

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...29 maart 2012

Namens de Raad

De secretaris,

Geert Rouffa

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De secretaris,

Voorzitter / burgemeester

Annette Stulens

Burgemeester

Geert Rouffa

Annette Stulens

Het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Hoeselt werd neergelegd van 18.04.2012 .tot 16.06.2012

De secretaris,

De burgemeester,

Geert Rouffa

Annette Stulens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 september 2012

Namens de Raad

De secretaris

Geert Rouffa

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De secretaris,

Voorzitter / burgemeester

Annette Stulens

Burgemeester

Geert Rouffa

Annette Stulens

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

0	Algemene bepalingen	2
0.1	Wijze van meten	2
0.2	Gehanteerde begrippen.....	2
0.3	Bepalingen aangaande milieu en water	2
0.4	Werken van algemeen belang	2
1	Zone voor recreatie.....	3
1.1.	Zone voor recreatie : locatie tennis Bruggestraat	4
1.2.	Zone voor recreatie : locatie manège Romershovenstraat.....	5
	1.2a. Agrarisch gebied : locatie manège Romershovenstraat - overlay	6
2	Bufferzone	7

0 Algemene bepalingen

0.1 Wijze van meten

Bebouwingspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zoning aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoningoppervlakte. Verhardingen, worden niet beschouwd als bebouwing;

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het maaiveld langs het openbaar domein (straat) tot de bovenzijde van de goot, kroonlijst of dakrand. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend.

0.2 Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (géén loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, kapsalons en andere...

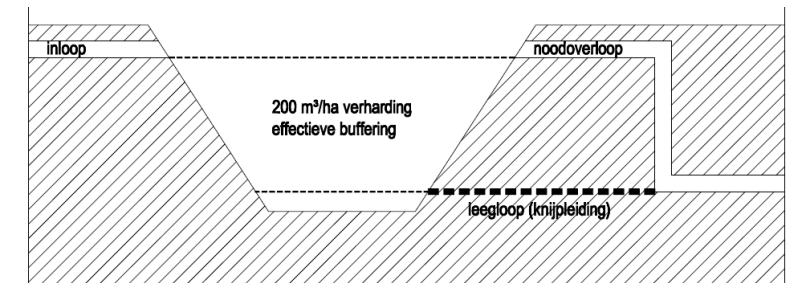
Recreatie: naar bestemmingen toe wordt in dit RUP recreatie aangeduid als activiteit gericht op lokale laagdynamische recreatie en vrijetijdsbesteding.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt, veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Zone: een op plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

0.3 Bepalingen aangaande milieu en water


- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing (Besluit Vlaamse Regering dd. 1 oktober 2004), evenals alle latere wijzigingen.
- Er zal geen bijkomende verharding aangebracht worden.
- Er mag geen verbinding zijn tussen het afvalwater met afvoer naar het openbaar riool en het hemelwater voor hergebruik, infiltratie of afvoer naar een oppervlaktewater.
- Het betreft hier een lemige ondergrond, met een snellere oppervlakkige afstroming van hemelwater tot gevolg.
- De open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 200m³/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebet van 20 l/s ha verharde oppervlakte.
- In de bouwvergunning wordt een dwarsprofiel van het bufferbekken toegevoegd met een aanduiding van het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.
- Regenwater dient maximaal hergebruikt te worden.
- Ruimte voor open waterbergingszones moet binnen elk van de zoneringen in het GRUP mogelijk zijn.
- De drie locaties zijn gelegen binnen de contouren van het zoneringsplan 'Centrale gebied' met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation. In dit gebied is het verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.





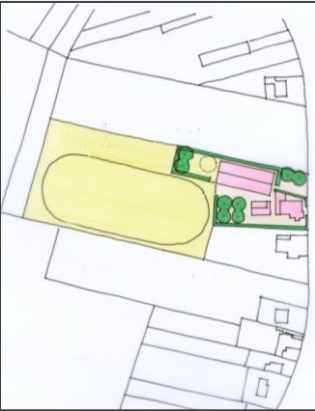
0.4 Werken van algemeen belang




Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten.

1 Zone voor recreatie


artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.	ZONE VOOR RECREATIE		categorie : recreatie
	<p>De recreatieve zone wordt afgebakend in functie van de bestaande lokale recreatie, met name de twee hondenclubs VVDH en Terloght langs de Proefbosstraat, de manège langs de Romershovenstraat en de tennis langs de Bruggestraat.</p> <p>De bestaande zones voor lokale recreatie kunnen tevens ingeschakeld worden voor andere recreatieve activiteiten, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, speelvelden allerhande voor niet-professioneel gebruik.</p> <p><u>Milderende maatregelen vanuit het aspect 'water':</u> Aan de algemene principes van een kwalitatief waterbeheersingbeleid (de 'watertoets') moet voldaan worden. Regenwater dient maximaal hergebruikt te worden. Hemelwaterafvoer dient steeds afgekoppeld te worden van de riolering. Bij de toepassing van bergingsmaatregelen dient gekozen te worden voor open structuren, zoals grachten of bekkens aan de oppervlakte (zie art.03.).</p> <p><u>Milderende maatregelen vanuit het aspect 'de mens':</u> Er wordt gewezen op het belang van een oordeelkundige verlichting, waarbij niet alleen hinder, maar ook onnuttige verlichting (enkel verlichten van de te belichten zones, optimale richting van verlichting,...) en ongewenste lichtverstrooiing zal vermeden worden. In het RUP worden voorschriften opgenomen om de hoogte van de verlichtingsmasten te beperken, bij voorkeur maximaal 20m. Bij de plaatsing van de verlichtingspalen dient rekening gehouden met het beperken van de lichthinder zowel naar het landschap toe als voor de omwonenden. Indien echter bij elke vergunning voldoende rekening gehouden wordt met de gestelde voorwaarden mag aangenomen worden dat aanzienlijke effecten vermeden worden.</p>		<p><u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen op buurtniveau.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen voor zover noodzakelijk voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel van het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. - werken en handelingen in functie van de aanleg van maatregelen voor de waterberging van het gebied, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. <p><u>Bijkomende maatregelen / randvoorwaarden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien groenaanleg zal dit gebeuren in met streekeigen beplanting. - Binnen de zone wordt een open gracht of bekken voorzien voor de opvang van regenwater van verharde oppervlakten zoals aangegeven in art. 0.3.. - Verlichtingsarmaturen zijn in totaal niet hoger dan 20m, ze worden zo minimaal mogelijk gehouden en hebben een neerwaartse lichtstraling om zowel het natuurgebied als de woonzone zo weinig mogelijk te storen. <p><u>Randvoorwaarden. aangaande bebouwing en verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het principe van geconcentreerde bebouwing en verharding wordt toegepast. Er wordt slechts één parkeerzone voorzien, zo dicht mogelijk aan de toegang tot het openbaar domein, én zo dicht mogelijk gesitueerd aan de bestaande bebouwing. - Enkel waterdoorlatende materialen als verharding voor paden, toegangen en parkings.

1.1. Zone voor recreatie : locatie tennis Bruggestraat			
artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.1.	ZONE VOOR RECREATIE : locatie tennis_Bruggestraat		categorie : recreatie
	<p>De gemeente Hoeselt wil het plangebied, dat volledig gelegen is in agrarisch gebied, herbestemmen naar recreatiegebied om de bestaande tennis en lokale ontmoetingsplaats op deze locatie te handhaven.</p> <p>Gezien de afbakening gehandhaafd blijft, snijdt het planvoorstel niet dieper in de open ruimte waardoor er geen waardevolle landbouwgronden verloren gaan. Bovendien ligt de locatie niet in HAG, gezien sinds 1984 al in gebruik als recreatiegebied (tennis), waardoor een herbestemming mogelijk wordt. De bestaande parking langs de straat zal landschappelijk geïntegreerd worden.</p> <p>De tijdelijke tennishal (luchthal) kan seizoensgebonden (oktober tot april) gehandhaafd blijven. Gezien in de winter enkel deze drie pleinen gebruikt kunnen worden (en nog enkel 's avonds), is de druk op de omgeving uitgesproken laag. Het niet gebruiken van de luchtbal zou betekenen dat er 's winters géén activiteiten kunnen plaatsvinden. Gezien het de bedoeling is deze locatie ook zijn functie te laten hebben als lokale ontmoetingsplaats, is permanente toegankelijkheid dan ook essentieel.</p> <p>De kantine is momenteel één bouwlaag hoog. De ruimtelijke impact van de kantine blijft dan ook zeer beperkt gezien de naastliggende bedrijfsloods een nokhoogte heeft van 9.20 m. Het geheel van het tennisactiviteiten en bijhorende constructies is momenteel al door de bestaande groen haag onttrokken uit het zicht vanuit het omliggende landschap.</p> <p><u>Samengevat</u> betreft het een behoud van de bestaande outdoor-tennis op deze locatie (perceel 1028A = 6125m²) met de mogelijkheid tot een herstructurering.</p> <p>De oppervlakte van de ganse zone is (op basis van het kadasterplan) ongeveer 9800m². De bestaande kantine (één bouwlaag) is ongeveer 300m². Dit resulteert in een BI van ongeveer 3%. Daarnaast is er een terras en speeltuintje, aansluitend op de kantine. Voor het overige is de zone nagenoeg volledig ingenomen met tennisvelden.</p> <p>Langs heen de perceelsgrenzen ten westen, ten noorden en ten oosten, kan een groenbuffer van 3m breed voorzien worden in streekeigen groen. Deze groenbuffer zal in een dichte structuur aangelegd worden, zodanig dat de recreatieve functies landschappelijk gebufferd worden naar het landschap.</p>		<p><u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen op buurtniveau en bijhorende tennisgerelateerde functies zoals kantoor, kantine, terras, berging, parkeren, speeltuin, sanitair, kleedruimtes en douches,</p> <p><u>Ruimtelijke randvoorwaarden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingspercentage gebouw: 5%. - Bouwhoogte: één bouwlaag – plat dak. - Uitgesproken hedendaagse vormgeving. - Eén tijdelijke tennishal bvb. in de vorm van een luchthal kan voorzien worden mits enkel seizoensgebonden (oktober tot april) opgetrokken.

1.2. Zone voor recreatie : locatie manège Romershovenstraat			
artikel	Toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.2.	ZONE VOOR RECREATIE : locatie manège Romershovenstraat		categorie : recreatie
	<p>Met voorliggend plan wil de gemeente Hoeselt het plangebied, gelegen in agrarisch gebied, over de eerste 100m vanaf de Romershovenstraat, herbestemmen naar recreatiegebied i.f.v. de bestaande en aanverwante functie (zacht recreatief en verblijfsrecreatie). Binnen het planvoorstel worden de bestaande manegeactiviteiten behouden en beter landschappelijk geïntegreerd in zowel het straatbeeld als de achterliggende open ruimte.</p> <p>De uitgangspunten zijn de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de weilanden gelegen tussen de locatie met activiteiten (zijnde de manège zelf en de oefenpiste), hier gelegen buiten het plangebied, maken integraal deel uit van de open ruimte, blijven een onderdeel van de agrarische structuur, en worden dus ook niet in de afbakening van het plan opgenomen; - de parking en de bestaande constructies (woonhuis, stallen, dressuurhal met cafetaria op bovenverdieping, en paardenverblijven op het gelijkvloers), de bijhorende tussenliggende buitenverhardingen), worden ingekleed en geïntegreerd in het landschap door een omkadering met streekeigen groen (bufferzone); - er wordt geen bijkomende verharding voorzien, ook de parking die momenteel bestaat uit kiezelverharding zal als dusdanig gehandhaafd blijven; - er is geen behoefte aan bijkomende bebouwing; - het weiland dat direct aansluit aan de dressuurhal en dienst doet als oefenweide is momenteel al gedraineerd, maar er nog enkele infrastructurele ingrepen gebeuren zoals het plaatsen van verlichting, omheiningen, ; - de activiteiten in de bestaande gebouwen blijven gehandhaafd m.u.v. de bijkomende permanente bewoning in de verbouwde stalling, het betreft: de uitbatingwoning in het hoofdgebouw; de stallen voor opslag allerhande en het verblijf van paarden; de manège zelf met oefenpiste en paardenverblijven op het gelijkvloers en ontspanningsruimten (keukentje, berging, bar, recreatieruimten, slaapruiden voor groepen) op de bovenverdieping. 		<p><u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en alle bijhorende functies.</p> <p><u>Bestemming bestaande gebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eén uitbatingwoning met aanleunwoning, in de bestaande vergunde bebouwing langs de Romershovenstraat. - Tijdelijke verblijfsrecreatie. <p><u>Ruimtelijke randvoorwaarden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsindex: 8%. - Bouwhoogte tot bovenkant goot, kroonlijst of dakrand: 7.00m - vrije dakvorm. - Opsplitsing van gebouwen, m.n. de manege en de voorliggende woning, is niet toegestaan. Alle gebouwen worden beschouwd als onderdeel van één uitbating.
			

artikel	Toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.2.	ZONE VOOR RECREATIE : locatie manège Romershovenstraat	vervolg	categorie : recreatie
	<p>Samengevat: een bestemming van de huidige activiteiten (30815m²) binnen de bestaande infrastructuur, m.n. een zacht recreatieve invulling gecombineerd met verblijfstoerisme. Het achterliggende open landschap blijft bewaard, de activiteiten lopen naadloos over in het westelijk aangrenzende open landbouwgebied.</p> <p>De oppervlakte van de ganze zone is (op basis van het kadasterplan) ongeveer 30815m². De bestaande bebouwing, gelegen langs het openbaar domein, omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de manège: 1500m² (twee bouwlagen) - achterliggende stallingen: 285m² - de woning (twee bouwlagen) annex schuur omgebouwd tot studio's (één bouwlaag): 435m² - bijgebouwen allerhande: 165m² <p>⇒ total gebouwen = 2385m² ⇒ BI van ongeveer 7,7%</p> <ul style="list-style-type: none"> - kiezelparking tussen manège en Romershovenstraat: 640m² - verharde (klinkers) paden in de voor- en zijtuin. 		
artikel	Toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.2a	AGRARISCH GEBIED : locatie manège Romershovenstraat - overlay		categorie : landbouw
	<p>De bedoeling is het handhaven van de bestaande bestemming zoals aangegeven in het Gewestelijk RUP "Landbouw-, natuur- en bosgebieden Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven" definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 mei 2008.</p>	 	<p>De voorschriften onder AG van het Gewestelijk RUP "Landbouw-, natuur- en bosgebieden Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven" zijn van toepassing.</p> <p><u>Overlay:</u> Tijdelijke recreatie. Bijhorende beperkte infrastructuur zoals omheiningen, verlichting, drainage, in functie van de werking van de oefenpiste, is toegestaan.</p>

2 Bufferzone

artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
2.	BUFFERZONE		categorie : overig groen
	<p>De groenzone heeft een dichte structuur en een uitgesproken groen karakter, opgebouwd uit streekeigen beplanting.</p> <p>De groenbuffer heeft een bufferend en afschermend effect naar het omliggende landschap en de woonzone, en wordt tegelijk gezien als een streekeigen landschapselement, m.a.w. er is ook een belangrijk landschapsintegrerende functie van de buffer.</p> <p>De zone wordt gezien als één dichte buffer als één continu geheel vormgegeven, als scheiding tussen bedrijvzone en het agrarisch gebied enerzijds en tussen de bedrijvzone en de woonzone anderzijds. Er zullen dan ook geen andere functies in toegelaten worden m.u.z.v. voorzieningen i.f.v. de regenwaterbuffering. De compactheid staat i.f.v. een uitgesproken visuele afscherming voor elk seizoen.</p> <p><u>Milderende maatregelen vanuit fauna en flora:</u> De aanplant van groenschermen, hagen e.d. dient zoveel mogelijk te gebeuren met streekeigen materiaal, ook ter hoogte van de parking kan gedacht worden aan de aanplant van bomen, om het geheel een meer groener karakter te geven.</p>		<p><u>Bestemming</u> landschappelijke buffering en inkleding.</p> <p><u>Bijkomende maatregelen / randvoorwaarden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bufferzone zal steeds voor minstens 85% bestaan uit streekeigen groen. - Er zijn geen verhardingen toegestaan. - De bufferzone wordt in een dichte structuur aangeplant d.m.v. een menging van lage, middelhoge en hoge beplanting, zodanig dat er steeds een dichte en gesloten bufferzone gegarandeerd blijft. - In de bufferzone wordt voor 30% van de oppervlakte aan bomen voorzien, gelijkmatig verdeeld over de ganse buffer, zodanig dat een gelijkopgaand groenscherm ontstaat. - Bij reliëfverschillen moet er op toegezien worden dat maatregelen ter behoud en versteviging van het talud getroffen worden. <p><u>Fasering.</u> De buffer wordt aangelegd voorafgaand aan de vergunningsaanvraag of het regularisatiedossier. Indien de buffer niet aangelegd is, kan geen vergunning verleend worden.</p>

De van toepassing zijnde voorschriften van het gewestplan worden ten gevolge van dit RUP opgeheven en vervangen door bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften. .