



ZELZATE RUP EUROHAL

► Stedenbouwkundige voorschriften

02.03.2020

I. COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeentebestuur Zelzate
Grote Markt 1
9060 Zelzate

Opdrachthouder

Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen
T.: 09/251.22.22
E.: info@veneco.be

Planid: RUP_43018_214_00006_00001_SV_DV

Dossierverloop

Publieke consultatie: 22/01/2018 - 22/03/2018

Voorlopige vaststelling door GR: 23/09/2019

Openbaar onderzoek: 25/10/2019 - 23/12/2019

Definitieve vaststelling door GR: 2/3/2020

De normatieve delen van dit gemeentelijk 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

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

Versie	Datum	Omschrijving
1	01.06.2018	Opmaak stedenbouwkundige voorschriften
2	29.04.2019	Aanpassing na plenaire adviesvraag

Voor Veneco

.....
ruimtelijk planners
Thomas De Wilde
Annelies De Clercq

III. INHOUDSTAFEL

ART. 0 Algemene bepalingen	7
0.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit	7
0.1 Werken en constructies in functie van waterbeheersing.	7
ART. 1. Zone voor cultuur, sport en recreatie	
1.1 Bestemmingsvoorschriften	8
1.2 Inrichtingsvoorschriften	8
ART. 2. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	9
2.1 Bestemmingsvoorschriften	9
2.2 Inrichtingsvoorschriften	9
ART. 3. Rood-groene looper (overdrukzone)	10
3.1 Bestemmingsvoorschriften	10
3.2 Inrichtingsvoorschriften	10
ART. 4. Bouwzone (overdrukzone)	12
4.1 Bestemmingsvoorschriften	12
4.2 Inrichtingsvoorschriften	12

ART. 0 Algemene bepalingen

VERORDENEND	TOELICHTING
0.1 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit	
<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal minstens beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">• zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik;• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;• de invloed op de toegankelijkheid, mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen;• de inpassing in de omgeving met aandacht voor het open karakter van de omgeving en het maximaal behoud van groenaanplantingen;• optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing. <p>De vergunningverlenende overheid kan bijkomende criteria formuleren.</p>	
0.2 Werken en constructies in functie van waterbeheersing	
<p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de constructies en verhardingen niet verminderen. Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied moet de prioriteit steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Reliëfswijzigingen i.f.v. waterbuffering of –infiltratie en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn overal toegelaten.</p> <p>Indien er in het plangebied een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² wordt aangelegd, dient bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te worden voorzien, bovenop de geldende hemelverordening.</p>	<p><i>Voor alle werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Verder moet worden voldaan aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Bijkomende gebouwen, constructies en verhardingen op het terrein mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast. Het principe vasthouden-bergen-afvoeren, ook opgenomen in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen, blijft van kracht.</i></p> <p><i>Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m² dienen bovenop de geldende gewestelijke hemelwaterverordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen worden zoals voorzien in het provinciaal beleidskader.</i></p>

ART. 1. Zone voor cultuur, sport en recreatie (gebiedscategorie: recreatie)	
VERORDENEND	TOELICHTING
1.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>Binnen deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van socio-culturele en sportvoorzieningen toegelaten.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • socio-culturele voorzieningen: voorzieningen voor jeugdwerking en socio-culturele activiteiten. • voorzieningen voor dagrecreatie: openlucht en indoor sport- en spelterreinen. 	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Jeugd- en socio-culturele activiteiten = buurthuis, gemeenschapscentrum, cultureel centrum, jeugdlokaal, vergaderzaal voor verenigingen,...</i> • <i>Dagrecreatie = sportterreinen, zwembad, sporthal, bowling, (overdekte) speeltuin, fitnesscentrum, wellnesscentrum, karting, trampolinepark, ...</i>
1.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>Terreinbezetting, inplanting van de gebouwen en verharding</u></p> <p>Bebouwing kan enkel opgericht worden binnen de bouwzone aangeduid in overdruk (art. 4).</p> <p>Verharding is buiten deze bouwzone enkel toegelaten in functie van het verlenen van toegang.</p> <p>Verharding in functie van het aanleggen van parkeerplaatsen is niet toegelaten.</p> <p><u>Inrichting niet bebouwde ruimte</u></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als een groenzone. Aan de oost- en westrand moet een landschappelijke buffer worden aangelegd welke aansluiting vindt op de parkgebieden in het noorden en het zuiden. Deze landschappelijke buffer bestaat uit een bomenrij welke de voormalige kanaalbedding accentueert ('groene loper'). Aan één zijde bestaat de landschappelijke buffer uit de aanleg van een 'rood-groene loper' (zie art. 3).</p>	<p><i>Een uitzondering kan gemaakt worden voor een parkeerplaats voor mindervaliden.</i></p> <p><i>Het is de bedoeling dat de de inrichting van het zuidelijk gelegen park en van de zone voor cultuur, sport en recreatie naadloos overlopen in elkaar, dat deze inrichting m.a.w. gebeurt via eenzelfde soort beplanting, een zelfde landschapsarchitectuur,...</i></p> <p><i>Zie ook art. 3 'rood-groene loper'.</i></p>

ART. 2. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie: gemeenschapsvoorzieningen)

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Binnen deze zone worden alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in open lucht• Gebouwen en constructies zijn enkel toegelaten ter ondersteuning van de gemeenschapsvoorziening of openbaar nutsvoorziening• Het oprichten van autonome gebouwen is niet toegestaan.	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen in open lucht = openbare parking, busstation, openbaar park, publieke speeltuin,...</i></p> <p><i>Gebouwen en constructies ter ondersteuning van = kleine gebouwen, constructies en infrastructuur voor de normale werking van de gemeenschapsvoorziening zoals onthaalaccommodatie als opstap naar het parkgebied, fietsenstalling, schuilinfrastructuur, speeltoestellen, speelhutten, vuilnisbakken, dienstgebouw De Lijn, sanitair, technische ruimte (bv. voor aansturing RTI-systeem De Lijn),...</i></p> <p><i>Autonoom gebouw = gebouw dat een gemeenschapsvoorziening, anders dan een ondersteunende voorziening (cfr. supra), huisvest.</i></p>
<p>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting, inplanting van de gebouwen en verharding</u></p> <p>De zone mag volledig verhard worden met uitzondering van de oost- en westranden.</p> <p><u>Inrichting niet bebouwde ruimte</u></p> <p>De tussenliggende niet bebouwde en onverharde ruimte wordt ingericht als een groenzone. Aan de oost- en westrand moet een landschappelijke buffer aangelegd worden welke aansluiting vindt op de parkgebieden in het noorden en het zuiden. Deze landschappelijke buffer bestaat uit een bomenrij welke de voormalige kanaalbedding accentueert ('groene loper'). Aan één zijde bestaat de landschappelijke buffer uit de aanleg van een rood-groene loper (zie art. 3).</p>	<p><i>Het is de bedoeling dat de de inrichting van het noordelijk gelegen park en van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen naadloos overlopen in elkaar, dat deze inrichting m.a.w. gebeurt via eenzelfde soort beplanting, een zelfde landschapsarchitectuur,...</i></p> <p><i>Zie ook art. 3 'rood-groene loper'.</i></p>

ART. 3. Rood-groene loper (overdrukzone)	
VERORDENEND	TOELICHTING
3.1 Bestemmingsvoorschriften	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De overdrukzone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelpromenade met begeleidend groen.	
3.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>Inrichting algemeen</u></p> <p>Aan minstens 1 zijde van de deelgebieden (de oost- of de westzijde) wordt een continue 'rood-groene loper' gerealiseerd, aan de andere zijde wordt een continue 'groene loper' gerealiseerd.</p> <p>De 'rood-groene loper' is een combinatie van groenelementen, waarvan minstens een strook met landschappelijk bufferende functie (groene loper) en een verbindingsas voor langzaam verkeer (fiets- en wandelpromenade - rode loper) deel van uitmaken.</p> <p>De fiets- en wandelpromenade wordt voorzien over alle zones heen en verbindt het noordelijk met het zuidelijke park gelegen in de voormalige kanaalbedding.</p> <p>De rood-groene loper en groene loper hebben een breedte van min. 7,5m.</p> <p>Aan de rode loper kunnen pleintjes opgehangen worden met allerhande constructies eigen aan een parkstructuur.</p> <p>Ter hoogte van deelgebied 2 kan de groene loper aan 1 zijde onderbroken worden in functie van het toegang verlenen tot de site door bussen.</p>	<p><i>De 'rood-groene loper' verwijst naar het concept dat door het bureau Fris in het landschap is uitgewerkt voor de voormalige kanaalbedding begrepen tussen de Vredekaai-Westkade in het westen en Havenlaan-Oostkade in het oosten. Het noordelijk deel (vanaf de haven tot aan deelzone 3) en het zuidelijk deel (vanaf deelzone 1 tot de Expressweg) bestaat uit een park. De intermediaire zone, onderwerp van dit RUP, krijgt andere bestemmingen. De bedoeling is dat de inrichting van deze zones visueel (qua landschapsinrichting) aansluit op de parken in het noorden en zuiden. Een continue wandel- en fietspromenade ingebed in een sterke (dubbele) bomerrij aan de ene zijde en een groen lint aan de andere zijde zorgen voor de link tussen alle gebieden. Het college heeft zich op 8/02/2013 akkoord verklaard met het ontwerp. Constructies eigen aan een parkstructuur = (picknick)banken, speelplekjes, skate-objecten,...</i></p> <p><i>Deelgebied 2 wordt ingericht als busstation. Het is belangrijk dat de bussen over voldoende draairuimte beschikken om de verschillende perrons (10) te bereiken. De aanplanting van bomen kan dit mogelijks verhinderen.</i></p>

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><u>Inplanting van gebouwen en verharding</u> Doorbreken van de rood-groene loper of groene loper is enkel toegelaten om toegang te verschaffen tot de deelzones. Doorbrekingen worden correct gedimensioneerd en hebben een maatvoering welke overeenkomt met de functie.</p> <p>Alle bebouwing en constructies, publiciteit of stapelen van materialen zijn verboden in deze zone.</p> <p>Het bijkomend oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een doorkijkende draad/palen afsluiting of haagafsluiting. De hoogte is beperkt tot 2m.</p> <p><u>Landschappelijke buffer</u> De landschappelijke buffer (groene loper) wordt gerealiseerd met gebruik van streekeigen groen in harmonie met de omliggende begroeiing van de parken binnen de voormalige kanaalbedding.</p>	<p><i>Een maatvoering welke overeenkomt met de functie = bv. het verlenen van toegang tot de sporthal voor sporters (= niet gemotoriseerd) zal een andere maatvoering hebben dan het verlenen van toegang tot de busparking voor bussen.</i></p>

ART. 4. Bouwzone (overdrukzone)	
VERORDENEND	TOELICHTING
4.1 Bestemmingsvoorschriften	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De overdrukzone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelpromenade.	
4.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p><u>Algemeen</u> Binnen deze zone kan één autonoom gebouw worden opgericht bedoeld voor de in art. 1 'zone voor cultuur, sport en recreatie' opgesomde functies. De bouwzone bevindt zich op 7,5m van de oost- en westgrens, op 15m van de noordgrens van de deelzone en op 10m van de zuidgrens van de deelzone.</p> <p><u>Ligging bouwzone</u> Deze bouwzone bevindt zich op 15m van de noordelijke grens, op 7,5m van de oost- en westgrens en op 10m van de zuidgrens van deelzone 1.</p> <p><u>Gabariet van de gebouwen</u> Het gebouw heeft een maximale hoogte van 12m.</p> <p><u>Landschappelijke inkleding</u> Het gebouw integreert zich in de omgeving en benadrukt linken met de parken in het noorden en het zuiden.</p>	<p><i>Eveneens zijn dienstgebouwtjes toegelaten zoals bv. een electriciteitscabine.</i></p> <p><i>Het gaat om uiterste grenzen waarbinnen het gebouw dient te worden opgericht.</i></p> <p><i>Deze maximale hoogte telt zowel in het geval van een hellend of plat dak.</i></p>

