

RUP DIENSTVERLENING

Gemeente Puurs



De gemeenteraad stelt in zitting van 26 juni 2008
het Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dienstverlening", definitief vast.

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris



Koen Van den Heuvel
Burgemeester


STRAMIEN
structuur & architectuur

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Juni 2008

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 4 september 2008

In opdracht:

De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Grens RUP

Het RUP wordt begrensd door:

- ten westen: de gemeenteweg Kleine Amer;
- ten noordoosten: de Rijksweg N16;
- ten zuiden: de spoorlijn Antwerpen-Puurs.

2. Bouwvrije zones

Vanuit de as van de gewestweg N16 wordt een bouwvrije zone voorzien van 35,15 m. Deze zone worden binnen het RUP gevrijwaard van bebouwing en constructies en wordt bestemd als landschappelijke buffer.

3. Afvoer van hemelwater en afvalwater

- De waterafvoer van daken en verharde oppervlakten moet op het terrein zelf (binnen de grenzen van het RUP) kunnen infiltreren
- Voldoende buffercapaciteit moet worden voorzien zodanig dat (bij hoge regenval of dooi) vermeden wordt dat hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat;
- Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden;
- Het hemelwater moet zo veel mogelijk opgevangen en herbruikt worden. Per onderscheiden functie (kazerne, school, woningen) moet een hemelwaterput met herbruikmogelijkheid worden voorzien;
- Afvalwater moet afgevoerd worden naar het openbare riool of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie binnen het eigen project, meebepaald in de zone voor dienstverlening. De afvoer van vuilwater dient te gebeuren binnen de wettelijke bepalingen en volgens de code van goede praktijk;
- De aansluiting van verharde oppervlakten waar wagens worden gewassen, onderhouden of waar wrakken worden opgeslagen moeten via een oliescheider op een vuilwaterleiding aangesloten worden.



4. Toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn moeten integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht.

Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met verminderde mobiliteit.

ART. 1: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE BUFFER

1.1 Bestemming

Het artikel heeft betrekking op 3 verschillende zones: de juridisch bouwvrije zone langsheen de gewestweg N16 (35,15m uit de as van de weg), de zone van 8m langs de spoorlijn Antwerpen-Puurs en de zone zoals aangeduid op het grafisch plan achter de woonzone langsheen de Kleine Amer. Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van een landschappelijke buffer.

1.2 Inrichting

De bufferzone wordt aangelegd en onderhouden als een houtkant met onder andere hoogstammige streekeigen beplanting van eerste grootte-orde aangevuld met onderbegroeiing.

Handelingen en werken in functie van de aanleg, het beheer en de handhaving van de buffer zijn toegelaten. In de buffer kunnen maatregelen toegelaten worden in het kader van het integraal waterbeheer.

Bestaande aanwezige bebouwing kan behouden blijven.

Zijn verboden:

- Alle soorten bebouwing, constructies en verharding met uitzondering van beperkte constructies in functie van waterbuffering;
- Parkeren;
- Stapelen van materialen, afvalstoffen, ...

ART. 2: ZONE VOOR DIENSTVERLENING

2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de oprichting van een brandweerkazerne in combinatie met een technische school en in het algemeen voor openbare dienstverlening in functie van gemeenschapsdiensten. De zone is bijkomend bestemd voor waterbuffering ten dienste van de zone. Alle handelingen en activiteiten noodzakelijk voor de uitbouw van een maximale bergingcapaciteit en de ontwatering van het gebied (inclusief afgravingen, bufferbekkens, ...) zijn toegelaten. De inrichting gebeurt volgens de natuurtechnische regels van de kunst en natuurvriendelijk onderhoud.

Het voorzien van één conciërgewoning bij de school is toegestaan. De mogelijkheid voor huisvesting is enkel mogelijk voor zover deze noodzakelijk is voor de goede werking. De conciërgewoning moet een geïntegreerd geheel uitmaken met het schoolgebouw, dus hierin worden geïncorporeerd. Een afzonderlijke inplanting van een woning kan niet worden toegestaan.

Binnen de zone zijn ook woningen of gebouwen toegelaten gerelateerd aan de functie brandweerkazerne, met een maximum van 12 wooneenheden. De woningen moeten een geïntegreerd geheel uitmaken met de brandweerkazerne, dus hierin worden geïncorporeerd. Deze geïntegreerde ruimtes kunnen, indien noodzakelijk ook gebruikt worden door andere eerste lijn hulpdiensten (Rode Kruis, medische hulppost, ...).

De wooneenheden kunnen, indien noodzakelijk, worden omgevormd naar louter 'nachtverblijven' bij mogelijke brandweershervormingen in het kader van verplichte verdere professionalisering van het korps. Indien een conciërgewoning moet worden voorzien, moet deze een geïntegreerd deel uitmaken van de brandweerkazerne.

2.2 Inrichting

BEBOUWING

Architecturaal gezien moet er een éénheid zijn tussen de verschillende bouwvolumes. De stijl en vormgeving van de gebouwen moet samen horen en harmonisch bij mekaar aansluiten.

Maximale bebouwingsoppervlakte

Slechts 45% van de zone mag worden bebouwd.

Inplanting van de gebouwen

De grenzen van de bestemmingszone gelden als uiterste bouwlijnen.

Voor alle bebouwing aan de westzijde langsheen het woongebied geldt de 45°-regel. Dit houdt in dat de afstand van het bouwvolume tot de RUP-grens en/of de grens van het woongebied (artikel 3) minimaal gelijk moet zijn aan de gevelhoogte.

Uiteraard moet de opstelling van de gebouwen voldoen aan de brandweernormen.

Bouwhoogten

De maximale bouwhoogte voor de gebouwen en constructies bedraagt 15m.

De aan de brandweer gerelateerde woningen mogen maximaal 3 bouwlagen bevatten met een hoogte van 9m bij uitvoering met platte daken en 12 meter bij uitvoering met schuine daken.

Bovenop de maximale opgegeven bouwhoogte mag extra bouwhoogte gerealiseerd worden in functie van technische installaties of de machinekamer van een lift. Deze verdieping(en) mogen geen verblijfs- of bergruimten bevatten. De technische installaties moeten over een gabariethoek van 45° van het gevelvlak worden teruggetrokken.

In functie van het bouwen van een droogtoren ten behoeve van de brandweer kan de maximum hoogte worden opgetrokken tot 25m en dit voor maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.

Welstand van de gebouwen

De beeldwaarde van de gebouwen ten opzichte van de omringende infrastructuur moet hoog zijn. De brandweerkazerne en het schoolgebouw moeten de uitstraling hebben van 'bakens' aan de N16 en de spoorlijn Antwerpen-Puurs. Aan de zijde van de Kleine Amer moeten de gebouwen vooral een toegankelijk karakter hebben.

Materialen

- Esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen.
- Het materiaalgebruik moet in elk project op zich en t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.

NIET BEBOUWDE DELEN

De niet-bebouwde delen van de bestemmingszone mogen worden verhard met als doelstelling:

- toegang geven tot de gebouwen en voorzieningen;
- parkeerplaatsen te voorzien;

- de aanleg van een speelplaats/sportterrein voor de school;
- de aanleg van een oefenterrein voor de brandweer;
- manoeuvreerruimte voor de brandweerwagens.

Het gedeelte van de zone dat niet wordt gebruikt als globale toegang, als toegang tot de onderscheiden gebouwen en voorzieningen, voor parkeerplaatsen, voor de aanleg van een speelplaats voor de school of een oefenterrein voor de brandweer, manoeuvreerruimte voor de brandweerwagens moet worden aangelegd als groene ruimte.

Materiaal voor verhardingen

De materialen voor verhardingen zijn vrij te kiezen, maar dienen doorlatend te zijn. Niet-doorlatende materialen zijn enkel toegestaan als dat voor een specifieke toepassing nodig is (hygiëne, voorkoming van vervuiling). Eventuele parkings worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden op het werkelijk te verwachten debiet.

Groenaanleg en afsluitingen

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden ingericht als groenzone. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

Tussen de terreingedeelten ingericht voor de brandweer en de school zijn afsluitingen toegelaten bestaande uit palen met draadwerk (begroeit met klimplanten) of levende hagen uit streekeigen beplanting of muren met een maximale hoogte van 2,5 meter.

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan met een maximum van 0,5m. Enkel in functie van maatregelen in het kader van waterbeheer zijn grotere reliëfwijzigingen toegestaan.

TOEGANKELIJKHEID

De hoofdtoegang tot het terrein wordt voorzien ten noorden van het woongebied, langs de Kleine Amer.

Bij het ontwerp en de inrichting van de buitenruimte dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit. Dit houdt in dat

- 4% van de parkeerplaatsen moeten worden voorzien voor personen met een verminderde mobiliteit, met een minimum van 2 parkeerplaatsen;
- de wegen tussen deze parkeerplaatsen en de ingang van de gebouwen uitgevoerd dienen te worden in een rolstoelvast ondergrond.

ART. 3 WOONGEBIED

3.1 Bestemming

Het woongebied zoals aangeduid op het bestemmingsplan is uitsluitend bestemd voor wonen in ééngesinswoningen.

Kangoerewonen is toegestaan. Er kan één ondergeschikte wooneenheid worden gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden. De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.

De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- hetzij ten hoogste twee bejaarden,
- hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- hetzij eigen natuurlijke of geadopteerde kinderen,
- hetzij één persoon die inwonende bejaarden of hulpbehoevende personen begeleid.

De eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Studentenkamers vallen hier niet onder.

Complementaire functies (kantoor, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht) aan het wonen zijn toegelaten mits aan volgende vereisten is voldaan:

- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie,
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en is beperkt tot het gelijkvloers.

Bijgebouwen zijn toegelaten voor volgende functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Alle van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken en handelingen zijn toegelaten.

3.2 Inrichting en beheer

3.2.1 Bebouwingswijze

Gegroepeerd of vrijstaand. Er mogen geen onafgewerkte situaties (wachtgevels) worden gecreëerd.

3.2.2 Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

3.2.2.1 Plaatsing

Hoofdgebouwen

Nieuwe hoofdgebouwen worden op de voorgevelbouwlijn van de woning Kleine Amer 12 (perceel 682 x2) geplaatst. Zijgevels worden op min. 3m van de perceelsgrens geplaatst.

Bijgebouwen

Gevels op minimum 10m voorbij de potentiële achtergevelbouwlijn en op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Bijgebouwen met een plat dak worden toegelaten op de perceelsgrens.

3.2.2.2 Afmetingen

Hoofdgebouwen.

Gegroepeerd bebouwing, zie maximaal profiel of harmonisch aansluiten bij bestaande vergunde gebouwen. Vrijstaande bebouwing, maximaal 17m diepte, kroonlijsthoogte maximaal 6m, nokhoogte maximaal 11m.

Bijgebouwen

Maximaal 25% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75m² per perceel. Kroonlijsthoogte maximum 3m, nokhoogte maximum 4,5m.

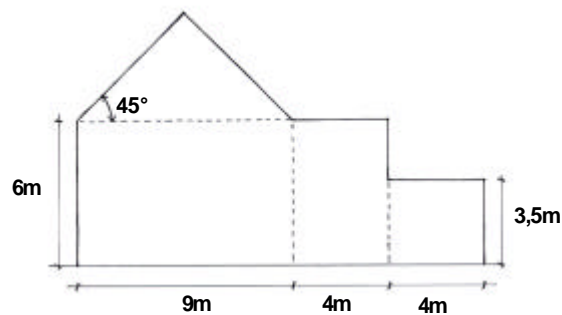
3.2.3 Voorkomen van de gebouwen

3.2.3.1 Gevel- en dakmaterialen

Esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

3.2.3.2 Gevelindeling

Vereiste minimum voorgevelbreedte voor de realisatie van een toegang tot garage(s): 7m



3.2.3.3 Dakvormen

Hoofgebouwen

Gegroepeerde bebouwing, zie maximaal profiel.

Vrijstaande bebouwing : schuin dak, plat dak is toegelaten op uitbouwen, dakhelling maximaal 45°.

Bijgebouwen

Dakvorm vrij, dakhelling maximum 45°, op perceelsgrenzen plat dak over minimaal 1m vanaf de perceelsgrenzen. Er moet steeds een harmonische overgang met bestaande vergunde gebouwen worden voorzien.

3.2.3.4 Dakvlak

Dakuitbouwen toegelaten op minimum 1m van de perceelsgrenzen, nok steeds onder de nok van het hoofgebouw.

Dakvlakvensters, zonnepanelen steeds toegelaten op 1m van de perceelsgrenzen.

3.2.3.5 Uitsprongen uit het gevelvlak

Voorgevel

Erkers, balkons, luifels, met een maximumuitsprong van 0,5m, op minimum 1m van de perceelsgrens en niet voor de feitelijke perceelsgrens.

Achtergevel

Terrassen, balkons, maximumuitsprong van 2m uit het maximum gebouwenprofiel op ten minste 2m van elke perceelsgrens.

3.2.4 Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor verbouwingen binnen het volume van bestaande vergunde gebouwen.

3.2.5 Aanleg

3.2.5.1 Verhardingen

Paden en opritten die toegang geven tot de gebouwen zijn toegelaten, alsook parkeerplaatsen om te voldoen aan bij verordening vastgestelde parkeerverplichtingen.

Niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.

3.2.5.2 Afsluitingen

Voortuinstrook

levende streekeigen hagen eventueel gecombineerd met een draadafsluiting, muurtjes met een maximale hoogte van 0,5m (behoudens de posten ter bevestiging van een eventuele afsluitpoort).

Zijtuinstrook en tuinstrook

Levende streekeigen hagen eventueel gecombineerd met een draadafsluiting, draadafsluiting

3.2.5.3 Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 3m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

3.2.6 Verkavelingvoorschriften

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht staan op de rooilijn.

Kavelbreedte voor gegroepeerde bebouwing minimum 9m en maximum 13m.

Kavelbreedte voor vrijstaande bebouwing minimum 15m, behalve reeds gevormde percelen tussen 2 bebouwde kavels.