

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UIT- VOERINGSPLAN **SPORT EN RECREATIE**

stedenbouwkundige voorschriften



A: terreinen jeugdverblijfscentrum Paviljoen



B: voetbalterreinen Excelsior en camping



C: voetbalterreinen Horendonk

Gemeentebestuur Essen
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Heuvelplein 23
2910 Essen

Grontmij Vlaanderen
Mechelen, 22 december 2010

Op 27 april 2010 is het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 26 mei 2010 tot en met 24 juli 2010.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 oktober 2010 Op bevel, De Secretaris, Ronny Frederickx De Voorzitter, Gaston Van Tichelt	Zegel van de gemeente
---	----------------------------------

Verantwoordelijk ruimtelijk planners, Katrien Van den Bergh Manu Versluys
--

Verantwoording

Titel : GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
SPORT EN RECREATIE

Subtitel : stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 247169

Referentienummer : 247169_04_vs_

Revisie : b

Datum : 22 december 2010

Auteur(s) : Tom De Cubber - Katrien Van den Bergh - Manu Versluys

E-mail adres : katrien.vandenbergh@grontmij.be

Gecontroleerd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Hanswijkvaart 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
mechelen@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
	Art. 0.1 Constructies voor duurzame energievormen.....	5
	Art. 0.2 Groenvoorzieningen	5
	Art. 0.3 Waterberging	5
	Art. 0.4 Waterbeheer	5
	Art. 0.5 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing	6
2	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN A	7
	ZONE A1: PARKZONE MET MOGELIJKHEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN	
	ZONE A2: TOEGANGSDREVEN.....	15
3	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN B	17
	ZONE B1: TOERISTISCH-RECREATIEVE ZONE	17
4	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN C	23
	ZONE C1: RECREATIEVE ZONE	23
	ZONE C2: CENTRUMZONE.....	28
	ZONE C3: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN.....	34
	ZONE C4: ONTSLUITINGSDOORSTEEK VOOR FIETSERS EN WANDELAARS.....	35

1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".	Art. 0.1 Constructies voor duurzame energievormen Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor het optimaal winnen van (wind)energie. Art. 0.2 Groenvoorzieningen Binnen elk van de plangebieden dienen streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen te worden aangeplant. Art. 0.3 Waterberging Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het desbetreffende plangebied gecompenseerd te worden. Art. 0.4 Waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden: • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; • het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; • het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; • het behoud en herstel van de verbindingfunctie van beken en grachten.

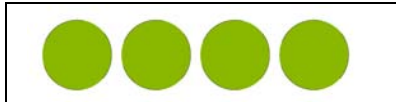
RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Er dienen zo veel mogelijk waterdoorlatende materialen te worden gebruikt. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en geleid naar regenputten, naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, en/of naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild. Art. 0.5 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding of herbouw van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.

2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN A

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het voorzien van een parkzone met mogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen strookt met de visie van het GRS waarin de gemeente Essen deze site in de bindende bepalingen selecteert als een toeristisch-recreatief knooppunt. Verder wordt richtinggevend gesteld dat op basis van een ontwikkelingsvisie op middellange en lange termijn de verblijfsrecreatieve mogelijkheden van het jeugdverblijfscentrum kunnen uitbreiden en dat er eventuele andere recreatieve mogelijkheden kunnen worden ondergebracht. Onder de gemeenschapsvoorzieningen worden onder meer faciliteiten voor een jeugdvereniging en een jeugdverblijfscentrum verstaan.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6°overig groen – subcategorie: parkgebied</i> ZONE A1: PARKZONE MET MOGELIJKHEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN  Art. A1.1. Bestemming <u>Art. A1.1.1</u> De zone is bestemd voor parkzone met mogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen voor zover deze inpasbaar zijn in een parkachtige omgeving. Onder gemeenschapsvoorzieningen worden sport- en spelactiviteiten verstaan met inbegrip van overnachtingsmogelijkheden. Als nevenactiviteit is 1 woonfunctie voor conciërge, eigenaar of personeel toegestaan binnen bouwstrook A.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.	<u>Art. A1.1.2</u> Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord: • De impact van de activiteiten dient in overeenstemming te zijn met de woonomgeving en het parkachtige karakter van de omgeving • De verkeersimpact dient minimaal te zijn • De parkeerdruk dient minimaal te zijn en binnen het plangebied te worden opgelost • De toegestane activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Voor de wijk Heikant wordt het behoud van het groene en beboste karakter vooropgesteld in het GRS en dit door het behoud en het versterken van de dreven binnen deze wijk en de aanwezige parkstructuren. Om die reden staat het behoud van de parkaanleg voorop. Binnen dit park zijn diverse activiteiten toegestaan. Om het park maximaal te vrijwaren wordt de bebouwing beperkt binnen strikt afgebakende bouwstroken. Verder zijn in het park enkel het behoud van de parking en het speelveld toegestaan. Ook voor het beoordelen van de voorgestelde inrichting zijn een aantal kwaliteitscriteria opgenomen. Van belang is onder andere dat een visie wordt gecreëerd voor de totaliteit van het gebied om latere ontwikkelingen niet te hypothekeer.	Art. A1.2 Inrichting <u>Art. A1.2.1</u> Inzake inrichting wordt het maximaal behoud en het herstel van de parkstructuur vooropgesteld. Binnen het gebied is bebouwing toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot de op plan aangeduide bouwstroken. Voor de sport- en spelactiviteiten in open lucht is de aanleg van specifieke terreinen niet toegestaan. Wel is aan de noordzijde een beperkte ruimte voorzien voor parking en voor een open speelveld. <u>Art. A1.2.2</u> Inzake inrichting dienen volgende kwaliteitscriteria te worden gemotiveerd in de vergunningsaanvraag: • Een globale visie over de totaliteit van de zone • Een ruimtelijke samenhang tussen de diverse activiteiten • Het respecteren van de parkachtige omgeving • Een zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • Bij de positionering van de gebouwen dient rekening te worden gehouden met de nabijheid van woningen • Een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars • Een optimale landschappelijke inpassing van de zone met aandacht voor gebiedsspecifieke parkaanleg • Het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten • Een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De bomenrijen zijn indicatief aangeduid.	<u>Art. A1.2.3 Groenvoorzieningen</u> Het gebied dient als park te worden behouden, onderhouden en indien nodig hersteld.  <i>indicatieve aanduiding bomenrij</i> De bestaande structurerende bomenrijen, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, dienen te worden behouden, onderhouden en indien nodig dienen bomen te worden vervangen.  <i>groenstrook</i> Binnen de op plan aangeduide groenstrook dient een dense groenstructuur te worden aangeplant die bestaat uit bomenrijen of aanplantingen met afwisselend hoog- en laagstammen, heesters en struiken waarvan een aanzienlijk aandeel groenblijvend is. Deze groenstrook maakt deel uit van het totaalconcept van het parkgebied. Enkel in functie van doorsteken zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan.
Het aandeel bebouwing is beperkt om ook voldoende ruimte te bieden aan het park en aan ruimte voor sport- en spelactiviteiten in	<u>Art. A1.2.4 Bebouwing</u>  <i>aanduiding bouwstrook</i> Op het grafisch plan zijn in overdruk 2 bouwstroken aangeduid waarbinnen bebouwing kan worden opgericht.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
open lucht. Het meest oostelijke gebouw betreft de conciërgewoning. Het behoud van het gebouw in de huidige hoedanigheid is ingegeven vanuit de historisch waardevolle aard van het gebouw. Om de impact van de bebouwing te beperken wordt maximaal 1 bouwlaag toegestaan en staat een contextuele inpassing voorop. De toegang is indicatief aangeduid, dit wil zeggen dat de juiste inplantingsplaats niet vast ligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een toegang voorzien via de Korte Leemstraat die verderop aansluit op de Velodreef. Deze ontsluitingswijze strookt met de visie uit het GRS waarin de Velodreef geselecteerd is als lokale weg II. Om de zone voor de omgeving optimaal toegankelijk te maken worden diverse toegangen tot het gebied voorzien. Op die manier kan enerzijds ook een gemeenschappelijk gebruik van het park door de omwonenden aangemoedigd worden en kan de sociale controle versterkt worden. Anderzijds kan op deze manier ook de uitbouw van een recreatief netwerk mogelijk gemaakt worden.	Binnen bouwstrook A bedraagt de maximale grondoppervlakte 900m². Het meest oostelijke gebouw, dat met een asterisk is aangeduid op het grafisch plan, dient te worden behouden; onderhoud, instandhouding en uitbreiding zijn toegestaan. De overige bebouwing bestaat uit maximaal 1 bouwlaag. In het geval van een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 4,00m en in het geval van een hellend dak bedraagt de nokhoogte maximaal 6,00m. De dakhelling bedraagt maximaal 35°. Binnen bouwstrook B bedraagt de maximale grondoppervlakte 400m² en bestaat de bebouwing uit maximaal 1 bouwlaag. In het geval van een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 4,00m en in het geval van een hellend dak bedraagt de nokhoogte maximaal 6,00m. De dakhelling bedraagt maximaal 35°. Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen op een esthetisch verantwoorde en duurzame wijze te worden uitgevoerd en dienen eveneens een optimale landschappelijke inpassing te garanderen. <u>Art. A1.2.5 Ontsluiting</u> Zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan dient de toeristisch-recreatieve zone voor gemotoriseerd verkeer ontsloten te worden via de Korte Leemstraat. De toegangsweg is minimum 4,00m en maximum 8,00m breed.  <i>Indicatieve aanduiding toegang</i> Voor fietsers en wandelaars worden diverse toegangen tot de zone voorzien. Deze toegangen sluiten aan op de op het plan aangeduide toegangsdraven (zone A2). Intern kunnen paden of doorsteken worden aangelegd.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient de parkeerbehoefte binnen het plangebied te worden opgevangen. Er wordt geopteerd om de parking zo dicht mogelijk tegen de Korte Leemstraat aan te leggen omdat op die manier het park minimaal moet doorkruist worden door gemotoriseerd verkeer. Bovendien worden op deze manier de bebouwing en de parkeervoorzieningen geclusterd. De parking is indicatief aangeduid aangezien de concrete inplanting in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Onder kleinschalige sport- en spelinfrastructuur worden een boomhut, een zitbank en andere eenvoudig te verwijderen infrastructuur verstaan.	<u>Art. A1.2.6 Parking</u> <i>Indicatieve aanduiding parking</i> De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied te worden opgevangen. De parking wordt ingeplant aan de toegang langs de Korte Leemstraat en situeert zich binnen de strook die gevormd wordt door de noordelijke plangrens en de zuidelijke grens van bouwstrook A. Op het plan is de parking indicatief aangeduid. Er worden maximaal 15 parkeerplaatsen voorzien op een oppervlakte van maximum 400m². Voor de aanleg van de parking zijn enkel waterdoorlatende materialen toegestaan. De fietsenstallingen voor de activiteiten binnen bouwstrook A worden gebundeld met de parking; de fietsenstallingen voor de activiteiten binnen bouwstrook B worden geconcentreerd ter hoogte van deze bouwstrook. <u>Art. A1.2.7 Sportvelden, speelterreinen en sport- en spelinfrastructuur</u> Ten noorden van bouwstrook A en ten westen van de parking kan een speelveld worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 1.050m². Voor het overige is de aanleg van sportvelden en speelterreinen niet toegestaan. Wel kan kleinschalige sport- en spelinfrastructuur worden opgericht voor zover de parkaanleg hierdoor niet gehinderd wordt. <u>Art. A1.2.8 Verhardingen</u> Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van de paden of doorsteken alsook voor het verlenen van toegang tot de gebouwen. Per gebouw is een verharde oppervlakte in functie van een terras toegestaan voor zover de oppervlakte van het terras maximaal de helft bedraagt van de grondoppervlakte van het bijhorende gebouw. De parking en het speelveld dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<u>Art. A1.2.9 Verlichting</u> Het verlichten van de zone is enkel toegestaan voor zover de lichtbundels niet naar de woonomgeving maar enkel naar de gebouwen binnen deze zone georiënteerd zijn. <u>Art. A1.2.10 Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding. <u>Art. A1.2.11 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover het draadafsluitingen betreft. Ter hoogte van de toegangsdraven dient een permanente toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars te worden voorzien. Voor het begrenzen van de tuin, horende bij de conciërgewoning, zijn als afsluiting hagen of houten schuttingen toegestaan. Betonplaten zijn niet toegestaan als afsluiting. <u>Art. A1.2.12 Reclame</u> Reclamevoorzieningen zijn niet toegestaan.
De realisatie van de groenstrook gaat gepaard met de afbraak van constructies die in de groenstrook staan. De aanduiding van de 50% gebeurt door de gemeente bij de vergunningsaanvraag.	Art. A1.3 Beheer en beleid De realisatie van de groenstrook is voor 50% gekoppeld aan een heropbouw van bebouwing binnen bouwstrook B en voor de overige 50% aan een uitbreiding of heropbouw binnen bouwstrook A. De realisatie van het gevraagde aandeel van de groenstrook dient te gebeuren in het plantseizoen volgend op het verlenen van de vergunning voor de heropbouw en/of uitbreiding van de bebouwing. De bouwvallige vergunde of vergund geachte constructies, die niet binnen de bouwstroken of groenstrook gelegen zijn, dienen te worden afgebroken op het moment een vergunning wordt verleend voor de heropbouw of uitbreiding van een gebouw van die welbepaalde vereniging.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De aangeduide bomenrijen dienen maximaal in stand te worden gehouden en indien nodig hersteld te worden door de gemeente.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het bestemmen van de toegangsdreven strookt met de visie van het GRS waarin de dreven als beeldbepalende groene linten in het landschap worden aangeduid. Bovendien accentueren de toegangsdreven de aanwezigheid van een parkgebied binnen de woonwijk. Het dienstverkeer heeft betrekking op sporadisch gemotoriseerd verkeer in functie van de activiteiten binnen bouwstrook B.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8°lijninfrastructuur</i> ZONE A2: TOEGANGSDREVEN Art. A2.1 Bestemming De zone is bestemd voor de inrichting van toegangsdreven die bestemd zijn voor fietsers en voetgangers. Enkel de dreef die aansluit op Velodreef is ook toegankelijk voor dienstverkeer.
	Art. A2.2 Inrichting De weg moet worden ingericht met de nodige verblijfskwaliteit voor de zwakke weggebruiker. Bijhorende bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, groenaanleg en straatmeubilair zijn toegestaan <u>Art. A2.2.1 Rooilijnbreedte</u> De rooilijnbreedte van de dreven is weergegeven op het grafisch plan. <u>Art. A2.2.2 Verhardingen</u> Maximum 4,00m kan centraal verhard worden.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Poorten zijn niet toegestaan om de toegankelijkheid van het park te verzekeren.	<u>Art. A2.2.3 Afsluitingen</u> Enkel op de perceelsgrenzen zijn afsluitingen toegestaan. Het afsluiten van het park door een poort is echter niet toegestaan. <u>Art. A2.2.4 Groenvoorzieningen</u> De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg. De originele dreefstructuur dient hierbij gerespecteerd en indien nodig hersteld te worden.

3 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN B

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het voorzien van een recreatiezone strookt met de visie van het GRS waarin de gemeente Essen deze site selecteert als toeristisch-recreatief knooppunt (voor de verblijfsactiviteiten) en als lokaal knooppunt (voor de sport- en spelactiviteiten). Conform de richtinggevende bepalingen dienen voor deze site uitbreidingsmogelijkheden te worden gecreëerd voor de lokale recreatieve voorzieningen en voor het natuurvriendenhuus. Onder de toeristisch-recreatieve activiteiten worden onder meer sportactiviteiten in open lucht (voetbal), een kampeerruimte en een laagdynamische verblijfsruimte (natuurvriendenhuus) verstaan.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 3° recreatie</i> ZONE B1: TOERISTISCH-RECREATIEVE ZONE Art. B1.1 Bestemming <u>Art. B1.1.1</u> De zone is bestemd voor diverse toeristische en recreatieve activiteiten voor zover deze inpasbaar zijn in de landelijke omgeving. Onder toeristisch-recreatieve activiteiten worden sport- en spelactiviteiten verstaan met inbegrip van laagdynamische toeristische activiteiten. <i>Verblijfsactiviteiten (in overdruk)</i> Binnen de op plan aangeduide overdruk zijn eveneens verblijfsactiviteiten toestaan. Als nevenactiviteit is 1 woonfunctie voor conciërge, eigenaar of personeel toegestaan.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.	<u>Art. B1.1.2</u> Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord: • De impact van de toeristisch-recreatieve activiteiten dient in overeenstemming te zijn met de woonomgeving en het landelijk karakter van de omgeving • De verkeersimpact dient minimaal te zijn • De parkeerdruk dient minimaal te zijn en binnen het plangebied te worden opgelost • De toegestane recreatieve activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving.
Voor de centrale open ruimte, waarbinnen het plangebied gesitueerd is, is het bewaren van zichten in het landschap belangrijk. Ook dienen in dit gebied kleine landschapselementen en bosjes te worden gestimuleerd. In navolging van deze visie wordt binnen het plangebied gestreefd naar het behoud van openheid en dit met het respecteren van zichten op de landelijke omgeving. In harmonie met de fragmentering in het landschap (met kleine landschapselementen en bosjes) wordt rondom het plangebied een groenbuffer voorzien en worden verspreid in het gebied groenstructuren aangebracht. Ook voor het beoordelen van de voorgestelde inrichting zijn een aantal kwaliteitscriteria opgenomen. Van belang is onder andere dat een visie wordt gecreëerd voor de totaliteit van het gebied om latere ontwikkelingen niet te hypothekeren.	Art. B1.2 Inrichting <u>Art. B1.2.1</u> Inzake inrichting van de toeristisch-recreatieve zone wordt het maximaal behoud van de openheid van het gebied vooropgesteld. Binnen het gebied is bebouwing toegestaan voor zover deze gebundeld wordt met de bestaande bebouwing. Voor de sport- en spelactiviteiten in open lucht alsook voor de toeristische activiteiten is de aanleg van specifieke terreinen en infrastructuur toegestaan. Aan de oostzijde is ruimte voorzien voor een parking. <u>Art. B1.2.2</u> Inzake inrichting dienen volgende kwaliteitscriteria te worden gemotiveerd in de vergunningsaanvraag: • Een globale visie over de totaliteit van de toeristisch-recreatieve zone • Een ruimtelijke samenhang tussen de diverse toeristische en recreatieve activiteiten • Het respecteren van de open landelijke omgeving

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De groenbuffer schermt de eventuele visuele hinder van de toegestane toeristisch-recreatieve activiteiten af ten aanzien van de woonomgeving. Als buffer wordt een dubbele rij eikenbomen voorgesteld, hetgeen hier kenmerkend is. De groenbuffer ligt rondom de volledige zone met uitzondering van de hoek in het noordwesten van het plangebied omdat op deze plaats het zicht op het landschap dient bewaard te worden. De transparante bomenrij zorgt enerzijds voor een ruimtelijke afscheiding van de toeristisch-recreatieve zone en anderzijds voor	• Een zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • Bij de positionering van de gebouwen en de velden dient rekening te worden gehouden met de nabijheid van woningen • Een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars • Een optimale landschappelijke inpassing van de zone met aandacht voor de zichten op het open landschap • Het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten • Een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing <u>Art. B1.2.3 Groenvoorzieningen</u> Het gebied dient als open ruimte te worden ingericht waarbij verspreid groenstructuren en bomenrijen kunnen worden aangeplant.  <i>Groenbuffer (overdruk)</i> Binnen de op plan aangeduide groenbuffer dient een groenstructuur te worden aangeplant die bestaat uit bomenrijen of aanplantingen met afwisselend hoog- en laagstammen, heesters en struiken waarvan een aanzienlijk aandeel groenblijvend is. Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van bebouwing en verharding verboden. Enkel voor het verlenen van toegang tot de toeristisch-recreatieve zone zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan. De breedte van de groenbuffer is aangeduid op het plan en bedraagt hetzij 5,00m hetzij 2,00m.  <i>Indicatieve aanduiding transparante bomenrij (in overdruk)</i> Binnen de op plan aangeduide transparante bomenrij dient een rij met hoogstammen te worden aangeplant. Binnen deze bomenrij zijn alle vormen van bebouwing en ver-

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
voldoende openheid naar het achterliggende open landbouwland-schap. Het aandeel bebouwing is geclusterd om ook voldoende ruimte te bieden aan open ruimte en aan ruimte voor sport- en spelactiviteiten en toeristische activiteiten in open lucht. Om de impact van de bebouwing te beperken, staat een contextuele inpassing voorop. De toegang is indicatief aangeduid, dit wil zeggen dat de juiste inplantingsplaats niet vast ligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een toegang voorzien via de Oude Baan. Deze ontsluitingswijze strookt met de visie uit het GRS waarin de Oude Baan geselecteerd is als lokale weg II. Om de toeristisch-recreatieve zone voor de omgeving optimaal toe-	harding verboden. Enkel voor het verlenen van toegang tot de toeristisch-recreatieve zone zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan. <u>Art. B1.2.4 Bebouwing</u> <i>aanduiding bouwstrook</i> Er kan binnen de bouwstrook een totale bijkomende bebouwing met een grondoppervlakte van 1.500m² worden toegestaan, waarvan maximaal de helft bestemd is voor de voetbalactiviteiten. De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. In het geval van een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 7,00m en in het geval van een hellend dak bedraagt de nokhoogte maximaal 11,00m. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen op een esthetisch verantwoorde en duurzame wijze te worden uitgevoerd en dienen eveneens een optimale landschappelijke inpassing te garanderen. <u>Art. B1.2.5 Ontsluiting</u> Zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan dient de toeristisch-recreatieve zone voor gemotoriseerd verkeer aan de oostzijde ontsloten te worden via de Oude Baan. De toegangsweg is minimum 4,00m en maximum 8,00m breed. <i>Indicatieve aanduiding toegang</i> Voor fietsers en wandelaars wordt eveneens aan de zuidzijde een toegang tot de zone

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
gankelijk te maken wordt aan de zuidzijde een bijkomende toegang tot het gebied voorzien. Op deze manier kan de uitbouw van een recreatief netwerk mogelijk gemaakt worden. Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient de parkeerbehoefte binnen het plangebied te worden opgevangen. Er wordt geopteerd om de parking zo dicht mogelijk tegen de Oude Baan aan te leggen omdat op die manier het gebied minimaal moet doorkruist worden door gemotoriseerd verkeer. Bovendien worden op deze manier de bebouwing en de parkeervoorzieningen geclusterd. De parking is indicatief aangeduid aangezien de concrete inplanting in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Ook is de inplanting ervan vrijgelaten om toekomstige mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande parking niet te hypothekeren. Permanente parkeerplaatsen zijn effectief alsdusdanig aangelegd; een overloopparking kan bijgevolg nog steeds bijkomend worden voorzien. Onder kleinschalige sport- en spelinfrastructuur worden een klimrek, een zitbank, een schuilhut voor de voetbal, een dug-out en andere eenvoudig te verwijderen infrastructuur verstaan.	voorzien. Intern kunnen paden of doorsteken worden aangelegd. <u>Art. B1.2.6 Parking</u> <i>Indicatieve aanduiding parking</i> De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied te worden opgevangen. De parking wordt ingeplant aan de toegang langs de Oude Baan en situeert zich binnen een strook van 100,00m ten aanzien van de oostelijke plangrens. Op het plan is de parking indicatief aangeduid. Het aantal permanente parkeerplaatsen bedraagt maximum 70. De fietsenstallingen worden gebundeld met de parking. <u>Art. B1.2.7 Sportvelden, speelterreinen en sport- en spelinfrastructuur</u> Binnen de zone kunnen sportvelden, speelterreinen en andere terreinen voor toeristisch-recreatieve activiteiten worden aangelegd; ook kleinschalige sport- en spelinfrastructuur kan worden opgericht in functie van de diverse toeristisch-recreatieve activiteiten.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<u>Art. B1.2.8 Verhardingen</u> Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van parkeerplaatsen, paden of doorsteken alsook voor het verlenen van toegang tot de gebouwen. Per gebouw is een verharde oppervlakte in functie van een terras toegestaan voor zover de oppervlakte van het terras niet meer dan de helft bedraagt van de grondoppervlakte van het bijhorende gebouw. Ook zijn beperkte verhardingen in functie van de aanleg van sport- en spelactiviteiten toegestaan. De parking dient te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. <u>Art. B1.2.9 Verlichting</u> Het verlichten van de recreatiezone is toegestaan voor zover de lichtbundels niet naar de woonomgeving georiënteerd zijn. <u>Art. B1.2.10 Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van waterhuishouding en van spelactiviteiten. <u>Art. B1.2.11 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover het draadafsluitingen betreft. Ter hoogte van de toegangen dient een permanente toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars te worden voorzien. <u>Art. B1.2.12 Reclame</u> Reclamevoorzieningen voor derden zijn enkel rondom de sportvelden toegestaan voor zover deze begrensd zijn door een groenbuffer.

4 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: DEELPLAN C

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het voorzien van een recreatiezone strookt met de visie van het GRS waarin de gemeente Essen deze site selecteert als lokaal knooppunt voor recreatie. Conform de richtinggevende bepalingen is het planopzet voor dit gebied het herbestemmen van bestaande sportvelden, het herlocaliseren van een voetbalveld naar deze zone, het voorzien in een buurtspeelruimte en een speelbos en het creëren van nieuwe lokale recreatieve infrastructuur. Onder de recreatieve activiteiten worden onder meer sportactiviteiten in open lucht (voetbal) en 'groene' speelruimten (speelbos – speelplein) verstaan. Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 3° recreatie</i> ZONE C1: RECREATIEVE ZONE Art. C1.1 Bestemming De zone is bestemd voor diverse recreatieve activiteiten in open lucht voor zover deze inpasbaar zijn in de landelijke omgeving. Onder recreatieve activiteiten worden sport- en spelactiviteiten verstaan. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord: • De impact van de toeristisch-recreatieve activiteiten dient in overeenstemming te zijn met de woonomgeving en het landelijk karakter van de omgeving • De verkeersimpact dient minimaal te zijn • De parkeerdruk dient minimaal te zijn en binnen het plangebied te worden opgelost

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De toegestane recreatieve activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving.
Voor het open ruimte gebied Horendonk – Kleine Aa, waarbinnen het plangebied gesitueerd is, is het versterken van de open ruimte belangrijk. Om die reden wordt ervoor geopteerd om in deze zone, die volledige achter de bebouwing van de kern van Horendonk is gelegen, geen bebouwing toe te staan. Ook voor het beoordelen van de voorgestelde inrichting zijn een aantal kwaliteitscriteria opgenomen. Van belang is onder andere dat een visie wordt gecreëerd voor de totaliteit van het gebied om latere ontwikkelingen niet te hypothekeer.	Art. C1.2 Inrichting <u>Art. C1.2.1</u> Inzake inrichting van de recreatieve zone wordt het maximaal behoud van de openheid van het gebied vooropgesteld. Bebouwing is niet toegestaan. Enkel specifieke terreinen en infrastructuur ter ondersteuning van de sport- en spelactiviteiten is toegestaan. Ook kan in deze zone geen parking worden aangelegd. <u>Art. C1.2.2</u> Inzake inrichting dienen volgende kwaliteitscriteria te worden gemotiveerd in de vergunningsaanvraag: - Een globale visie over de totaliteit van de recreatieve zone - Een ruimtelijke samenhang tussen de diverse recreatieve activiteiten - Het respecteren van de open landelijke omgeving - Een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars waarbij de centrale doorsteek wordt gerespecteerd - Een zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur - Bij de positionering van de gebouwen en de velden dient rekening te worden gehouden met de nabijheid van woningen - Een optimale landschappelijke inpassing van de zone met aandacht voor de zichten op het open landschap - Het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten - Een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De groenbuffer schermt de eventuele visuele hinder van de toegestane recreatieve activiteiten af ten aanzien van de woonomgeving. Ten aanzien van de omgeving wordt geen buffering voorzien om het zicht op het open landschap te vrijwaren. Aangezien er geen bebouwing is toegestaan en het een open ruimte betreft in functie van sportactiviteiten is buffering niet noodzakelijk. Het opzet van de centrale ontsluitingsdoorsteek is het onderling verbinden van de recreatieve activiteiten. Vanop deze doorsteek worden de diverse activiteiten toegankelijk gemaakt en wordt een aansluiting gemaakt op de zuidelijk gelegen doorsteek. Deze planoptie beantwoordt eveneens aan het uitbouwen van een recreatief netwerk. De doorsteek is indicatief aangeduid, dit wil zeggen dat de juiste inplantingsplaats niet vast ligt en bijgevolg in functie van de gewens-	<u>Art. C1.2.3 Groenvoorzieningen</u> Het gebied dient als open ruimte te worden ingericht waarbij verspreid groenstructuren en bomenrijen kunnen worden aangeplant.  <i>Groenbuffer (overdruk)</i> Binnen de op plan aangeduide groenbuffer dient een dense groenstructuur te worden aangeplant die bestaat uit bomenrijen of aanplantingen met afwisselend hoog- en laagstammen, heesters en struiken waarvan een aanzienlijk aandeel groenblijvend is. Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van bebouwing verboden. In functie van de doorsteken zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan. De breedte van de groenbuffer is aangeduid op het plan en bedraagt 10,00m. <u>Art. C1.2.4 Ontsluiting</u>  <i>Indicatieve aanduiding fiets- en wandeldoorsteek</i> Zoals aangeduid op het grafisch plan worden de op plan aangeduide ontsluitingsdoorsteken (zone C4) met elkaar verbonden door een indicatief aangeduide doorsteek. De doorsteek dient minimaal 3,00m breed te zijn.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
te ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Momenteel is er reeds een doorsteek voor de ontsluiting van de betreffende woonpercelen. De doorsteek is indicatief aangeduid, dit wil zeggen dat de juiste inplantingsplaats niet vast ligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Ook is de doorsteek niet noodzakelijk. Onder kleinschalige sport- en spelinfrastructuur worden een klimrek, een doel, een zitbank en andere eenvoudig te verwijderen infrastructuur verstaan.	 <i>Indicatieve aanduiding ontsluitingsdoorsteek</i> Voor de ontsluiting van de aanpalende woonpercelen (gelegen langs Over d'Aa) wordt de aanleg van een ontsluitingsdoorsteek mogelijk gemaakt. De doorsteek dient minimaal 3,00m breed te zijn. <u>Art. C1.2.5 Sportvelden, speelterreinen en sport- en spelinfrastructuur</u> Binnen de zone kunnen sportvelden en speelterreinen worden aangelegd; ook kleinschalige sport- en spelinfrastructuur en andere infrastructuur in functie van recreanten kan worden opgericht. <u>Art. C1.2.6 Verhardingen</u> Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van doorsteken. <u>Art. C1.2.7 Verlichting</u> Het verlichten van de recreatiezone is toegestaan voor zover de lichtbundels niet naar de woonomgeving georiënteerd zijn. <u>Art. C1.2.8 Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van waterhuishouding en van spelactiviteiten. <u>Art. C1.2.9 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover het draadafsluitingen betreft. Ter hoogte van de toegangen dient een permanente toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars te worden

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	den voorzien. <u>Art. C1.2.10 Reclame</u> Reclamevoorzieningen voor derden zijn enkel rondom de sportvelden toegestaan voor zover deze naar de binnenzijde zijn georiënteerd.
	Art. C1.3 Beheer en beleid De realisatie van de groenbuffers dient te gebeuren in het plantseizoen volgend op het verlenen van de vergunning voor de aanleg van een bijkomend voetbalveld.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het bestemmen van een centrumzone strookt met de visie van het GRS waarin is bepaald dat de ontwikkelingen zich in de eerste plaats tot de dorpskern van Horendonk concentreren. Om de leefbaarheid van de kern te garanderen moeten er voldoende voorzieningen aanwezig zijn zoals lokale sport-, jeugd- en recreatievoorzieningen. Verder vervult het deelgebied een belangrijke rol inzake toerisme en recreatie en dit voornamelijk in functie van dagrecreatie. In eerste instantie is het de bedoeling dat de gemeenschapsfuncties (jeugdvereniging en school) en de sportactiviteiten (voetbal) behouden blijven. Op langere termijn zijn ook andere ontwikkelingen, zoals hiernaast weergegeven, mogelijk. Voor de beschrijving van de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verwezen naar de type-voorschriften van het Vlaams gewest.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen – subcategorie: woongebied</i> ZONE C2: CENTRUMZONE Art. C2.1 Bestemming <u>Art. C2.1.1</u> De centrumzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Onder recreatieve activiteiten worden onder meer sport- en spelactiviteiten verstaan.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.	<u>Art. C2.1.2</u> Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord: • De impact van de activiteiten dient in overeenstemming te zijn met de woonomgeving en de beleving van de kern Horendonk • De verkeersimpact dient minimaal te zijn • De parkeerdruk dient minimaal te zijn en binnen het plangebied te worden opgelost • De toegestane activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving.
Aangezien deze zone onderdeel uitmaakt van de kern Horendonk, waarvoor het bundelen van activiteiten wordt vooropgesteld, is een flexibele invulling mogelijk gemaakt. De bebouwing kan verspreid over het gebied worden opgericht en wordt mede opgericht in functie van de achterliggende sport- en spelterreinen. Ten aanzien van de straatzijde worden voldoende ruime bouwvrije stroken voorzien zodanig dat een landschappelijke inpassing van deze zone in het straatbeeld mogelijk is. Ook voor het beoordelen van de voorgestelde inrichting zijn een aantal kwaliteitscriteria opgenomen. Van belang is onder andere dat een visie wordt gecreëerd voor de totaliteit van het gebied om latere ontwikkelingen niet te hypothekeren.	Art. C2.2 Inrichting <u>Art. C2.2.1</u> Inzake inrichting van de centrumzone wordt een kwalitatieve en gemengde inrichting nagestreefd. Binnen het gebied kan bebouwing opgericht worden en kunnen diverse sport- en spelterreinen met bijhorende infrastructuur worden aangelegd. Ook is de aanleg van een parking toegestaan. <u>Art. C2.2.2</u> Inzake inrichting dienen volgende kwaliteitscriteria te worden gemotiveerd in de vergunningsaanvraag: • Een globale visie over de totaliteit van de zone • Een ruimtelijke samenhang tussen de diverse activiteiten en voorzieningen • Het respecteren van de leefbaarheid en herkenbaarheid van de kern Horendonk • Een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars waarbij de centrale doorsteek wordt gerespecteerd.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het aandeel bebouwing is beperkt om ook voldoende ruimte te bieden aan groene en open ruimte binnen de dorpskern. De inplanting in de zone is vrij om flexibel in te spelen op de specifieke behoeften. Om de bebouwing optimaal in te passen, staat een contextuele inpassing voorop. De groenvoorzieningen rondom de percelen accentueren het groene en open karakter van de zone voor recreatie en gemeenschapsvoorzieningen in het straatbeeld. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een toegang voorzien via de	• Een zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • Bij de positionering van de gebouwen en de terreinen dient rekening te worden gehouden met de nabijheid van woningen • Een optimale landschappelijke inpassing van de zone • Het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten • Een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing <u>Art. C2.2.3 Bebouwing</u> Per perceel kan maximaal 50% van de oppervlakte worden bebouwd. Het samenvoegen of splitsen van percelen is toegestaan. De bebouwing wordt op minimum 10,00m van de zonegrenzen opgetrokken. Daar waar de zone grenst aan zone C1 (recreatieve zone) kan de bebouwing tot op de zonegrens worden opgetrokken. De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. In het geval van een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 7,00m en in het geval van een hellend dak bedraagt de nokhoogte maximaal 11,00m. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen op een esthetisch verantwoorde en duurzame wijze te worden uitgevoerd en dienen eveneens een optimale landschappelijke inpassing te garanderen. <u>Art. C2.2.4 Groenvoorzieningen</u> De niet-bebouwde ruimte dient hetzij als groene ruimte hetzij als tuinzone te worden aangelegd waarbij rondom de percelen groenstructuren en bomenrijen worden aangeplant. <u>Art. C2.2.5 Ontsluiting</u> De zone dient voor gemotoriseerd verkeer te worden ontsloten via de Postbaan. De

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Postbaan. Deze ontsluitingswijze strookt met de visie uit het GRS waarin de Postbaan geselecteerd is als lokale weg II. De toegang en de doorsteek zijn indicatief aangeduid. Dit wil zeggen dat de juiste inplantingsplaats niet vast ligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient de parkeerbehoefte binnen het plangebied te worden opgevangen. Er wordt geopteerd voor een gemeenschappelijk gebruik van de parking. De parking is indicatief aangeduid aangezien de concrete inplanting in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kan worden. Onder kleinschalige sport- en spelinfrastructuur worden een klimrek, een zitbank en andere eenvoudig te verwijderen infrastructuur verstaan.	ontsluiting dient per activiteit gebundeld te worden op één plaats. <i>Indicatieve aanduiding fiets- en wandeldoorsteek</i> Zoals aangeduid op het grafisch plan worden de op plan aangeduide ontsluitingsdoorsteken (zone C4) met elkaar verbonden door een indicatief aangeduide doorsteek. De doorsteek dient minimaal 3,00m breed te zijn. Intern kunnen aanvullende paden of doorsteken worden aangelegd. <u>Art. C2.2.6 Parking</u> <i>Indicatieve aanduiding parking</i> De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied te worden opgevangen. De parking wordt ingeplant aan de toegang langs de Postbaan. Op het plan is de parking indicatief aangeduid. De parking kan tot tegen de gebouwen aangelegd worden. Ten aanzien van de Postbaan wordt een afstand van minimum 5,00m gerespecteerd. Op de parking dient verspreid groen te worden aangeplant. De fietsenstallingen worden gebundeld met de parking. <u>Art. C2.2.7 Sportvelden, speelterreinen en sport- en spelinfrastructuur</u> Binnen de zone kunnen sportvelden, speelterreinen en andere terreinen worden aangelegd; ook kleinschalige sport- en spelinfrastructuur kan worden opgericht in functie van de diverse recreatieve activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<u>Art. C2.2.8 Verhardingen</u> Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van parkeerplaatsen, paden of doorste-ken alsook voor het verlenen van toegang tot de gebouwen. Per gebouw is een verharde oppervlakte in functie van een terras toegestaan voor zover de oppervlakte van het terras niet meer dan de helft bedraagt van de grondoppervlakte van het bijhorende gebouw. Ook zijn verhardingen in functie van de aanleg van sport- en spelactiviteiten toe-staan. <u>Art. C2.2.9 Verlichting</u> Het verlichten van de zone is enkel toegestaan voor zover de lichtbundels niet naar de woonomgeving maar enkel naar de sportvelden en de bijhorende gebouwen georiën-teerd zijn. <u>Art. C2.2.10 Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van waterhuishouding en van spelactivitei-ten. <u>Art. C2.2.11 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover het draadafsluitingen betreft. <u>Art. C2.2.12 Reclame</u> Reclamevoorzieningen voor derden zijn niet toegestaan.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Art. C2.3 Voorkooprecht De gemeente Essen heeft voorkooprecht op alle percelen binnen deze zone.  <i>Aanduiding voorkooprecht</i>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het bestemmen van een zone voor openbaar nut strookt met de visie van het GRS waarin de leefbaarheid van de kern voorop staat. Bovendien draagt deze bestemming bij tot het verfraaien van de dorpskern.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i> ZONE C3: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN Art. C3.1 Bestemming De zone is bestemd voor openbaar domein. Binnen dit openbaar domein zijn parkeer-voorzieningen en andere infrastructuur van openbaar nut toegestaan.
Afsluitingen zijn niet toegestaan om de toegankelijkheid van het plein te verzekeren.	Art. C3.2 Inrichting De ruimte dient te worden aangelegd als een publiek plein waarbij de nodige aandacht uitgaat naar groenaanleg en verblijfskwaliteit. Bijhorende bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, groenaanleg en straatmeubilair zijn toegestaan. <u>Art. C3.2.1 Verhardingen</u> De ruimte kan integraal verhard worden. <u>Art. C3.2.2 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn niet toegestaan. <u>Art. C3.2.3 Groenvoorzieningen</u> Verspreid over het plein dienen groenstructuren te worden aangeplant.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het bestemmen van de ontsluitingsdoorsteek strookt met de visie van het GRS waarin de uitbouw van een recreatief netwerk wordt vooropgesteld. Het planopzet is om centraal in het gebied een ontsluitingsdoorsteek te voorzien voor fietsers en wandelaars waarbij de diverse activiteiten in het gebied op een verkeersveilige en aangename wijze worden ontsloten.	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i> ZONE C4: ONTSLUITINGSDOORSTEEK VOOR FIETSERS EN WANDELAARS Art. C4.1 Bestemming De zone is bestemd voor de inrichting van een ontsluitingsdoorsteek voor fietsers en wandelaars. Ook aangelanden kunnen er gebruik van maken.
	Art. C4.2 Inrichting De doorsteek moet worden ingericht met de nodige verblijfskwaliteit voor de zwakke weggebruiker. Bijhorende bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, groenaanleg en straatmeubilair zijn toegestaan. <u>Art. C4.2.1 Rooilijnbreedte</u> De rooilijnbreedte van de doorsteek is weergegeven op het grafisch plan. <u>Art. C.4.2.2 Verhardingen</u> Minimum 3,00m dient centraal verhard te worden.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Afsluitingen zijn niet toegestaan om de toegankelijkheid van het gebied te verzekeren.	<u>Art. C.4.2.3 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn niet toegestaan. <u>Art. C.4.2.4 Groenvoorzieningen</u> De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg.
	Art. C4.3 Beheer en beleid De doorsteken dienen voorafgaand aan de ontwikkeling van de aanpalende zone te worden aangelegd.