

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Toeristische perrons – Herziening deelgebied C
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier ZOEZ013

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel



Mei 2022

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
T 03 380 13 00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 08 11
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOEZ013

Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009
Opgemaakt: 10.12.2021
Aangepast:
- 31.05.2022 aan opmerkingen plenaire vergadering d.d.
4.02.2022

Etienne Symens
ruimtelijk planner

Kurt Bisschops
ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen.....	4
0.1. Begripsomschrijvingen.....	4
0.2. Algemeen geldende voorschriften	5
0.2.1. Waterbeheer	5
Artikel 1: Zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron.....	6
1.1. Bestemming	6
1.1.1. Hoofdbestemming	6
1.1.2. Nevenbestemming	6
1.2. Inrichting	6
1.2.1. Bebouwing	6
1.2.2. Aanleg van de zone.....	7
Artikel 2: Natuurgebied	9
2.1. Bestemming	9
2.2. Inrichting	9
2.2.1. Bebouwing	9
2.2.2. Aanleg van de zone.....	9
Artikel 3: Indicatieve aanduiding tracé ontsluitingsweg en parkeerruimte	11
3.1. Bestemming	11
3.2. Inrichting	11
Artikel 4: Zone voor openbare wegenis	12
4.1. Bestemming	12
4.1.1. Hoofdbestemming	12
4.1.2. Nevenbestemming	12
4.2. Inrichting	12
4.2.1. Bebouwing	12
4.2.2. Aanleg van de zone.....	12
4.2.3. Toegankelijkheid.....	12

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw:

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

Bergplaats:

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;

Bestemming:

een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld;

Constructie:

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

Eéngesinswoning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één gezin;

Gebouw:

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

Gebouwencomplex:

fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen;

Graasweide:

weide die begraasd wordt van het voorjaar tot het late najaar;

Kroonlijsthoogte:

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

Nevenbestemming:

een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nokhoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw;

Perceelsgrens:

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Schuilhok:

is een overdekt houten gebouw waarvan één zijde open moet zijn en dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk kunnen verblijven, in het kader van deze voorschriften wordt hiermee een schuilhok voor weidedieren bedoeld, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven;

Terreinbezetting:

de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw of al de gebouwen (buitenmuren inbegrepen en uitsprongen, terrassen en ondergrondse constructies niet inbegrepen) op de grond, uitgedrukt in oppervlaktemaat of in procent t.o.v. de totale oppervlakte van de bestemmingszone waarbinnen het gebouw of de gebouwen gelegen zijn;

Verkrot:

een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Waterdoorlatende materialen:

materialen die nog voldoende infiltratie mogelijk maken;

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is.

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Waterbeheer

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

Afvalwater

Indien de gebouwen en installaties niet zijn aangesloten op het gemeentelijk rioolnet, moeten ze ten minste aangesloten zijn op een septic tank en/of een alternatief waterzuiveringssysteem.

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

Artikel 1: Zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron

(categorie van gebiedsaanduiding 3: recreatie)

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

Vakantiewoning (max. 8 logies).

1.1.2. Nevenbestemming

Conciërgewoning, publiek toegankelijke verbruiksruimte voor max. 40 personen (met uitsluiting van het gebruik van deze verbruiksruimte als feestzaal), speeltuin, al of niet overdekte fietsenstalling, parkeerplaatsen terrassen en bergplaatsen.

De publiek toegankelijke verbruiksruimte is enerzijds (en hoofdzakelijk) bedoeld voor de gebruikers van de vakantiewoning maar wil ook passanten (fietsers en wandelaars) de gelegenheid geven hier iets te verbruiken.

Andere laag dynamische functies voor zover deze beperkt is tot infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Toegelaten werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten: :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het verbouwen en uitbreiden van het bestaand gebouw met behoud van karakter en verschijningsvorm
- het oprichten van een nieuw gebouw
- het aanleggen van een septic tank en/of een waterzuiveringssysteem.
- In geval van afbraak van het gebouw zal – gelet op de ligging in een geklasseerd dorpsgezicht – de aanvraag voor herbouw voor advies moeten voorgelegd worden aan Onroerend Erfgoed.

Plaatsing van de gebouwen

Gebouwen dienen opgericht te worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bestemmingszone. De eventuele woning dient geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.

Afmetingen van de gebouwen

- De maximaal toegelaten terreinbezetting bedraagt 10% van de totale bestemmingszone.

- De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m bij nieuwbouw en 12 m bij het behoud van het bestaande gebouw.

Welstand van de gebouwen

Ieder gebouw of gebouwencomplex 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.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn.

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Toegankelijkheid

De gebouwen die toegankelijk zijn voor het publiek, met inbegrip van plaatsen waar personen tewerkgesteld worden, dienen ongeacht de grootte of functie te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

1.2.2. Aanleg van de zone

Verhardingen

20 % van de totale oppervlakte van de zone mag verhard worden voor de aanleg van, paden, terrassen, fietsenstallingen en maximaal 12 parkeerplaatsen met bijhorende wegenis. Enkel de terrassen mogen in niet-waterdoorlatende verharding aangelegd worden, andere verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen met een groen karakter worden aangelegd.

De verhardingen die geheel of gedeeltelijk gebruikt worden door voetgangers, dienen te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Groenaanleg

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de zone wordt voorzien van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting zoals gazon, bodembedekkers en/of lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden. Het aanleggen van kleine tuinen (bvb. kruidentuin) is binnen deze zone eveneens toegestaan.

Afsluitingen

Het aanplanten van hagen in streekeigen beplanting met een maximale hoogte van 2,00 m is toegelaten.

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 buitenverlichting wordt van een bewegingssensor voorzien, zodat deze enkel aanspringt wanneer deze noodzakelijk is;
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

Artikel 2: Natuurgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 7: reservaat en natuur)

2.1. Bestemming

Natuurgebied.

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

In deze zone wordt het oprichten van gebouwen niet toegelaten, met uitzondering van het oprichten van schuilhokken voor dieren, mits voorafgaand (niet bindend) advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en het agentschap voor Natuur en Bos en onder de volgende voorwaarden:

- de schuilhokken worden opgericht in bestaande grasweiden die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
- uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard is en niet ingedeeld; het gaat dus niet om een stal of een opslagplaats;
- de omvang van het schuilhok moet in verhouding staan tot het aantal dieren (het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling spreekt zich onder meer hierover uit), de aanvrager moet bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende grasweiden (in eigendom, in erfpacht of in huur) en een plan met de aanduiding van de ligging van deze grasweiden aan het dossier toevoegen.

2.2.2. Aanleg van de zone

Alle werken noodzakelijk voor het behoud, de handhaving, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden zijn toegelaten.

Vanaf de Jagersdreef mag een weg aangelegd worden naar de zone voor bebouwing in functie van het perron (art.1), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.

Verlichting

Verlichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Verlichting is enkel toegestaan ter hoogte van de indicatief aangeduide weg op het grafisch plan
- 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 buitenverlichting wordt van een bewegingssensor voorzien, zodat deze enkel aansprijnt wanneer deze noodzakelijk is;

- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

Artikel 3: Indicatieve aanduiding tracé ontsluitingsweg en parkeerruimte

(overdruk)

3.1. Bestemming

Wegenis voor ontsluiting van de 'Zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron' (art. 1) naar de Jagersdreef. Dit is de enige ontsluiting voor autoverkeer naar deze zone.

3.2. Inrichting

Het tracé van de te ontwerpen ontsluitingsweg is op het grafisch plan indicatief aangeduid. De ontsluitingsweg wordt met een groenscherm van minimum 3 m breedte afgeschermd van het noordwestelijk gelegen kadastraal perceel.

De ontsluitingsweg wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen met een groen karakter, die landschappelijk inpasbaar zijn, en heeft een breedte van max. 4,5 m..

Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten.

Ook het plaatsen en oprichten van verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen is toegelaten.

Toegankelijkheid

De ontsluitingsweg moet voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Artikel 4: Zone voor openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

4.1. Bestemming

4.1.1. Hoofdbestemming

- wegenis allerlei.

4.1.2. Nevenbestemming

- groenelementen;
- constructies, uitgravingen, e.d. in functie van waterhuishouding;
- constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren (verkeerssignalisatie, verkeersdrempel, verkeerseiland,...);
- kleinschalige nutsvoorzieningen (cabines, glas- en papiercontainers, ...).
- kleinschalige constructies (zoals infoborden, fietsenstallingen, zitbanken en picknicktafels) die nodig zijn voor het goed functioneren van het toeristische perron.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten (behalve kleinschalige fietsenstallingen voor maximaal een 20-tal fietsen en kleine bouwwerken in functie van het toeristische perron).

4.2.2. Aanleg van de zone

De eventuele niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

4.2.3. Toegankelijkheid

De delen van de openbare wegen die geheel of gedeeltelijk gebruikt worden door voetgangers, moeten voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van

Bij bevel

De algemeen directeur

De voorzitter

Kristof Janssens

Marcel De Vos

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 algemeen directeur

De burgemeester

Kristof Janssens

Liesbeth Verstreken

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van

Bij bevel

De algemeen directeur

De voorzitter

Kristof Janssens

Marcel De Vos