



PRUP HIPPISCH CENTRUM SENTOWER PARK TE OUDSBERGEN

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp – voorlopige vaststelling



Provincie Limburg

Universiteitslaan 1 – 3500 Hasselt

tel. 011 23 71 11

fax 011 23 81 11

Colofon

PRUP Hippisch centrum Sentower Park te Oudsbergen

Opdrachtgever:

Provincie Limburg

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts,
projectleider,
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	Voorontwerp_versie planteam	19/08/2022-rv	al	3.0
	Voorontwerp_versie planteam	30/08/2022-rv	al	3.1
	Voorontwerp_versie planteam_overleg stakeholders	06/09/2022-al	al	3.2
	Voorontwerp_versie plenaire vergadering	11/10/2022-al	al	3.3
	Voorontwerp_versie plenaire vergadering	12/10/2022-al	al	3.4
4	Ontwerp_versie planteam	30/11/2022-al	al	4.0
	Ontwerp_versie planteam	07/12/2022-al	al	4.1
	Ontwerp_versie voorlopige vaststelling	15/12/2022-al	al	4.2

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	5
Artikel 2. Terminologie	7
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Recreatiegebied	10
Artikel 4. Parkeren	15
Artikel 5. Zone voor landschapsbuffer (overdruk)	17
Artikel 6. Toegangsweg (overdruk)	19

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen verordenende kracht. De toelichtingen zijn richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.1. Algemene bepalingen</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.</p>	
<p>1.2. Ontsluiting van de site</p> <p>De ontsluiting van de recreatieve site inclusief de parkings moet voor gemotoriseerd verkeer verplicht gebeuren via de toegangswegen zoals beschreven in artikel 6. Ontsluiting langs de Speeltuinstreet is niet toegelaten met uitzondering voor de hulpdiensten.</p>	
<p>1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer</p> <p>1.3.1 Duurzame waterhuishouding</p> <p>Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen.</p> <p>Afstromend hemelwater moet binnen de contour van voorliggend RUP worden geborgen en zoveel mogelijk geïnfiltreerd of herbruikt.</p> <p>Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromingsproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast.</p>	<p><i>Bij de opvang van hemelwater moet prioriteit uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</i></p>

Mogelijkheden zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- inrichten van een bufferbekken of wadi: er moeten voldoende wadi's of bufferbekkens worden aangelegd – al dan niet met elkaar verbonden - om het hemelwater binnen het RUP op te vangen en te laten infiltreren zonder overlast te veroorzaken op de omringende percelen en riolering;
- aanleg kleine landschapselementen.

Bij de aanleg van ondergrondse ruimten is bemaling enkel toegelaten indien de mogelijke effecten hiervan eenduidig zijn onderzocht en milderende maatregelen maximaal worden getroffen opdat de grondwatertafel minimaal wordt verstoord.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater moeten gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte moeten de nodige maatregelen genomen worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

De afwatering van pistes en paden die door paarden gebruikt worden en met uitwerpselen bevuild zijn moet zo gebeuren dat er geen vervuiling van het grondwater gebeurt. Vervuild water wordt afgevoerd naar de riolering.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden..

De verhardingen en pistes worden gedurende de dag meermaals gereinigd en de exploitant doet maximale inspanningen om verontreiniging van het oppervlakte water te voorkomen.

1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning moet worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerendergoeddecreet

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
bouwhoogte	De bouwhoogte is de hoogte van het afgewerkte dakrandprofiel bij plat dak of de nokhoogte bij schuin dak, gemeten vanaf de vloerpas.
bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.
B/T-index	De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van de betrokken bestemmingszone of deelzone. Verhardingen en paardenpistes in de open lucht worden niet tot de bebouwingsindex gerekend.
constructie	Een constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een publiciteitsinrichting of uithangbord die in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, al dan niet bestaande uit duurzame materialen. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden.
fietsenstalplaats	Een fietsenstalling (of rijwielstalling) is een overdekte plaats waar een of meerdere fietsen gestald kunnen worden.
G/T-index	De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van de bestemmingszone of deelzone. Verhardingen en paardenpistes in de open lucht worden niet tot groen gerekend.
hippische activiteiten	Paardenactiviteit of hippische activiteit is een verzamelnaam voor activiteiten waarbij paarden gebruikt worden.
hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de toegelaten invulling binnen een aangegeven bestemmingszone. .
hoogstam	Een hoogstamboom (ook hoogstammige boom genoemd) heeft een omtrek van 1 m op 1 m hoogte.

kleine landschapselementen	Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn: bermen, bomen, bronnen, dijken, grachten, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.
kroonlijst/kroonlijsthoogte <hr/> landschapsbuffer <hr/> nevenbestemming	De kroonlijst wordt bepaald door het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van de vloerpas. <hr/> Een landschapsbuffer betreft een strook land om de invulling van een aanliggende bestemming te bufferen. In dit geval gaat het om bufferen van de uitbreiding van de recreatiezone. <hr/> Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale oppervlakte in de bestemmingszone of deelzone.
nokhoogte	De nokhoogte wordt gemeten vanaf de vloerpas tot aan het hoogste punt van de nok (dak). De nok is het hoogste deel van een hellend dak van een gebouw.
randinfrastructuur <hr/> reliëfwijziging	Alle infrastructuur die noodzakelijk is voor de werking van de bestemming zoals ontsluitingswegen en circulatieruimte, nutsvoorzieningen, infrastructuur voor opvang van hemelwater... <hr/> Iedere aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die het niveau van het terrein wijzigt.
streekeigen plantensoorten	Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn zoals: <ul style="list-style-type: none"> • Betula pubescens (berk) • Carpinus betulus (haagbeuk) • Fagus sylvatica (groene beuk) • Cornus mas (gele kornoelje) • Castanea sativa (tamme kastanje) • Tilia cordata (linde)

	<ul style="list-style-type: none"> • Quercus robur (zomereik) • Corylus avelana (hazelaar) • Viburnum opulus (gelderse roos) • Rhamnus frangula (spork) • Cornus sanguinea (rode kornoelje) • Sambucus nigra (vlier) • Prunus padus (inlandse vogelkers) • Ilex aquifolium (hulst) • ... <p>Soorten die niet als streekeigen worden erkend maar meer warmte- en droogtebestendig zijn en niet in deze lijst zijn opgenomen kunnen worden toegelaten na overleg met Agentschap Natuur en Bos.</p>
<p>V/T-index</p> <hr/> <p>vrachtwagenparking</p>	<p>De vloer/terreinindex is de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes van de aanwezige bebouwing (uitgezonderd ondergrondse bouwlagen) tot de totale terreinoppervlakte van de bestemmingszone of deelzone waar op gebouwd wordt. Verhardingen en paardenpistes in de open lucht worden niet tot de vloer/terreinindex gerekend.</p> <hr/> <p>Vrachtwagenparkings binnen dit RUP zijn specifiek bedoeld voor paardenvrachtwagens, zijnde vrachtwagens voor paardenvervoer inclusief een logementsgedeelte voor chauffeur, ruiter of verzorger van de paarden. Gelet op deze logementsfunctie kunnen deze parkings uitgerust worden met nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, internet...).</p>
<p>waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen</p>	<p>Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben.</p>

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Recreatiegebied



Gebiedscategorie: recreatie

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

3.1. Algemeen

3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor recreatie en de daarvoor noodzakelijke infrastructuur.

3.1.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Algemeen

Onder bebouwing wordt verstaan al de noodzakelijke gebouwen en constructies voor de uitbating van de site waaronder hallen, kantoren, stallingen, horecavoorzieningen, tribunes, fietsenstallingen, stapmolen, overdekte passerels, reclametotems...

De bebouwing moet zoveel mogelijk als een samenhangend en harmonieus geheel worden gerealiseerd. Bij de inplanting moet rekening gehouden worden met:

- de functionaliteit van het gebouw en/of het gebouwcomplex;
- de functionaliteit van de buitenruimte:
 - een vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers;
 - een vlotte verbinding tussen het recreatiegebied en de parkeerzones.
- het respecteren van de wettelijk vastgestelde lichten- en zichtennormering.

De vloerpas van de bebouwing wordt bepaald ten opzichte van het maaiveld. De vloerpas mag maximaal 20 cm boven het maaiveld bedragen tenzij in de voorschriften per deelzone expliciet anders vermeld wordt.

Specifiek voor hippische activiteiten

De stallingen moeten zo worden ontworpen en ingeplant dat hinder voor de omwonenden van de Speeltuinstraat tot een minimum beperkt wordt. Daarom zijn er geen openingen toegelaten (vensters, deuren, ventilatieluiken..) aan de kant van de Speeltuinstraat in de dakhelft en in de gevels. Vluchtdeuren zijn toegelaten. Ventilatieluiken in de nok zijn toegelaten.

Dak

- Dakvorm is vrij. Indien voorzien wordt in een hellend dak mag de helling niet groter zijn dan 45°.
- Technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden.

Onbebouwde ruimte

Algemeen

De onbebouwde ruimte wordt ingericht i.f.v. een landschappelijk aantrekkelijke site waarin zowel de bebouwde ruimte als de verhardingen, openluchtpistes en circulatieruimtes geïntegreerd worden.

Volgende inrichtingen zijn toegelaten:

- afsluitingen in functie van de beveiliging van de site zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - langsheen de randen van het Nationaal Park moet in de afsluitingen een vrije ruimte van minimaal 0,10 m hoogte ten opzichte van het maaiveld worden voorzien;
 - langsheen de Leemkuilstraat en de Speeltuinstraat moeten de afsluitingen niet voorzien worden van een vrije ruimte van 0,10 m;
 - de maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2,20 m.
- verlichting afgestemd op de behoeften van de recreatieve voorzieningen. Bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) wordt rekening gehouden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving. De hoogte van de verlichtingspalen wordt beperkt tot 10 m;
- noodzakelijke verhardingen voor toegankelijkheid, ontsluiting en circulatieruimte.

De onbebouwde ruimte die niet vereist is voor de activiteiten wordt ingevuld met streekeigen groen.

De vrije hoogte van 0.10m t.o.v. het maaiveld bij de afsluitingen is nodig om op deze wijze migratie van kleinschalige fauna mogelijk te maken. Dit is vooral belangrijk langsheen de randen met het Nationaal Park. Om overlast van honden (van bezoekers aan Sentower Park) op de omringende woonstraten te voorkomen, moet er geen vrije ruimte te worden voorzien langsheen Speeltuinstraat en Leemkuilstraat.

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien deze in functie staan van de realisatie van de bestemming en specifiek voor de aanleg van pistes, wadi's enz.

Specifiek voor hippische activiteiten

Volgende inrichtingen zijn toegelaten:

- paardenpistes in openlucht met inbegrip van de nodige infrastructuur eigen aan de paardensport (afsluitingen, wedstrijdtrusting...).

3.1.3 Beheer

Milieuzorg

Er moet voldaan worden aan de vigerende wetgeving inzake stikstofemissies.

Het stockeren van mest is enkel toegelaten als infiltratie naar het grondwater ten allen tijde vermeden kan worden.

Het gebruik van pesticiden en herbiciden wordt zoveel mogelijk teruggedrongen bij het onderhoud van de site.

3.2. Zone A

3.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor recreatie, inclusief horeca, en de daarvoor noodzakelijke randinfrastructuur.

Parkings (vrachtwagenparkings, parkings en fietsenstalplaatsen) gerelateerd aan recreatieve activiteiten zoals bedoeld in de hoofdbestemming zijn toegelaten.

3.2.2 Inrichting

Algemeen

Zone A moet ingericht worden als één globale landschappelijke kamer aansluitend op zone B.

Bebouwde ruimte

Kencijfers

- B/T-index: max. 0,45

De horeca is de sector die alle eet- en drinkgelegenheden en bedrijven die logies verstrekken omvat.

De zone A en zone B moeten op elkaar worden afgestemd en gezamenlijk landschappelijk ingekleed worden opdat de site als een landschappelijk visueel geheel door de omgeving ervaren wordt.

- V/T-index: max. 0,70

Bouwhoogte en bouwlagen

- Polyvalente hal
 - Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel: 11 m.
- Stallingen
 - Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel: 5,00 m.
- Horeca en overige bebouwing gelegen langs de Speeltuinstraat en Leemkuilstraat
 - Maximaal 2 bouwlagen al dan niet in combinatie met een hellend dak. Een functionele laag is toegelaten binnen het dakvolume.
 - Terrassen zijn toegelaten doch uitsluitend met uitzicht op de site. Er mogen geen terrassen uitkijken op de Leemkuilstraat.
 - Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel: 7,3 m ten opzichte van het vloerpeil. Het vloerpeil bedraagt maximaal 1,20 m ten opzichte van het maaiveld van de aanliggende weg.
 - Parkeren ifv de horeca gebeurt in of onder het bouwvolume.
 - Maximaal een (half-)ondergrondse verdieping.

Visuele media (reclamepanelen, -totems...) zijn toegelaten en worden zodanig ingeplant dat deze niet waarneembaar zijn vanuit het Nationaal Park Hoge Kempen en geen lichtoverlast veroorzaken op de omringende bewoning.

Inplanting nieuwbouw

Nieuwbouw kan alleen ingeplant worden buiten de aangeduide zones voor landschapsbuffer.

Onbebouwde ruimte

Aanvullend worden in zone A toegelaten:

- tijdelijke constructies i.f.v. de recreatieve evenementen;
- speelruimte inclusief speeltuigen.

Horeca, inclusief fietscafé

3.3. Zone B

3.3.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor hippische activiteiten. Tijdelijke niet-hippische activiteiten zijn niet toegelaten met uitzondering van parkeren op de vrachtwagen- en trailerparking in zone B.

De site kan worden ingevuld met stallingen, pistes in open lucht, vrachtwagen- en trailerparkings in functie van het verblijf van paardeneigenaars, ruiters en paarden tijdens de evenementen, inclusief de noodwendige randinfrastructuur.

3.3.2 Inrichting

Algemeen

Zone B moet ingericht worden als één globale landschappelijke kamer aansluitend op zone A.

De ontsluiting van zone B moet verplicht gebeuren via de ontsluitingsinfrastructuur van zone A. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer langs de Speeltuinstraat is niet toegelaten met uitzondering voor hulpdiensten.

In de zone B mogen afsluitingen voor de opdeling in weides worden aangebracht met maximale hoogte van 2 m.

Bebouwde ruimte

Kencijfers

- B/T-index: max. 0,3
- V/T-index: max. 0,3

Bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkt dakrandprofiel ten opzichte van de vloerpas: 5m

De trailerparking wordt zoveel mogelijk ingeplant aanpalend aan de Speeltuinstraat.

De zone A en zone B moeten op elkaar worden afgestemd en gezamenlijk landschappelijk ingekleed worden opdat de site als een landschappelijk visueel geheel door de omgeving ervaren wordt.

Artikel 4. Parkeren



| Gebiedscategorie: recreatie

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

4.1. Bestemming

Parking voor bezoekers en medewerkers van de site en van het Joekelbos.

Binnen de zones P1 en P2 moet het parkeren van bezoekers en medewerkers van de site volledig worden opgevangen. Het afwentelen van parkeren op de omringende straten is niet toegelaten.

- Zone P1: parking in het groen. Deze fungeert als permanente parking voor personenwagens.
- Zone P2: overloopparking. Deze zone wordt ingericht met loopweides voor paarden die bij piekmomenten als overloopparking voor personenwagens mogen fungeren. Wanneer de capaciteit van de parking in zone P1 niet volstaat kan zone P2 tijdelijk worden ingeschakeld.
- Zone P3: parking Joekelbos. Dit is een permanente publieke parking voor bezoekers van het Joekelbos, bereikbaar via de Speeltuinstraat.

P1 wordt ook de bosparking genoemd.

4.2. Inrichting

4.2.1 Algemene bepalingen

Groenelementen moeten bestaan uit streekeigen plantensoorten.

4.2.2 Bepalingen per zone

Zone P1

De parking bestaat reeds uit hoog- en laagstammig groen. Ze moet worden ingericht met hoog- en laagstammig streekeigen groen rondom de parking en gespreid tussen de parkeervakken waarbij het bestaande hoog- en laagstammig maximaal moet behouden blijven. Bij heraanleg van de parking moet het vereiste groen opnieuw aangeplant worden waarbij een G/T van minimaal 0,35 wordt gerealiseerd.

Zie ook Artikel 2 Terminologie

Bij herinrichting moet het karakter van de bosparking met voldoende hoog- en laagstammig groen behouden te blijven.

Voor de toegangswegen en circulatievoorzieningen zijn gesloten verhardingen zoals asfalt- en betonproducten toegelaten. De parkeervakken moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

Zone P2

De zone wordt ingericht als grasland en mag niet verhard worden met uitzondering van een centrale toegang tot weides en overloopparking. Deze centrale toegang moet met halfverharde, waterdoorlaatbare materialen worden ingericht.

De aanleg van wadi's en afwateringsinfrastructuur is toegelaten.

Minimale G/T = 0,8

Zone P3

De parking moet uitgevoerd worden in betondallen, waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

4.3. **Beheer**

Bij het maaien van de loopweides moet er voldoende rekening worden gehouden met de aanwezige fauna.

De overloopparking (zone P2) moet anders ingericht worden dan de permanente parking (zone P1) zodat het tijdelijke karakter van de parking zichtbaar is.

Wadi's worden landschappelijk ingericht en mogen mee verrekend worden in de G/T.

De efficiëntste maaimethode om het wild te sparen is van binnen naar buiten maaien. Al maaiend drijf je de dieren naar de buitenkant van je perceel, waar ze kunnen wegvluchten. Een alternatief voor het gangbare van buiten naar binnen maaien is om eerst de kopakkers te maaien en dan van binnen naar buiten te maaien. Er mag niet gemaaid worden in het broedseizoen.

Artikel 5. Zone voor landschapsbuffer (overdruk)



landschapsbuffer type 1



landschapsbuffer type 2

Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

5.1. Bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van en het beheer van een permanente doorlopende landschapsbuffer opgedeeld in type 1 en type 2.

5.2. Inrichting

5.2.1 Algemeen

De landschapsbuffer wordt omschreven als een transparant omsingelend groenscherm, een soort houtkant, gevormd door de mix van soorten zoals opgenomen bij Artikel 2 Terminologie. De landschapsbuffer kan op deze manier bijdragen tot de verhoging van de biodiversiteit. Waar expliciet vermeld in de verordenende bepalingen moet de buffer een dichtbegroeide, niet-transparante invulling krijgen.

De buffer bestaat uit streekeigen laag- en hoogstammig groen en onderbegroeiing. De buffer moet worden aangelegd uiterlijk het plantseizoen na aflevering van de eerste omgevingsvergunning voor een of meerdere ingrepen binnen artikel 3 of 4. Bij aanvraag van deze omgevingsvergunning moet een inrichtingsplan voor de buffer worden toegevoegd.

De breedte van de buffer is aangeduid op het grafisch plan

Bebouwing, constructies en verhardingen zijn niet toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten in combinatie met de groenbuffering en onder volgende voorwaarden:

- voor de zone B worden de afsluitingen langsheen de binnenzijde van de buffer voorzien;
- ze bestaan uit draadwerk of houten liggers;

De vrije hoogte van 0.10m t.o.v. het maaiveld bij de afsluitingen is nodig om op deze wijze migratie van kleinschalige fauna mogelijk te maken. Dit is vooral belangrijk langsheen de randen met het Nationaal Park. Om overlast van honden (van bezoekers aan Sentower Park) op de omringende woonstraten te voorkomen, dient er geen vrije ruimte te worden voorzien langsheen Speeltuinstreet en Leemkuilstraat.

- langsheen de randen van het Nationaal Park moet in de afsluitingen een vrije ruimte van minimaal 0,10 m hoogte ten opzichte van het maaiveld worden voorzien;
- langsheen de Leemkuilstraat en de Speeltuinstreet moeten de afsluitingen niet voorzien worden van een vrije ruimte van 0,10 m;
- de maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2,20 m;
- gesloten ondoorzichtige omheiningen zijn niet toegelaten.

5.2.2 Landschapsbuffer type 1

Landschapsbuffer typ 1 heeft twee verschillende breedtes: 3 m aan zone A en 6 m aan zone B en P2. In de zone waar de buffer slechts 3 m bedraagt moet de buffer worden aangelegd als een niet-transparant scherm met dichte beplanting van hoog- en laagstammig groen gemengd met onderbegroeiing. In deze zone is geen doorbreking van de buffer toegelaten.

In de rest van de landschapsbuffer type 1 bedraagt de buffer 6 m en is doorbreking van de buffer uitsluitend toegelaten voor:

- het voorzien van brand-/vluchtwegen en in functie van toegang van de hulpdiensten;
- het voorzien van maximaal één (bijkomende) ontsluiting voor zacht (niet-gemotoriseerd) verkeer.

5.2.3 Landschapsbuffer type 2

Landschapsbuffer type 2 heeft een breedte van 6 m.

Binnen de landschapsbuffer type 2 kan een dreef voor de paarden worden opgenomen, afgebakend met hoogstambomen. Bestaande vergunde toestanden mogen binnen de buffer behouden blijven en vernieuwd worden.

5.3. Beheer

Het beheer is gericht op een duurzame instandhouding van de landschapsbuffer.

Gebruik van pesticiden of herbiciden is niet toegelaten.

De buffer dient verplicht te worden onderhouden door de uitbater van de site.

Artikel 6. Toegangsweg (overdruk)



Verordenende bepalingen

Toelichtende bepalingen

6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer die het 'recreatiegebied' (art. 3) en de 'parking in het groen' (art. 4) ontsluiten.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt verplicht vanaf de N730 – Leemkuilstraat naar de toegangsweg. Ontsluiting via de Speeltuinstraat is verboden met uitzondering voor de hulpdiensten.

De beperking van het aantal toegangswegen heeft louter betrekking op de ontsluiting en de circulatie van gemotoriseerd verkeer en doet dus geen uitspraken over de ontsluiting van zacht verkeer.