

Zelzate

RUP “Sport en recreatie”

stedenbouwkundige voorschriften

28-11-2013



Colofon**Dit document is een publicatie van**

Gemeente Zelzate

Grote Markt 1

9060 Zelzate

Secretariaat: 09/342 20 20

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 21/02/2013

Voorlopige vaststelling door GR: 28/03/2013

Openbaar onderzoek: 15/04/2013 – 13/06/2013

Advies GECORO: 04/09/2013

Definitieve vaststelling door GR: 28/11/2013

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- Blad 4: Register van percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Voor Veneco ²	Ruimtelijk planner
Annelies De Clercq	

PROCEDURE

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd van

tot

Namens het College,
Op bevel,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Inhoudstabel

OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN	1
ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1: ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR	1
ART. 2: ZONE VOOR SPEELWEIDE	3
ART. 3: ZONE VOOR TOEGANG	4
ART. 4: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE.....	5
ART. 5: AANDUIDING VOOR BOMENRIJ	6
ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	7
ART. 1: PARKZONE MET MOGELIJKHEID VOOR EXTENSIEVE SPORTBEOEFENING	7
ART. 2: AANDUIDING IN OVERDRUK: ZONE VOOR BEBOUWING	9

OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- de bepalingen van het gewestplan Gentse en kanaalzone (KB 14-09-1977); het betreft de bestemmingen woongebied en agrarisch gebied (deelRUP Vuurtorengroep) en parkgebied (deelRUP Schutterstoren).

DEELRUP 1: VUURTORENGROEP

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
Werken en constructies van openbaar nut kunnen in alle zones worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<i>Bv. electriciteitscabines, aanpassingswerken aan riolering, ...</i>

ART. 1: ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze zone is bestemd voor de vestiging van gebouwen in functie van jeugdactiviteiten, incl. verblijfslokalen in functie van organisatie van jeugdkampen.	
Permanente bewoning is niet toegelaten.	

ART. 1: ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>2. Dimensie van de gebouwen en verharding Deze zone mag in totaal met max. 650 m² bebouwd worden. De kroonlijsthoogte van de bebouwing beperkt zich tot 3,50m, de nokhoogte bedraagt max. 7,00m. Bebouwing en verharding samen in functie van jeugdactiviteiten bedragen max. 650 m². Bijkomend is het toegelaten een dienstweg voor de brandweer aan te leggen.</p> <p>3. Inrichting site De inplanting van de bebouwing is vrij te kiezen binnen de zone, met dien verstande dat dit op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt. Nieuwe bebouwing dient naar de achterliggende open ruimte toe gebufferd te worden door een losse heg, of voldoende dichte bomenrij. Deze groenbuffer bestaande uit streekeigen beplanting wordt aangelegd binnen art. 1 'zone voor jeugdinfrastructuur' of art. 2 'zone voor speelweide' en dit binnen een maximale afstand van 5,00 meter gemeten vanaf de achtergevel van nieuwe bebouwing. De groenbuffer volgt de oriëntatie en de afmetingen van de nieuwe gebouwen en heeft een minimale breedte van 3,00m. De groenbuffer dient gerealiseerd uiterlijk het eerste plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen art. 1.</p> <p>4. Stapelen in open lucht Stapelen in open lucht is niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone heeft een oppervlakte van ruim 1840 m². Kroonlijst- en nokhoogte worden beperkt gelet op het feit dat de bebouwing zich in tweede bouwvoorde bevindt. Indien de zone reeds voor 650 m² bebouwd is, is bijkomende verharding bijgevolg uitgesloten, behalve voor de aanleg van een dienstweg voor de brandweer.</i></p> <p><i>Op een verantwoorde manier = zo compact mogelijk. Het is de bedoeling parallel met de zuidzijde van de gebouwen en op een maximale afstand van 5,00m van deze gevels een groene buffer te realiseren en dit om de gebouwen te onttrekken aan het zicht, bekeken vanuit de achterliggende open ruimte.</i></p> <p><i>Het is bv. wel toegelaten om houten balken te stapelen onder een afdak. In dit geval moet de oppervlakte van dit afdak wel meegerekend worden in de maximaal 650 m² te bebouwen oppervlakte.</i></p>

ART. 1: ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>5. Materiaalgebruik Gevelafwerking dient te gebeuren met esthetisch verantwoord materiaal, bestaande uit donkere kleuren, eventueel gecombineerd met houten bekleding. Het gebruik van witte, heldere kleuren is uitgesloten.</p>	<p><i>Esthetisch verantwoorde materialen = geen felle, schreeuwerige kleuren, wel donkere kleuren eventueel gecombineerd met een houten gevelbekleding.</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR SPEELWEIDE	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd als speelweide voor de jeugd.</p>	<p><i>Tijdens de Katse feesten, jaarlijks terugkerende feestactiviteiten in de buurt 'De Katte', waaraan de scouts haar medewerking verleent, worden telkens verschillende tenten en andere materialen geplaatst op de speelweide. Het plaatsen van tenten in niet kwetsbaar gebied is volgens het 'besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is d.d. 16/7/2010' toegelaten voor max. 90 dagen per jaar. Derhalve wordt dit niet expliciet opgenomen in de voorschriften. Ook naar de toekomst toe zijn alle materialen toegestaan om deze feesten te verwezenlijken.</i></p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen Deze zone mag niet bebouwd, noch verhard worden. Het deels bebossen van de zone en het aanplanten van bomen is toegestaan.</p>	

ART. 2: ZONE VOOR SPEELWEIDE	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2. Speeltoestellen Het plaatsen van speeltoestellen en andere avontuurlijke verplaatsbare constructies is toegelaten. Bestaande bomen kunnen onderdeel worden van het spelgebeuren.</p> <p>3. Reliëfwijzigingen Voor zover het waterbergend vermogen van de site niet in het gedrang komt, is het toegelaten om plaatselijk reliëfwijzigingen aan te brengen in functie van de aanleg van de speelweide.</p>	<p><i>Speeltoestellen: zandbak, schommel, wip, touwenparcours, gesjorde toren, death ride, ...</i></p> <p><i>Het betreft hier de aanleg van bv. zandophopingen, speelbergen, ...</i></p>

ART. 3: ZONE VOOR TOEGANG	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bedoeld om toegang te verlenen tot de jeugdterreinen. Tevens kan vanaf deze zone toegang verleend worden tot het naastliggende perceel.</p>	<p><i>Het naastliggende perceel is gelegen in woongebied.</i></p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen Deze zone heeft een breedte van min. 4,00m en moet ten alle tijden vrij blijven van obstakels teneinde toegang te kunnen verlenen tot art. 1 'zone voor jeugdinfrastructuur'.</p>	<p><i>Het betreft een erfdiensbaarheidszone over het voorliggende perceel gelegen in woongebied.</i></p>

ART. 3: ZONE VOOR TOEGANG	
Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
VERORDENEND	TOELICHTING
2. Materiaalgebruik De zone mag volledig verhard worden.	

ART. 4: AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENBUFFERZONE	
VERORDENEND	TOELICHTING
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De groenbuffer wordt dicht beplant met een doorlopend groenscherm met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende functies en omgeving.	<i>De groenbufferzone wordt voorzien naar de zijdelingse perceelsgrenzen toe en naar de voorliggende bebouwing.</i>
2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1. Algemeen Het groenscherm wordt aangelegd met een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeïende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken. Het groenscherm moet min. 10% bladhoudende planten bevatten. Het groenscherm heeft een minimale breedte van 3,00m.	
2. Aanplant De groenaanplant is verplicht het eerstvolgende plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van het RUP. Zieke bomen/struiken dienen vakkundig verwijderd en heraangeplant te worden.	

ART. 5: AANDUIDING VOOR BOMENRIJ	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De lijn aangeduid in overdruk is bestemd voor de verplichte aanleg van een bomenrij, bestaande uit streekeigen hoogstammen of knotbomen.</p>	<p><i>Deze bomenrij wordt aangeplant aan de randen of op een aantal meter afstand t.o.v. de randen van de speelweide.</i></p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen</p> <p>De bomen worden aangeplant op regelmatige afstand van elkaar, met een maximale tussenafstand van 6,00 à 10,00m in functie van de boomsoort.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de bomenrij zijn toegelaten.</p> <p>2. Aanplant</p> <p>De aanplant is verplicht het eerstvolgende plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van het RUP. Zieke bomen dienen vakkundig verwijderd en heraanplant te worden.</p>	<p><i>Het is de bedoeling een maximale landschappelijke integratie te bekomen. Knotwilgen dienen in deze zin dichter tegen elkaar aangeplant te worden dan bv. eiken of lindebomen welke breder kunnen uitgroeien en niet dienen geknot te worden. De plantafstand zal beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.</i></p>

DEELRUP 2: SCHUTTERSTOREN

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>Reliëfswijzigingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Werken en constructies van openbaar nut kunnen in alle zones worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zendmasten zijn enkel toegelaten op de masten bedoeld voor de schietingen.</p>	<p>Door reliëfswijzigingen te verbieden wordt het glooiend karakter van het park op deze manier behouden.</p> <p>Bv. electriciteitscabines, aanpassingswerken aan riolering, ...</p> <p>Binnen het plangebied is er reeds een nutsgebouwtje aanwezig.</p>

ART. 1: PARKZONE MET MOGELIJKHEID VOOR EXTENSIEVE SPORTBEOEFENING	
Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen; subcategorie: parkgebied	
VERORDENEND	TOELICHTING
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. Dit gebied heeft zowel een esthetische, sociale, openbare als recreatieve functie.</p> <p>Constructies in functie van de bestaande schuttersactiviteiten zijn toegelaten.</p> <p>Eveneens is de aanleg van bijkomende kleinschalige extensieve recreatieve infrastructuur toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van een tent is toegelaten gedurende max. 30 dagen per</p>	<p>De recreatieve functie doelt op de bestaande schuttersactiviteiten alsook andere extensieve sporten zoals wandelen en lopen.</p> <p>Met 'constructies in functie van de bestaande schuttersactiviteiten' worden bedoeld: schuttersmasten, verlichtingspalen, vangnetten (valbescherming), ...</p> <p>Met kleinschalige extensieve recreatieve infrastructuur wordt bedoeld: krulbaan, petanquebaan, ...</p> <p>Parkzone is ruimtelijk kwetsbaar gebied, waardoor de plaatsing van een</p>

ART. 1: PARKZONE MET MOGELIJKHEID VOOR EXTENSIEVE SPORTBEOEFENING

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen; subcategorie: parkgebied

VERORDENEND	TOELICHTING
jaar.	<i>tent geen vrijstelling geniet en expliciet wordt ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren en instandhouden van de bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het park bestaat uit streekeigen beplanting met bijhorend parkmeubilair. Bestaande groenmassa's dienen behouden te blijven.</p> <p>2. Verharding Verharding beperkt zich tot een degelijk verharde bevoorradingsweg tot het clubhuis en tot paden voor niet gemotoriseerd verkeer. Paden dienen aangelegd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Deze voorwaarde geldt niet voor de bevoorradingsweg. Verder is bebouwing en verharding enkel toegelaten binnen de aanduiding in overdruk (art. 2). De toegangsweg dient verplicht te worden genomen vanaf de Suikerkaai.</p> <p>3. Stapelen in open lucht Stapelen in open lucht is niet toegelaten.</p> <p>4. Reclame Het plaatsen van reclamepanelen is niet toegelaten.</p>	<p><i>Onder bijhorend parkmeubilair worden begrepen: banken, sculpturen, verlichting, vuilbakken, gegroepede fietsparkeerfaciliteiten,...</i></p> <p><i>Onder bestaande groenmassa's wordt onder meer het 'parkhout' bedoeld, nl. de begroeiing aan de buitenrand van het plangebied en zoals benoemd in het beheerplan.</i></p> <p><i>Een degelijk verharde bevoorradingsweg werd opgelegd in het advies van Bos en Groen in 1996 bij de bouwaanvraag voor het bouwen van een kantine.</i></p> <p><i>Het plaatsen van reclameborden ontsiert het park.</i></p>

ART. 2: AANDUIDING IN OVERDRUK: ZONE VOOR BEBOUWING	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Binnen deze zone is één gebouw in functie van sport, recreatie en sociale/openbare activiteiten toegelaten.</p>	
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1. Bebouwing Binnen deze zone in overdruk mag een gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 200 m².</p> <p>2. Verharding Verharding beperkt zich tot een degelijk verharde bevoorradingsweg tot het clubhuis. Verder kan rond de bebouwing een verharde strook worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>3. Stapelen in open lucht Stapelen in open lucht is niet toegelaten.</p>	<p><i>De zone in overdruk heeft een oppervlakte van 400 m².</i></p> <p><i>Deze verharde strook rond het clubhuis is bedoeld om te vermijden dat toeschouwers in regenperiodes in de modder moeten staan supporteren.</i></p>