

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“T.C. Den Otter”

Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier ZOE01041

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel



Juli 2017

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
Tel. : 03/380.13.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE01041

Opgemaakt: 22.03.2016

Aangepast:

- 20.05.2016: Aanpassen voorschriften aan opmerkingen gemeente d.d. 19.05.2016
- 14.09.2016: Aanpassen aan opmerkingen plenaire en dienst MER
- 04.07.2017: aanpassen aan bezwaren O.O. en advies GECORO

E. Symens
Ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	3
0.1. Terminologie	3
0.2. Algemeen geldende voorschriften	4
0.2.1. Reliëfwijzigingen	4
0.2.2. Reclame	4
0.2.3. Integraal waterbeheer	4
0.2.4. Verlichting	4
0.2.5. Afsluitingen	4
0.2.6. Toegankelijkheid	4
Artikel 1: Zone voor openluchtrecreatie	5
1.1. Bestemming	5
1.1.1. Hoofdbestemming	5
1.1.2. Nevenbestemming	5
1.2. Inrichting	5
1.2.1. Bebouwing	5
1.2.2. Aanleg van de zone	5
Artikel 2: Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie	6
2.1. Bestemming	6
2.2. Inrichting	6
2.2.1. Bebouwing	6
2.2.2. Aanleg van de zone	6
Artikel 3: Zone voor groene parking	7
3.1. Bestemming	7
3.2. Inrichting	7
3.2.1. Bebouwing	7
3.2.2. Aanleg van de zone	7
Artikel 4: Zone voor buffer	8
4.1. Bestemming	8
4.2. Inrichting	8
4.3. Aanleg van de zone	8
Artikel 5: Zone voor openbare wegenis	9
5.1. Bestemming	9
5.1.1. Hoofdbestemming	9
5.1.2. Nevenbestemming	9
5.2. Inrichting	9

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Bouwlagen:

het aantal bewoonbare verdiepingen;

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Kroonlijsthoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Terreinbezetting:

in procent van de totale zone uitgedrukte oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

Streekeigen groen:

Bepanting of plantengroei die van nature spontaan voorkomt bij de fysieke omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of een specifieke plaats voordoen (zie ook bijlage)

Waterdoorlatende materialen:

Verhardingsmaterialen die toelaten dat hemelwater infiltreert in de bodem en dus niet moet afgevoerd worden. Bv. steenslag, dolomiet, grastegels, waterdoorlatende betonstraatstenen, ...

Groene parking:

een zone waar parkeerplaatsen in open lucht worden aangelegd waarbij de parking een groen karakter krijgt door voldoende bomen en struiken te integreren tussen de parkeerplaatsen

Parkeerplaats:

Een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd, meer bepaald een gesloten garage, een staanplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht daartoe speciaal aangelegd en uitgerust

Speelbos:

Een speelbos is een openbaar gebied waarbinnen recreatieve en educatieve functies primeren in een natuurlijke bosrijke omgeving. Er dient een samenhang nagestreefd worden tussen de recreatieve–educatieve functies en de natuurlijke–ecologische functies.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.2.2. Reclame

Elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden. De reclame mag enkel worden opgesteld langsheen de speelvelden (met een maximale hoogte van 1m50, te meten vanaf het maaiveld) of worden aangebracht op de gevelvlakken van de recreatiegebouwen die grenzen aan de speelvelden. Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.

0.2.3. Integraal waterbeheer

De gewestelijke verordening voor hemelwater is van kracht. Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden. Afvalwater dient via een gescheiden rioleringsstelsel afgevoerd te worden naar de openbare riolering of ter plaatse gezuiverd te worden.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik en infiltratie van hemelwater. In alle bestemmingszones zijn constructies nodig voor integraal waterbeheer toegestaan.

0.2.4. Verlichting

Verlichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de verlichting wordt tot een minimum beperkt;
- bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken;
- opwaarts licht wordt vermeden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt;
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

0.2.5. Afsluitingen

Rondom het plangebied is uitsluitend het plaatsen van een metalen draadafsluiting met maximumhoogte van 2m, met een mosgroene coating toegelaten. Al dan niet gecombineerd met begroeiing in klimop of andere inheemse klimplant.

0.2.6. Toegankelijkheid

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal (her)aangelegd of (her)ingericht met het oog op de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit, ook voor wat betreft de niet-vergunningplichtige ingrepen.

Artikel 1: Zone voor openluchtrecreatie

(categorie van gebiedsaanduiding: recreatie)

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

De 'zone voor openluchtrecreatie' is bestemd voor sport- en speelterreinen.

1.1.2. Nevenbestemming

– technische installaties (verlichtingsmasten, afsluitingen,...) groenelementen

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Binnen de zone worden geen bouwwerken toegelaten.

1.2.2. Aanleg van de zone

Deze zone mag niet worden verhard, tenzij de activiteit of sport dit vereist of om toegang te geven aan de lokalen en gebouwen. In voorkomend geval worden enkel waterdoorlatende materialen gebruikt.

Artikel 2: Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie

(categorie van gebiedsaanduiding: recreatie)

2.1. Bestemming

- Clublokaal met aanhorigheden (bv. kleedkamers, kantine, terras, sanitair, ...)

2.2. Inrichting

Inplanting van de gebouwen is toegelaten tot op de zonegrens. De maximale grondoppervlakte van de gebouwen komt overeen met 60% van de zoneaanduiding. De bebouwing is maximaal 1 bouwlaag hoog met een maximale kroonlijsthoogte van 5m.

2.2.1. Bebouwing

Ieder gebouw dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 45° bedraagt. Indien de bestaande gebouwen worden uitgebreid dan is het verplicht om de bestaande dakhelling te volgen.

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn onder andere zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten. Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

2.2.2. Aanleg van de zone

Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein mag voor maximaal 30% van de totale oppervlakte van de zone verhard worden in functie van de aanleg van terrasruimte en om toegang tot de gebouwen te verschaffen. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in: Ofwel waterdoorlatende materialen, ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Het niet-verharde, niet-bebouwde gedeelte van het terrein wordt voorzien van een groenaanleg (met een minimum van 10% van de totale oppervlakte van de zone) bestaande uit gazon, bodembedekkers of lage heesters. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

Artikel 3: Zone voor groene parking

(categorie van gebiedsaanduiding: recreatie)

3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een parking voor personenwagens en fietsen.

3.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken toegelaten voor het inrichten van een parking.

3.2.1. Bebouwing

Er zijn slechts beperkte bovengrondse constructies toegelaten zoals informatieborden, verlichting, nutsvoorzieningen, (al dan niet overdekte) fietsenstalling, ...

3.2.2. Aanleg van de zone

De delen van het terrein ingericht als toegang en oprit kunnen worden verhard. De verharding wordt tot een minimum beperkt. De parkeerplaatsen zelf worden in waterdoorlatende materialen aangelegd. Hemelwater moet kunnen infiltreren naast waterdichte verhardingen. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Per 5 parkeerplaatsen wordt minimum 1 boom aangeplant. Minstens 50% van de terreinoppervlakte van deze zone wordt voorbehouden voor groen. Per autostaanplaats moet 1 fietsparkeerplaats voorzien worden.

Artikel 4: Zone voor buffer

(categorie van gebiedsaanduiding: recreatie)

4.1. Bestemming

Deze zone is bedoeld als buffergebied en omvat het overgangsg gebied tussen gebieden die door de aard van hun bestemming mogelijk conflictueus zijn.

4.2. Inrichting

Binnen deze zone worden geen gebouwen, bijgebouwen, bouwwerken of paden toegelaten. De aanleg van een geluidswerend talud is toegestaan langs de westelijke zonegrens, indien deze geen invloed heeft op de lokale waterhuishouding en een minimale afstand van 5m bewaard tot de zonegrens. De maximale hoogte van het talud bedraagt 3m met een hellingsgraad van maximaal 40%.

Het opslaan of stapelen van materialen binnen deze zone is verboden.

4.3. Aanleg van de zone

De bufferzone bestaat uit een aaneengesloten laag- en hoogstammige groeninvulling, waarbij gebruik gemaakt wordt van streekeigen beplanting (cfr. Bijlage).

Artikel 5: Zone voor openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)

5.1. Bestemming

5.1.1. Hoofdbestemming

Wegenis met openbaar karakter

5.1.2. Nevenbestemming

- groenelementen;
- constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die noodzakelijk zijn voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

5.2. Inrichting

Binnen deze zone worden geen andere gebouwen of constructies toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld. Er dient aandacht besteed te worden aan het behoud en versterken van het groene karakter van de wegenis.

Bijlage: lijst met streekeigen bomen en struiksoorten in Vlaanderen

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn*
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Pinus sylvestris</i>	Grove den
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Crataegus monogyna</i>	Eénstijlige meidoorn
<i>Populus canescens</i>	Grauwe abeel
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Sporkehout
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos
	* soort wordt beter niet aangeplant (snelle spontane vestiging)
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst

Inheemse boom- en struiksoorten met beperkt verspreidingsgebied in Vlaanderen.
Aanplanting slechts aan te raden na advies van afdeling Bos & Groen.

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Berberis vulgaris</i>	Zuurbes
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje
<i>Crataegus sp.</i> , behalve <i>monogyna</i>	Meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Duindoorn
<i>Juniperus communis</i>	Jeneverbes
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster
<i>Malus sylvestris</i> spp. <i>Sylvestris</i>	Wilde appel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Myrica gale</i>	Wilde gagel
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers
<i>Populus nigra</i>	Zwarte populier
<i>Rhamnus cathartica</i>	Wegedoorn
<i>Ribes sp</i>	
<i>Rosa sp</i>	
<i>Salix sp</i>	Wilgen
<i>Sambucus racemosa</i>	Trosvlier
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Brem

Taxus baccata
Ulex europaeus
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Quercus petraea
Tilia platyphyllos

Taxus
Gaspeldoorn
Ruwe iep
Steeliep
Gladde iep
Wintereik
Zomerlinde

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter

Ivo Van den Bulck

Griet Decock

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van tot

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Liesbeth Verstreken

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter

Ivo Van den Bulck

Griet Decock
