li> <li>– Ten zuiden van de ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer en de parking zijn er geen sport- of spelterreinen toegestaan.</li> </ul>
	<p><b>Art. 1.3 Groenscherm (indicatieve aanduiding)</b></p>
<p>Voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve site ten opzichte van de omliggende woonpercelen, wordt gekozen voor een compact, visueel dicht groenscherm. De beschikbare ruimte i.f.v. buffering is aan deze randen veelal beperkt. Het groenscherm wordt samengesteld uit een hoge haag. Ter hoogte van de bebouwing en overdekte sportterreinen wordt deze gecombineerd met leibomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan moet een groenscherm worden aangeplant.</li> <li>– Het groenscherm bestaat minstens uit een haag. Ter hoogte van gebouwen en overdekte sportterreinen moet de haag gecombineerd worden met leibomen en heeft het groenscherm een totale hoogte van minimum 3 m. Een uitzondering op dit laatste is mogelijk ter hoogte van bestaande gebouwen en constructies indien het vooropgestelde groenscherm om redenen van brandveiligheid niet haalbaar is.</li> <li>– Het groenscherm wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Het groenscherm moet uiterlijk gerealiseerd worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een gebouw of constructie binnen het plangebied op basis van dit RUP.</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 <p>Aan zuidzijde grenst het plangebied aan het Molenbos. Hier wordt een groenstrook van minstens 3 m breed voorzien. Deze heeft tot doel om te vermijden dat infrastructuur helemaal tot tegen het bestaande bos komt. Dit zou een nadelige impact kunnen hebben op de bomen aan de bosrand en kan ook kan de natuurwaarden van het bos verstoren. Naast afstand te houden, creëert de groenstrook ook een duidelijke en harde fysieke barrière tussen de parking en het bos.</p> <p>De groenstrook wordt beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Het is wenselijk om vooral met lage beplantingen te werken die de bestaande bosrand goed zichtbaar houden (bijv. heideplanten).</p>	<p><b>Art. 1.4 Groenstrook (indicatieve aanduiding)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan moet een groenstrook voorzien worden als overgang naar het aangrenzende bos.</li> <li>– De groenstrook heeft een breedte van minimum 3 m.</li> <li>– De groenstrook wordt beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Het is toegestaan om de groenstrook plaatselijk te onderbreken i.f.v. een dwarse doorsteek van paden voor traag verkeer.</li> </ul>
 <p>Aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied is er een waardevolle historische bomenrij aanwezig. Deze loopt langs de westelijke rand van het perceel 800b. Het is wenselijk dat deze bomenrij behouden blijft.</p>	<p><b>Art. 1.5 Bomenrij (indicatieve aanduiding)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan situeert zich een bomenrij. Deze bomenrij moet behouden blijven.</li> <li>– Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de instandhouding of het herstel van de bomenrij zijn toegelaten.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;"></div> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Het terrein aan het westelijke uiteinde van het plangebied moet ruimte bieden aan een groene parkruimte. Waar in de 'zone voor recreatie' (cf. art. 1) voluit kansen geboden worden voor de uitbouw van sport- en spelinfrastructuur, moet dit gedeelte een overwegend groen karakter behouden.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De zone moet een uitgesproken groen karakter hebben. Om deze reden wordt er opgelegd dat een minimaal aandeel van de oppervlakte als groene ruimte met hoogstammig groen moet worden ingericht. Het minimale percentage van 65 % heeft betrekking op de volledige 'zone voor park', inclusief de 'bosbuffer' die als overdruk bovenop de grondbestemming voorzien wordt (zie Art. 2.1).</p> <p>In de zone mag er kleinschalige recreatieve infrastructuur worden voorzien zoals bijv. petanquevelden, speeltoestellen, toestellen voor lichaams oefeningen in open lucht, parkmeubilair, etc. Deze moeten wel verzoenbaar blijven met het beoogde groene parkkarakter en kwalitatief worden ingebed in parkruimte. Meer omvangrijke sport- en spelterreinen (bijv. tennis- of padelvelden) zijn niet gewenst in deze zone. Deze moeten een plaats krijgen in de 'zone voor recreatie'.</p> <p>In de 'zone voor park' worden geen gebouwen en overdekte constructies toegestaan. Deze moeten voorzien worden binnen de 'bouwzone' van de 'zone voor recreatie' (zie art. Art. 1 en Art. 1.1).</p>	<p><b>Art. 2 Zone voor park</b> Categorie van gebiedsaanduiding "overig groen"</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groene parkruimte. Binnen de zone zijn park, bos, natuur en recreatie nevensgeschikte functies.</p> <p>Alle handelingen 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 en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen.</p> <p>1 Groen karakter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Minimum 65 % van de zone wordt ingericht als een onverharde, groene ruimte met hoogstammig groen.</li> </ul> <p>2 Recreatieve infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het is toegestaan om kleinschalige recreatieve infrastructuur te voorzien in de zone, in zoverre de infrastructuur verenigbaar is met het groene karakter en op een kwaliteitsvolle manier wordt ingepast in de parkruimte.</li> </ul> <p>3 Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebouwen en overdekte constructies zijn niet toegestaan in de zone.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de voorziene activiteiten. Binnen het RUP wordt er wel naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Sowieso moet er ook een noemenswaardig deel van de zone onverhard blijven om het groene parkkarakter te kunnen waarborgen (zie punt 1).</p> <p>Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet duidelijk worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>In de parkzone is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan. Er is enkel een uitzondering mogelijk voor hulpdiensten of voor (landbouw)voertuigen die het aangrenzende terrein ten noorden van de zone bewerken.</p> <p>Paden voor traag verkeer zijn overal toegestaan binnen de zone. In de bosbuffer worden de mogelijkheden om trage verbindingen te voorzien wel beperkt om de primaire functie als bosbuffer voldoende te kunnen waarborgen.</p> <p>Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>	<p><b>4 Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de aanwezige activiteiten en de ontsluiting van de zone.</li> <li>– De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> </ul> <p><b>5 Ontsluiting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan binnen de zone. Een uitzondering is mogelijk voor infrastructuur bedoeld voor hulpdiensten of bestaande erfdienstbaarheden.</li> <li>– Paden voor traag verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone. Binnen de overdruk 'bosbuffer' gelden wel enkel de mogelijkheden zoals vastgelegd in Art. 2.1.</li> </ul> <p><b>6 Hinderaspecten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle werken en handelingen in de zone moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</li> <li>– Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inzake de verwerking van hemelwater geeft de ladder van Lansink aan welke maatregelen te verkiezen zijn (hoe hoger op de ladder, hoe beter). Er wordt verwacht dat deze volgorde van maatregelen in elk project maximaal wordt toegepast.</p> <p>Bron figuur: www.integraalwaterbeleid.be</p>  <p>Buffer- en/of infiltratievoorzieningen i.f.v. de opvang van hemelwater, moeten verplicht binnen het plangebied worden ingericht. Deze mogen niet afgewend worden naar één van omliggende gronden buiten het plangebied.</p>	<p><b>7 Waterhuishouding</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen het plangebied worden voorzien.</li> <li>– Inrichtingen i.f.v. opvang, buffering en infiltratie van hemelwater worden bovengronds georganiseerd en op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in de omgevingsaanleg.</li> </ul>
 <p>Aan het westelijke uiteinde wordt een volwaardige bosbuffer voorzien. Deze wordt niet alleen voorzien om de recreatieve voorzieningen in het plangebied landschappelijk af te schermen, maar heeft vooral ook tot doel om een ecologische verbinding te realiseren tussen de omgeving ten noorden en ten zuiden van de recreatiecluster. Om de ecologische verbindingfunctie te kunnen waarborgen wordt een voldoende grote breedte aan de buffer toegekend. Ook het beheer van de buffer moet hier op worden afgestemd.</p> <p>Aan de westelijke rand situeert zich in de bestaande toestand een erfdienstbaarheid van doorgang. Deze zorgt ervoor dat het grasland net ten noorden van de zone toegankelijk is vanaf de weg Molenbos. Deze erfdienstbaarheid kan behouden blijven.</p>	<p><b>Art. 2.1 Bosbuffer (overdruk)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen de overdrukzone moet een bosbuffer worden ingericht. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.</li> <li>– De bosbuffer wordt beplant met hoogstammig groen, al dan niet gecombineerd met struiken en/of inrichtingen in functie van waterbeheersing of geluidswering. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Het is toegestaan om de bosbuffer plaatselijk te onderbreken i.f.v. een dwarse doorsteek van paden voor traag verkeer.</li> <li>– De bosbuffer wordt als bos op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd.</li> <li>– De bosbuffer moet uiterlijk gerealiseerd worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een gebouw of constructie binnen het plangebied op basis van dit RUP.</li> <li>– De bestaande doorgang langs de westelijke grens van de overdrukzone mag behouden blijven. De breedte van de doorgang mag binnen de overdrukzone niet meer dan 4 m bedragen.</li> </ul>