

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
29 September 2011
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Ludo Helsen

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux




STRAMIEN
structuur & architectuur

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project **RUP 't Onzent**
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Ontwerper Stramien
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen
www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80

Peter Vermeulen
Ruimtelijk Planner

Datum 1 september 2011

RUP 'T ONZENT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gemeente Puurs

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011





INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1: ZONE VOOR PARK MET NATUURLIJK KARAKTER (CATEGORIE: OVERIG GROEN: PARKGEBIED)	7
ARTIKEL 2: ZONE VOOR PARKTUIN (CATEGORIE: OVERIG GROEN: PARKGEBIED)	9
ARTIKEL 3: ZONE VOOR BEBOUWING (CATEGORIE: GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN)	11
ARTIKEL 4: ZONE VOOR VOORTUIN (CATEGORIE: GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN)	14



ALGEMENE BEPALINGEN

1. Duurzaamheidsprincipes

Alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam bouwen, een minimale milieubelasting, investeren in duurzame technologie en integraal waterbeheer. Voor de groene omgeving vertaalt zich dat in harmonisch park- en groenbeheer.

Hout uit duurzaam bosbeheer

Indien er tropisch hout gebruikt wordt voor bijvoorbeeld brugjes of terreinafsluitingen, wordt er hout uit duurzaam bosbeheer (met FSC¹ of PEFC-label) gebruikt.

Indien mogelijk wordt er Europees onbehandeld hout gebruikt.

Integraal waterbeheer

Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.

De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden. Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren op een gracht of infiltratiesysteem moet via een olieafscheider gebeuren. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.

Afvalwater dient afgevoerd naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie. Indien een waterzuiveringsinstallatie wordt gebouwd voor eigen gebruik kan niet in de zone voor park met natuurlijk karakter (artikel 1), wel in de zone voor parktuin (artikel 2).

¹ Hout met een FSC-label komt uit verantwoord bosbeheer. Het wordt gecontroleerd op ecologische, maar ook op sociale aspecten. FSC is een internationale, onafhankelijke, niet-gouvernementele non-profitorganisatie. Zij werd in 1993 opgericht door boseigenaars, de houtsector, sociale bewegingen en milieuorganisaties en streeft naar verantwoord bosbeheer wereldwijd (www.fsc.be)

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Enkel verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten.

Harmonisch park- en groenbeheer

Voor de parkdelen moet een harmonisch park- en groenbeheerplan opgesteld worden. Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Beplanting

Enkel typische parkbomen en beplantingen zijn toegelaten. Alle hagen of houtkanten bestaan bovendien uit streek-eigen beplanting.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.

2. Archeologisch vooronderzoek

Een archeologisch vooronderzoek is nodig.

3. Toegankelijkheid

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit.



Indien de gebouwen of delen van de gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht is.

4. **Publiciteit**

Publiciteit is niet gewenst. Enkel uithangborden in functie van het gebruik van het gebouw en het terrein zijn toegelaten.

5. **Overige bepaling**

Alle ingrepen, constructies en technische aanpassingen in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten in alle zones.

Ondergrondse leidingen kunnen in alle zones aangelegd worden in combinatie met bovengrondse constructies (bv. brandkranen) en/of gebouwen voor bediening van de leidingen (bv. HS-cabine).

Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties die een visueel storende invloed hebben op het omgevende landschap zoals hoogspanningsmasten of gsm-masten zijn niet toegelaten.

6. **Gehanteerde begrippen**

Bouwlijn: Grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;

Bouwstrook: Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;

Gewapend gazon: Een verstevigd en berijdbaar gazon (bv. gras gemengd met kiezel, grasbetontegels, polyethyleen grastegels)

Haag: Een dichte, lijnvormige aanplant van struiken of bomen die minstens eenmaal per jaar beheerd (gesnoeid) wordt.

Heg: Een lijnvormige aanplant van struiken of bomen die vrij mag uitgroeien. Het snoei-beheer wordt minder frequent uitgevoerd dan bij een haag.



Houtkant of houtsingel: Een strook begroeid met bomen en/of struiken en met een ondergroei. Het hout wordt met lange tussenpozen (eens in de 3 tot 20 jaar) gekapt of gesnoeid.

Kroonlijsthoogte: De hoogte gemeten aan de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak.

Nokhoogte: Totale hoogte van een gebouw, dakvolume inbegrepen.

Rooilijn: Grens tussen privaat en openbaar domein;

Streekeigen planten: Planten die van nature voorkomen in de streek (zie lijst in bijlage).

Struweel: Een houtrand met laaggroeiend struikgewas.

Verharding in waterdoorlatende materialen of halfverharding: Het hemelwater kan gedeeltelijk de bodem indringen. Enkele voorbeelden zijn: grasbetontegels, steenslagverharding, dolomietverharding, polyethyleen grastegels, bestrating in kasseien, betonstraatstenen of natuurstenen met een brede voeg, waterdoorlatende betonstraatstenen, houtspaanders.

Zone: Duidelijk afgebakend gebied op het bestemmingsplan, aangeduid in één kleur

ARTIKEL 1: ZONE VOOR PARK MET NATUURLIJK KARAKTER (CATEGORIE: OVERIG GROEN: PARKGEBIED)

1. Bestemming

Dit gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van het domein. Het domein moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische en landschappelijke rol blijvend kan vervullen.

In deze zone vormt natuur- en landschapsontwikkeling en waterbeheer de hoofdbestemming. Zacht recreatief medegebruik (nevenbestemming) is toegestaan (wandelen, fietsen).

2. Inrichting

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zone moet gericht zijn op de versterking van de vallei van de Molenbeek. Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu zijn toegelaten. Alle handelingen in het kader van een ecologisch beheer en een duurzaam waterbeheer zijn toegestaan.

Halfverharde wandelwegen en beplantingen kunnen enkel aangebracht worden indien zij de bestaande ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit niet aantasten.

Door het gebied kunnen een beperkt aantal wandelwegen aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die in het gebied voorkomt. Deze wandelwegen worden in natuurlijke en waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

De beplanting is streekeigen en wordt gekozen op basis van de landschappelijke en de natuurlijke context.

Voor werken binnen de beschermingsperimeter is een advies van Onroerend Erfgoed noodzakelijk.

Constructies

In deze zone kunnen enkel constructies een plaats krijgen die in functie van het park staan en een beperkte oppervlakte hebben en dit al rekening houdend met de aanwezige biologisch waardevolle fauna en flora. De volgende constructies zijn in deze zone toegelaten, enkel mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- wegwijzers en informatieborden;
- zitbanken;
- afsluitingen voor dierenweiden;



De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen. Ze moeten rekening houden met de park- en erfgoedwaarde, de architecturale waarde van het gebouw en de landschappelijke waarde van de omgeving. Ze moeten het natuurlijke karakter maximaal respecteren.

De afsluitingen voor dierenweiden bestaan uit houten paaltjes of draadafsluitingen bestaande uit een metaal- of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken zijn toegelaten. Draadafsluitingen hebben een maximum hoogte van 1,50 m boven het maaiveld.

Gesloten afsluitingen, massieve gesloten poorten zijn niet toegelaten.

Het **voormalig tuinpaviljoentje** (zie symbolische aanduiding grafisch plan) heeft een zekere architecturale en historische waarde en dient behouden te blijven. Het kan gebruikt worden als rustruimte.

Het **bestaande brugje** (zie symbolische aanduiding grafisch plan) dient behouden te blijven. Renovatie is mogelijk. De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn en dienen de architecturale waarde te respecteren. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en landschappelijke waarde van de omgeving.

3. Beheer

Bemesting of het gebruik van bestrijdingsmiddelen in deze zone is verboden.



ARTIKEL 2: ZONE VOOR PARKTUIN (CATEGORIE: OVERIG GROEN: PARK- GEBIED)

1. Bestemming

De tuin moet ingericht worden als een parktuin.

2. Inrichting

De niet bebouwde delen en de niet verharde delen dienen een parkachtig karakter te hebben. De tuin moet bestaan uit typische parkbomen en beplantingen.

Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Halfverharde wandelwegen en beplantingen kunnen enkel aangebracht worden indien zij de bestaande ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit niet aantasten.

De beplanting wordt gekozen op basis van de landschappelijke context.

Verharding

Door het gebied kunnen wandelwegen aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die er in het gebied voorkomen. Deze wandelwegen worden in natuurlijke en waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

Constructies

In deze zone kunnen enkel parkconstructies een plaats krijgen die in functie van de bestemming staan en een beperkte oppervlakte hebben, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora. De volgende constructies zijn in het parkgebied toegelaten, mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- wegwijzers en informatieborden;
- verlichtingsarmaturen;
- zitbanken;
- speeltoestellen;
- fietsenstalling.



De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen. Ze moeten rekening houden met de park- en erfgoedwaarde en de landschappelijke waarde van de omgeving. Ze moeten het natuurlijke karakter maximaal respecteren.

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. De best beschikbare technieken moeten worden gekozen om strooilicht in het park te vermijden.

Een beperkt aantal kleine speeltoestellen kunnen binnen deze zone geplaatst worden.

Het voorzien van een afsluiting binnen deze zone is niet toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval en andere is verboden in open lucht. Het aanleggen van sportterreinen is niet toegelaten.



ARTIKEL 3: ZONE VOOR BEBOUWING (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN)

1. Bestemming

Toegelaten hoofdfunctie: gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

De aangeduide zone is bestemd voor:

- Zorgwonen in de ruime zin, zowel tijdelijk als permanent
- Alle aanvullende diensten en activiteiten in functie van het zorgwonen en de dagopvang
- Kleinschalige recreatieve bebouwing zoals een serre, een tuinhuis, een onderhoudslokaal
- Kleinschalige verhardingen voor recreatieve doeleinden (bv. petanque)
- Parkeergelegenheid (enkel in subzone 3A)
- Tuinen en terrassen, waterpartijen

2. Inrichting

Constructies

In deze zone kunnen enkel parkconstructies een plaats krijgen die in functie van de bestemming staan en een beperkte oppervlakte hebben. De volgende constructies zijn in deze zone toegelaten, mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- wegwijzers en informatieborden;
- verlichtingsarmaturen;
- zitbanken;
- poorten en afsluitingen;
- speeltoestellen;
- fietsenstalling;
- serres;
- houten structuren die klimplanten begeleiden;
- opslag voor hout;



De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen. Ze moeten rekening houden met de park- en landschappelijke waarde van de omgeving. Ze moeten het natuurlijke karakter maximaal respecteren.

Het plaatsen van verlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. De best beschikbare technieken moeten worden gekozen om strooilicht in het park te vermijden.

Een beperkt aantal kleine speeltoestellen kunnen binnen deze zone geplaatst worden.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval en andere is verboden in open lucht. Het aanleggen van sportterreinen is niet toegelaten.

ARTIKEL 3.A. SUBZONE VOOR HOOFDGEBOUW EN BERGING (ZIE GRAFISCH PLAN)

Maximaal 80 % van de oppervlakte 'Subzone voor hoofdgebouw en berging' mag verhard worden voor bebouwing en terrassen. De resterende ruimte wordt als tuin ingericht. Het hoofdgebouw mag aangepast worden zolang het een geheel is en in de omgeving past. Het gaat om compacte volumes, en een hedendaagse vormgeving die in harmonie is met de omgeving. Het gebouw heeft maximum 2 bouwlagen met plat dak of één bouwlaag met zadeldak. Bij uitbreiding wordt er rekening gehouden met de hoogstammige bomen. Waardevolle hoogstammige bomen moeten behouden blijven.

Het totale volume van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5.200 m³.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,20 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 8,50 m. Technisch noodzakelijke constructies kunnen beperkt hoger zijn.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 22,00 m.

De grootste uitbreidingen worden links van het hoofdgebouw (1B) geconcentreerd, aansluitend op de lintbebouwing. De rechtse uitbouw dient beperkt te blijven in volume omdat dit aansluit op de slotgracht en het park met natuurlijk karakter.

De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren al rekening houdend met de park- en landschappelijke waarde van de omgeving.

Indien het originele gebouw bewaard blijft, vormen de uitbreidingen er één geheel mee en blijft het originele gebouw duidelijk herkenbaar.

ARTIKEL 3B. SUBZONE VOOR ATELIER (ZIE GRAFISCH PLAN)

Maximaal 55 % van de oppervlakte van de 'Subzone voor atelier' mag bebouwd worden. Het gebouw in deze zone heeft één bouwlaag en een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m. De dakvorm is vrij.

De nokhoogte bedraagt maximaal 7,20 m.



De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en landschappelijke waarde van de omgeving.

ARTIKEL 3C. SUBZONE VOOR TUINPAVILJOEN (ZIE GRAFISCH PLAN)

Het tuinpaviljoentje dient behouden te blijven. Het kan verbouwd worden en gebruikt worden als atelierruimte.

De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn en dienen de architecturale waarde te respecteren. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en landschappelijke waarde van de omgeving.



ARTIKEL 4: ZONE VOOR VOORTUIN (CATEGORIE: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN)

1. Bestemming

Deze zone kan verhard worden voor:

- fiets- en wandelwegen;
- toegangswegen;
- parkeerplaatsen;
- brandweerweg.

2. Inrichting

Niet meer dan 70 % van de zone voor voortuin (zie grafisch plan) mag verhard worden.

Voor het aanleggen van de toegangswegen, fiets- en wandelwegen en de parkings, zijn enkel waterdoorlatende bestratingen toegelaten. Een eventuele brandweerweg kan enkel in gewapend gazon worden aangelegd.