VENECO

GEMEENTE ZELZATE
RUP VERBLIJFSRECREATIEVE FUNCTIE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP_43018_214_00008_00001

FASE: DEFINITIEVE VASTSTELLING

januari 2026

I. COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Zelzate
Grote Markt 1, BE-9060 Zelzate

Planid: RUP_43018_214_00008_00001

Opdrachthouder
Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1, b-9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

Ruimtelijk planners:
Yen Van Der Voort
Steven Hoornaert

ART. 1. Zone voor verblijfsrecreatieve en kernversterkende functies (hoofdcategorie: wonen)

Verordenend		*Toelichting*
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN §1. De zone is bestemd voor verblijfsrecreatieve functies en andere kernversterkende functies. Ook openbare groene en verharde ruimten zijn toegelaten als hoofdfunctie. §2. Naast de verblijfsrecreatieve functies zijn volgende kernversterkende functies toegelaten op alle bouwlagen: • wonen onder de vorm van eengezins- of meergezinswoningen; • kantoren; • diensten; • onderwijsvoorzieningen; • socioculturele voorzieningen; • recreatieve voorzieningen; • kleine werkateliers. §3. Volgende kernversterkende functies zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en op voorwaarde dat ze ruimtelijk verenigbaar zijn in de woonomgeving: • kleinhandel; • restaurants, cafés en andere vormen van drank- en eetgelegenheden. §4. Volgende functies worden binnen de zone niet toegelaten: • Collectieve woonvormen zoals kamerwoningen, studentenhuisvesting, kloosters en opvangtehuizen; • Gemeenschapsvoorzieningen met een gesloten karakter, zoals een gevangenis, een detentiehuis, een gesloten instelling; • Groothandel; • Discotheek, fuifzaal en dancings; • Industriële, grote en middelgrote ondernemingen.		*Verblijfsrecreatieve functie: hotel, gastenkamer en andere vormen van kamergebonden logies* *Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voetgangers- en fietsinfrastructuur, ...* *Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...* *Onder 'wonen' wordt verstaan: wooneenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, bergingen, veranda's, …* *Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor, ...* *Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek, ...* *Kleinhandel: bv. buurtwinkel, supermarkt, kledingzaak, ...* *Onderwijsvoorzieningen: school, educatief centrum, ...* *Socioculturele voorzieningen: bv. buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, bibliotheek ...* *Recreatieve voorzieningen: bv. sportterreinen, fitnesscentra, ...* *Kleine werkateliers: bv. ateliers voor kunstenaars, pottenbakkers ...* *Sommige functies dragen niet bij aan de sociale dynamiek en verweving van functies binnen het centrumgebied van Zelzate en worden niet toegelaten.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN §5. Groen- en tuinzones • Niet bebouwde en onverharde delen dienen ingericht te worden als groen- of tuinzones, waar mogelijk met hoogstammig groen. • Niet-overdekte constructies (zoals verhardingen en zwembaden) en bijgebouwen (zoals tuinbergingen en carports) moeten in achter- en zijtuinen tot het strikt noodzakelijke beperkt worden.		

ART. 2. Projectzone met inrichtingsstudie

Verordenend		*Toelichting*
INRICHTINGSSTUDIE §7. Bij elke aanvraag voor vergunningsplichtige werken binnen deze zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften en besteed minstens aandacht aan deze elementen: • het zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik • de beperking van de totale verhardingsgraad van het terrein • de inpassing in de landschappelijke context • een harmonische overgang naar bestaande bebouwing • de architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen • een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik • het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied en het beperken van het overstromingsrisico • de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsen als voertuigen.		*Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.* *Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van beplanting, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het vinden van een goed evenwicht tussen bebouwing en beplanting...* *Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwater.*

Panhuisstraat 1, B-9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

WWW.VENECO.BE