

Gemeente Zandhoven

Bijzonder plan van aanleg nr. 2A De Stevens, herziening en uitbreiding

Stedenbouwkundige voorschriften

(MB 6 april 2006)

Beperkte wijziging verouderde inrichtingsvoorschriften in functie van het bouwen van een nieuw vrije tijdscentrum ter hoogte van de huidige parochiezaal aan de Amelbergastraat.



COLOFON

Project | **Beperkte wijziging verouderde inrichtingsvoorschriften in functie van het bouwen van een nieuw vrije tijdscentrum ter hoogte van de huidige parochiezaal aan de Amelbergstraat.**

Project | **2240-004**

Datum | **gewijzigde inrichtingsvoorschriften – februari 2020**

Opdrachtgever: Gemeente Zandhoven
Contactpersoon: Gitte Hertogs

Opgemaakt door **CREOSUM**
Projectmedewerkers:
Marthe Moris
Inge Gorissen

Opgesteld door:

CREOSUM

de Schiervellaan 39, 3500 HASSELT

Hasselt, februari 2020

Marthe Moris, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000 en latere wijzigingen

Ter inzage gelegd tijdens het openbaar onderzoek dd.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Algemeen Directeur
Annick Smeets

De Burgemeester
Luc Van Hove

Inhoud

1. TOELICHTING	5
2. GEWIJZIGDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
3. BIJLAGEN	8

1. TOELICHTING

De gemeente Zandhoven wenst een nieuw vrijetijdscentrum te bouwen op een perceel dat gelegen is in het Bijzonder plan van aanleg nr. 2A De Stevens. Omwille van een mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement en het publiek toegankelijk maken van de tuin bij het Vrederecht is een beperkte wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften nodig, cfr. artikel 7.4.4/1 van de VCRO en BVR 11 januari 2019

Deze wijziging houdt een beperkte wijziging in van de stedenbouwkundige voorschriften voor artikel 7: zone voor openbaar nut, m.n. voor:

- Zone 5: punt 3 wordt beperkt anders omschreven (“in harmonie met de bestaande toestand” in plaats van “overeenkomstig de bestaande toestand”). Punt 4 “aanleg van de zone” wordt aangevuld m.b.t. de mogelijkheid tot het voorzien van constructies.
- zone 6: De inhoud van dit artikel wordt volledig vervangen door onderstaande. De overige stedenbouwkundige voorschriften, samen met het grafisch plan, blijven ongewijzigd.
- De algemene bepalingen m.n. 0.3. Algemeen geldende voorschriften, die vnl. betrekking hebben op woongebouwen, worden, om misverstanden en onduidelijkheden te voorkomen, niet meer van toepassing gemaakt voor de zones 5 en 6

De toelichting voor het vrije tijdscentrum wordt in bijlage 1 aan deze nota bijgevoegd. Hierin wordt de meerwaarde van het betrekken en opentrekken van de tuin van het vrederecht toegelicht. Omwille van deze ruimtelijke meerwaarde is het nodig om een deel van zone 5 en de hele zone 6 mee te nemen in deze beperkte wijziging. Zone 6 en de buitenruimte van zone 5 worden immers als een geheel ingericht.

Deze beperkte wijziging doet geen afbreuk aan de geldende wetgeving die onverminderd van toepassing is.

2. GEWIJZIGDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 7: zone voor openbaar nut

Zone 5

De punten 1 en 2 blijven behouden.

Punt 3 wordt beperkt aangepast:

3. Plaatsen, afmetingen en welstand van de gebouwen

In harmonie met de bestaande toestand.

Uitbreiding op gelijkvloers tot op een diepte van 20m, gemeten uit de rooilijn, is toegestaan, mits gunstig advies van Monumenten en Landschappen

Punt 4 wordt vervangen door onderstaande.

4. Aanleg van de zone

De buitenruimte bij het Vredegerecht is overwegend niet verhard. Beperkte constructies en verhardingen, die noodzakelijk zijn om omliggende functies (zone 6) goed te laten functioneren, zijn toegelaten (bvb. fietsenstallingen, technische installaties, keermuren, paden, toegangstrappen, geluidsmuren, afsluitingen, ...).

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte dient aangelegd te worden als groene en publiek toegankelijke ruimte. Deze ruimte functioneert als groene buitenruimte bij zone 5 en 6.

Verhardingen moeten zo veel mogelijk uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen ofwel met stenen met waterbufferend vermogen. De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, beek/gracht of vijver is eveneens toegelaten. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Enkel in functie van nieuw op te richten gebouwen en het optimaal functioneren van constructies, is het vellen van bomen toegestaan.

Alle werken, nodig om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. hemelwater, zijn toegelaten (bvb. wadi, beek/gracht, vijver, ondergronds infiltratiebekken, ...).

Voor deze zone is "art. 0.3. Algemeen geldende voorschriften" niet van toepassing.

Zone 6

Het huidige artikel wordt volledig vervangen door:

1. Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen (feestzaal, vergaderlokalen, gemeenschapscentrum, bibliotheek, jeugdcentrum, ruimte voor jeugdactiviteiten, ...). Nieuwe gemeenschapsvoorzieningen worden zo ingeplant dat er zo weinig mogelijk hinder ontstaat voor de omwonenden.

2. Bebouwingswijze

Nieuwe bebouwing integreert zich in haar omgeving, m.n. het monument "Vredegerecht" en de herkenbare publieke ruimte met bebouwing aan de Amelbergastraat.

3. Plaatsing van gebouwen (inplanting)

Gebouwen worden zo ingeplant dat er geen hinder veroorzaakt wordt naar de omgeving. Afmetingen van de gebouwen (oppervlakte – bouwhoogte): 100% van de oppervlakte van deze zone mag bebouwd en/of verhard worden.

Max. 50% van de bebouwde ruimte mag max. 4 bovengrondse bouwlagen hoog gebouwd worden, voor de overige delen van de gebouwen worden max. 2 bovengrondse bouwlagen toegelaten (hoogte bouwlaag bedraagt 4m, gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer van de laag erboven).

Toegangen tot gebouwen zijn toegelaten vanaf De Amelbergastraat (dorpsplein) en de tuin van het Vredegerecht. Vanaf de voetweg aan de zuidzijde is een beperkte toegang tot het gebouw toegelaten (bvb. voor een nooduitgang). Zachte weggebruikers kunnen vanaf deze voetweg via de tuin van het Vredegerecht het gebouw betreden.

De inplanting van een nieuw gebouw houdt rekening met de aanwezigheid van bestaande hoogstambomen. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Enkel in functie van nieuw op te richten gebouwen en het optimaal functioneren van constructies, is het vellen van bomen toegestaan.

Welstand van de gebouwen:

- dakvorm is vrij
- materialen: duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Nabootsende materialen zijn niet toegestaan.

4. Aanleg van de zone

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van deze zone dient aangelegd te worden als groene ruimte. Verhardingen moeten zoveel mogelijk uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen ofwel met verhardingen met waterbufferend vermogen.

Alle werken, nodig om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. hemelwater, zijn toegelaten (bvb. wadi, beek/gracht, vijver, ondergronds infiltratiebekken, ...).

Voor deze zone is "art. 0.3. Algemeen geldende voorschriften" niet van toepassing.

3. BIJLAGEN

1. Toelichting vrije tijdscentrum Zandhoven
2. MER-screening, incl. adviezen en bijlagen
3. Beslissing Team MER