

STAD MORTSEL
RUP FORT 4

Verordend deel
Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp RUP - 10/2011

COLOFON

Opdracht:

RUP "Fort 4"

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 MORTSEL

Opdrachthouder:

Antea Group
Posthofbrug 10
2600 Antwerpen



Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.anteagroup.com

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO 9001

Identificatienummer:

1265803023_SBV/wsm/kja

Datum:

Sept. 2009
Febr 2010
Dec 2010
Aug-okt 2011

status / revisie:

Voorontwerp RUP
voorontwerp RUP – revisie
voorontwerp – revisie 2
ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, senior adviseur
Wim Smeets, adviseur

© Anteagroup 2011

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Anteagroup mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>Inhoud</i>	<i>3</i>
<i>art. 0 Algemene bepalingen</i>	<i>7</i>
<i>0.1 Voorschriften</i>	<i>7</i>
<i>0.2 Schaal en maatvoering</i>	<i>7</i>
<i>0.3 Gebruik van de gronden</i>	<i>7</i>
<i>0.4 Gebruik van materialen</i>	<i>7</i>
<i>0.5 Gebouwen en constructies van openbaar nut</i>	<i>8</i>
<i>0.6 Aandachtspunten in het kader van toegankelijkheid</i>	<i>8</i>
<i>0.7 Principes van duurzaam bouwen</i>	<i>9</i>
<i>0.8 Bescherming van het erfgoed</i>	<i>9</i>
<i>0.9 Bescherming Vleermuishabitat</i>	<i>10</i>
<i>0.10 Begrippen</i>	<i>10</i>
<i>0.11 Bestemmingszones</i>	<i>12</i>
<i>art. 1 Zone voor Binnenfort en vleermuishabitat</i>	<i>13</i>
<i>1.1 Bestemming</i>	<i>13</i>
<i>1.2 Inrichting</i>	<i>14</i>
<i>1.2.1 Algemeen</i>	<i>14</i>
<i>1.2.2 Gebouwen</i>	<i>15</i>
<i>1.2.3 Inplanting polyvalent paviljoen</i>	<i>16</i>
<i>1.2.4 Aanleg van het terrein en onbebouwde delen</i>	<i>17</i>
<i>1.2.5 Gebiedsgericht beleid vleermuizenhabitat</i>	<i>18</i>
<i>1.2.6 Overig toelaatbare handelingen, voorzieningen en functiewijzigingen</i>	<i>19</i>
<i>1.2.7 Niet toegelaten</i>	<i>20</i>
<i>1.3 Beheer</i>	<i>21</i>
<i>1.4 Art. 1bis Deelzone voor vleermuishabitat</i>	<i>21</i>

1.5	1.4.1.	Bestemming	21
1.6	1.4.2.	Inrichting	21
art. 2 Zone voor natuurontwikkeling en vleermuishabitat			24
2.1 Bestemming			24
2.2 Inrichting			24
2.2.1 Gebouwen			24
2.2.2 Gebiedsgericht beleid vleermuizenhabitat			25
2.2.3 Aanleg van het terrein en onbebouwde delen			26
2.2.4 Niet toegelaten			27
2.3 Beheer			27
2.4 Art. 2bis Deelzone voor vleermuishabitat			27
2.5	2.4.1.	Bestemming	28
2.6	2.4.2.	Inrichting	28
art. 3 Parkzone met historisch karakter			32
3.1 Bestemming			32
3.2 Inrichting			32
3.2.1 Niet toegelaten			34
3.3 Beheer			34
art. 4 Zone voor fortgracht			35
4.1 Bestemming			35
4.2 Inrichting			35
4.3 Beheer			35
Art. 4 bis Zone voor te herstellen fortgracht (indicatief)			36
4.4 Bestemming			36
4.5 Inrichting			36
4.6 Beheer			37
art. 5 Zone voor dagrecreatie			38

5.1 Bestemming	38
5.2 Inrichting	38
5.2.1 Gebouwen en constructies	38
5.2.2 Onbebouwde zone	38
art. 6 Zone voor woongebied	40
6.1 Bestemming	40
6.2 Inrichting	40
6.3 Gebouwen	40
6.4 Onbebouwde delen	41
art. 7 Zone voor tuinen	42
7.1 Bestemming	42
7.2 Inrichting	42
7.3 Bestemming	43
7.4 Inrichting	43
art. 8 Zone voor bijgebouwen en garages	45
8.1 Bestemming	45
8.2 Inrichting	45
art. 9 Zone voor openbaar domein	46
9.1 Bestemming	46
9.2 Inrichting	46
art. 10 Reservatiezone voor openbaar domein (overdruk)	47
10.1 Bestemming	47
10.2 Inrichting	47
art. 11 Zone voor toegang (overdruk)	48
11.1 Bestemming	48
11.2 Inrichting	48
art. 12 Zone voor langzaamverkeersverbinding (indicatief)	50

12.1 Bestemming	50
12.2 Inrichting	50
12.3 Bestemming	51
12.4 Inrichting	51
<u>art. 13 Openruimte verbinding (indicatief)</u>	<u>51</u>
13.1 Bestemming	51
13.2 Inrichting	52

	art. 0 <i>Algemene bepalingen</i> 0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht. 0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. 0.3 Gebruik van de gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming. Bestaande regelmatig vergunde gebouwen en constructies kunnen in hun hoedanigheid behouden blijven ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. 0.4 Gebruik van materialen Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen, is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren; omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden. Indien waterdoorlatende materialen worden gebruikt voor de parkeerzones is het verplicht een oliezuiverende laag te voorzien in de opbouw van de bestrating. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame, cultuurhistorisch en esthetisch verantwoorde
--	--

	materialen in overeenstemming met het karakter van de zone, alsook van moderne, hedendaagse materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. 0.5 Gebouwen en constructies van openbaar nut Kleinschalige bouwwerken en/of constructies voor openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits het niet om verblijfsruimtes gaat, de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is, hun integratie in de omgeving verzekerd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor de specifieke deelzones voor vleermuishabitat – art. 1bis en art. 2bis waar geen bijkomende gebouwen en constructies van openbaar nut worden toegestaan, behoudens deze ter ondersteuning van de vleermuizenhabitat. Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan. 0.6 Aandachtspunten in het kader van toegankelijkheid De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet – vergunningsplichtige ingrepen. Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.
--	--

0.7 Principes van duurzaam bouwen

Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling inzake duurzaamheid: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen.

Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Het gebruik van zonnepanelen is toegestaan. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken, in het bijzonder voor openbare gebouwen.

Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones is een duurzame inrichting vereist. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...

0.8 Bescherming van het erfgoed

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch of ander onderzoek in functie van het behoud en de bescherming van het erfgoed zijn toegelaten.
- Gelet op de erfgoedwaarde van het gebied is een archeologische toets in de vorm van een vooronderzoek aangewezen.
- Bij de uitwerking van acties of maatregelen die een ingreep in de bodem en/of consequenties voor de bodem met zich meebrengen, dient de instantie bevoegd voor het archeologisch patrimonium voorafgaandelijk in kennis te worden gesteld van de werkzaamheden.

0.9 Bescherming Vleermuishabitat

Gelet op het belang van het fort als habitat voor vleermuizen zal hieromtrent bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen de nodige toetsing gebeuren. Handelingen gericht op het behoud, de ontwikkeling en het beheer van het fort als habitat voor vleermuizen zijn dan ook toegelaten.

Volgende voorschriften zijn van toepassing voor zover ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn:

- de verlichting wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt
- bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken
- opwaartse verlichting wordt maximaal vermeden
- de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt
- waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan

0.10 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid is volgende verklarende begrippenlijst opgenomen:

- **Bebouwingspercentage** B/T: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
- **Bestemming**: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw / woningbijgebouw** : het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan

	niet zonder het hoofdgebouw bestaan. • Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. • Bouwhoogte: de totale hoogte van een gebouw inclusief bovenzijde nok gemeten van het niveau van de as van aanliggende weg. Indien het gebouw niet aan een weg gelegen is wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het maaiveldniveau. • Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). • Bruto bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. • Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. • Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. • Kavel / perceel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. • Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. • Kroonlijsthoogte: hoogte van een gebouw gemeten van het niveau van de as van aanliggende weg en de kroonlijst van het gebouw. Indien het gebouw niet aan een weg gelegen is wordt de kroonlijst gemeten tussen het maaiveldniveau en de kroonlijst. • Maaiveldniveau: niveau van het terrein in aansluiting met een gebouw.
--	---

- **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- **Zone:** het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

In de volgende tekst worden nog een aantal begrippen gehanteerd, die niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze in het vergunningenbeleid regelmatig gehanteerde begrippen zijn.

0.11 Bestemmingszones

Binnen het grafisch plan komen volgende bestemmingen voor:

- art. 1 Zone voor Binnenfort en vleermuishabitat
- art. 1bis deelzone voor vleermuizenhabitat
- art. 2 Zone voor natuurontwikkeling en vleermuishabitat
- art. 2bis deelzone voor vleermuizenhabitat
- art. 3 Parkzone met historisch karakter
- art. 4 Zone voor fortgracht
- Art. 4 bis Zone voor te herstellen fortgracht (indicatief)
- art. 5 Zone voor dagrecreatie
- art. 6 Zone voor woongebied
- art. 7 Zone voor tuinen
- art. 8 Zone voor bijgebouwen en garages
- art. 9 Zone voor openbaar domein
- art. 10 Reservatiezone voor openbaar domein (overdruk)
- art. 11 Zone voor toegang (overdruk)
- art. 12 Zone voor langzaamverkeersverbinding (indicatief)
- Art. 13. Zone voor openruimte verbinding

Deze zonering omvat de ruimte gelegen binnen de fortgracht m.u.v. de zone voor natuurgebied (art. 2 Zone voor natuurontwikkeling).

Het binnenfort wordt uitgebouwd als culturele trekpleister en creatief bedrijvencentrum met burelen. Daarnaast is er ook aandacht voor natuur, de erfgoedwaarde van de gebouwen en wordt een evenemententerrein voorzien.

In de gebouwen van het binnenfort kunnen functies ter ondersteuning van de toeristische potenties van de fortengordel worden ondergebracht zoals een toeristisch informatiepunt, een fietsverhuur, ...

Daarnaast kunnen ook museale functies, educatieve ruimtes ed. worden voorzien.

Het binnenfort wordt verkeersvrij gehouden, enkel dienstvoertuigen en nooddiensten zijn toegelaten. De ontsluiting wordt hierop voorzien.

Binnen de zone kan een polyvalent paviljoen opgericht worden. Hierin kunnen diverse activiteiten plaatsvinden. De nieuwe infrastructuur moet geschikt zijn voor fuiven, voor muziekoptredens met staand publiek, voor feesten van de stad zelf, feesten van verenigingen, scholen, privéfeesten, voor commerciële activiteiten, voor tentoonstellingen, voor cursussen.

De overnachtingscapaciteit van het binnenfort wordt begroot op een eerder kleinschalige accommodatie die ruimte biedt aan maximum 30 overnachtingsplaatsen in de vorm van hotel of kamers in een B&B formule gericht op de reguliere recreant of bedrijfsleider. In functie van een jeugdverblijf of jeugherberg kan de capaciteit worden opgetrokken worden tot maximum 60 bedden, vanuit de voorwaarden dat de accommodatie wordt gebundeld.

De uitbouw en uitbating van een restaurant of café (RECA) is toegelaten in het binnenfort indien de maximale vloeroppervlakte, uitgezonderd terrassen, beperkt blijft tot max. 250m².

art. 1 *Zone voor Binnenfort en vleermuishabitat*

1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het behoud en het herstel van de historische en esthetische erfgoedwaarden van het Fort van Morsel in het algemeen en de militaire vestingbouw in het bijzonder. Het Fort vervult tevens een belangrijke functie als habitat voor planten en dieren in het algemeen, en voor vleermuizen in het bijzonder. Het Fort met de omliggende fortgracht en aanpalende groenzones vormen ruimtelijk één geheel. Een functieoverweving vanuit erfgoed, natuur en overige activiteiten is van toepassing in de zone voor Binnenfort en vleermuizenhabitat. Deze functies vormen de eigenheid van het Fort van Morsel en worden bestendigd in de toekomst.

Binnen de bestaande gebouwen en de uitbreidingen hiervan zijn voor zover de cultuurhistorische of ecologische waarde van het binnenfort niet geschaad wordt, onderstaande functies en activiteiten toegestaan:

- Voorzieningen en activiteiten in functie van het uitbouwen van het Fort als ontmoetingsplaats en uitvalsbasis voor de Fortengordel met een bezoekers- en onthaalaccommodatie;
- Socio-culturele, museale en educatieve activiteiten en voorzieningen;
- Ondersteunende faciliteiten bij de activiteiten die plaatsvinden in en rond het Fort zoals sanitair, tentoonstellingsruimtes, fietsverhuur, ...;
- Kantoorfuncties en diensten die enige binding hebben met het fort of verzoenbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het fort voor zover ze kleinschalig zijn van karakter. Kantoorfuncties en diensten zijn mogelijk voor zover ze zich inpassen in de historische gebouwen en de erfgoedwaarden van het Fort respecteren. Kantoor- en dienstenfuncties dienen zich op kwalitatieve wijze in te passen in het gebouw met respect voor de bestaande structuur van het gebouw. De activiteiten mogen geen milieuhinder tweebrengen, in het bijzonder ten aanzien van de vleermuizenhabitat;
- Het oprichten van één polyvalent paviljoen met reca mogelijkheden binnen een duidelijk afgebakende zone;

Voor het fort wordt een functieverweving vanuit erfgoed, natuur en recreatieve activiteiten nagestreefd. Deze functies vormen de eigenheid van het Fort van Mortsel en worden bestendigd in de toekomst. Nieuwe ontwikkelingen worden dan ook getoetst op de impact die ze met zich meebrengen op de historische, cultuurhistorische en landschapsecologische waarden van het Fort naast de mogelijke impact op het habitat voor vleermuizen.

- Gemeenschapsvoorzieningen voor zover ze een kleinschalig zijn en een binding hebben met de lokale gemeenschap;

- Verblijfsrecreatieve voorzieningen met een capaciteit van max. 30 reguliere overnachtingsplaatsen in relatie met de toeristisch-recreatieve functie van het binnenfort, in functie van een jeugdverblijf kan de capaciteit opgetrokken worden tot max. 60 bedden.

- Reca in relatie met de toeristisch-recreatieve functie van het binnenfort met de mogelijkheid tot oprichten van reca binnen de gebouwen van het reduct in functie van de aanwezige activiteiten en binnen het officierengebouw waarbij dit laatste een maximale vloeroppervlakte van 300m² betreft m.u.v. terrassen;

- Één conciërgewoning voor de totaliteit van het gebied met een maximale nuttige vloeroppervlakte van 120m² en te integreren in de bestaande gebouwen;

De niet bebouwde delen zijn bestemd voor de aanleg van een park en evenemententerrein met een socio-culturele en recreatieve waarde en voor het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke elementen en beplanting. Het open karakter van het glacis wordt daarbij maximaal gevrijwaard.

De ecologisch meest waardevolle delen van deze zone zijn bestemd voor natuurbehoud en –ontwikkeling en zijn slechts beperkt toegankelijk.

Ook het aanleggen van paden, ontsluitingswegen, fietsstapplaatsen en andere voorzieningen ter ondersteuning van deze bestemmingen is toegelaten.

Gebiedscategorie: parkgebied / groengebied

1.2 Inrichting

1.2.1 Algemeen

Elke stedenbouwkundige vergunning wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- hoe het voorgenomen project past in een integrale toekomstvisie voor het Fort;
- hoe het voorgenomen project zich ruimtelijk en functioneel verhoudt tot de bestaande en de historische situatie van het Fort;

Omwille van zijn strategische ligging ten aanzien van het open glacis wordt het officierengebouw een hoge potentiële waarde toegekend. Deze visie stoelt op de mogelijkheid om het gebouw te spiegelen en een nieuwe voorzijde of façade te geven ten aanzien van het glacis. Op deze wijze kan het volume worden vergroot zodat een functionele invulling op het gebied van restaurant, café of socio – culturele voorzieningen mogelijk wordt. Het gebouw staat op een manifeste plaats om invulling te geven aan de toeristisch-recreatieve functie van het binnenfort.

Omwille van de draagkracht van het binnenfort ten aanzien van de cultuurhistorische en meer nog de landschapsecologische aspecten, in het bijzonder de vleermuizenhabitat worden bijkomende randvoorwaarden ingebouwd ten aanzien van verhardingen, ontsluiting en verlichting van het gebouw en de bijhorende buitenruimte.

Het overdekken van het reduit wordt mogelijk gemaakt, mits een omstandige motivering ten aanzien van de cultuurhistorische en natuurecologische identiteit van het fort. Hierbij worden randvoorwaarden op het vlak van erfgoed, esthetiek en akoestiek bekeken. Het toelaten van eenvoudige invliegopeningen voor vleermuizen kan hierbij onderzocht worden.

- wat de impact is van het voorgenomen project op de cultuurhistorische en de landschapsecologische waarden van het Fort;
- wat de impact is van het voorgenomen project op de habitat voor vleermuizen;

1.2.2 Gebouwen

De gebouwen binnen deze zone dienen omwille van hun historische waarde in stand gehouden en gerenoveerd te worden. Dit betekent dat enkel werken en handelingen zijn toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw.

Het verbouwen en beperkt uitbreiden van bestaande gebouwen (tot max. 5% volumevermeerdering) van het Fort is enkel toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid, de veiligheid van het Fort of de aanpassing ervan aan de nieuwe functies die er in worden ondergebracht.

Naast het beperkt uitbreiden van de gebouwen wordt de mogelijkheid voorzien om de binnenplaats geheel of gedeeltelijk te overdekken in functie van de aanwezige activiteiten. Het overdekken dient omstandig gemotiveerd te worden in overeenstemming met de cultuurhistorische en natuurecologische identiteit van het fort. Het eventueel overdekken van het reduit wordt niet als een onderdeel van de volume uitbreiding gezien.

Het bestaande volume van het Officierengebouw mag binnen de contour weergegeven op plan in volume verdubbelen op voorwaarde dat hierbij de beschermde delen van het gebouw behouden blijven. De verhardingen rond het gebouw worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen en onderhoudsstroken rond het gebouw, behoudens één functioneel terras met een oppervlakte van max. 150m² in aansluiting met het gebouw. De belichting van het gebouw als de verlichting van de omgeving wordt oordeelkundig ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bij instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden en verbouwingen dienen steeds volgende voorschriften te worden nageleefd:

- Verbouwingen en renovatiewerkzaamheden worden steeds uitgevoerd in

Het gebruik van het paviljoen heeft tot doel een duurzame leefbaarheid van Fort 4 en de verankering van het Fort in het stadscentrum te garanderen maar kan in geen geval afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van de gebouwen noch aan de cultuurhistorische of landschapsecologische kwaliteiten van de omgeving.

Door het verwijderen van deze weinig kwalitatieve loodsen komt hier ruimte vrij voor een nieuw gebouw dat in oppervlakte veel beperkter zal zijn dan de loodsen. Bij de realisatie is het oordeelkundig integreren van het gebouw in het monument belangrijk. De gemeente toetst de inplanting van het nieuwe paviljoen op zijn landschappelijke integratie aan de hand van de ontsluiting van het gebouw, de bouwhoogte, het materiaalgebruik en het reliëf van het gebouw en de zone die er onmiddellijk bij aansluit. Bij de inplanting van dit gebouw wordt dan ook rekening gehouden met de militaire en erfgoedwaarde van het fort, waarbij voldoende afstand wordt bewaard ten aanzien van de gebouwen van het reduct, met het reliëf en met het integreren van de ecologische en landschappelijke randvoorwaarden. Door het gebouw een (half)ondergrondse inplanting te geven kan de bouwhoogte boven het

een kwaliteitsvolle en geïntegreerde architectuur, zowel in relatie tot de verschillende onderdelen van het Fort als tot het omliggende landschap;

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met het bestaande gebouw. Daartoe worden deze materialen getoetst op basis van de cultuurhistorische relevantie van de gehanteerde materialen en constructies en de relatie tot de erfgoedwaarde van het Fort. Het betreft een afweging op het vlak van vorm, kleur en materiaalgebruik. Nieuwe bouwelementen en uitbreidingen kunnen opgericht worden in hedendaagse, moderne materialen.

1.2.3 Inplanting polyvalent paviljoen

Binnen de weergegeven zone in het westen van het binnenfort kan één polyvalent gebouw opgericht worden met een maximale bebouwde oppervlakte van 2500m² en dit ter vervanging van de bestaande (militaire) loodsen MG 75 en MG 77 die zich aansluitend met de zone bevinden. Bij afbraak kunnen de loodsen MG 75 en MG 77 niet meer heropgebouwd worden. De invulling van de zone moet een bijdrage leveren aan de leesbaarheid van het fort.

Een landschappelijke integratie van het nieuwe gebouw dient aangetoond aan de hand van de ontsluiting van de plek, de bouwhoogte, materiaalgebruik, de inplanting ten aanzien van de omgeving en het reliëf. Een integratie van het gebouw in de zone voor natuurontwikkeling en vleermuishabitat (art.2) en de Parkzone met historisch karakter (art.3) is mogelijk indien een landschappelijke inpassing wordt verantwoord.

Het gebouw wordt op het vlak van toegankelijkheid, ontsluiting, geluid, licht en openheid maximaal georiënteerd naar de Fortstraat. De verlichting en verhardingen rond het gebouw worden naar het binnenfort toe tot een minimum (o.a. vanuit veiligheid, noodontsluiting en sociale controle) beperkt en dienen neerwaarts gericht te zijn.

Een toetsing op het vlak van de ruimtelijke identiteit en beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de eigenheid van de materialen en constructies en de relatie tot cultuurhistorische identiteit van de plek. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke identiteit van het fort.

maaiveld drastisch worden verlaagd.

Het gebouw wordt op het maximaal georiënteerd naar de Fortstraat. De hoofdontsluiting en onthaalinfrastructuur van het gebouw is georiënteerd op de ruimte voor het paviljoen die aansluit bij Fortstraat en Stadsplein. Hier is ruimte voor ontmoeting, onthaal en voor het realiseren van fietsenstallingen. Op deze wijze wordt het binnenfort gevrijwaard van een te grote bezoekersdruk. Noodontsluitingen kunnen worden voorzien in de richting van het binnenfort. Om het vleermuizenhabitat van het fort maximaal te vrijwaren dient vanuit de milieu aspecten, in het bijzonder geluid en licht, de openheid van het gebouw georiënteerd naar de buitenzijde van het fort. Door het gebouw deels ondergronds of deels ingeschoven in de bestaande grondwal te realiseren kan de impact op zijn omgeving verder worden teruggebracht. De verlichting en verhardingen rond het gebouw worden naar het binnenfort toe tot een minimum (o.a. vanuit veiligheid en sociale controle) beperkt.

Bij de uitbouw van een polyvalent paviljoen in Fort 4 dient een fietsenstalling met voldoende capaciteit te worden voorzien in aansluiting met het gebouw

De maximale bouwhoogte boven maaiveldniveau bedraagt 8m.

1.2.4 Aanleg van het terrein en onbebouwde delen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor het toegankelijk maken van de gebouwen, het verhogen van de ecologische en natuurlijke waarde en het openstellen van het binnenfort zijn toegelaten voor zover ze het cultuurhistorische karakter van het fort, de ecologische waarde, de ruimtelijke identiteit, de beeldkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet schaden.

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte met grasvelden, laag- en hoogstammig groen, levende hagen, heesters, sierbeplanting, e.d. Het open karakter van het glacis wordt maximaal gerespecteerd. Bestaande ecologisch waardevolle beplanting dient optimaal geïntegreerd te worden in het binnenfort. De biologisch en ecologisch meest waardevolle delen van het binnenfort kunnen worden afgesloten voor publiek.

In de 'Zone voor Binnenfort' en 'Parkzone met historisch karakter (art. 3)' dienen bij de oprichting van een nieuw polyvalent paviljoen bijkomende

(onderbouwing hiervoor is terug te vinden in de nota jeugdfunctionaris, waarbij sprake is van min. 500 fietsstalplaatsen).

De belangrijkste maatregel bestaat erin om het binnenfort, de fortgracht en de groengordel eromheen als structurele elementen in het vleermuizenhabitat te beschermen en in het binnenfort een aantal zones af te bakenen die als rustoord voor vleermuizen kunnen fungeren. Het betreft een aantal weinig gebruikte ruimten die worden geoptimaliseerd om op deze wijze de noodzakelijke condities te creëren in functie van het vleermuizenhabitat.

Het blijkt echter niet mogelijk om al deze randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Zoals er een aftoetsing plaats vindt rond de bufferende werking van de vleermuizenhabitat kan er ook meer algemeen een aftoetsing plaatsvinden voor een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande het Fort als bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

Om de vleermuizenhabitat in het fort te consolideren zal de oppervlakte beschikbaar voor vleermuizen in het fort bewaard blijven, waar mogelijk verbeterd worden door gepaste en doelgerichte ingrepen. Dit houdt in dat indien bepaalde ruimtes die vandaag in gebruik zijn als vleermuizenhabitat ongeschikt worden gemaakt door de geplande ingrepen compensaties worden voorzien binnen het fort. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van nieuwe winterverblijfplaatsen (ondergronds, bovengronds of in de taluds van het terrein), ruimte voor zomerkolonies en het behouden van ruimtes waar zwermgedrag kan plaatsvinden.

Rond de specifieke vleermuizenhabitats wordt gezorgd voor een bufferende werking ten aanzien van aspecten als geluid, verlichting, betreding e.d. zodat

fietsstalplaatsen te worden voorzien met een minimumcapaciteit van 300 plaatsen, opgericht in de nabijheid van het nieuwe polyvalente paviljoen.

1.2.5 Gebiedsgericht beleid vleermuizenhabitat

Het gebiedsgericht beleid inzake het vleermuizenhabitat vraagt om bijkomende randvoorwaarden inzake

- het garanderen van de bereikbaarheid van de gebouwen voor vleermuizen (o.a. via in- en uitvliegopeningen);
- het creëren van een natuurlijk habitat voor het verblijf van vleermuizen als winter- en/of zomerverblijfplaats op plaatsen die dit toelaten vanuit het functioneel gebruik van Fort 4 (o.a. afbakenen van rustzones, openen van holtes, inrichten van kraamkamers);
- het mogelijks seizoensgebonden beperken van de vrije toegankelijkheid van de winter- en/of zomerverblijfplaats voor personen;
- het toepassen van een ruimtelijke buffering in het gebruik van de ruimtes die gelegen zijn in aansluiting met de winter- en/of zomerverblijfplaats voor vleermuizen;
- het beperken van de verlichting in het binnenfort tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen naast verlichting in functie van veiligheid en sociale controle / de verlichting wordt daarbij neerwaarts gericht en is verbonden met tijdschakelaars om onnodige lichthinder te voorkomen;
- werken en handelingen in functie van natuurwetenschappelijk onderzoek en beheer van de vleermuizenhabitat;

Indien bepaalde ruimtes die vandaag in gebruik zijn als vleermuizenhabitat ongeschikt worden gemaakt door geplande ingrepen zal binnen het plangebied in compensatie worden voorzien.

Binnen de zone werden bijzondere deelzones voor vleermuizenhabitat (art. 1.4) onderscheiden. Om werking van deze bijzondere beschermingsgebieden te garanderen gelden ten aanzien van deze gebieden, zones met een bufferende werking in het bijzonder op het vlak van geluid, verlichting,

de afgebakende zones effectief als rustgebied kunnen gelden. Een ruimtelijke afbakening van zones met een bufferende werking is niet mogelijk, omdat dit geval per geval moet bekeken worden op basis van de mogelijke hinderaspecten. Zo kan betreding tot op korte afstand aanvaardbaar zijn, terwijl verwarming en geluid van op grotere afstand impact hebben. Voorgesteld is om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het Fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de bufferende werking ten aanzien van de bijzondere beschermingsgebieden als vleermuizenhabitat.

De historische delen van het Fort zijn afgedekt met aarden wallen en aangelegd als taluds. Deze delen van het binnenfort hebben een hoge ecologische waarde die behouden en versterkt dient te worden door middel van natuurbehoud en –ontwikkeling.

De wortels van bomen hebben een negatieve invloed op de bouwfysische eigenschappen van de gebouwen. In het kader van restauratie van de gebouwen en het behoud ervan is het soms aangewezen om de bomen te rooien en een andere groene dakbedekking te voorzien.

Het glacis tussen het reduct en het hoofdfrontgebouw kan intensiever gebruikt worden als picknickplaats, speelplein voor jeugdwerking, recreatieve activiteiten, ...

In het binnenfort kunnen parkeerplaatsen voor mindervaliden worden voorzien.

In functie van educatie kunnen beperkte voorzieningen zoals panelen, bewegwijzering, ... geplaatst worden. In functie van ontmoeting en de recreatieve functie kunnen oa. zitmogelijkheden, speeltoestellen, ... voorzien

verwarming en betreding. De buffer is niet ruimtelijk bepaald en kan op basis van de betrokken aspecten variëren. Iedere stedenbouwkundige vergunning binnen de zone zal getoetst worden op de bufferende werking ten aanzien van de bijzondere deelzones voor vleermuizenhabitat.

1.2.6 Overig toelaatbare handelingen, voorzieningen en functiewijzigingen

Voor zover de bestemming van het gebied niet in gedrang wordt gebracht, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen en functiewijzigingen eveneens toegelaten.

- Werken in het kader van natuurontwikkeling en –behoud;
- Werken en handelingen die kaderen in het afsluiten van de ecologisch meest waardevolle delen van het binnenfort voor het publiek;
- Vegetatiewijzigingen kaderend binnen het behoud en onderhoud van de bestaande gebouwen
- Inrichting van het glacis in functie van recreatieve activiteiten waarbij het open karakter maximaal wordt bewaard en bijkomende verhardingen tot een strikt minimum worden beperkt;
- Aanleg en instandhouding van max. 10 parkeerplaatsen voor mindervaliden binnen de zone en dit in aansluiting met de bestaande toegangswegen of gebouwen.
- Laden en lossen in functie van de activiteiten en evenementen in het fort.
- Werken en voorzieningen gericht op educatie, ontmoeting en de uitbouw van laag dynamische recreatieve voorzieningen;

worden.

Doorheen het binnenfort wordt een circulaire ontsluiting uitgewerkt die toelaat het binnenfort te 'verkennen'. Dit circuit ontsluit de verschillende gebouwen en heeft een duidelijke structuur in verbinding met de drie toegangen.

Een aantal werkzaamheden zijn niet verzoenbaar met de bestemming van het plangebied, de waardevolle kenmerken, het karakter en het gebruik van het gebied en zijn daarom niet toegelaten.

- Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied: aanleggen van onverharde paden of paden in waterdoorlatende verharding en wegenis voor intern dienstverkeer;
- Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden.
- Werken, handelingen en voorzieningen gericht op het behoud, de ontwikkeling en het beheer van het Fort als habitat voor vleermuizen zijn toegelaten.
- Slopen van bestaande gebouwen en constructies voor zover in overeenstemming met het beheer van het fort als monument en als habitat voor vleermuizen;
- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek zijn eveneens toegelaten;
- Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu, worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer;

1.2.7 Niet toegelaten

Binnen deze zone zijn volgende werken niet toegelaten:

- het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies en plaatsen van verplaatsbare inrichtingen m.u.v. de hierboven weergegeven gebouwen en constructies;
- het aanleggen van nieuwe grootschalige verhardingen (met uitzondering van paden in waterdoorlatende paden en wegenis voor intern dienstverkeer);
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- het aanplanten van niet streekeigen of niet standplaatsgebonden planten (exoten).

Het blijkt echter niet mogelijk om alle randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Er zal steeds een aftoetsing plaatsvinden rond een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

Vanuit het beheerplan voor Fort 4 zijn een aantal specifieke zones aangeduid die belangrijk zijn voor vleermuizen en waar recent meerdere vleermuizen zijn waargenomen. Deze plaatsen krijgen een bijzondere bescherming als vleermuishabitat.

Werken binnen de vleermuishabitat zijn gericht op het optimaliseren van de verblijfsplaatsen voor vleermuizen en gericht op het voorkomen van verstoring.

Een gericht beheer stoelt op het garanderen van de bereikbaarheid voor vleermuizen, het afbakenen van rustzones, het beperken van verwarming en verlichting op deze plaatsen en het (mogelijk seizoensgebonden) beperken van de vrije toegankelijkheid van de betrokken zones.

Het blijkt echter niet mogelijk om al deze randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Zoals er een aftoetsing plaats vindt rond de bufferende

- Werken of handelingen die de ecologische waarde van het binnenfort aantasten;

1.3 Beheer

Het beheer is gericht op het behoud en verhogen van de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van het fort en op het openhouden van het glacis.

De eigenaar dan wel de betrokken openbare instanties staan in voor het beheer ervan.

1.4 Art. 1bis Deelzone voor vleermuishabitat

1.4.1. Bestemming

Binnen artikel 1 worden enkele specifieke zones afgebakend als 'deelzone voor vleermuishabitat'.

De zone voor vleermuishabitat fungeert als rustzone voor vleermuizen en is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de vleermuizenhabitat als winter- en zomerverblijfplaats. Binnen deze zones worden voorwaarden gecreëerd om de habitat voor vleermuizen te behouden, te ontwikkelen en te optimaliseren, op voorwaarde dat de werken in overeenstemming zijn met de erfgoedwaarde van het historische fortgebouw.

Indien er tegenstrijdigheden ontstaan tussen het algemene voorschrift en de hieronder weergegeven bijzondere bijkomende inrichting- en beheersvoorschriften hebben de bijzondere bijkomende voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

1.4.2. Inrichting

In de rustzones zijn – benevens de werken en handelingen die nodig of nuttig zijn om de duurzame leefbaarheid van de gebouwen en constructies te garanderen – enkel die werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud, de ontwikkeling of het beheer van het Fort als habitat voor

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

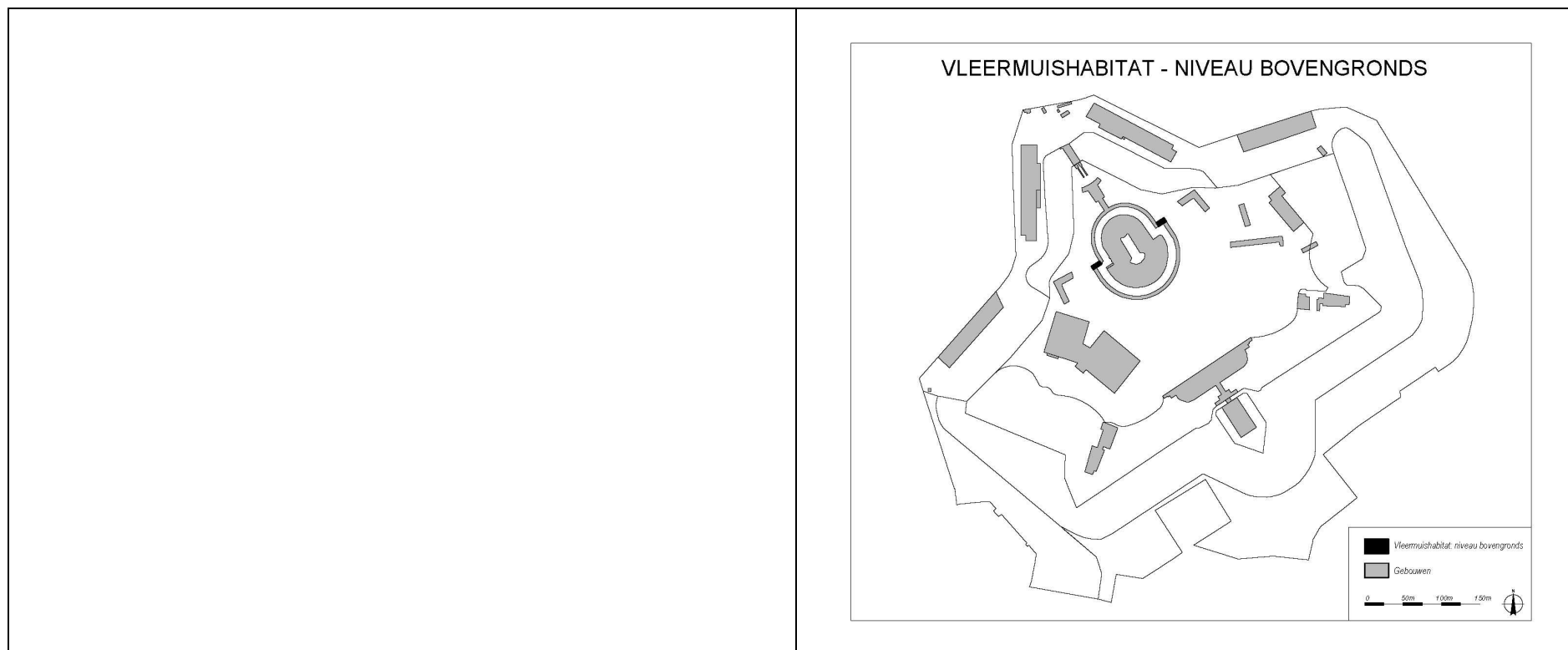
werking van de vleermuizenhabitat kan er ook meer algemeen een aftoetsing plaatsvinden voor een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande het Fort als bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

vleermuizen, zoals:

- het garanderen van de bereikbaarheid van de betrokken zones voor vleermuizen (o.a. via in- en uitvliegopeningen);
- het creëren van een natuurlijk habitat voor het verblijf van vleermuizen als winter- en/of zomerverblijfplaats (o.a. afbakenen van rustzones, openen van holtes, inrichten van kraamkamers);
- het beperken van de vrije toegankelijkheid van de betrokken zones voor personen;
- werken en handelingen in functie van natuurwetenschappelijk onderzoek en beheer van de vleermuishabitat;

Volgende zaken zijn er verboden:

- het inrichten van socio-culturele, recreatieve en horeca-voorzieningen zoals bedoeld onder artikel 1.1;
- het bemoeilijken of verhinderen van de functie als zomer- en winterverblijfplaats door het slopen of afdichten van de gebouwen;
- het verstoren van de rustzones door het aanbrengen van verlichtings-, verwarmings- of ontvochtigingsinstallaties en -elementen;



Het fort heeft een belangrijke biologische en ecologische waarde. Deze wordt zoveel mogelijk gevrijwaard. De meest kwetsbare zones worden afgesloten voor publiek. De andere groenzones krijgen een recreatief medegebruik. Vanuit het beheerplan voor Fort 4 zijn een aantal specifieke zones aangeduid die belangrijk zijn voor vleermuizen en waar recent meerdere vleermuizen zijn waargenomen. Deze plaatsen krijgen een bijzondere bescherming als vleermuishabitat. Werken binnen de vleermuishabitat zijn gericht op het optimaliseren van de verblijfsplaatsen voor vleermuizen en gericht op het voorkomen van verstoring. Binnen de bestaande gebouwen kunnen socio – culturele, museale en educatieve activiteiten plaatsvinden die gericht zijn op de uitbouw van het fort als ontmoetingsplaats. Het betreft kleinschalige voorzieningen in overeenstemming met de groen- en natuurfunctie van deze deelzone van het fort. Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen in functie van het beheer van het fort (o.a. bergruimte, sanitair, refter) kunnen hier ondergebracht worden. In de gebouwen van het binnenfort kunnen functies ter ondersteuning van de toeristische potenties van de fortengordel worden ondergebracht zoals een	art. 2 Zone voor natuurontwikkeling en vleermuishabitat 2.1 Bestemming Deze zone is een gebied met een ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het is bestemd voor het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en het landschap en voor de instandhouding en huisvesting van de vleermuispopulatie. Het gebied is voorbehouden voor inrichting en beheer in functie van het natuurbehoud en -ontwikkeling. De zones buiten de bestaande gebouwen zijn slechts beperkt toegankelijk, de natuurwaarden worden maximaal gerespecteerd. De bestaande rondgang rond het fort wordt als een langzame verkeersverbinding behouden. Binnen de bestaande gebouwen zijn voor zover de cultuurhistorische of ecologische waarde van het binnenfort niet geschaad wordt, onderstaande functies en activiteiten toegestaan: • Kleinschalige voorzieningen en activiteiten in functie van het uitbouwen van het Fort ontmoetingsplaats en uitvalsbasis voor de Fortengordel; • Socio-culturele, museale en educatieve activiteiten en voorzieningen; • Ondersteunende faciliteiten bij de activiteiten die plaatsvinden in en rond het Fort zoals sanitair, tentoonstellingsruimtes, fietsverhuur, ...; • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen in functie van het beheer van het fort; <i>Gebiedscategorie: natuurgebied</i> 2.2 Inrichting 2.2.1 Gebouwen De gebouwen binnen deze zone dienen omwille van hun historische waarde in stand gehouden en gerenoveerd te worden. Dit betekent dat enkel werken en handelingen zijn toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische
---	---

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

toeristisch informatiepunt, een fietsverhuur, ...

Daarnaast kunnen ook museale functies, educatieve ruimtes ed. worden voorzien.

Het binnenfort wordt verkeersvrij gehouden, enkel dienstvoertuigen en nooddiensten zijn toegelaten. De ontsluiting wordt hierop voorzien.

Het blijkt echter niet mogelijk om al deze randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Zoals er een aftoetsing plaats vindt rond de bufferende werking van de vleermuizenhabitat kan er ook meer algemeen een aftoetsing plaatsvinden voor een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande het Fort als bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

identiteit van het gebouw.

Het verbouwen en beperkt uitbreiden van bestaande gebouwen (tot max. 5% volumevermeerdering) van het Fort is enkel toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid, de veiligheid van het Fort of de aanpassing ervan aan de nieuwe functies die er in worden ondergebracht.

Bij instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden en verbouwingen dienen steeds volgende voorschriften te worden nageleefd:

Verbouwingen en renovatiewerkzaamheden worden steeds uitgevoerd in een kwaliteitsvolle en geïntegreerde architectuur, zowel in relatie tot de verschillende onderdelen van het Fort als tot het omliggende landschap;

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met het bestaande gebouw. Daartoe worden deze materialen getoetst op basis van de cultuurhistorische relevantie van de gehanteerde materialen en constructies en de relatie tot de erfgoedwaarde van het Fort. Het betreft een afweging op het vlak van vorm, kleur en materiaalgebruik. Nieuwe bouwelementen en uitbreidingen kunnen opgericht worden in hedendaagse, moderne materialen.

2.2.2 Gebiedsgericht beleid vleermuizenhabitat

Het gebiedsgericht beleid inzake het vleermuizenhabitat vraagt om bijkomende randvoorwaarden inzake

- het garanderen van de bereikbaarheid van de gebouwen voor vleermuizen (o.a. via in- en uitvliegopeningen);
- het creëren van een natuurlijk habitat voor het verblijf van vleermuizen als winter- en/of zomerverblijfplaats op plaatsen die dit toelaten (o.a. afbakenen van rustzones, openen van holtes, inrichten van kraamkamers);
- het mogelijks seizoensgebonden beperken van de vrije toegankelijkheid van de winter- en/of zomerverblijfplaats voor personen;
- het beperken van de verlichting in het binnenfort tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen naast verlichting in functie van veiligheid en sociale controle / de verlichting wordt daarbij neerwaarts gericht en is

Rond de specifieke vleermuizenhabitats wordt gezorgd voor een bufferende werking ten aanzien van aspecten als geluid, verlichting, betreding e.d. zodat de afgebakende zones effectief als rustgebied kunnen gelden. Een ruimtelijke afbakening van zones met een bufferende werking is niet mogelijk, omdat dit geval per geval moet bekeken worden op basis van de mogelijke hinderaspecten. Zo kan betreding tot op korte afstand aanvaardbaar zijn, terwijl verwarming en geluid van op grotere afstand impact hebben. Voorgesteld is om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het Fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de bufferende werking ten aanzien van de bijzondere beschermingsgebieden als vleermuizenhabitat.

- verbonden met tijdschakelaars om onnodige lichthinder te voorkomen;
- werken en handelingen in functie van natuurwetenschappelijk onderzoek en beheer van de vleermuishabitat;

Binnen de zone werden bijzondere deelzones voor vleermuizenhabitat (art. 2.4) onderscheiden. Om werking van deze bijzondere beschermingsgebieden te garanderen gelden ten aanzien van deze gebieden, zones met een bufferende werking in het bijzonder op het vlak van geluid, verlichting, verwarming en betreding. De buffer is niet ruimtelijk bepaald en kan op basis van de betrokken aspecten variëren. Iedere stedenbouwkundige vergunning binnen de zone zal getoetst worden op de bufferende werking ten aanzien van de bijzondere deelzones voor vleermuizenhabitat.

2.2.3 Aanleg van het terrein en onbebouwde delen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor het toegankelijk maken van de gebouwen of het verhogen van de ecologische en natuurlijke waarde zijn toegelaten voor zover ze het cultuurhistorische karakter van het fort, de ecologische waarde, de ruimtelijke identiteit, de beeldkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet schaden.

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als een ecologisch en landschappelijk waardevolle zone. De biologisch en ecologisch meest waardevolle delen worden afgesloten voor publiek.

Daarnaast zijn, voor zover de bestemming van het gebied niet in gedrang wordt gebracht, volgende werken, handelingen, voorzieningen en functiewijzigingen toegelaten:

- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek;
- Aanleg van beperkte voorzieningen gericht op (natuur)educatie, het beperkt toegankelijk maken, informatie of natuurbeleving (bv. kijk- en rustpunt);
- Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu, worden uitgevoerd en passen

Een aantal werkzaamheden zijn niet verzoenbaar met de bestemming van het plangebied, de waardevolle kenmerken, het karakter en het gebruik van het gebied en zijn daarom niet toegelaten.

Tijdens de uitvoering van werken in de betrokken zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de bescherming van de habitat voor vleermuizen.

Het blijkt echter niet mogelijk om alle randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Er zal steeds een aftoetsing plaatsvinden rond een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

binnen het integraal waterbeheer;

- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het landschap;
- Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden

2.2.4 Niet toegelaten

Volgende werken zijn niet toegelaten:

- het oprichten van gebouwen en plaatsen van verplaatsbare inrichtingen;
- het dempen van stilstaande waters, poelen en grachten;
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- reliëfwijzigingen (ook deze van minder dan 0,50m) indien ze niet bijdragen tot het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het landschap;
- het aanplanten van niet streekeigen of niet standplaatsgebonden planten (exoten).
- Werken of handelingen die ernstige schade aan de vleermuispopulatie kunnen aanbrengen;

2.3 Beheer

Het beheer is gericht op het behoud en verhogen van de erfgoedwaarde en de natuurlijke en ecologische waarden van het fort. De eigenaar dan wel de betrokken openbare instanties staan in voor het beheer ervan.

Het gebied is slechts beperkt toegankelijk. De beheerder beheert de toegankelijkheid door de opmaak van een park- en / of bosbeheerplan.

2.4 Art. 2bis Deelzone voor vleermuishabitat

Het blijkt echter niet mogelijk om al deze randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Zoals er een aftoetsing plaats vindt rond de bufferende werking van de vleermuizenhabitat kan er ook meer algemeen een aftoetsing plaatsvinden voor een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangaande het Fort als bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

2.4.1. Bestemming

Binnen artikel 2 worden enkele specifieke zones afgebakend als 'deelzone voor vleermuishabitat'.

De zone voor vleermuishabitat fungeert als rustzone voor vleermuizen en is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de vleermuizenhabitat als winter- en zomerverblijfplaats. Binnen deze zones worden voorwaarden gecreëerd om de habitat voor vleermuizen te behouden, te ontwikkelen en te optimaliseren, op voorwaarde dat de werken in overeenstemming zijn met de erfgoedwaarde van het historische fortgebouw.

Indien er tegenstrijdigheden ontstaan tussen het algemene voorschrift en de hieronder weergegeven bijzondere bijkomende inrichting- en beheersvoorschriften hebben de bijzondere bijkomende voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

2.4.2. Inrichting

In de rustzones zijn – benevens de werken en handelingen die nodig of nuttig zijn om de duurzame leefbaarheid van de gebouwen en constructies te garanderen – enkel die werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud, de ontwikkeling of het beheer van het Fort als habitat voor vleermuizen, zoals:

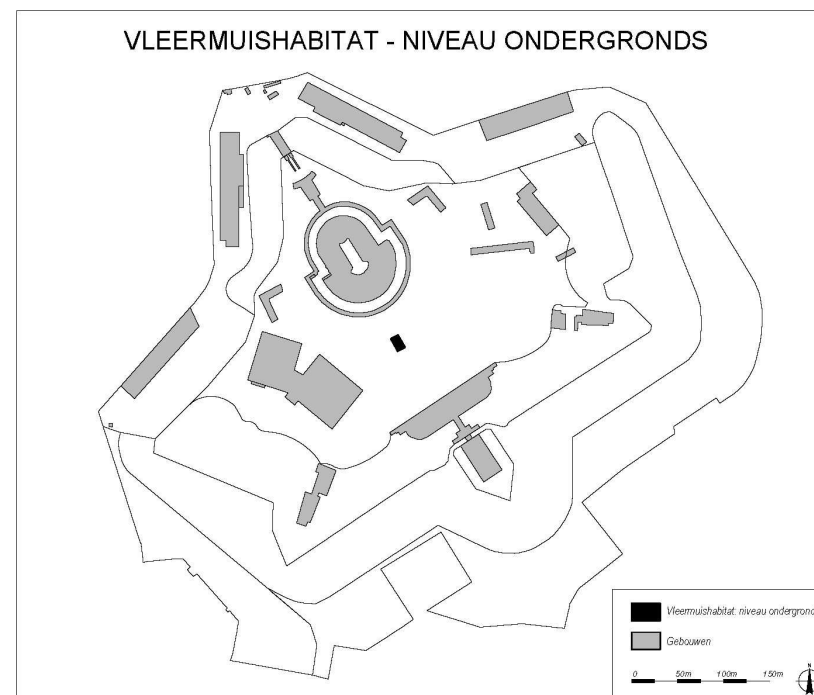
- het garanderen van de bereikbaarheid van de betrokken zones voor vleermuizen (o.a. via in- en uitvliegopeningen);
- het creëren van een natuurlijk habitat voor het verblijf van vleermuizen als winter- en/of zomerverblijfplaats (o.a. afbakenen van rustzones, openen van holtes, inrichten van kraamkamers);
- het beperken van de vrije toegankelijkheid van de betrokken zones voor personen;
- werken en handelingen in functie van natuurwetenschappelijk onderzoek en beheer van de vleermuishabitat;

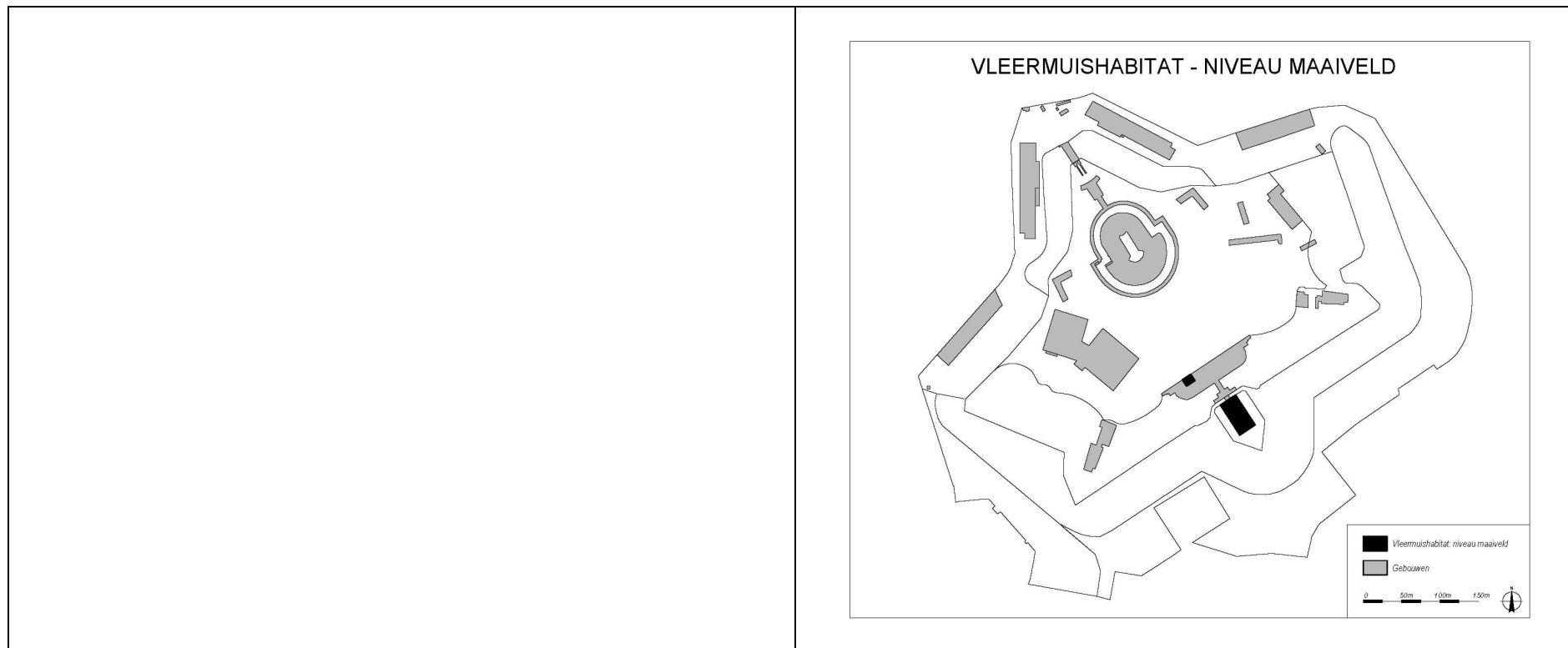
Volgende zaken zijn er verboden:

- het inrichten van socio-culturele, recreatieve en educatieve voorzieningen zoals bedoeld onder artikel 2.1;
- het bemoeilijken of verhinderen van de functie als zomer- en

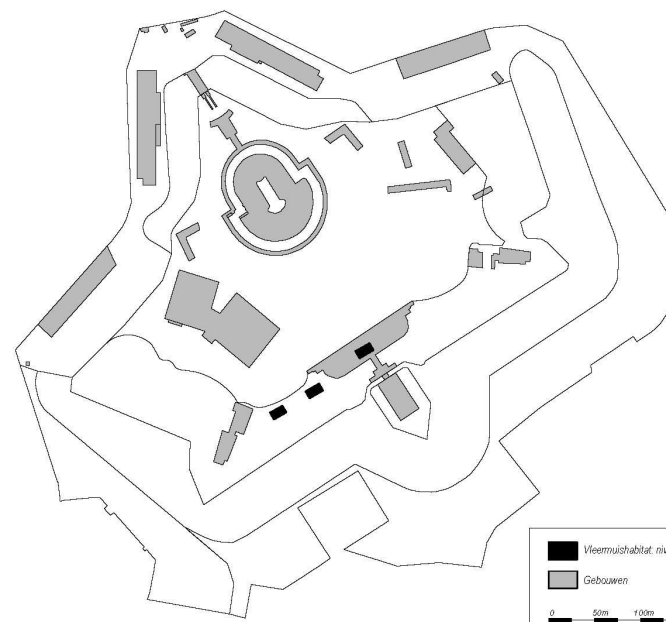
- winterverblijfplaats door het slopen of afdichten van de gebouwen;
- het verstoren van de rustzones door het aanbrengen van verlichtings-, verwarmings- of ontvochtigingsinstallaties en -elementen;

VLEERMUISHABITAT - NIVEAU ONDERGRONDS





VLEERMUISHABITAT - NIVEAU BOVENGRONDS



Het buitenglacijs is een openbaar groengebied als onderdeel van het historisch geheel Fort 4 en wordt maximaal als groene ruimte behouden. Als parkzone vervult het gebied een rol op het vlak van sociale, recreatieve, esthetische en landschapsecologische aspecten. Het gebied wordt maximaal gevrijwaard als open ruimte.

In deze zone kunnen oa. paden worden aangelegd, infoborden worden geplaatst, zitgelegenheden worden voorzien, ... allen in functie van het parkachtig karakter van de zone.

Ter hoogte van Fortstraat en Neerhoevelaan bevinden zich militaire loodsen die zullen worden behouden en hun functie als berguimte en ruimte voor verenigingen blijven behouden. Een beperkte kantoorfunctie is mogelijk indien kleinschalig en een laagdynamisch karakter wordt gevrijwaard. De mogelijkheid is voorzien dat de loodsen die behouden blijven, worden hernieuwd en herbouwd binnen het bestaande volume.

De loods op het kruispunt Fortstraat – Lode Dosfellei zal worden verwijderd enerzijds omdat dit gebouw de herinrichting van de Fortstraat hypothekeert en anderzijds omdat de mogelijkheid wordt voorzien om hier een nieuwe publieke ruimte te realiseren bij het stadscentrum in aansluiting met de mogelijke bouw van een polyvalent paviljoen.

art. 3 *Parkzone met historisch karakter*

3.1 Bestemming

Het 'Parkzone met historisch karakter' is een gebied met een ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het is bestemd voor het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de historische erfgoedwaarde, het natuurlijk milieu, en de landschappelijke kwaliteiten.

De zone is tevens bestemd voor laagdynamisch recreatief medegebruik en vervult als parkgebied een sociale functie.

De bestaande gebouwen binnen deze zone spelen als clublokaal, berguimte, atelier, repetitieruimte, ... een rol in het socio-culturele leven van de stad.

Gebiedscategorie: parkgebied

3.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het in stand houden of realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Daarnaast zijn, voor zover de bestemming van het gebied niet in gedrang wordt gebracht, volgende werken, handelingen, voorzieningen en functiewijzigingen toegelaten:

- Slopen van bestaande gebouwen en constructies voor zover in overeenstemming met het beheer van het fort als monument en als habitat voor vleermuizen;
- Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, constructies en verhardingen vormen de stedenbouwkundige voorschriften geen weigeringsgrond voor het beoordelen van de aanvragen tot het bekomen van een vergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van niet-verkrotte gebouwen of constructies binnen het bestaande bouwvolume
- Het hernieuwen en herbouwen binnen het bestaande volume van de te behouden loodsen
- Inrichten en herbestemmen van bestaande gebouwen in functie van socio-

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Bij de uitbouw van een polyvalent paviljoen in Fort 4 dient een fietsenstalling met voldoende capaciteit te worden voorzien in aansluiting met het gebouw (onderbouwing hiervoor is terug te vinden in de nota jeugdfunctionaris, waarbij sprake is van min. 500 fietsstalplaatsen).

De parkzone richt zich verder op zacht recreatief verkeer, waarbij de nodige wandel- en fietsinfrastructuur, zit- en rustpunten, sport- en speelvoorzieningen in open lucht, avonturenpad e.d. kunnen worden uitgebouwd. De verhardingen gebeuren maximaal in natuurlijke materialen of in gebruikersvriendelijke verhardingsmaterialen. Een groot aantal gebruikers kan op deze wijze betrokken worden in het functioneren en de beleving van het fort.

Specifieke functies, zoals een hondenweide kunnen geïntegreerd worden in de parkzone, mits een landschappelijke inpassing.

culturele activiteiten en verenigingen.

In de 'Zone voor Binnenfort'(art.1) en 'Parkzone met historisch karakter' dienen bij de oprichting van een nieuw polyvalent paviljoen bijkomende fietsstalplaatsen te worden voorzien met een minimumcapaciteit van 300 plaatsen, opgericht in de nabijheid van het nieuwe polyvalente paviljoen.

- Werken en voorzieningen gericht op educatie, ontmoeting en de uitbouw van laagdynamische recreatieve voorzieningen;

- Het plaatsen van verlichting;

- Werken en voorzieningen i.f.v. het onderhoud en de uitbouw van laagdynamische recreatieve voorzieningen (zoals het plaatsen van speeltoestellen, ...).

- Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied zoals het aanleggen van paden en fietsverbindingen in waterdoorlatende verhardingen;

- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek;

- Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu, worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer;

- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn;

- Het in stand houden van de hondenweide op een goed toegankelijke zone en voor zover deze landschappelijk wordt geïntegreerd ;

- Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of

Een aantal werkzaamheden zijn niet verzoenbaar met de bestemming van het plangebied, de waardevolle kenmerken, het karakter en het gebruik van het gebied en zijn daarom niet toegelaten.

Tijdens de uitvoering van werken in de betrokken zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de bescherming van de habitat voor vleermuizen.

Het blijkt echter niet mogelijk om alle randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Er zal steeds een aftoetsing plaatsvinden rond een aantal aspecten met betrekking tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden.

3.2.1 Niet toegelaten

Volgende werken zijn niet toegelaten:

- het dempen van stilstaande waters, poelen en grachten tenzij historisch verantwoord of noodzakelijk voor de waterhuishouding.
- Het aanleggen van grootschalige verhardingen (met uitzondering van paden in waterdoorlatende materialen) buiten de in overdruk hiervoor aangeduide zone (zie ook 'Zone voor toegang (overdruk)');
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- elke reliëfwijziging (ook deze van minder dan 0,50 meter) met inbegrip van; nivelleren van het microreliëf, ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, verbreden, rechte trekken en alle wijzigingen aan de grachten en sloten indien ze niet bijdragen tot het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap en met uitzondering van reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de aanleg van veiligheidszones en toegangszones tot de fortgracht;
- het aanplanten van niet streekeigen of niet standplaatsgebonden planten.
- Werken of handelingen die ernstige schade aan de vleermuispopulatie kunnen aanbrengen;

3.3 Beheer

Het beheer is gericht op het behoud en verhogen van de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden naast het behouden van de sociale functie van het fort.

De eigenaar dan wel de betrokken openbare instanties staan in voor het beheer ervan.

In de fortgracht kunnen zones afgebakend worden die gebruikt kunnen worden als zwemvijver. Daarnaast kan de fortgracht opengesteld worden voor laagdynamisch recreatief medegebruik in de vorm van hengelplaatsen ed.

De effectieve invulling van het recreatief medegebruik van de fortgracht zal verder invulling krijgen ondermeer aan de hand van het parkbeheerplan.

Het blijkt echter niet mogelijk om alle randvoorwaarden ten aanzien van de vleermuizen te verankeren in het RUP. Veel aspecten moeten een oplossing krijgen bij de verdere uitvoering van de bouwwerken (werfopvolging), de restauratie van het fort of het beheer van de gebouwen en het gebied. Er zal steeds een aftoetsing plaatsvinden rond een aantal aspecten met betrekking

art. 4 *Zone voor fortgracht*

4.1 Bestemming

De 'Zone voor fortgracht' is bestemd voor het behoud, de bescherming van de fortgracht.

De zone is tevens bestemd voor laagdynamisch recreatief medegebruik; de aanleg van kleinschalige en landschappelijk inpasbare infrastructuur (zoals wandelpaden en hengelplaatsen) is mogelijk voor zover hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de rust en stilte in het gebied.

Gebiedscategorie: parkgebied

4.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het in stand houden en/of herstellen van de Fortgracht zijn toegelaten.

Daarnaast is in functie van een laagdynamisch recreatief medegebruik het aanbrengen van beperkte oeverinfrastructuur langs de fortgracht en de aanleg van hengelplaatsen toegestaan voor zover dit gebeurt in harmonie met de omgeving.

Ook het plaatselijk overbruggen van de fortgracht is toegelaten (zie ook art. 11 'Zone voor toegang (overdruk)' en art. 12 'Zone voor langzaamverkeersverbinding (indicatief)')

Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum gekoppeld aan de toegangen tot gebouwen en overbruggingen over de fortgracht, waarbij deze oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

4.3 Beheer

De eigenaar dan wel de betrokken openbare instanties staan in voor het beheer ervan.

tot de vleermuisvriendelijkheid van de geplande ontwikkelingen. Ook hier wordt voorgesteld om bij de restauratie en het beheer van het fort een aftoetsing te doen met betrekking tot de gebiedsgerichte randvoorwaarden die het fort geschikt moeten maken als vleermuizenhabitat.

De fortgracht wordt omwille van de ecologische en cultuurhistorische waarde hersteld.

In de fortgracht kunnen zones afgebakend worden die gebruikt kunnen worden als zwembijver. Daarnaast kan de fortgracht opengesteld worden voor laag dynamisch recreatief medegebruik in de vorm van hengelpaatsen ed.

Art. 4 bis Zone voor te herstellen fortgracht (indicatief)

4.4 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het herstel, behoud en de bescherming van de fortgracht.

De zone is tevens bestemd voor laag dynamisch recreatief medegebruik; de aanleg van kleinschalige en landschappelijk inpasbare infrastructuur (zoals wandelpaden en hengelpaatsen) is mogelijk voor zover hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de rust en stilte in het gebied.

Daarnaast kunnen bestaande vergunde of vergund geachte functies in deze zone tijdelijk behouden blijven.

Ruimtecategorisering: parkgebied

4.5 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor herstellen van de Fortgracht zijn toegelaten.

Daarnaast is in functie van het recreatief medegebruik het aanbrengen van beperkte oeverinfrastructuur langs de fortgracht en de aanleg van hengelpaatsen toegestaan voor zover dit gebeurt in harmonie met de omgeving.

Ook het plaatselijk overbruggen van de fortgracht is toegelaten (zie ook art. 11 'Zone voor toegang (overdruk)' en art. 12 'Zone voor langzaamverkeersverbinding (indicatief)')

Bestaande vergunde of vergund geachte functies die strijdig zijn met de nieuwe bestemming kunnen behouden blijven in hun bestaande, vergunde

	toestand. Er kunnen echter geen nieuwe vergunningen voor deze functies of ter ondersteuning ervan afgeleverd worden. Indien het herstel van de fortgracht om technische redenen of praktische redenen (o.a. toegang gebouwen) niet mogelijk is, kan een symbolische doortrekken van de waterinfrastructuur (waterkanaal, vijver) of een fysische doortrekking op basis van een droge gracht (reliëfmodellering) overwogen worden. 4.6 Beheer De eigenaar dan wel de betrokken openbare instanties staan in voor het beheer ervan.
--	--

De recreatieve functie van het buitenglacijs concentreert zich in twee zones, namelijk huidige zwembad en sporthal die ook in de toekomst een recreatieve dan wel socio-culturele of jeugdgerichte functie kunnen blijven vervullen. De contour van de zone sluit nauw aan bij de huidige gebouwen, zodat enkel een beperkte uitbreiding mogelijk is. Deze functies sluiten aan bij een actieve verankering van het fort in de omliggende stedelijke omgeving.

art. 5 *Zone voor dagrecreatie*

5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de uitbouw van jeugd-, recreatie- en sportinfrastructuur zowel als voor socio – culturele activiteiten. Daarnaast is deze zone bestemd voor het inrichten van toegangen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersverbindingen en ondersteunende voorzieningen.

Gebiedscategorie: recreatiegebied

5.2 Inrichting

5.2.1 Gebouwen en constructies

Binnen de zone en in aansluiting met de bestaande gebouwen kunnen nieuwe constructies en gebouwen worden opgericht voor zover ze rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied (o.a. polyvalent paviljoen, jeugdcentrum, vergaderzalen, sporthal, zwembad, cafetaria, sanitair, kleedkamers, materiaalopslag) en een minimale afstand van 5m tot de zonegrens behouden blijft. Een afwijking ten aanzien van de minimale afstand tot de zonegrens is mogelijk mits een grondige motivering op basis van ruimtelijke argumenten.

De maximale bouwhoogte van nieuwe gebouwen of bij uitbreiding van de bestaande gebouwen bedraagt 13m, voor bijzondere constructies zoals bv. een klimtoren kan de maximale bouwhoogte worden opgetrokken tot 16m, voor zover het recreatief karakter behouden blijft.

De dakvorm is vrij-

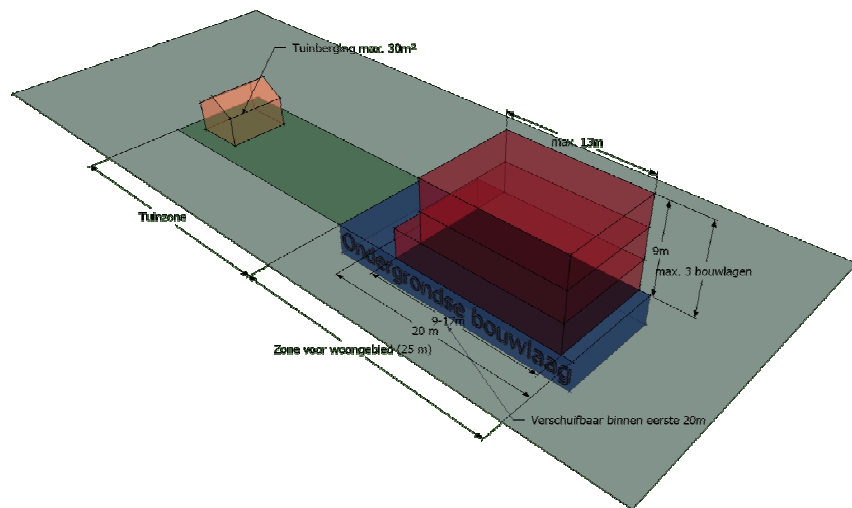
Tegen de gevels van de gebouwen mogen publiciteitsborden worden geplaatst voor zover deze zich beperken tot de bekendmaking van de activiteiten die op die plaats uitgeoefend worden.

5.2.2 Onbebouwde zone

De niet bebouwde delen van deze zone kunnen worden ingericht als parking,

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

	toegangswegen, brandwegen, langzaamverkeerverbindingen, openlucht sportterreinen of groene ruimte. Binnen de onbebouwde zone zijn alle constructies verboden m.u.v. speelvoorzieningen en constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten (zoals doelen, netten, ...) van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d.
--	--



art. 6 *Zone voor woongebied*

6.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen, kantoren, handels- en horecazaken.

Indien zich op de gelijkvloerse bouwlaag een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang.

Nieuwe kantoren, handels- en horecazaken zijn toegelaten met een oppervlakte beperkt tot 250m² per perceel.

Gebiedscategorie: woongebied

6.2 Inrichting

6.3 Gebouwen

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.

Zowel halfopen als gesloten bebouwing is toegestaan.

De zone heeft een diepte van 25m ten opzichte van de rooilijn. Binnen de eerste 20m van deze zone kunnen gebouwen met een minimale bouwdiepte van 9m en max bouwdiepte van 17m worden opgericht. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 13m.

Binnen deze zone kan over de totale diepte van de zone een ondergrondse bouwlaag voorzien worden die dienst kan doen als ondergrondse parking.

De zijgevels worden ingeplant op de perceelsgrens of op minimum 3m van de perceelsgrens.

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

In de tuinzone bevinden zich vandaag een aantal vergunde garages die via een oprit vanaf de Liersesteenweg bereikbaar zijn, deze moeten bereikbaar blijven.

De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt max. 9m (3 bouwlagen).

Tot twee bouwlagen is de dakvorm vrij, vanaf drie bouwlagen is een plat dak verplicht. Een uitzondering kan worden toegestaan bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen in functie van een harmonische aansluiting. De maximale hoogte van de kroonlijst bedraagt dan 9m + ½ van het verschil in kroonlijst tussen het bestaande en nieuw te realiseren gebouw.

Bestaande gebouwen kunnen daarnaast binnen het bestaande, vergunde volume verbouwen.

Bestaande doorgangen naar achterliggende garages dienen behouden te blijven.

6.4 Onbebouwde delen

De niet bebouwde deel van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, terras en tuinpad mag worden verhard.

	art. 7 <i>Zone voor tuinen</i> 7.1 Bestemming De zone is bestemd voor het behoud en de inrichten van tuinen in aansluiting met de woningen en voor het oprichten van constructies en accommodatie die thuishoren in een tuin zoals speeltoestellen, zwembad, een tuinhuis en berging. <i>Gebiedscategorie: woongebied</i> 7.2 Inrichting De zone dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, terras en tuinpad mag worden verhard. Alle constructies en verhardingen samen bedragen maximum de helft van de tuinzone van het betrokken perceelsdeel. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Per hoofdgebouw worden één of meerdere losstaande bijgebouwen met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m² toegelaten. Het bijgebouw bestaat uit max. 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte tot 3m en een nokhoogte tot 4m50 en kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: garage, bergplaats, tuinhuis, accommodatie bij o.a. hobbyserre, dierenhok, ... De bijgebouwen dienen ingeplant te worden op min. 10m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Ze bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 2m afstand van de perceelsgrens. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 12m² kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel. Bestaande vergunde bijgebouwen kunnen behouden blijven. De dakvorm voor bijgebouwen op de perceelsgrens is plat, voor de overige bijgebouwen is de dakvorm vrij. Alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein worden opgetrokken in
--	--

Voor de percelen met een erg ruime oppervlakte is het niet wenselijk dat ze sterk bebouwd en verhard worden. Door een open karakter na te streven in het achterste deel van de tuin zorgen ze voor een harmonische landschappelijke overgang naar de groenzones van het fort.

duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Voor tuinhuisjes is het gebruik van hout toegestaan.

Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een tuin (bv. natuurlijke vijver, zwembad tot 30m², ...) kunnen worden opgericht.

Houten **afsluitingen**, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2m00 worden toegelaten op de perceelgrens tot maximum 3m achter de achtergevel. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Overige perceelsafsluitingen worden enkel toegelaten met streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m.

Beperkte **reliëfwijzigingen en grondmodelleringen** zijn toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook van 0.50m die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel.

Art. 7 bis Bouwvrije tuinzone (overdruk)

7.3 Bestemming

De zone is bestemd voor het instandhouden van de bestaande tuinen en constructies. Het wijzigen van het gebruik als het oprichten van nieuwe constructies die thuishoren in een tuin zoals speeltoestellen, zwembad, een tuinhuis en berging is niet toegestaan in functie van het realiseren van een meer groen en open karakter van de tuinzone.

Gebiedscategorie: woongebied

7.4 Inrichting

De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang of tuinpad kan worden verhard, waarbij de verharding een maximale breedte heeft van 1.20m en deze wordt opgericht in waterdoorlatende materialen. Er

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

	worden geen reliëfwijzigingen toegestaan. .Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Afsluitingen zijn verplicht in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m.
--	--

	art. 8 <i>Zone voor bijgebouwen en garages</i> 8.1 Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten en in stand houden van bijgebouwen, bergingen, garages en de toegangen hiertoe. Het oprichten van woningen is hier uitgesloten. <i>Gebiedscategorie: woongebied</i> 8.2 Inrichting Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Max. 75% van de zone kan bebouwd worden. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen verplicht. Gebouwen en constructies kunnen worden opgericht op minimum 3m van de perceelsgrens of tegen andere bestaande vergunde gebouwen en constructies die zich op de perceelsgrens bevinden. De constructies en gebouwen tellen slechts één bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3m. De dakvorm is vrij, bij hellende daken bedraagt de nokhoogte max. 5m. Ter ontsluiting van de bijgebouwen en garages kunnen binnen de bestemmingszones de nodige verhardingen worden voorzien.
--	---

	art. 9 <i>Zone voor openbaar domein</i> 9.1 Bestemming De zone voor openbaar domein vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer. De strook is bestemd voor de aanleg van wegen, voet- en fietswegen, bedienings- en ontsluitingswegen en voor parkeergelegenheid. <i>Gebiedscategorie: woongebied</i> 9.2 Inrichting De zone voor openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Binnen deze zone is het aanleggen van wegeniswerken toegestaan. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, haltevoorzieningen en soortgelijke constructies. De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, de parkeerstroken worden in waterdoorlatende verhardingen aangelegd omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden. Het niet verharde deel van deze zone wordt aangelegd als groenzone.
--	---

Bij (her)aanleg van Fortstraat / Lode Dosfellei komt het accent te liggen op het lokale verkeer en de erffunctie die de straten vervullen voor de aanwezige woningen. Bedoeling van de stad is om zoveel mogelijk bovenlokaal verkeer te vermijden. De herinrichting van de straat zal daartoe bijdragen.

Lode Dosfellei en Fortstraat krijgen een inrichting vanuit een erffunctie waarbij meer aandacht zal gaan naar parkeren, voetgangers en fietsers en waarbij verkeerstechnische inrichtingen zullen worden ingebouwd om het doorgaand verkeer te ontmoedigen.

art. 10 *Reservatiezone voor openbaar domein (overdruk)*

10.1 Bestemming

De overdruk 'reservatiezone voor openbaar domein' heeft een breedte van 15m en bakent de perimeter af waarbinnen de herinrichting Fortstraat als lokale ontsluitingsweg kan gerealiseerd worden.

Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Gebiedscategorie: woongebied

10.2 Inrichting

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, aanleg van parkeerplaatsen, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving. Binnen het profiel van de weg dient verplicht een beplantingsstrook te worden aangelegd.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. Binnen de reservatiezone zijn niet toegelaten: het oprichten of uitbreiden van niet-verwijderbare bovengronds en ondergrondse constructies en gebouwen. Verhardingen, afsluitingen en groenaanleg worden ten allen tijde als verwijderbaar beschouwd.

Van zodra herinrichting van de Fortstraat gerealiseerd is, houdt de reservatiezone op met bestaan en wordt de in grondkleur aangegeven bestemming van toepassing.

Door het herstel van de fortgracht wordt het binnenfort afgesloten van haar omgeving. Om de toegankelijkheid van het Fort echter te verhogen worden één duidelijke hoofdtoegang en twee zijtoegangen gerealiseerd.

De hoofdtoegang van het Fort wordt opnieuw ter hoogte van de Krijgsbaan uitgebouwd. Deze ruimte wordt uitgebouwd als een aantrekkelijk voorplein dat als ontvangstruimte en parking fungeert.

Verder zal een nieuwe brug het binnenfort met het stadsplein verbinden.

In het buitenfort kunnen overdekte verzamelplaatsen, toegangsgebouwen, educatieve paviljoentjes e.d. opgericht worden.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk gericht op de parkeerzones buiten het fort (o.a. ondergrondse parking stadsplein). De bestaande parkings worden geoptimaliseerd wat maakt dat de parkeerplaatsen ter hoogte van de hoofdtoegang aan Krijgsbaan en deze aan de Liersesteenweg worden

art. 11 *Zone voor toegang (overdruk)*

11.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het inrichten van toegangen tot het binnenfort en voor de aanleg van parkeer- en onthaalvoorzieningen in functie van het fort en de aanwezige recreatiezones. De uitwerking en inrichting van de toegangszone kan samengaan met de heraanleg van de Krijgsbaan ter hoogte van de inkomzone.

De zone is indicatief weergegeven op het grafisch plan, ze kan parallel aan de naastliggende weg verschoven worden.

Gebiedscategorie: parkgebied

11.2 Inrichting

In dit gebied zijn, naast de werken, handelingen en wijzigingen die in grondkleur zijn toegelaten, alle werken, handelingen en wijzigingen voor de inrichting van toegangen tot het binnenfort toegelaten als voor de heraanleg van de Krijgsbaan ter hoogte van de inkomzone voor zover de op het grafisch plan weergegeven zichtlijn niet onderbroken wordt. Het gaat hierbij o.a. om volgende werkzaamheden:

- Heraanleg van de Krijgsbaan ter hoogte van de inkomzone
- Aanleg en instandhouding van verhardingen als verzamelplaats voor een bezoek aan het binnenfort en de recreatiezones;
- Het oprichten van enkele kleinschalige constructies (max. 50m²) i.f.v. het onthaal van bezoekers en ter ondersteuning van de uitbouw van het toeristisch-recreatieve en educatieve waarde van het fort;
- Realisatie van overbruggingen van de fortgracht gericht op de ontsluiting van het binnenfort voor langzaam verkeer en dienstverkeer;
- Aanleggen van parkeerplaatsen:
 - Het aanleggen van parkeerplaatsen voor mindervaliden.
 - Inrichting van max. 50 permanente parkeerplaatsen ter hoogte van

Toelichting
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

behouden. De parkeerplaatsen ter hoogte van de Krijgsbaan staan in functie van de activiteiten in het reduct (zomerfestivals, festiviteiten, museum). De parking aan de Liersesteenweg wordt gebruikt in functie van het zwembad, de sporthal, het park en de speeltuin. Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan gerealiseerd worden in kleinere parkeerhavens ter hoogte van de zijtoegangen.

Ter hoogte van de toegangen tot het binnenfort worden in het bijzonder parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien.

beide hoofdtoegangen aan de Krijgsbaan en de Liersesteenweg

- Inrichting van max. 15 permanente parkeerplaatsen ter hoogte van de (zij)toegang aan de Fortstraat en de Neerhoevelaan in functie van de activiteiten in het fort;
- Inrichten van tijdelijke parkeerplaatsen in functie van evenementen in het fort;
- Het voorzien in de nodige fietsstallingen die minstens de helft bedragen van het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen.

Volgende werkzaamheden zijn niet mogelijk binnen deze overdrukzone

- Oprichten van nieuwe gebouwen en constructies, buiten deze in het kader van de onthaalfunctie;
- Er wordt rekening gehouden met een achteruitbouwzone van 8m uit de rooilijn van de Krijgsbaan.

Om de toegankelijkheid van het Fort te verhogen na herstelling van de fortgracht, worden één duidelijke hoofdtoegang en vier zijtoegangen gerealiseerd die zorgen voor een verankering van het Fort met haar omgeving en afgestemd zijn op de natuur- en landschapswaarden.

De leesbaarheid en de beleving van het fort als verdedigingselement is belangrijk bij de uitbouw van de langzaam verkeersverbindingen.

art. 12 Zone voor langzaamverkeersverbinding (indicatief)

12.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg fietsverbindingen en voetwegen naar het binnenfort alsook voor de aanleg van bruggen voor langzaam verkeer en dienstverkeer over de te herstellen fortgracht.

Gebiedscategorie: parkgebied

12.2 Inrichting

De zone wordt op het grafisch plan indicatief aangegeven. De zone kan verschoven worden t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan, indien dit ruimtelijk verantwoord is en tot op max. 75m uit de as van de verbinding. De inpassing van de langzaamverkeersverbinding binnen het fort gebeurt onder de minst belastende omstandigheden voor de natuur en het landschap.

De zone heeft een breedte van max. 5m ingericht kan worden in functie van de realisatie van een verbindingen voor langzaam verkeer en dienstverkeer.

Als verhardingsmaterialen voor de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer en dienstverkeer zijn enkel waterdoorlatende materialen toegestaan. De niet verharde delen worden aangelegd als groene zone.

Binnen deze zone kunnen **bruggen over de fortgracht** worden aangelegd. De bruggen kunnen zowel in hedendaagse als historisch verantwoorde materialen worden aangelegd en hebben een max. breedte van 5m.

Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van de bruggen, verlichtingsapparatuur, straatmeubilair e.d. Bij het realiseren van verlichting dient de verstoring van de fortgracht tot een minimum beperkt te blijven.

De bestaande rondgang rond het binnenfort wordt gevrijwaard als wandelpad voor zover een natuurlijke inrichting wordt gerespecteerd.

De rondgang heeft een beperkte breedte en wordt zo natuurlijk mogelijk aangelegd. Omwille van de bijzondere fysische condities kan de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers en kinderwagens niet worden gegarandeerd. Het voetpad volgt maximaal de grens tussen binnenfort en fortgracht, ter hoogte van het hoofdfrontgebouw kan er aangesloten worden met het glacis. Hierdoor is zowel een traject bovenop de gebouwen (rondgang) als een traject binnen de gebouwen (doorsteek glacis) mogelijk.

Alle voor de natuur kwetsbare gebieden kunnen worden afgesloten. De rondgang kan geen reden zijn om de aanpalende waardevolle zones te betreden. Afsluitingen kunnen worden geplaatst in functie van de bescherming van waardevolle gehelen als voor de veiligheid van de voetgangers.

Een openruimte verbinding is het meest tastbaar aanwezig aan de oostelijke zijde waar aansluiting kan worden gerealiseerd met de spoorwegbundels en de openruimtevinger ter hoogte van de Gasthuishoeven en Fort 3. Deze verbinding is belangrijk als recreatieve ontsluiting van het stedelijk gebied en voor de passage van fauna en flora, in het bijzonder als foerageergebied voor vogels en vleermuizen die het fort gebruiken als broed- en rustgebied.

Art. 12 bis Zone voor langzaamverkeersverbinding - voetpad (indicatief)

12.3 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het optimaliseren of aanleggen van een wandelpad in natuurlijke materialen aan de rand van het binnenfort.

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

12.4 Inrichting

De zone wordt op het grafisch plan indicatief aangegeven en bevindt zich op de grens van het binnenfort en de fortgracht.

De inpassing van het voetpad gebeurt onder de minst belastende omstandigheden voor het milieu en de natuur, waarbij maximaal wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.

De zone heeft een breedte van max. 2m en is zuiver gericht op voetgangers. Het is mogelijk dat de toegankelijkheidsnormen niet overal kunnen worden gegarandeerd.

Eenvoudige afsluitingen kunnen worden aangebracht in functie van de veiligheid van de voetgangers en voor het afsluiten van waardevolle natuurlijke gehelen.

art. 13 Openruimte verbinding (indicatief)

13.1 Bestemming

Vanuit het Fort is een belangrijke openruimte verbinding weergegeven die een visuele zowel als functionele verbinding tussen Fort 4, kasteel Cantecroy, de spoorwegbundel en in het verlengde Fort 3 creëert.

Het vrijwaren van deze openruimteverbinding is belangrijk om de fauna van het fort overlevingskansen te bieden. (bv de verbinding tussen Fort 4 en Fort 3, met de Fortloop, Koude Beek en spoorwegberm als natuurverbindingselementen). De openruimte verbinding wordt als structureel element in het RUP meegenomen.

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

13.2 Inrichting

Ten einde de openruimteverbinding te bewaren en verder uit te bouwen worden volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- bewaren van de landschappelijke eigenheid die invulling geeft aan de openruimteverbinding tussen de forten
- het oprichten van gebouwen en constructies binnen de openruimte verbinding is niet wenselijk maar kan worden gemotiveerd
- opgaande groenelementen worden weloverwogen ingepland, teneinde de verbindingfunctie voor fauna te bewerkstelligen

De zone heeft een richtinggevende breedte van 50m die ingericht kan worden als open ruimteverbinding met mogelijkheden voor recreatief verkeer.

Als verhardingsmaterialen voor de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer en recreatieverkeer zijn enkel landschappelijk verantwoorde materialen toegestaan. De niet verharde delen worden aangelegd als groene zone.