

**Gemeente Zoersel**  
**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
**“Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat -**  
**3de herziening”**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Dossier ZOE01042

Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel



Januari 2018

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel  
Handelslei 167  
2980 Zoersel  
Tel. : 03/298.00.00

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

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE01042  
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 25.01.2017  
Aangepast:  
– 04.04.2017 – overleg gemeente  
– 19.05.2017 – overleg gemeente  
– 31.01.2018 aan besluit gemeenteraad d.d. 23.01.2018

E. Symens  
ruimtelijk planner

## Inhoud

<b>Artikel 0: Algemene bepalingen .....</b>	<b>4</b>
0.1. Terminologie .....	4
0.2. Beoordeling van vergunningsaanvragen.....	5
0.3. Algemeen geldende voorschriften .....	6
0.3.1. Vellen van bomen.....	6
0.3.2. Parkeer-, laad- en losplaatsen .....	6
0.3.3. Publiciteit .....	8
<b>Artikel 1: parkgebied .....</b>	<b>9</b>
1.1. Bestemming .....	9
1.2. Inrichting .....	9
<b>Artikel 2: natuurgebied.....</b>	<b>10</b>
2.1. Bestemming .....	10
2.2. Inrichting .....	10
2.2.1. Toelaatbare werken.....	10
2.2.2. Verboden werken .....	10
<b>Artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen .....</b>	<b>12</b>
3.1. Algemeen voorschrift.....	12
3.2. Bestemmingen .....	12
3.3. Inrichting .....	12
3.3.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen .....	12
3.3.2. Parkeerplaatsen .....	13
3.3.3. Aanleg van de open ruimte .....	13
<b>Artikel 4: multifunctionele open zone voor parkeren .....</b>	<b>15</b>
4.1. Bestemming .....	15
4.2. Inrichting .....	15
4.2.1. Aanleg .....	15
4.2.2. Bebouwing.....	16
<b>Artikel 5: openbaar domein .....</b>	<b>17</b>
5.1. Bestemming .....	17
5.2. Inrichting wegen .....	17
5.2.1. Bebouwing.....	17
5.2.2. Aanleg .....	17
5.3. Inrichting wegels en dreven voor zacht verkeer .....	17
5.3.1. Toelaatbare werken.....	17
5.3.2. Verboden werken .....	18
<b>Artikel 6: Waterlopen.....</b>	<b>19</b>
6.1. Bestemming .....	19
6.2. Inrichting .....	19
6.2.1. Toelaatbare werken.....	19
6.2.2. Verboden werken .....	19
<b>Artikel 7: waardevolle bomen .....</b>	<b>21</b>

<b>Artikel 8: dreven .....</b>	<b>22</b>
<b>Artikel 9: zichtrelaties .....</b>	<b>23</b>
<b>Artikel 10: overdruk aanduiding doorgang voor voetgangers en fietsers.....</b>	<b>24</b>
<b>10.1. Bestemming .....</b>	<b>24</b>
<b>10.2. Inrichting .....</b>	<b>24</b>
10.2.1. Toelaatbare werken.....	24
10.2.2. Verboden werken .....	24
<b>Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten .....</b>	<b>25</b>

### **Lijst van tabellen**

Tabel 1: vereiste stallingscapaciteit wagens .....	7
Tabel 2: vereiste stallingscapaciteit fietsen .....	7

# Artikel 0: Algemene bepalingen

## 0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder

**Bouwhoogte:**

hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil (maaiveld) tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;

**Bouwlijn:**

lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst;

**Bouwstrook:**

strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt; de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;

**Constructie:**

elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst;

**Gebouw:**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met doorgaande muren omsloten ruimte vormt;

**Handelsinrichting:**

gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaand met de bewoning van een deel van het gebouw;

**Harmonische samenhang:**

met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;

**Kleinwinkelbedrijf:**

handelsinrichting met een totale vloeroppervlakte van minder dan 200 m<sup>2</sup>;

**Oefenterrein voor leerling automobilisten:**

educatieve inrichting voor praktisch verkeersonderwijs aan kandidaat-automobilisten, al dan niet in medegebruik met andere functies;

**Reca-zaak:**

alle horecabedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.

**Verhardingen:**

alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels en half-verhardingen zoals bijv. betonklinkers met afwateringsprofielen, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken). Daarnaast zijn er ook waterdoorlatende elementen die de grond kunnen versterken, zoals bijv. betonnen of kuststoffen grasdals;

**Vloer/terreinindex:**

V/T is de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte, waarbij:

- Terreinoppervlakte is de werkelijke perceeloppervlakte.
- Vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waar de zoldering boven het maaiveld uitsteekt; alle auto- en andere bergplaatsen alsook terrasoppervlakten worden meegerekend; de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5 m waarbij eventuele scheidingswanden en buitenmuren worden meegerekend;

**Verkeerspark:**

educatieve inrichting voor praktisch verkeersonderricht aan kinderen en tieners;

**Vrijstaande gevel:**

gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;

**Woning:**

huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin;

**Woonhuis:**

gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht;

## 0.2. Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning. Het betreft :

- alle toelaatbare bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- alle toelaatbare bouwwerken en handelingen in de multifunctionele open zones voor parkeren , wanneer deze in relatie tot een van de naastgelegen zones voor gemeenschapsvoorzieningen nummers 1, 2 en 3 verschuiven ten opzichte van de ligging die is aangegeven op het grafisch plan (Artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en Artikel 4: multifunctionele open zone voor parkeren)

In deze gevallen zal de vergunningsaanvraag minstens beoordeeld worden aan de hand van:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet zullen de volgende criteria mee bepalend zijn voor het al dan niet verlenen van de vergunning:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties.
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project voor de hele betrokken zone en de eventuele fasering;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP;

5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving
  - (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...);
  - het dorpsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...);
  - de eventuele kosten voor de overheid.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is en die gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zal eveneens beoordeeld worden op basis van de bestaande en gewenste toestand van:

- de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen;
- toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ...;
- situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- situering en types van afsluitingen en verlichting;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

### **0.3. Algemeen geldende voorschriften**

#### **0.3.1. Vellen van bomen**

Ontbossing en vellen van bomen kan enkel worden toegelaten in uitvoering van een goedgekeurd bosbeheersplan of voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen, en voor zover het niet gaat om door dit RUP beschermde bomen.

#### **0.3.2. Parkeer-, laad- en losplaatsen**

##### **a. Parkeerruimte**

###### **1 Algemeen geldende voorschriften:**

- 1.1 Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 1.2.

- 1.2 Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit. Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het minimum en maximum aantal stallingsplaatsen is dat vereist is / toegelaten is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

Tabel 1: vereiste stallingscapaciteit wagens

–		
– eengezinswoning: woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	min.1, max. 2	1 woning
–		
– garage (werkplaats)	min. 1, max. 2	50m <sup>2</sup> of fractie vloeropp.
– kantoor		
– restaurant		
– winkel/café		
–		
–		
– bioscoop	min. 1, max. 2	10 zitplaatsen
– concertzaal		
– schouwburg		
– vergaderzaal		
– sporthal	min. 1, max. 2	10 zit- of staanplaatsen
– bejaardentehuis	min. 1, max. 2	3 woningen
– onderwijsinrichtingen		
kleuterschool	min. 1, max. 2	1 klas
lagere school	min. 1, max. 2	1 klas
buitengewoon onderwijs	min. 1,5, max. 3	1 klas
gemeentemagazijn	min. 1, max 3	50m <sup>2</sup> vloeroppervlakte

Daarnaast dienen volgende minimum aantal fietsenstallingsplaatsen bij de verschillende bestemmingen verplicht te worden voorzien :

Tabel 2: vereiste stallingscapaciteit fietsen

– woningen	min.1	1 woning
–		
– garage (werkplaats)	min. 1	50m <sup>2</sup> of fractie vloeropp.
– kantoor		
– restaurant		
– winkel/café		
–		
–		
– bioscoop	min. 1	5 zitplaatsen



– concertzaal		
– schouwburg		
– vergaderzaal		
– sporthal	min. 1	10 zit- of staanplaatsen
– bejaardentehuis	min. 1	10 woningen
– onderwijsinrichtingen		
kleuterschool	min. 10	1 klas
lagere school	min. 20	1 klas
buitengewoon onderwijs	min. 10	1 klas
Gemeentemagazijn	min. 1	werknemer

Deze fietsenstallingsplaatsen beschikken over een comfortabele en veilige fietssteun en zijn bij voorkeur overdekt.

## 2 Opmerkingen

- 2.1 Voor gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijst onder punt 1.2 moet in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.
- 2.2 De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.

## 3 Afwijkingen

- 3.1 Verplichting tot het bouwen van garages.  
In afwijking van de bepalingen onder punten 1.1 kan door het vergunningverlenende bestuursorgaan de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

### b. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

### 0.3.3. Publiciteit

In de gedeelten van het RUP waar publiciteit niet verboden is, kan de plaatsing van reclame- en naampanelen op gevels worden toegelaten onder volgende voorwaarden. Panelen en reclames (zowel vrijstaande, loodrecht of schuin aan de gevel geplaatste, als evenwijdig ermee op de gevel geplaatste) moeten bescheiden zijn en kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 2 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Ze mogen slechts geplaatst worden tot op een maximale hoogte van de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen.

# **Artikel 1: parkgebied**

(categorie van gebiedsaanduiding 6b: parkgebied)

## **1.1. Bestemming**

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en de creatie van voor het publiek toegankelijke, open groene ruimten. De aanleg van wandelpaden is toegestaan.

## **1.2. Inrichting**

Aanleg van het parkgebied met streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten (bijlage 1).

In het parkgebied zijn waterpartijen en - elementen (o.m. ten behoeve van regenwateropvang en waterberging), straatmeubilair, speeltuinen, wandelpaden en dergelijke toegelaten.

# Artikel 2: natuurgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 7: reservaat en natuur)

## 2.1. Bestemming

Het natuurgebied is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Het omvat gedeelten bos, struweel en bomenrijen, met daarin de in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze gebieden zijn enkel handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het natuurgebied. De natuurlijke processen overheersen echter het menselijk ingrijpen. Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing niet toegelaten.

## 2.2. Inrichting

### 2.2.1. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn onder volgende voorwaarden toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen;
- het bebossen, het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen;
- het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van waterpartijen met natuurlijke oevers, o.m. ten behoeve van regenwateropvang uit naastgelegen bestemmingszones, of voor afgravingen langsheen waterlopen in functie van bijkomende waterberging met natuurlijke oevers.

### 2.2.2. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, behoudens in de doorgangen voor voetgangers en fietsers aangeduid op het grafisch plan;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen;

- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren), ook deze van minder dan 0,5m, met uitzondering van deze die strikt nodig zijn voor het inbrengen van waterpartijen ten behoeve van regenwateropvang (cfr. punt2.2.1);
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten);
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het inrichten van terreinen voor wedstrijdssport, motor- en fietscross of modelvliegtuigssport;
- het inrichten van een standplaats voor kampeermiddelen;
- het dempen van stilstaande waters, poelen, en grachten;
- het aanleggen van een tuin en/of moestuin.

# Artikel 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

## 3.1. Algemeen voorschrift

Elke zone (1, 2 en 3 aangeduid op het grafisch plan) dient in zijn geheel geconcipeerd te worden. Elke vergunningsaanvraag zal dan ook beoordeeld worden op de kwaliteit van het voorstel voor de gehele betrokken zone. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

De realisatie van de bestemming kan zowel per zone als in fasen plaatsvinden.

## 3.2. Bestemmingen

### Hoofdbestemming

Gemeenschapsvoorzieningen op gemeentelijk niveau en/of op niveau van de kern Sint-Antonius, d.w.z. alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, jeugdige, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap. Ook een hoofdkantoor van de politiezone en een gemeentelijk technisch centrum past in deze hoofdbestemming.

### Nevenbestemmingen

Meerdere nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze in totaal per zone minder dan 2 % van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: dienstwoningen, kleinwinkelbedrijven en recazaken, kantoren.

Een medegebruik van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor dagrecreatieve en educatieve bestemmingen, zoals sportactiviteiten, skateramp, praktisch verkeersonderwijs, openluchttheater e.a., is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

## 3.3. Inrichting

### 3.3.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de maximale bezettingcoëfficiënt (c); (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- de maximale vloer/terreinindex (d).

Deze zijn per zone op het grafisch plan als volgt in een kader aangegeven:

oppervlakte vd zone	
c	d

De toegelaten bebouwingstypes zijn vrij.

De uitbreidingen en nieuwe gebouwen, in zoverre toelaatbaar door de bezettingscoëfficiënten en de vloerterreinindex, moeten qua volume harmonisch aansluiten bij de bestaande gebouwen in de zone.

Zij zijn qua schaal en bouwhoogte ook afgestemd op de omringende woonbebouwing, in functie van de afstand tussen beide en rekening houdend met het milderende en ordenende effect van de tussenin gelegen dreef waar aanwezig.

De bebouwing aan de hoek van Medelaar en Achterstraat in zone 3 moet uitgewerkt worden als beeldbepalend accent om de toegang tot het gebied duidelijk te markeren.

De bebouwing in de projectzones moet aan elke zijde afgewerkte gevels vertonen. In de zones 1, 2 en 3 vormt de bebouwing per zone een duidelijke, krachtige wand naar het park.

### **Afmetingen van de gebouwen**

Deze zijn deels bepaald door de aangegeven coëfficiënten.

Bij nieuwbouw moet een harmonische aansluiting met naastliggende gebouwen verwezenlijkt worden en rekening gehouden worden met de grootte (en de verhouding ten opzichte) van de open ruimte die aan de gebouwen paalt.

De bouwhoogten in de projectzones 1, 2 en 3 zijn onderling en ten opzichte van de woonbebouwing aan de overzijde van de straat in een passende verhouding.

### **Dakvorm en materialen**

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

### **Integratie gebouwen in omgeving**

Alle gebouwen moeten geïntegreerd worden in de omgeving door een passend ontwerp en materiaalgebruik. De gebouwen moeten zodanig ingeplant worden dat de impact op het straatbeeld zo beperkt mogelijk is.

## **3.3.2. Parkeerplaatsen**

De toegelaten en verplichte parkeerplaatsen (cfr. artikel 0.3.2) voor de functies in een zone voor gemeenschapsvoorziening in dit RUP worden hetzij ondergronds onder de gebouwen of inpandig, hetzij in de multifunctionele open zones voor parkeren of in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd, volgens de voorschriften van deze zones.

De nodige parkeerruimte voor dienstwagens en voor laden en lossen mag bovengronds aangelegd worden. Bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Voornoemde ondergrondse parkeerplaatsen blijven op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop. Ondergrondse parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen uit de omgeving van het plangebied kunnen worden toegelaten.

## **3.3.3. Aanleg van de open ruimte**

Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, met uitzondering van de noodzakelijke inritten, toegangen, overdekte fietsenstallingen, de volgens artikel 3.3.2 toegelaten parkeerruimte, de noodzakelijke stapelruimten voor het gemeentelijk technisch centrum en het volgens artikel 3.2 toegelaten medegebruik voor dagrecreatieve en educatieve bestemmingen.

Het geheel van de open ruimte rond de gebouwen wordt in de parkaanleg van het gehele gebied geïntegreerd. In de open ruimte kunnen ook waterpartijen, o.m. ten behoeve van regenwateropvang, worden aangelegd.

Elke vergunningsaanvraag zal beoordeeld worden op de kwaliteit van de inrichting van de niet-bebouwde delen van de bestemmingszone.

# Artikel 4: multifunctionele open zone voor parkeren

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

## 4.1. Bestemming

Ondanks het feit dat in deze multifunctionele zone het parkeren de hoofdbestemming is, moet de inrichting van deze ruimte dermate zijn dat ook gebruik voor spel, manifestaties, ontmoeting, ... mogelijk is en gestimuleerd of uitgelokt wordt. Enkele voorbeelden van mogelijke nevenbestemmingen : markten (recreatieve, culturele,...), kleine festivals, straatfeesten, straattoneel, openlucht-tentoonstellingen, openlucht-concerten, activiteiten van jeugdbewegingen, sportplein, ... .

De parkings in deze multifunctionele open zones voor parkeren zijn bedoeld voor de voorzieningen uit het plangebied en niet voor de woningen of andere functies in de ruimere omgeving.

## 4.2. Inrichting

### 4.2.1. Aanleg

- Het is van belang dat de aangebrachte parkeerinfrastructuur minimaal is en niet van die aard dat ze een multifunctioneel gebruik van deze zones belemmert. De parkeerinfrastructuur kan daarom zowel bovengronds als volledig ondergronds worden aangelegd. Ondergrondse parkeerinfrastructuur blijft op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop.  
Om het lokale karakter van de voorzieningen enerzijds en het multifunctionele karakter van deze zone anderzijds te accentueren, wordt het aantal parkeerplaatsen dat effectief per zone mag worden aangelegd en benut beperkt tot 110 in zone 1 en tot 100 in zone 2.
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen permanent ingerichte plaatsen en een overloopparking. Het hoger vermelde maximaal aantal parkeerplaatsen betreft de permanent ingerichte parking. Het gedeelte van de parking dat wordt ingericht als overloopparking, mag maximaal 50% extra parkeerplaatsen bieden. De overloopparking is bestemd voor sporadisch gebruik bij piekmomenten, en dient zich door een aangepaste inrichting en/of beheer te onderscheiden van de permanente parking, zodanig dat gebruikers steeds gestimuleerd worden om de permanente parking te gebruiken zolang deze niet volzet is.
- Materiaalgebruik:  
Voor de parkeerstroken die onderdeel vormen van de permanente parking wordt een verharding van kwaliteitsvolle waterdoorlatende materialen voorop gesteld. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor minstens 50% van de noodzakelijke verhardingen, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is.  
Voor de overloopparking wordt gebruik gemaakt van halfverharding (grind, rolgrind, split,...) of gewapend gazon teneinde maximale infiltratie van hemelwater na te streven.
- Aansluiting van de hemelwaterafvoer van de verharde delen in de zone op de openbare (regenwater)riolering of een waterloop/gracht gebeurt verplicht via een olieafscheider.



- Afsluitingen: groene, streekeigen hagen, eventueel in combinatie met donkergekleurde kunststofdraad of metaaldraad bevestigd aan houten weidepalen met een maximumhoogte van 1 meter boven het maaiveld.
- De aanleg is van die aard dat van op de multifunctionele open zones voor parkeren de aanpalende zones voor gemeenschapsvoorzieningen vlot en duidelijk toegankelijk zijn. Ook de toegankelijkheid vanaf de openbare weg moet verzekerd en duidelijk zijn.
- In beide zones worden bomenrijen aangeplant (zie grafisch plan) zodat de visuele relatie tussen Achterstraat en parkzone gevrijwaard en benadrukt wordt. De inplanting van deze nieuwe dreven is indicatief aangeduid op het grafisch plan..
- In geval parkeerinfrastructuur ondergronds wordt aangelegd, dient:
  - het dak van de garage met inbegrip van de verharde of onverharde afwerking van het vlak van het plein er bovenop en van de steunmuren van de afritten beneden 30 cm boven het maaiveld te blijven; enkel verluchtingen, toegangen, lichtnames en open leuning aan de afritten mogen hoger dan 30 cm boven het maaiveld uitsteken;
  - de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten van de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.

#### **4.2.2. Bebouwing**

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, signalisatie, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, speeltuigen, installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen, prieeltjes, podia of amfitheaters die bijdragen aan de levendigheid van activiteiten op het plein en de in 4.2 vermelde onderdelen van eventuele ondergrondse parkeerinfrastructuur.

# **Artikel 5: openbaar domein**

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

## **5.1. Bestemming**

Van deze bestemmingszone maken deel uit:

- wegen;
- wegels en dreven voor zacht verkeer;
- dreven.

## **5.2. Inrichting wegen**

Met wegen wordt bedoeld: de openbare verkeerswegen die binnen de grenzen van het RUP vallen. Binnen het openbaar domein gevormd door deze wegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. aangelegd worden.

### **5.2.1. Bebouwing**

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, signalisatie, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### **5.2.2. Aanleg**

- Hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging.
- Langsheen de Achterstraat is op het grafisch plan een dreef aangeduid. Uit de aanleg en/of onderhoud van deze dreef moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken. De bermen rond deze dreven dienen natuurlijk beheerd te worden. De huidige dreef aan de Achterstraat wordt doorgetrokken.

## **5.3. Inrichting wegels en dreven voor zacht verkeer**

Met wegels en dreven voor zacht verkeer worden bestaande en nieuwe wegels en dreven bedoeld die ontsluiting bieden voor voetgangers- en fietsers. Uit de eventuele heraanleg moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken. Hier wordt met dit RUP een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

De tracés werden vastgelegd op het grafisch plan.

### **5.3.1. Toelaatbare werken**

Zijn toelaatbaar:

- het bewegwijzeren;
- het plaatsen van verlichtingsapparatuur;
- het vervangen en aanleggen van nieuwe verhardingen; dit kan enkel in waterdoorlatende verhardingsmaterialen en betonproducten, niet in k.w.s.-verhardingsmaterialen. Langsheen waterlopen zijn zij bestand tegen het overrijden van machines voor het onderhoud van de waterloop;
- het kappen en heraanplanten van bomen.

### **5.3.2. Verboden werken**

Zijn verboden:

- alle constructies, met uitzondering van de toelaatbare constructies opgesomd onder punt 5.3.1;
- het wijzigen van het tracé aangeduid op het RUP.

# Artikel 6: Waterlopen

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

## 6.1. Bestemming

De Achterstraatseloop (nr. 3.21., tweede categorie), maakt deel uit van deze zone. Deze bestemming is bedoeld voor het afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

Langs beide zijden van de waterloop wordt voldoende ruimte vrijgehouden van bebouwing en constructies voor het ruimen van de waterloop. Op plaatsen waar de waterloop niet in het openbaar domein is gelegen (langs de Medelaar), wordt een strook van 5m gevrijwaard. Binnen deze zone mogen geen ophogingen worden uitgevoerd, worden niet-functionele verharde oppervlakten vermeden, dient bij verharding maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende soorten en zijn leidingen en verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op 0,75 tot 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, bestaan uit draadafsluitingen van maximum 1,5 m hoogte en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop.

Aanplanting van loofbomen langs een waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van 0,75 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10 m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine verzekerd blijft.

## 6.2. Inrichting

### 6.2.1. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar, op voorwaarde dat een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen:

- het plaatselijk overwelfen van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies;
- het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand;
- alle oeververstevingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie;
- het uitdiepen van de waterlopen; afgravingen van de oevers in functie van de waterhuishouding en bijhorende waterberging.

### 6.2.2. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen :

- het rechtekken of inbuizen van de waterlopen;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheerdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt;

- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen;
- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen.

## **Artikel 7: waardevolle bomen**

De waardevolle, landschapsbepalende bomen en bomengroepen zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. Ze zijn te behouden en op dezelfde plaats door een gelijkwaardige boom te vervangen bij afsterven.

## **Artikel 8: dreven**

De te behouden en nieuw aan te planten dreven zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. De bomen in deze dreven worden als waardevolle bomen (cfr. Artikel 6 Artikel 7: waardevolle bomen) beschouwd. De bermen rond de dreven dienen natuurlijk beheerd te worden.

De huidige dreef aan de Achterstraat wordt doorgetrokken. Ook in de multifunctionele open zones voor parkeren 1 en 2 worden nieuwe dreven met potentieel hoogwaardige hoogstambomen ingeplant; de inplanting van deze dreven kan ten opzichte van de aangeduide lijn binnen hun zone op het grafisch plan 10 m in elke richting verschuiven.

## **Artikel 9: zichtrelaties**

De zichtrelaties zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. Ze zijn minstens tussen een hoogte van 1 en 4 m boven het maaiveld en over een voldoende breedte open te houden van constructies, aanplantingen en opslag van materialen, zodat een doorkijk op het achterin liggende landschap gegarandeerd is.



# **Artikel 10: overdruk aanduiding doorgang voor voetgangers en fietsers**

## **10.1. Bestemming**

Doorheen het plangebied liggen openbare erfdienstbaarheden van doorgang voor fietsers en voetgangers (indicatief aangeduid op het grafisch plan) die een doorlopende verbinding voor zacht verkeer garanderen.

## **10.2. Inrichting**

Het gaat om tracés die in beide richtingen max. 20m mogen afwijken van de op plan aangeduide tracés, afhankelijk van lokale omstandigheden en het concrete ontwerp van de parkaanleg.. Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek.

### **10.2.1. Toelaatbare werken**

Zijn toelaatbaar:

- het bewegwijzeren;
- het plaatsen van verlichtingsapparatuur;
- het vervangen en aanleggen van nieuwe verhardingen; dit kan enkel in waterdoorlatende verhardingsmaterialen en betonproducten, niet in k.w.s.-verhardingsmaterialen. Langsheen waterlopen zijn zij bestand tegen het overrijden van machines voor het onderhoud van de waterloop;
- het kappen en heraanplanten van bomen.

### **10.2.2. Verboden werken**

Zijn verboden:

- alle constructies, met uitzondering van de toelaatbare constructies opgesomd onder punt 9.2.1;

# Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten

Naar :

- Besluit van de Vlaamse regering betreffende de subsidiëring van beheerders van openbare en privé-bossen, 27/6/2003, bijlagen I en III.

## Naaldboomsoorten

1. Grove den – *Pinus sylvestris*

## Loofboom- en loofstruiksoorten

2. Zomereik - *Quercus robur*
3. Wintereik - *Quercus petraea*
4. Es - *Fraxinus excelsior*
5. Beuk - *Fagus sylvatica*
6. Zoete kers - *Prunus avium*
7. Haagbeuk - *Carpinus betulus*
8. Linde - *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*
9. Zwarte els - *Alnus glutinosa*
10. Berk - *Betula pendula*, *Betula pubescens*
11. Olm - *Ulmus glabra* (syn. *Ulmus scabra*), *Ulmus minor* (syn. *Ulmus campestris*)
12. Gewone esdoorn - *Acer pseudoplatanus*
13. Wilg - *Salix alba*, *Salix fragilis*, *salix x rubens*, spp.
14. Ratelpopulier - *Populus tremula*
15. Grauwe abeel - *Populus canescens*
16. Vlier - *Sambucus nigra*
17. Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
18. Hazelaar - *Corylus avellana*
19. Vuilboom - *Frangula alnus*
20. Gelderse roos - *Viburnum opulus*
21. Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
22. Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
23. Vogelkers - *Prunus padus*
24. Veldesdoorn (Spaanse aak) - *Acer campestre*
25. Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
26. Sledoorn - *Prunus spinosa*
27. Wilde rozen - *Rosa* spp.

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter

Ivo Van den Bulck

Griet Decock