



SMART & SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AEN DE SCHANS'

TOELICHTINGSNOTA

Opdrachtgever: Gemeente Hechtel – Eksel

30 september 2016 - definitief ontwerp

Titel	Toelichtingsnota
Opdrachtgever	Gemeente Hechtel - Eksel
Contactpersoon opdrachtgever	Mevr. Kristel Kenis
Opdrachtnemer	TECHNUM
Contactpersoon voor de opdrachtnemer	Inge Gorissen – Davy Ceunen CREOSUM bvba voor TECHNUM
Datum	07/03/2016
Versienummer	3
Projectnummer	0003-055

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	17/11/15	
Voorontwerp	20/11/15	
Plenaire vergadering	14/12/15	
Ontwerp	07/03/16	
Openbaar onderzoek	22/04/16 - 20/06/16	
Definitief ontwerp	30/09/16	

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Davy Ceunen, Inge Gorissen	Datum 30/09/2016
Document screener	Kristel Kenis	Datum 30/09/2016

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	No def ONT Aen de Schans
Laatst opgeslagen	30/09/2016

KWALITEIT



GEMEENTE HECHTEL - EKSEL

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) “AEN DE SCHANS”

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

TOELICHTINGSNOTA

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 maart 2016

De Secretaris,

Marie-Louise Vankrunkelsven

De Voorzitter,

Jan Dalemans

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 22 april 2016 tot 20 juni 2016

De Secretaris,

Marie-Louise Vankrunkelsven

De wnd. burgemeester,

Nele Lijnen

Opgesteld door CREOSUM in opdracht van TECHNUM

Hasselt, 30 september 2016

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 oktober 2016

De Secretaris,

Marie-Louise Vankrunkelsven

De Voorzitter,

Jan Dalemans

Davy Ceunen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

INHOUD

1. Inleiding	3		
1.1 Aanleiding tot opmaak van dit zakdoek - RUP / doelstelling van het gemeentebestuur	3		
1.2 Korte toelichting bij het PPS – traject	4		
1.3 Dossiersamenstelling	5		
2. Het plangebied in beeld	6		
2.1 Situering	6		
2.2 Fotoreportage	7		
3. Randvoorwaarden uit planningscontext	10		
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	10		
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg [RSPL]	10		
3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel – Eksel	11		
3.4 Gewestplan	14		
3.5 BPA's	14		
3.6 Verkavelingen	15		
3.7 Watertoets	15		
3.8 Waterwingebieden en speciale beschermingszones	17		
3.9 HAG-gebieden	17		
3.10 Biologische waarderingskaart	17		
		3.11 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	18
		3.12 VEN – gebieden	18
		3.13 Boscompensatie	18
		3.14 Erfgoed	19
		3.15 Atlas van de buurtwegen	19
		3.16 Waterwegen / oppervlaktewater	20
		3.17 Landschapsatlas	20
4. Relevante voorafgaande & lopende studies	21		
4.1 Functionele onderbouwing centrumvisie Hechtel – Eksel: opgemaakt door BRO	21		
4.2 “Masterplan ontmoetingscentrum De Schans”	23		
5. Gewenste Ruimtelijke Structuur	24		
5.1 Inleiding	24		
5.2 MESONIVEAU - visie op het centrum Hechtel	26		
5.3 MICRONIVEAU – de planambities van het project Aen de Schans	30		
6. Ruimtelijk UitvoeringsPlan	33		
6.1 Grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	33		
6.2 Conclusie van de effectenrapporten	37		
6.3 Ruimtebalans	38		
6.4 Op te heffen bepalingen	38		
6.5 Register planbaten/planschade	38		
7. Bijlage	39		

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot opmaak van dit zakdoek - RUP / doelstelling van het gemeentebestuur

Het gemeentebestuur van Hechtel – Eksel heeft aan Technum de opdracht gegeven een RUP voor heel het centrum van Hechtel uit te werken. Voor slechts een beperkt gedeelte van het centrum, nl. de zuidwestelijke lob van het centrum, omgeven door de straten Kamperbaan (N73), de Hasseltsebaan (N715) en de Dorpsstraat is een bijzonder plan van aanleg van toepassing. Het is de bedoeling van het gemeentebestuur om voor heel het centrum van Hechtel een RUP op te maken. De gemeente wil met dit RUP een flexibel planinstrument opzetten dat een gefaseerde uitbouw van het centrum faciliteert. Door middel van ontwerpend onderzoek wordt een visie voor het centrum uitgewerkt, dit in samenwerking met alle betrokken actoren: het gemeentebestuur, het OCMW, de Politiezone, cruciale eigenaars, het GO, de Vrije Basis- en Kleuterschool aan de kerk (de Zandkorrel), de Kerkfabriek, het Don Bosco-college, verenigingen, de betrokken overheden De uitgangspunten en de voornaamste krijtlijnen/uitgangspunten van deze visie voor de hele kern Hechtel worden in deze nota aan de hand van conceptschetsen toegelicht.

De gemeente heeft een dringende nood, namelijk de inrichting van een kinderopvang (IBO) geïntegreerd in een totaalinfrastructuur van “het Huis van Kind”. De bestaande infrastructuur aan het Rode Kruisplein is niet toereikend. De huisvesting in voorlopige containers is niet langer houdbaar. Daarom is de gemeente door middel van een onderhandelingsprocedure met bekendmaking een proces van een publiek private samenwerking gestart. Om het programma te kunnen realiseren is de opmaak van een zogenaamd ‘zakdoek-RUP’ noodzakelijk, als voorafname op het hele RUP

voor het centrum van Hechtel. Dit totaal RUP zou immers te ver leiden en niet op tijd klaar zijn om het PPS-project stedenbouwkundig te vergunnen. Op basis van het bestaande bijzonder plan van aanleg immers kan geen vergunning verleend worden voor dit kernversterkend centrumproject “Aen de Schans”. Het planproces van de opmaak van dit RUP is het kritische tijdspad in de ontwikkeling en concrete uitvoering van het project, daarom is beslist een zogenaamd postzegel – of zakdoekRUP “Aen de Schans” op te maken, zodat in het kader van de dringende nood tot realisatie van een nieuw Huis van het Kind, niet alle problematieken, die spelen in het centrum van Hechtel, behandeld moeten worden. Dit zakdoekRUP is een partiële herziening van het bestaande BPA Centrum.

Over de voorafname door middel van een zakdoekRUP is reeds op 22 mei 2013 overleg geweest met de overheid, namelijk Ruimte Vlaanderen, MOW/AWV en de provincie. Er is samen gezocht naar de meest efficiënte aanpak voor het faciliteren van het project ‘Aen de Schans’. Er is gebleken dat de opmaak van een zakdoekRUP een aangewezen piste is, dit project past immers binnen de totale uitbouw van het centrum van Hechtel en is hier zeker op zijn plaats.

Ondertussen is er veel gebeurd, namelijk er is via de onderhandelingsprocedure met bekendmaking gezocht naar een consortium dat het project ‘Aen de Schans’ in samenwerking met de gemeente Hechtel – Eksel kan realiseren (een PPS). Deze procedure heeft ons geleerd dat de privémarkt geïnteresseerd is om te investeren op deze plaats in het centrum van Hechtel. Het vooropgestelde programma (deels publiek en deels privé-wonen) heeft een marktwaarde, vandaar dat een aantal consortia geïnteresseerd waren in de realisatie en een voorstel, conform het bestek dat de gemeente heeft gepubliceerd, hebben opgemaakt.

De voorgestelde ontwerpen opgemaakt door de architect – ontwerpers die in het team van de consortia zitten, hebben het gemeentebestuur bijkomende inzichten gegeven inzake de architecturale, ruimtelijk-stedenbouwkundige benadering van het project.

Eén ontwerp, nl. het ontwerp opgemaakt door KPW-Architecten is door iedereen van de stuurgroep van het PPS-project zeer kwaliteitsvol bevonden. Dit ontwerpvoorstel wordt daarom informatief bij dit dossier gevoegd en is richtinggevend voor de benadering van de mogelijk toekomstige invulling.

1.2 Korte toelichting bij het PPS – traject

Aan de private markt is gevraagd de projectzone 'Aen de Schans' te ontwikkelen. Hieronder wordt verstaan het conceptueel ontwikkelen, het ontwerpen, het financieren, het bouwen, het commercialiseren en het te gelde maken (verkopen, verhuren ...) van het privaat woonproject dat wordt gerealiseerd in de projectzone "Aen de Schans", die eigendom is van het gemeentebestuur van Hechtel – Eksel. Het gemeentebestuur treedt op als aanbestedende overheid.

Het vastgoedproject voorziet in het ontwerpen en het bouwen van het "Huis van het Kind", zijnde een IBO (buitenschoolse kinderopvang De Speelvogel) en de daarbij horende buitenruimten, de voorzieningen van 'preventieve gezinsondersteuning', als ook andere publieke functies, zijnde een centrale onthaalruimte met balie, nl. het vrije tijdsloket, kantoorruimte en een kinder – en jeugdbibliotheek. De publieke functies worden geraamd op 1000 m2. Voor het overige kunnen ook woongelegenheden (30-tal) gerealiseerd worden in het projectgebied en is er plaats voor handel en andere diensten op het gelijkvloers.

De PPS-procedure is ondertussen afgerond. Het is gekend welk consortium zal instaan voor de ontwikkeling van het project.

1.3 Dossiersamenstelling

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- Een plan bestaande toestand / juridische toestand
- Een grafisch plan
- De stedenbouwkundige voorschriften
- De voorliggende toelichtingsnota
- Het register
- De milieuscreening met uitspraak van de dienst - MER

2. HET PLANGEBIED IN BEELD

Het betreft een projectgebied gelegen in het centrum van Hechtel ten zuiden van de Kamperbaan vlak aan het ontmoetingscentrum De Schans.

De schoolsite van het gemeenschapsonderwijs GO situeert zich ten zuiden van het plangebied. Op het terrein zullen de voormalige pastorij en het bijgebouw gesloopt worden. De terreinen zijn volledig in eigendom van het gemeentebestuur van Hechtel – Eksel. Op het terrein staat een oorlogstank, die verplaatst zal moeten worden. De gemeente zoekt hier een oplossing. De bestaande elektriciteit – en gascabine moet mee geïntegreerd worden in het project. De ligging aan de gewestweg, die recent heringericht is legt specifieke voorwaarden op voor de inrichting van het plangebied.

Onderstaande fotobeelden tonen aan hoe het terrein van het projectgebied er vandaag uitziet.

2.1 Situering



2.2 Fotoreportage



Zicht op Kamperbaan, vanaf parking school (Rhijnweg)



Zicht op Kamperbaan en de bestaande LV-doorsteek



Zicht op de oversteekplaats aan Kamperbaan



Rhijnweg



De te slopen pastorij (links) en het ontmoetingscentrum 'De Schans' (rechts)



De pastorij (te slopen)



Oorlogstank



Toegang ifv laden en lossen OC De Schans

Nutsvoorzieningen



LV-doorsteek naar OC



Mariagrot





OC De Schans vanuit het park



Zicht op de voorzijde van OC De Schans, vanaf de parking
Zicht op OC De Schans, vanaf LV-pad richting school



OC De Schans en de terreinen van GO, vanaf de parking
Toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het bouwblok (parkeren)



3. RANDVOORWAARDEN UIT PLANNINGSCONTEXT

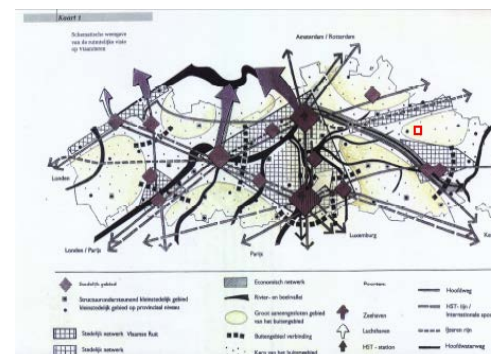
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹

Hechtel – Eksel ligt in het Vlaamse buitengebied, voor de gemeente betekent dit: verdeling van de woonbehoefte voor Limburg:

- minimaal 57% in het stedelijk gebied bij een dichtheid van minimum 25 woningen per ha,
- maximaal 43% in het buitengebied bij een dichtheid van minimum 15 woningen per ha;

De afbakening van de gebieden in het buitengebied (natuur-, landbouw- en bosstructuur) zal hoofdzakelijk op gewestelijk of provinciaal niveau gebeuren;

Hechtel - Eksel is geen economisch knooppunt. Aldus worden geen mogelijkheden gecreëerd voor industriële activiteiten;



In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de N74 geselecteerd als primaire weg I (gewestelijke verbidingsfunctie) en de N73 (vanaf de kruising met N74 tot Bree) als primaire weg II (verzamelweg naar hoofdwegenet en primaire wegen I);

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg [RSPL]²

Hechtel – Eksel ligt in de hoofdruimte Kempen. De hoofdruimte positioneert zich als een verweven open-ruimte-gebied met een toeristisch-recreatieve rol op Benelux-niveau.

¹ Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

² De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening, Philippe Muyters op 23 juli 2012. Op 6 september 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Op donderdag 20 september 2012, 14 dagen na de bekendmaking, trad de actualisatie RSPL in werking conform art.2.1.11 VCRO.

In de hoofdruimte Kempen worden verschillende deelgebieden onderscheiden:

Hechtel-Eksel behoort tot 2 deelruimten:

- Het drieparkengebied
- De vlakte van Peer

Doordat de gemeente Hechtel - Eksel gesitueerd is in twee deelruimten kan gesteld worden dat natuur (uitgestrekt bos – en heidegebied), (grondgebonden) landbouw en wonen (gedeconcentreerde bundeling) van belang zijn in de gemeente. Verder wordt er aan Hechtel-Eksel geen specifieke taak toegekend.

Hechtel en Eksel zijn beide geselecteerd als hoofddorp. Hoef als woonkern.

De hoofddorpen zijn de kernen van het buitengebied waarde doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd. Die kernen dragen de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau.

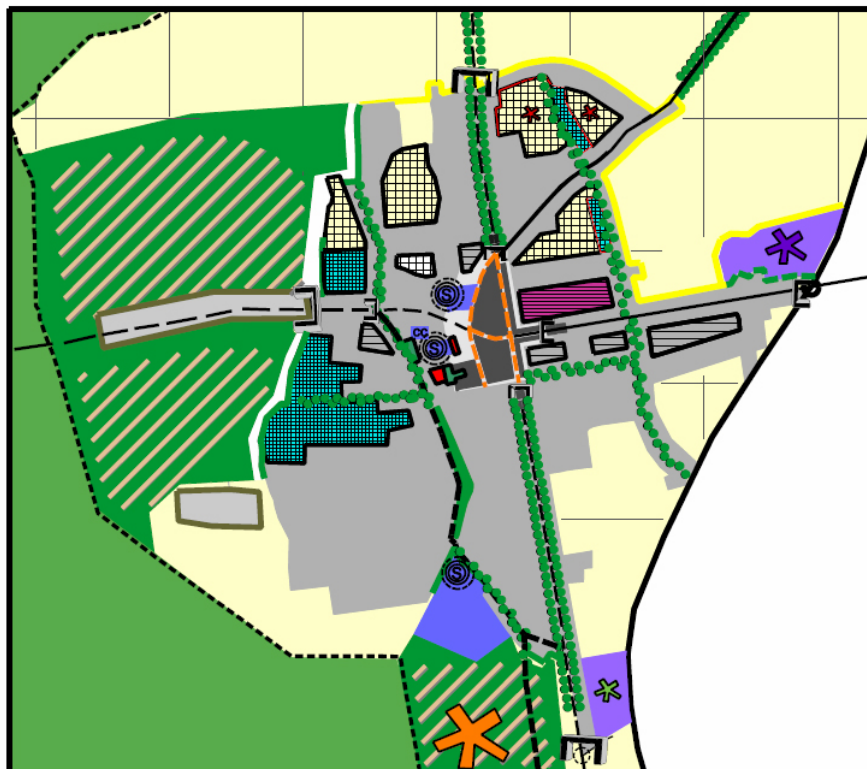
3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hechtel – Eksel

De opmaak van het RUP “Aen de Schans” is geen uitvoering van de bindende bepalingen, maar kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het GRS.

In haar structuurplan stelt de gemeente in het algemeen dat voor het hoofddorp Hechtel een verwevenheid van functie eigen is aan dit gebied. Volgende ontwikkelingsperspectieven worden voorzien voor:

Woongebied Hechtel

- Ontwikkeling als het centrum van de administratieve diensten
- Behoud en het verbeteren van de verblijfskwaliteit
- Voorzien van goede wandel – en fietsvoorzieningen
- Tolerantie naar het verweven van functies
- Behoud en beheer van de historisch waardevolle elementen (bakens)
- Vrijwaren en versterken van de bestaande openruimteverbindingen (vallei van de Bollissenbeek, vallei van de Grote Gete)
- Afwerken van de dorpsrand



GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR HECHTEL
FIGUUR 5a

LEGENDE

- bebouwde ruimte (hoofddorp)
- sterk verdichte delen bebouwde ruimte
- woonuitbreidingsgebied (wi-gebied)
- in uitvoering
- volledig in planning
- deel wi-gebied in planning
- resterende woonuitbreidingsgebieden
- woonuitbreidingsgebieden (wu-gebied)
- afwerking voorziene invulling
- reserve
- gedeeltelijke ontwikkeling wu-gebied i.f.v. residentiële woningbouw
- versnelde ontwikkeling sociale en residentiële woningbouw

- bijzonder lokaal woongebied
- woningconcentratie
- overwegend open (agrarisch) gebied
- (aaneengesloten) bos-, heide- en valleigebied
- militair domein
- gemeentelijke natuukern
- behoud KLE
- herstelde of vernieuwde bepalende bomenrijen
- groene, trage assen door de woongebieden
- parkje
- toegankelijke duinen in de bosranden
- ingerichte rand met de open ruimte

- ingerichte rand met natuurgebied
- buffer tussen wonen en bedrijvigheid
- concentratiezone gemeentelijke sportinfrastructuur
- poort bij het binnenkomen van bebouwd gebied
- poort bij het binnenkomen van het centrum
- lokaal bedrijventerrein
- historisch gegroeide bedrijvigheid
- afgebakende handelsperimeter
- te optimaliseren (klein)handelscluster
- schoolomgeving
- cultureel centrum

- N74
- op- en afrit N74
- rotonde, ontsluiting bedrijventerrein
- belangrijke ontsluitingsweg
- weg met verminderde verkeersdruk

Ontwikkelingsperspectieven Hechtel

Op vlak van wonen: het verder verdichten van de kern binnen de gebieden gevormd door een stuk van de Lommelse, Hasseltse – en Kamperbaan, de Twaalf Septemberstraat, de Don Boscostraat en de Pater Malletstraat.

Verweving met andere functies tot op een bepaald niveau staat voorop.

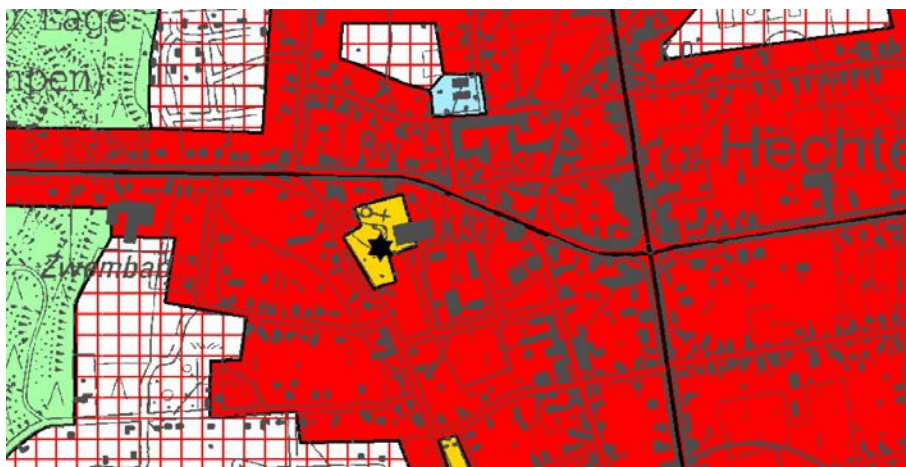
Randen zoveel mogelijk vrijwaren van verdere verdichting, integratie naar het buitengebied.

Handel en diensten moeten geconcentreerd worden in de omgeving van de kerk en het gemeentehuis. Binnen de kern wordt er gestreefd naar een optimale verwevenheid met wonen.

3.4 Gewestplan

De gemeente Hechtel-Eksel is integraal opgenomen in het gewestplan Neerpelt- Bree (MB 22/03/1978)

Het plangebied situeert zich volledig in volwaardig woongebied op het gewestplan.

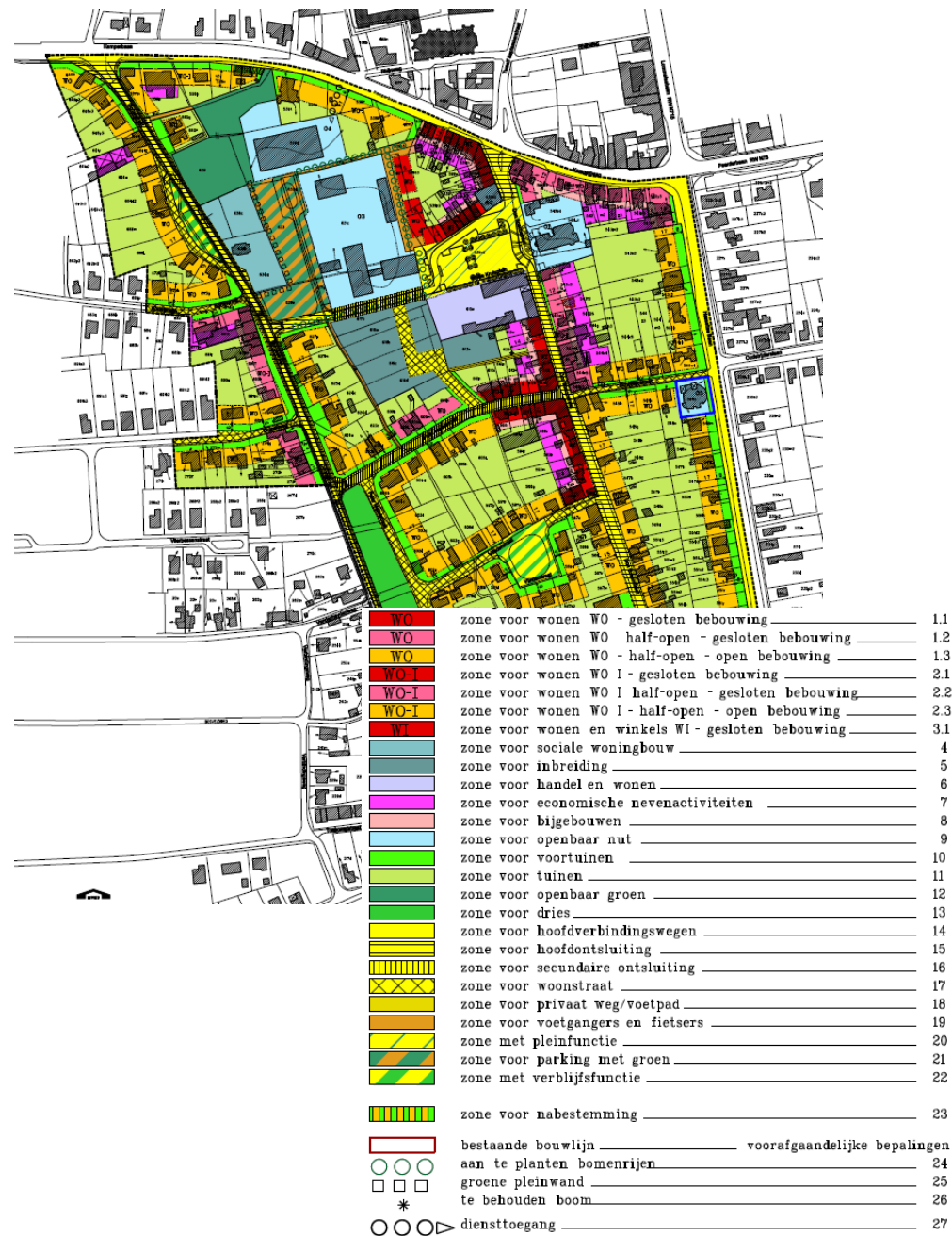


3.5 BPA's

Het BPA "Centrum Zuidwest Hechtel" is van toepassing op het plangebied. Dit BPA is in zijn totaliteit in herziening gesteld. Het voorbereidend ontwerpend onderzoek in het kader van deze herziening is in uitwerking. In het jaar 2016 zal het proces van de opmaak van een totaalRUP voor het centrum van Hechtel gevoerd worden.

Het bestaande BPA omvat een deel van het centrum van Hechtel. In het noorden vormt de Kamperbaan de grens, in het oosten de Hasseltsebaan, in het zuiden de Bijvoetstraat – Don Boscostraat en in het westen de

Dorpsstraat. Het BPA werd goedgekeurd bij Ministeriaal Besluit van 23 september 2003.



3.6 Verkavelingen

Binnen het plangebied zijn er geen verkavelingen gesitueerd.

3.7 Watertoets

Hieronder worden de kaarten m.b.t. de watertoets voor het plangebied weergegeven.

Overstromingsgevoelige gebieden / Winterbedkaart



Ten westen van het projectgebied situeert zich de Dorperloop. Ten noorden van de Kamperbaan betreft het een waterloop van 3^{de} categorie. Ten zuiden is de waterloop niet gecategoriseerd. In de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied situeren zich geen overstromingsgevoelige gebieden (2014), noch een winterbedding van een waterloop.

Waterloop en machtiging

Stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: **DORPERLOOP,**

nummer 303, 3^{de} categorie.

Watering: neen,

Machtiging nodig: neen

Infiltratiegevoelige gebieden



Het projectgebied is overwegend infiltratiegevoelig.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



De ganse kern is matig gevoelig voor grondwaterstroming. (type 2)

Conclusie

Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie. Het plangebied is gelegen in het bekken van de Maas en het deelbekken Dommel.

Het deelbekkenbeheerplan Dommel stelt dat het behoud en het herstel van de sponswerking zoveel mogelijk moet nagestreefd worden.

Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer – artikel 5

Het aspect van de richtlijn gewijzigd afstromingsregime is van toepassing.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies gevraagd worden aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Gezien de bodemgesteldheid hier uitermate geschikt is om het

regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing ervan uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten is het dus noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

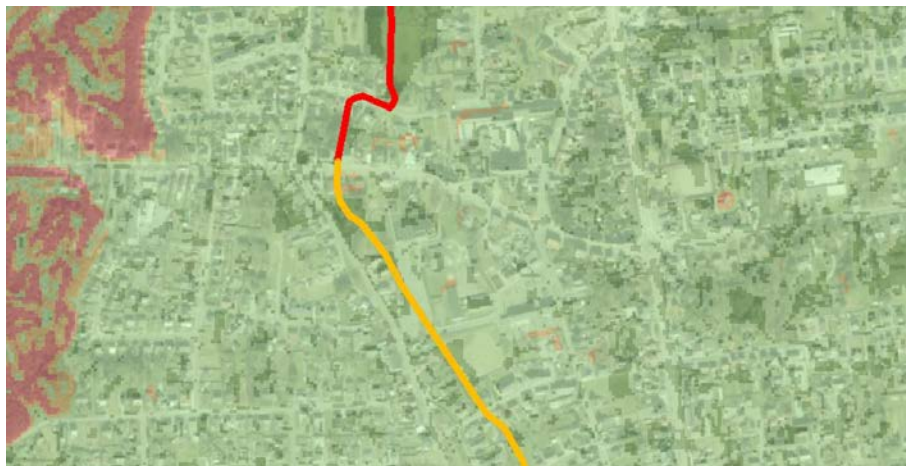
Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen.

Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locatie waar men regenwater wenst op te vangen.

Er moet in het dossier stedenbouwkundige aanvraag een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en de eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume onder de overloop.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in het RUP mogelijk zijn.

Hellingenkaart



In de omgeving van het projectgebied blijven de hellingen beperkt tussen 0,5 en 5%. Grotere hellingen vinden we terug in het westelijk gelegen duinengordel.

Erosiegevoeligheid



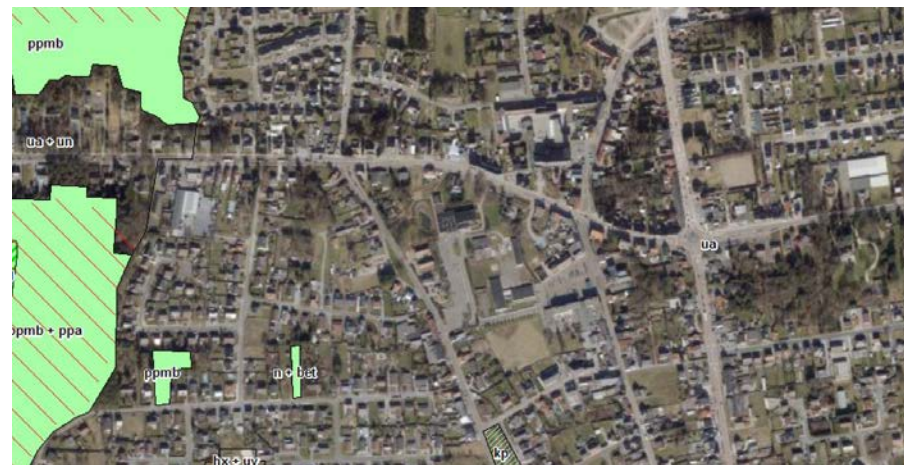
3.8 Waterwingebieden en speciale beschermingszones

n.v.t.

3.9 HAG-gebieden

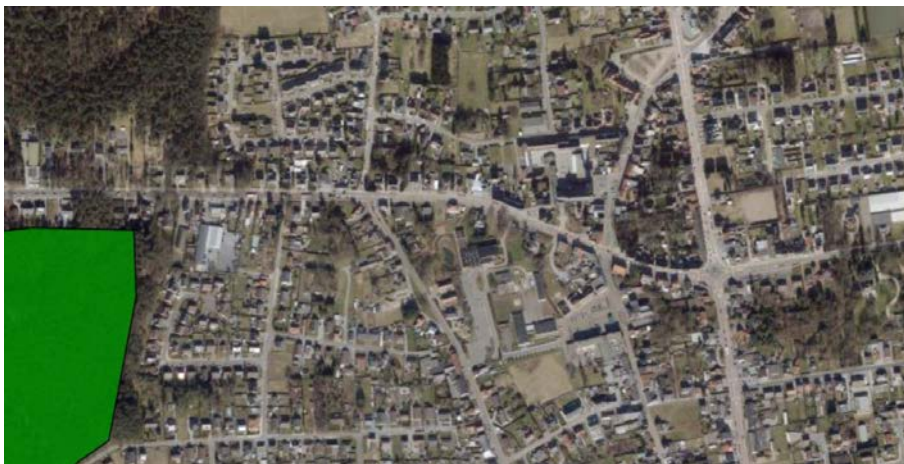
n.v.t.

3.10 Biologische waarderingskaart

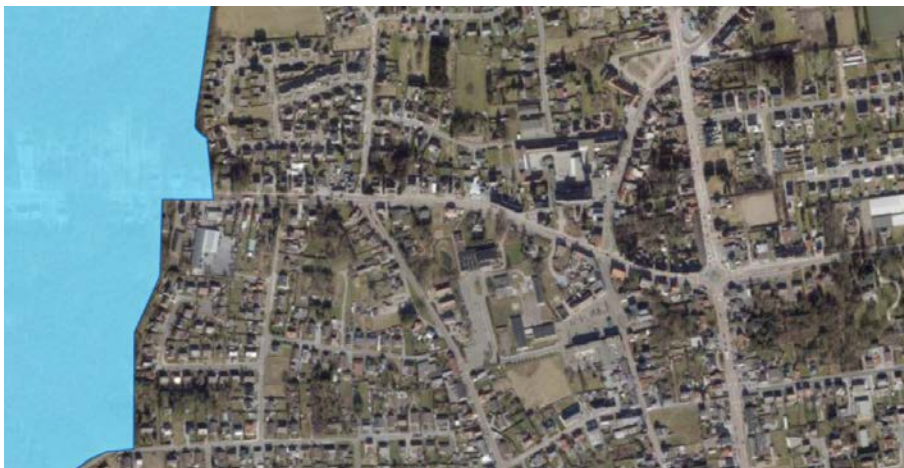


In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied bevinden zich geen zones die aangeduid zijn als biologisch waardevol.

3.11 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden



In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied bevinden zich geen habitatrichtlijngebieden. Ten westen van de kern wel, namelijk BE 2200029 “Vallei- en brongebieden van de Zwarte beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden”.



Ten westen van de kern Hechtel bevindt zich ook het vogelrichtlijngebied BE 2218311 “Militair domein en de vallei van de Zwarte beek”.

3.12 VEN – gebieden



Net als de Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden is er ook geen VEN terug te vinden in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied, maar wel ten westen van de kern. Het betreft het GEN 447 “De stuifzandcomplexen Hechtel”.

3.13 Boscompensatie

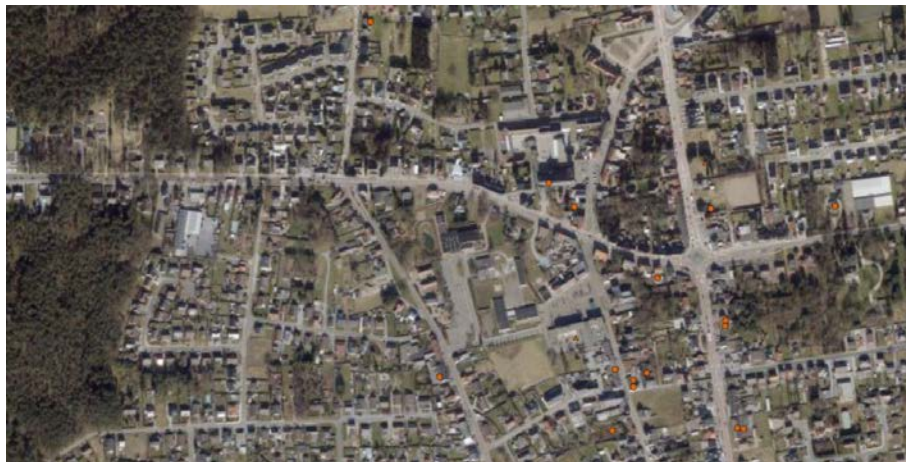
n.v.t.

3.14 Erfgoed

3.14.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen

n.v.t.

3.14.2 Inventaris bouwkundig erfgoed



In of aansluitend op het projectgebied bevinden zich geen relictten. Ten noorden van de Kamperbaan is de Parochiekerk Sint-Lambertus en een alleenstaand burgerhuis opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

3.15 Atlas van de buurtwegen

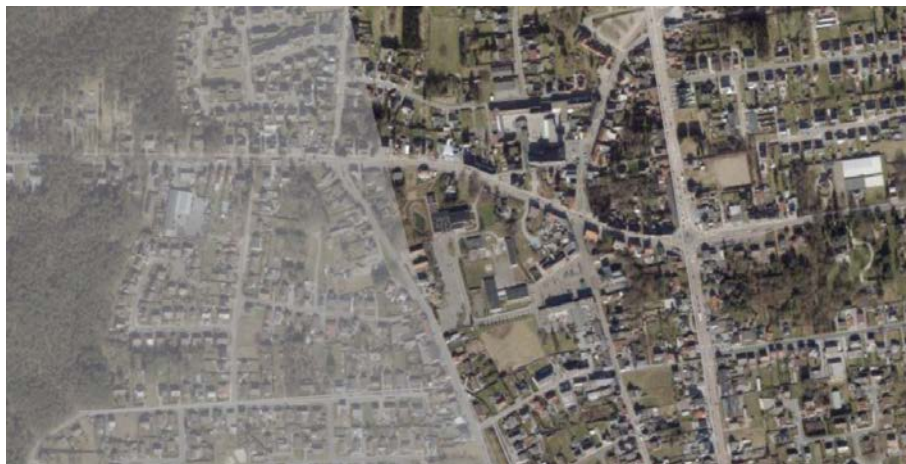


Over het projectgebied loopt er een voetpad, namelijk sentier nr. 24, van noord naar zuid. Deze voetweg zal in de toekomst over het plein lopen en blijft dus behouden.

3.16 Waterwegen / oppervlaktewater

Ten westen van het projectgebied loopt de “Dorperloop”. Ten noorden van de Kamperbaan is deze waterloop geselecteerd als waterloop van 3^{de} categorie. Ten zuiden van de Kamperbaan is de waterloop niet gecategoriseerd.

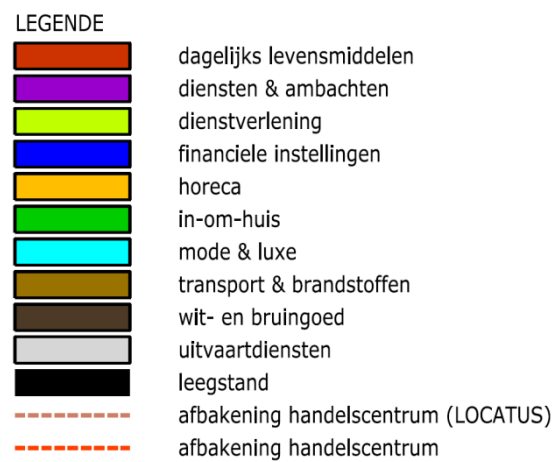
3.17 Landschapsatlas



Ten westen bevindt zich de relictzone R70020 Kamp van Beverlo. De Hasseltsebaan-Lommelsebaan is aangeduid als lijnrelict.

4. RELEVANTE VOORAFGAANDE & LOPENDE STUDIES

4.1 Functionele onderbouwing centrumvisie Hechtel – Eksel: opgemaakt door BRO



Het gemeentebestuur van Hechtel – Eksel heeft een functionele centrumvisie laten opmaken door BRO.

De ruimtelijk –functionele structuur zoals geanalyseerd in deze studie van BRO kent geen dichtheid aan functies. In het centrum zijn er losse winkels, diensten en horeca gespreid. Er zijn geen iconen aanwezig, wel enkele bekende zaken als de Morgan, Delhaize, Aldi en enkele horecazaken.

Het centrum kent een middelmatig aanbod, een zwakke uitstraling en ook een stagnerende leegstand (zelfde leegstand als 2006).

Wat het kerkplein en het Rode Kruisplein betreft stelt de studie van BRO dat er meer animo mag zijn. Meer publieksgerichte voorzieningen, zoals gemeenschapsdiensten, handel, horeca zorgen voor meer leven in het centrum.

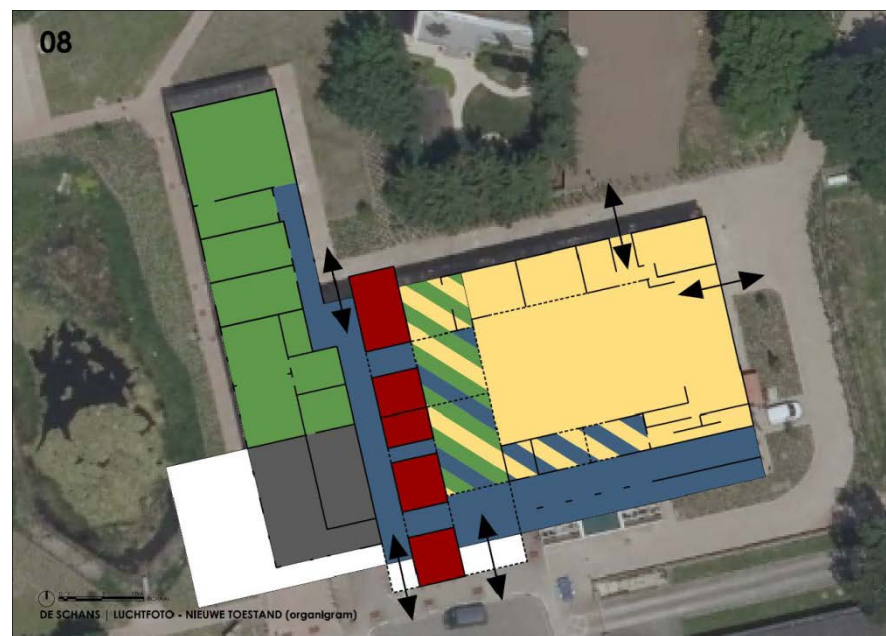
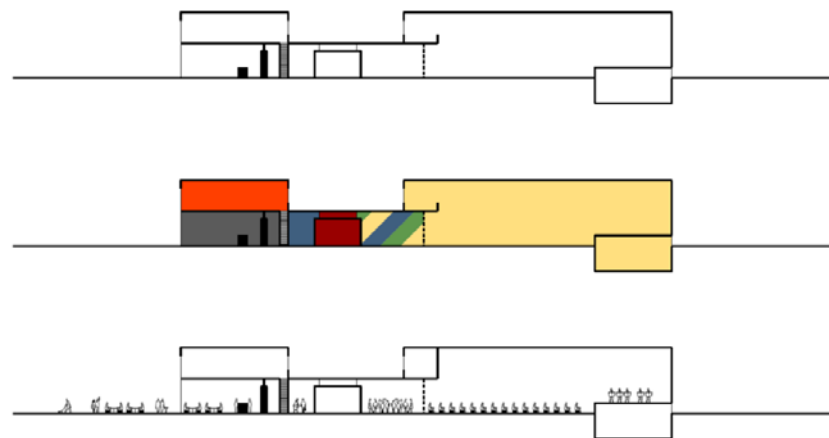
Een bundeling en concentratie van voorzieningen aan de pleinen zou een stap zijn in de goede richting voor de centrumuitbouw. Het project Aen de Schans is hier een goede aanzet toe.

4.2 “Masterplan ontmoetingscentrum De Schans”

Er is een studie opgemaakt door CREOSUM/Technum met betrekking tot het ontmoetingscentrum De Schans. Dit gebouw zal gefaseerd gerenoveerd worden. Hiervoor is ook een financiële raming gemaakt. De jeugdbibliotheek zal uit het ontmoetingscentrum verdwijnen en opgenomen worden in het project Aen de Schans.

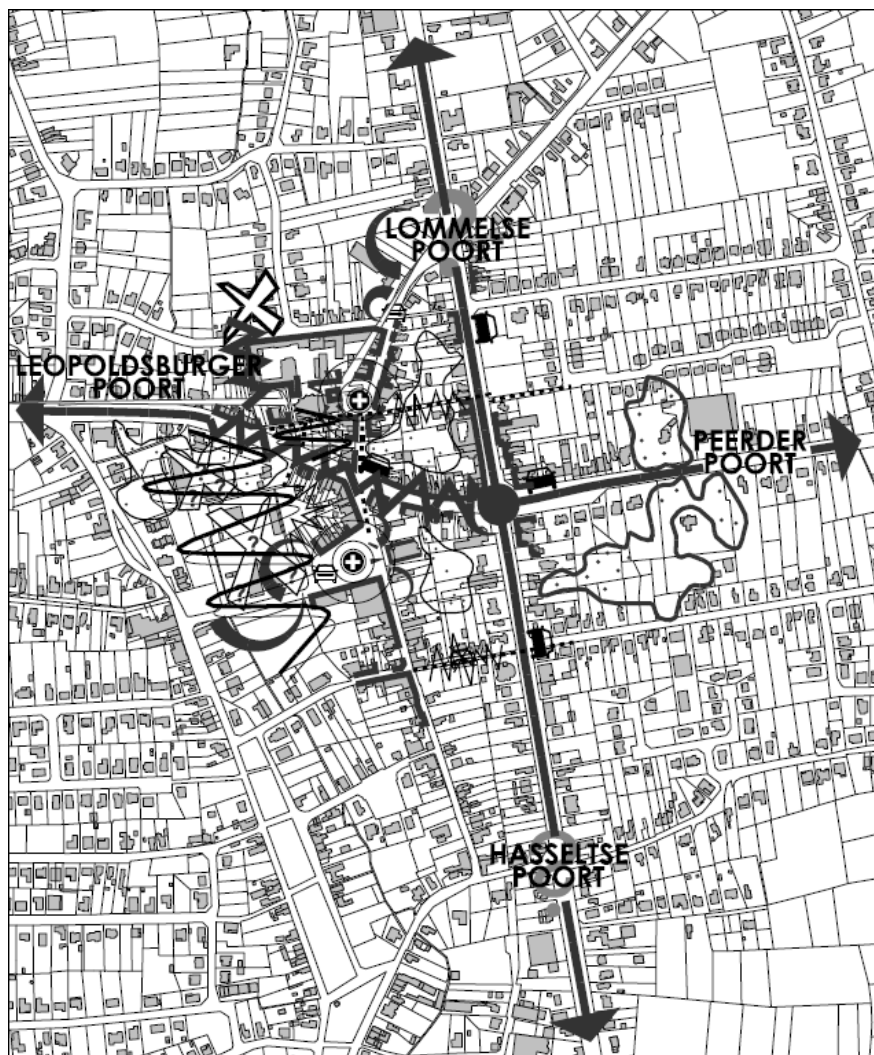
De cafetaria zal ook verhuizen naar de plaats waar de bibliotheek ingericht was. Bij deze cafetaria zal ook een overdekt terras en buitenterras ingericht worden ten westen van het gebouw in relatie met de groene publieke buitenruimte van de Dorperloop (is zone voor openbaar groen in het bestaand BPA). De gevel van De Schans zal volledig vernieuwd worden zodat er een aantrekkelijk voorgebied aan het ontmoetingscentrum wordt gemaakt met een centrale toegang in relatie met de buitenruimte / de parking aan De Schans.

Het gebouw van het OC bevat twee grote onderdelen, nl. het westelijk deel die de academie en het verenigingsleven huisvesten. Het oostelijk deel is het cultureel centrum, de zaal waar alle activiteiten, eetfestijnen en toonmomenten plaatsvinden. De foyer met de sanitaire blok in het midden legt de relatie tussen beiden. Beide gebouwdelen kunnen afzonderlijk van elkaar functioneren. De keuken en randinfrastructuur zullen volledig vernieuwd worden. Er zal een conciërgewoning boven de nieuwe cafetaria ingericht worden. De conciërge woont hier en baat het ontmoetingscentrum en de cafetaria uit. Het pad voor de zwakke weggebruiker aan de Kamperbaan zal opgedoekt worden als het plein in het project Aen de Schans ingericht is.



5. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 Inleiding



Met het project Aen de Schans wenst het gemeentebestuur een impuls te geven aan de duurzame ontwikkeling van de site waar voorheen de pastorie een actieve rol in het gemeenschapsleven vervulde. Andere noden en behoeften zijn in de plaats gekomen en vereisen ook een centrumlocatie.

Zo is de behoefte aan buitenschoolse opvang het jongste decennium exponentieel gestegen. Werkende ouders een veilige en kwalitatieve buitenschoolse opvang bieden is voor het gemeentebestuur een prioriteit. In functie van de schoollocaties leent de site 'Aen de Schans' zich zeer goed om hiervoor een project te ontwikkelen. Bovendien evolueert het kinderopvangbeleid steeds meer in de richting van een integrale benadering waarbij kinderopvang niet meer volledig los zal staan van voor – en naschoolse activiteiten en gezinspreventieve ondersteuning. De gemeente wenst dus een Huis van het Kind te ontwikkelen waarbij kinderen en jongeren in verschillende levensfasen en om verschillende redenen het gebouw kunnen bezoeken en gebruiken. Bovendien wenst de gemeente op dezelfde site nog een aantal andere publieke bestemmingen in te vullen, die nauw aansluiten op de hierboven beschreven activiteiten. Het aanpalende gemeenschapscentrum De Schans speelt hier overigens ook een rol in. De functies van beide gebouwen willen we zo maximaal mogelijk op elkaar afstemmen.

Daarnaast is er ook een groeiende behoefte aan kwalitatief en betaalbaar wonen in het centrum van Hechtel. Mede door op deze site ook een woonfunctie te ontwikkelen (ongeveer 30 wooneenheden, een 40-tal als er wooneenheden voor een doelgroep voorzien worden) willen we de kern van Hechtel versterken. De combinatie van wonen en openbare functies in het gebied moet een nieuwe dynamiek in het centrum van Hechtel tot doel hebben.

De gebouwen van het GO-onderwijs dateren van eind jaren 70, begin jaren 80 en zijn opgezet in een weliswaar gedateerde bungalowstijl uitgespreid over een ruim terrein. De terreinbezetting getuigt niet van zuinig ruimtegebruik. Op deze centrumlocatie is een andere duurzame geconcentreerde ontwikkeling, met een hoger rendement aangewezen. De school van het GO zal in ieder geval op deze locatie in het centrum blijven. Het schoolbestuur denkt na over een nieuw concept van het onderwijs om attractief te zijn (nl. het principe van een methodeschool) en bij de implementatie van dit onderwijsconcept willen ze ook gaan voor een nieuw gebouw met een buitenruimte. GO wil bekijken hoe het terrein in de toekomst meer rendement kan krijgen door nog andere functies op hun terrein te voorzien, zoals wonen, kantoren, diensten, mogelijk wat handel? De gemeente zal ook nadenken over haar eigen infrastructuur. Hoe zal de gemeentelijke administratie het beste gehuisvest worden op termijn? In het bestaande van kracht zijnde BPA is het terrein van het GO als openbare nutszone ingekleurd. Deze gronden zijn in volwaardig woongebied gelegen, op deze locatie moet de ontwikkeling van centrumfuncties in combinatie met de school (GO) mogelijk zijn. Het GO wil samen met de gemeente een visie uitwerking hiervoor.

De school zal in geen geval verdwijnen, maar deze centrumlocatie kan nog met andere centrumfuncties verder ontwikkeld worden. De schoolfunctie zit daar immers perfect op zijn plaats en de kinderopvang is zeer logisch gelegen en goed bereikbaar voor beide scholen.

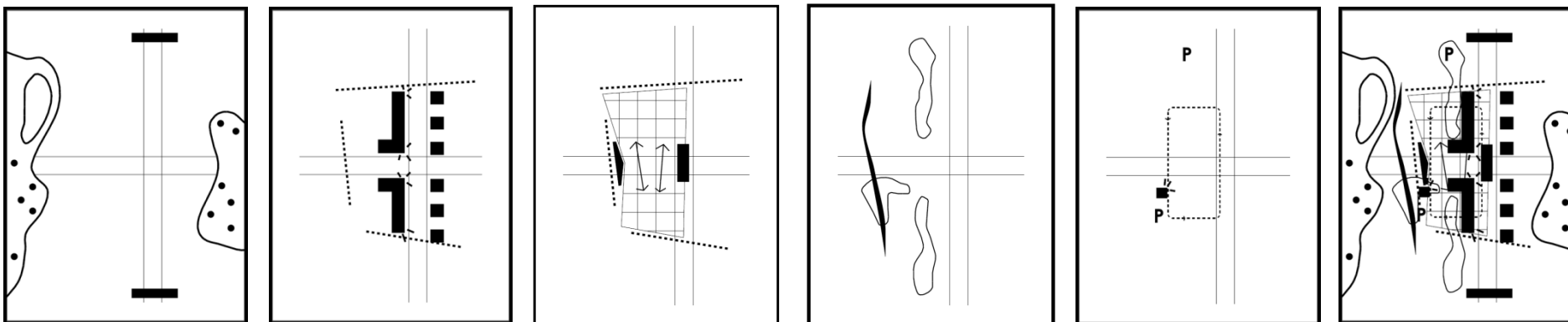
Het is een grote meerwaarde dat er over het nieuwe te creëren plein een voetgangersrelatie gelegd worden vanaf de Kamperbaan tot aan het Rode Kruisplein. Dit is een pad (bestaande sentier) dat moet gerealiseerd worden en gevrijwaard moet zijn van gemotoriseerd verkeer.

De terreinen van het GO zullen onderdeel uitmaken van het RUP dat voor heel het centrum wordt opgemaakt. We geven op mesoniveau kort een toelichting bij de conceptschetsen die de basis vormen voor de verdere

uitbouw van het centrum. Deze concepten zullen gehanteerd worden bij de uitwerking van het totale Centrum RUP voor Hechtel.

5.2 MESONIVEAU - visie op het centrum Hechtel

Op basis van ontwerpend onderzoek is voor het centrum een identiteit bepaald.

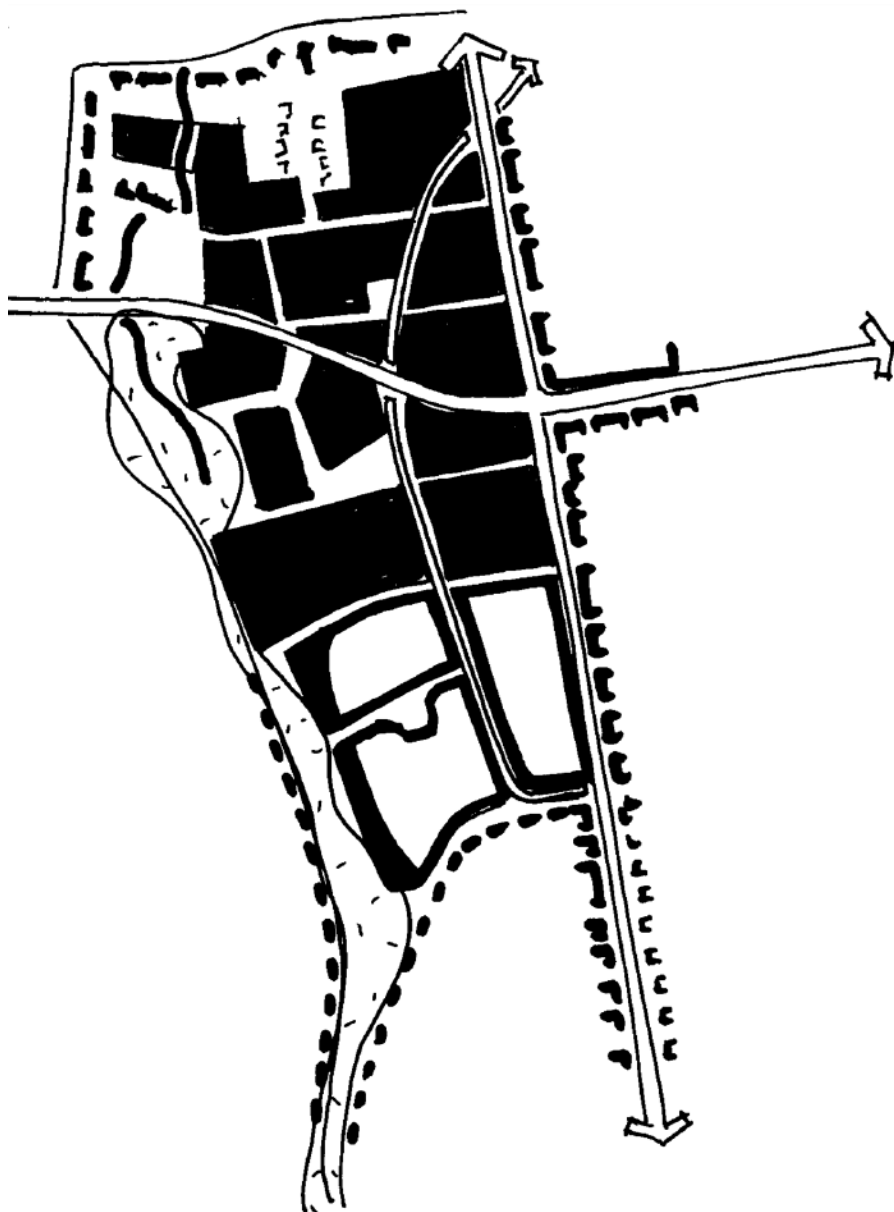


Dit zijn de conceptschetsen die dit geabstraheerd weergeven.

Er wordt gezocht naar de juiste situering van de eigenlijke toegangspoorten tot de kern. De poorten ten westen aan de Kamperbaan en ten oosten aan de Peerderbaan zijn groene toegangspoorten. In de visie op de toekomstige ontwikkeling moeten deze poorten duidelijk leesbaar blijven. Ook in het noorden en ten zuiden moeten de toegangspoorten tot het centrum bepaald worden op de Lommelse – en de Hasseltsebaan.

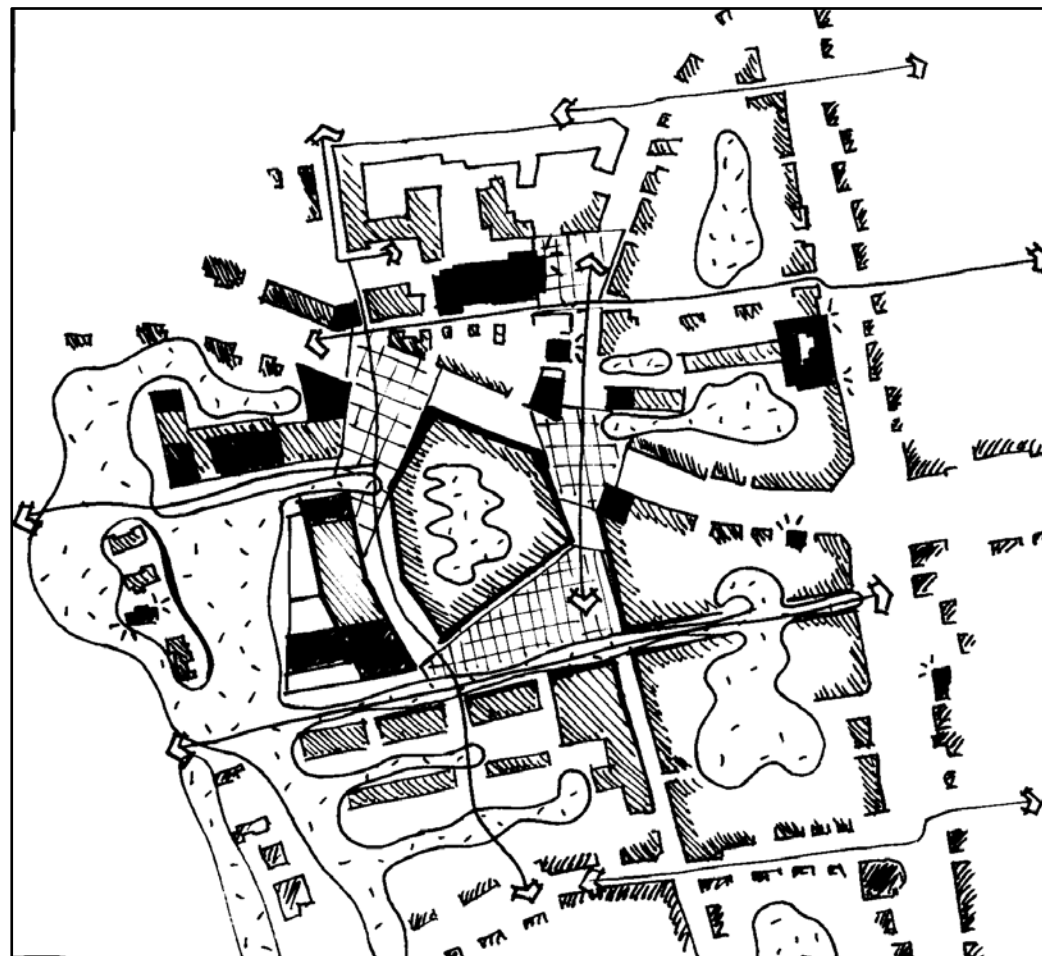
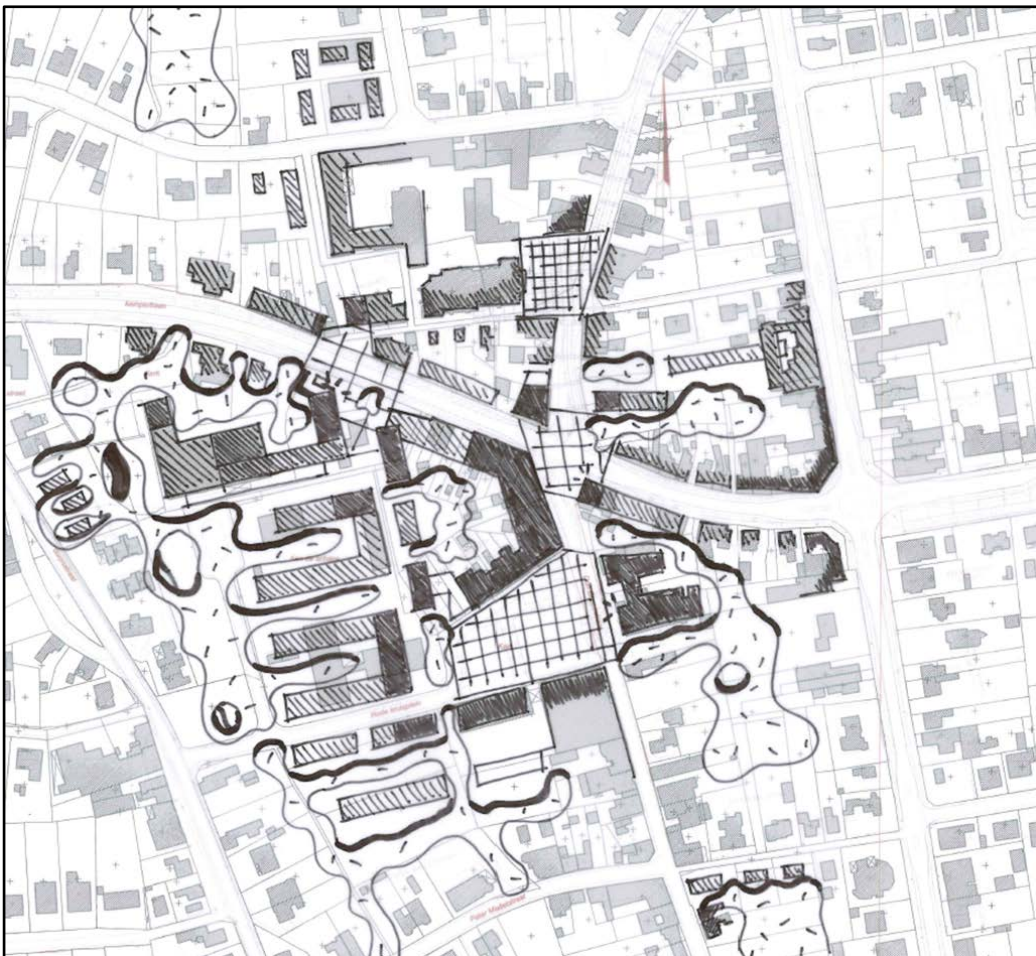
Het kruis van gewestwegen bepaalt sterk de ruimtelijke identiteit van de kern. Het is duidelijk dat de delen van het centrum die ten westen zijn gelegen van de Lommelse – Hasseltsebaan tot de eigenlijke kern behoren. Zij zullen naar kernversterking zowel functioneel als op vlak van bebouwing anders benaderd worden. Alle centrumdienstverlening situeert zich hier. Op deze plaats zijn het Kerkplein en het Rode Kruisplein de belangrijkste openbare pleinen. Centrumversterking door middel van wonen,

dienstverlening, centrumhandel en horeca hoort hier thuis en moet hier gestimuleerd worden. Beide pleinen worden door middel van de zone voor centrumplein in dit RUP met elkaar over de Kamperbaan verbonden. Ten westen van het projectgebied Aen de Schans situeert zich de Dorperloop, deze moet in het weefsel van de kern terug leesbaar worden over heel de lijn. Het parkeergebied aan het homeopathisch centrum aan de Twaalf Septemberstraat en het parkeergebied aan het OC De Schans zijn belangrijke centumparkings. Het Rode Kruisplein blijft ook een cruciaal parkeergebied in het centrum.



De schets hier aangegeven maakt duidelijk dat alle bouwblokken in de kern nog verdicht kunnen worden. Tijdens het planproces in het kader van de opmaak van het totale RUP voor het centrum zullen inrichtingsvoorstellen hiervoor geformuleerd worden. Het accent voor de invulling ligt op de woonfunctie. Op het gelijkvloers kunnen handels – en andere functies toegelaten en gefaciliteerd worden. Deze schets maakt ook duidelijk hoe het te creëren nieuwe centrumplein aan de Kamperbaan in het project Aen de Schans het Kerkplein en het Rode Kruisplein met elkaar verbindt door middel van een as voor de zwakke weggebruiker. Dit pad is ook een juridisch in de Atlas van de Buurtwegen vastgelegde Sentier nr. 23, dit zal nu verder structureel vorm krijgen. De auto is hier niet toegestaan. De vallei van de Dorperloop neemt een belangrijke plaats. De ontwerpvoorstellen houden rekening met deze groene ader door het centrum. Ook Den Dries aan de Dorpsstraat vervult een heel belangrijke rol in het centrum, deze zal in de toekomst behouden blijven.

- de terreinen van het GO vervullen een belangrijke centrumfunctie. In het kader van het totaalRUP zullen hierover uitspraken gedaan worden. Er is dialoog met de eigenaar (GO) hierover.
- meer woongelegenheden in het centrum: eventueel ook voor een specifiek doelpubliek



5.3 MICRONIVEAU – de planambities van het project Aen de Schans

Het project geeft een nieuw gezicht aan de Kamperbaan. Het is een kernversterkend centrumproject dat functioneel, architecturaal en ruimtelijk – stedenbouwkundig aansluiting zoekt met het ontmoetingscentrum (OC) De Schans. Verder bouwt het de Kamperbaan ook af, er wordt een nieuwe wand gecreëerd. De voormalige pastorij en bijgebouw zullen gesloopt worden. In het oosten zoekt het project aansluiting met de woningen aan de Kamperbaan. Op een specifieke manier wordt aansluiting gezocht met het Rode Kruisplein, er moet een openbaar domein ontstaan dat autovrij is, een plein dat multifunctioneel gebruikt kan worden en een veilige voetgangersrelatie legt met het Rode Kruisplein en het voorgebied, de parking voor het ontmoetingscentrum De Schans.

De gemeente heeft voor de (her)ontwikkeling van de projectzone “Aen de Schans” een aantal randvoorwaarden bepaald die ook afgestemd zijn met de betrokken hogere overheden, o.a. AWV die beheerder is van de gewestweg Kamperbaan.

Er is gesteld dat het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Kamperbaan mag niet toenemen. Toegangen tot het project kunnen wel gecombineerd worden.

De toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn aangegeven op het grafisch plan. Ze blijven beperkt tot de bestaande toegang voor het laden en het lossen van De Schans (OC), een toegang naar de achterkanten (garages) van het bouwblok met de smalle percelen aan de Kamperbaan en het Rode Kruisplein. Deze toegang situeert zich voorlopig aan de rand van het te creëren autovrij plein. Dit is een voorlopige toestand, want op termijn kan het bouwblok volledig geheroriënteerd worden als de wand aan het Rode Kruisplein verder afgebouwd wordt. Dan zou een toegang via het Rode Kruisplein ingericht kunnen worden naar een ondergrondse parking.

Verder is nog één toegang toegelaten vanaf de Kamperbaan, dit op de percelen die sowieso autonoom konden ontwikkelen als er geen totaalproject zou zijn. Dit is een toegang naar de ondergrondse parking voor heel het projectgebied.

Dus zoals gesteld dient de laad – en loskade van OC De Schans behouden te blijven. Deze toegangsweg wordt behalve voor kortleveringen t.b.v. De Schans ook door optredende gezelschappen gebruikt, wat impliceert dat vrachtwagens soms lange tijd blijven staan.

De bereikbaarheid van garages, autoboxen gelegen in het binnengebied van de woningen aan de Kamperbaan, de Don Boscostraat en het Rode Kruisplein dient zoals gesteld gegarandeerd te blijven vanaf de Kamperbaan, hiervoor zijn stedenbouwkundige vergunningen verleend. Op termijn kan dit evolueren en gewijzigd worden, als de terreinen van het GO en de percelen aan het Rode Kruisplein een nieuwe ontwikkeling zullen krijgen.

Het is een projectzone die in totaliteit ontwikkeld moet worden. Het gebouwencomplex kan niet gefaseerd ontwikkeld worden. Er dient één doordacht gebouwencomplex te ontstaan in relatie met de bebouwing in de projectzone en de rest van de omgeving. De opmaak van de inrichtingsstudie voor de ganse bestemmingszone, op te maken en toe te voegen bij de vergunningsaanvraag, dient hieromtrent voldoende inzicht te geven.

Het ontwerpplan³, opgenomen in deze toelichtingsnota is informatief en vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de zone voor kernversterking “Aen de Schans”. Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt die aantoont dat het project minimaal beantwoordt aan de architecturale en ruimtelijk – stedenbouwkundige kwaliteiten die het voorstel KPW-Architecten inhoudt.

³ Bron KPW-Architecten

Dit architectenbureau maakt deel uit van het team, het consortium, waarmee door de gemeente onderhandeld werd in het kader van de PPS-procedure. In de maand december 2015 is de beslissing genomen met welk consortium de gemeente een overeenkomst voor ontwikkeling afsluit.

Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast het wonen zijn op deze plaats ook volgende functies mogelijk voor de uitbouw van het centrum: handel, openbare nutsvoorzieningen, kantoren, diensten, en socioculturele inrichtingen, restaurant, café. Het betreft een kernversterkend project dat instaat voor de verdere uitbouw van het centrum van Hechtel. Dit projectgebied sluit met haar functies en gebruik nauw aan bij de werking van het ontmoetingscentrum De Schans dat westelijk aan de projectsite grenst. Door het gebruik en de functies van beide gebouwen op elkaar af te stemmen streeft het gemeentebestuur naar een laagdrempelige, geïntegreerde en transversale dienstverlening die maximaal afgestemd is op de noden en behoeften van de inwoners en de bezoekers. Deze dienstverlening betreft het brede lokaal cultuur – jeugd-, sport- welzijns – en toerismebeleid.

Het IBO moet kunnen erkend worden door Kind en Gezin en moet voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor de omgang met kinderen en ouders, de ruimte en inrichting, de veiligheid en gezondheid. Het ontwerp dient gebaseerd te zijn op 100 kinderen en met 4m2 netto-oppervlakte per kind als richtlijn van Kind en Gezin.

Voorzieningen voor preventieve gezinsondersteuning houden het volgende in: spreekruimte doktersconsult, spreekruimte verpleegster, omkleedruimte consultaties.

Verder zal het project Aen de Schans ook volgende functies huisvesten:

- Het vrije tijdsloket: front office. Dit is de centrale balie van waaruit de dienstverlening van de vrije tijdsdiensten naar inwoners en

bezoekers verloopt. Zij kunnen hier terecht voor zowel toeristische informatie en verkoop van toeristische producten als voor reservatie van lokalen, inschrijvingen voor activiteiten, ticketverkoop

- Kinder – en jeugdbibliotheek.
- Kantoorruimte: back office voor minstens 10 medewerkers van de vrijetijds – en welzijnsdiensten. Dubbel gebruik van lokalen, indien gepast, strekt tot aanbeveling.

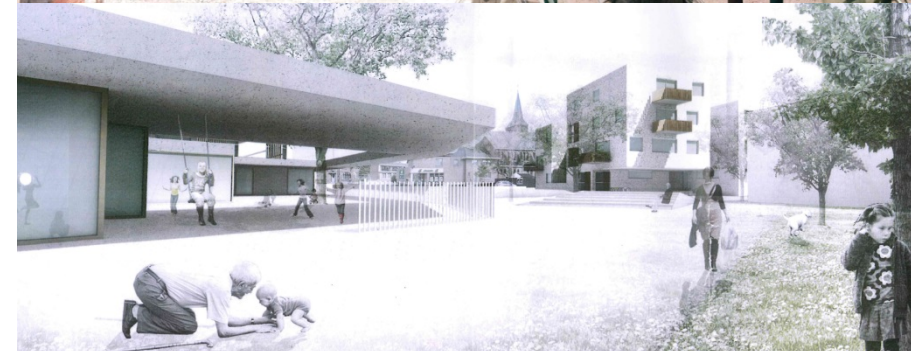
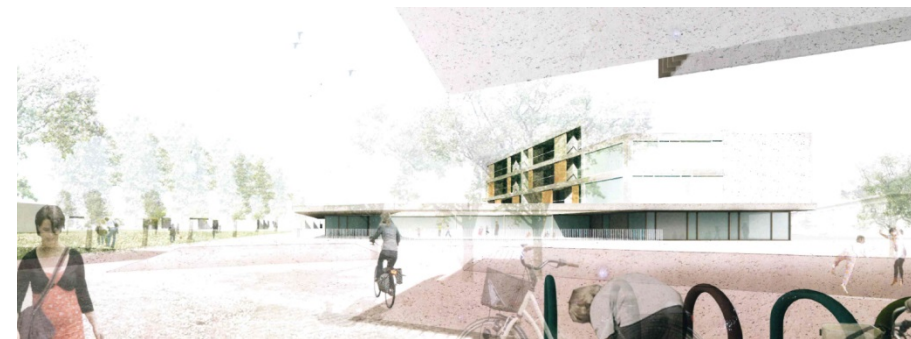
De inrichtingsstudie, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, moet specifiek ook een schaduwstudie bevatten

Het project staat naast de realisatie van het publiek programma ook in voor een mogelijke realisatie van ongeveer een 30-talwoongelegenheden dit in de vorm van appartementen en patiowoningen. Woongelegenheden voor een specifiek doelpubliek zijn ook toegestaan. Indien er assistentiewoningen worden voorzien kunnen er een 40-tal woongelegenheden voorzien worden.

De parkeernorm is van toepassing. Het project moet in zijn totaliteit voldoen aan eigen parkeervoorzieningen. Het parkeren moet ondergronds gebeuren. Voor dit project moet als norm 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien worden. Bij woongelegenheden voor een specifiek doelpubliek is één parkeerplaats per woongelegenheid voldoende.

Het ontwerp opgemaakt door KPW – architecten is informatief bij dit dossier gevoegd. Dit ontwerp vormt de toetssteen voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Zie ook bijlage bij dit dossier



6. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

6.1 Grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1 Zone voor kernversterking 'Aen de Schans'

Het is een projectzone die in totaliteit ontwikkeld moet worden. Het gebouwencomplex kan niet gefaseerd ontwikkeld worden. Er dient één doordacht gebouwencomplex te ontstaan in relatie met de bebouwing in de zone voor artikel 2. De opmaak van de inrichtingsstudie voor de ganse bestemmingszone dient hieromtrent voldoende inzicht te geven.

Het ontwerpplan, opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' onder het hoofdstuk 5, is informatief en vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de zone voor kernversterking "Aen de Schans". Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt.

Hoofdbestemming:

Het betreft een projectzone die instaat voor verdere uitbouw van de kern van Hechtel, volgende bestemmingen zijn toegestaan:

- Wonen: meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek;
- Openbare nuts – en gemeenschapsfuncties: zoals vb. het 'Huis van het Kind' met een buitenschoolse opvang (IBO), de voorzieningen van preventieve gezinsondersteuning, vrijetijdsloket met onthaalruimte en balie, kantoorruimte en een kinder – en jeugdbibliotheek e.a.;
- Handel;

- Horeca: restaurant en/of café;
- Kantoren en diensten;
- Socioculturele inrichtingen;
- De daarbij horende buitenruimten;

Een bedrijf is niet toegestaan.

Nevenbestemming enkel ondergronds:

- Private parkings, gemeenschappelijk georganiseerd, ondergronds te realiseren;

Bij elke woongelegenheid moet voldoende berging voorzien worden. Ook moet in de zone een voldoende grote fietsenstalling ingericht kunnen worden.

In de zone is slechts één toegang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Kamperbaan naar de ondergrondse parking toegestaan. Deze toegang valt samen met de plaats van het laden en lossen.

De voorbouwlijn van het gebouwencomplex kan samenvallen met de rooilijn.

Het gebouwencomplex moet aan de Kamperbaan afstand nemen van de bestaande perceelgrens, dit om het laden en het lossen van het ontmoetingscentrum De Schans mogelijk te houden. De overdruk maximum bouwlijn geeft de grens van de inplantingsplaats van de gevel aan.

De zuidelijke bouwlijn valt samen met de bestaande voorgevel van het ontmoetingscentrum van de Schans. Het gebouwencomplex sluit maximaal aan op het bestaande ontmoetingscentrum. De overdruk maximum bouwlijn geeft de grens van de inplantingsplaats van de gevel op het gelijkvloers aan.

De bouwhoogte van het bouwvolume bedraagt maximum drie bouwlagen met een dak of een setback.

Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Kamperbaan t.h.v. de rooilijn.

De woongelegenheden dienen over voldoende buitenruimte te beschikken. De wooneenheid dient minstens te beschikken over een bruikbaar dakterras, een bruikbaar terras en/of een bruikbare patio. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het voorkomen van privacy hinder en oriëntatie.

Een deel van de niet bebouwde zone moet deels ingericht als representatieve semi - publieke ruimte. Het betreft de noodzakelijke speelruimtes, het voorgebied dat of een randzone die als toegang tot de functies die in het project gehuisvest zijn (wonen, kinderopvang, vrijetijdsloket, kantoren, diensten, bibliotheek ...) functioneert. Het representatieve karakter staat hierbij voorop. Delen ervan kunnen verhard worden. Hier wordt tevens voldoende ruimte voorzien voor het inpassen van groenelementen.

Binnen de bestemmingszone worden ondergronds voldoende parkeervoorzieningen ingericht. De parkeerverordening is van kracht. De inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag geeft hierin voldoende inzicht.

Artikel 2 Zone voor centrumontwikkeling: wonen

Het is een projectzone die in totaliteit ontwikkeld moet worden.

Het ontwerpplan, opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' onder het hoofdstuk 5, is informatief en vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de zone voor kernversterking "Aen de Schans". Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt.

Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast het wonen, als hoofdbestemming, zijn op deze plaats op het gelijkvloers ook volgende functies mogelijk voor de uitbouw van het centrum: handel, openbare nutsvoorzieningen, kantoren, diensten, en socioculturele inrichtingen. Het betreft een kernversterkend project dat instaat voor de verdere uitbouw van het centrum.

Hoofdbestemming.

Het betreft een projectzone die instaat voor de verdere uitbouw van de kern van Hechtel, volgende bestemmingen zijn toegestaan:

- Wonen: meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek;

Nevenbestemming enkel op het gelijkvloers:

- Openbare nuts – en gemeenschapsfuncties;
- Handel;
- Horeca: restaurant en/of café;
- Kantoren en diensten;

Een bedrijf is niet toegestaan.

Nevenbestemming enkel ondergronds:

- Private parkings, al dan niet gemeenschappelijk georganiseerd.

Bij elke woongelegenheden moet voldoende berging voorzien worden. Ook moet in de zone een voldoende grote fietsenstalling ingericht kunnen worden.

In de zone is vanaf de Kamperbaan max. één toegang voor de auto, nl. een afrit naar de ondergrondse parkeergarage toegestaan. De helling van de afrit moet afstand nemen van de rooilijn zodat de ondergrondse parking op een veilige manier kan bereikt worden.

De voorbouwlijn van het gebouwencomplex moet aansluiten op de rest van de oostelijk gelegen bebouwing aan de Kamperbaan.

De westelijk gelegen bouwlijn mag samenvallen met de zonegrens.

De zuidelijk gelegen bouwlijn moet rekening houden met de toegang voor gemotoriseerd verkeer. Ook moet een ontsluiting voor langzaam verkeer naar het Rode Kruisplein mogelijk zijn.

Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Kamperbaan t.h.v. de rooilijn.

Een deel van de niet bebouwde zone wordt deels ingericht als representatieve semi - publieke ruimte. Het betreft een voorgebied dat of een rand zone die als toegang tot de functies die in het project gehuisvest zijn (wonen, handel, kantoren, diensten, ...) functioneert. Het representatieve karakter staat hierbij voorop. Delen ervan kunnen verhard worden. Hier wordt tevens voldoende ruimte voorzien voor het inpassen van groenelementen.

Binnen de bestemmingszone worden voldoende parkeervoorzieningen ingericht. De parkeerverordening is van kracht. De inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag geeft hierin voldoende inzicht.

Artikel 3. Zone voor centrumplein

Dit is een zone voor de inrichting van een publiek toegankelijk plein. Er is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan, uitgezonderd in functie van het verzekeren van de veiligheid en uitgezonderd op de plaats waar aangegeven op het grafisch plan door middel van de overdruk artikel 4: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

De verblijfsfunctie is cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de 'langzaamverkeer' weggebruiker. Het is een multifunctioneel plein, waarop activiteiten kunnen plaatsvinden. De inrichting door middel van groenelementen, straat – en pleinmeubilair is toegestaan.

6.2 Conclusie van de effectenrapporten

Veiligheidsrapport

In het advies van de dienst Veiligheidsrapportering, dat op 03/12/2015 werd overgemaakt is door deze dienst het standpunt ingenomen dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

De dienst VR heeft een toetsing uitgevoerd, namelijk gelet op het feit dat:

- Volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- Volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;
- Volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is;

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De plan – MER plicht

Screening Plan-MER-plicht: onderzoek aanzienlijke effecten

De geplande bestemmingswijzigingen hebben betrekking op de verdere ontwikkeling van de kern van Hechtel-Eksel, waaronder het realiseren van een "Huis van het Kind" en het uitbouwen van woonontwikkeling.

- Gezien er voor de bijkomende verhardingen binnen het plangebied de noodzakelijke hergebruik en infiltratie zal worden voorzien, worden geen belangrijke fysische veranderingen en abiotische verstoringen van het **bodem- en watersysteem** verwacht.
- De realisatie van het plan leidt niet tot risico's die **potentieel aanleiding kunnen geven tot schadelijke milieueffecten**.
- Gezien de beperkte schaal van de nieuwe ontwikkelingen wordt er geen significante impact op de **verkeersontsluiting** verwacht.
- Rekening houdend met de reeds aanwezige en beperkte uitbreiding van de activiteiten binnen het plangebied zal de **lucht- en geluidskwaliteit** ten gevolge van emissies van verkeer niet significant wijzigen.
- Er treden geen significante verstoringen op van **beschermde of waardevolle landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische elementen**.

Globaal kan geoordeeld worden dat het plan niet resulteert in aanzienlijke milieueffecten en bijgevolg niet plan-MER-plichtig is.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het realiseren van een kernversterkend project "Aen de Schans", waarbij o.a. ruimte wordt geboden aan kinderopvang, voorzieningen voor preventieve gezinsondersteuning, onthaalruimte en kantoorruimte voor andere publieke functies (bibliotheek, vrije tijdsloket) en een 30-40 woongelegenheden met mogelijkheid tot handel en andere diensten op het gelijkvloers. Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

De Dienst MER stelt dat zij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan – MER niet nodig is.

6.3 Ruimtebalans

Het RUP 'Aen de Schans' heeft een totale oppervlakte van 4.465 m². De woonbestemming van het gewestplan, en die van het bestaande BPA dat nu wordt opgeheven, blijft ook d.m.v. dit RUP binnen de categorie van woonbestemming behouden.

6.4 Op te heffen bepalingen

Het fragment van het bestaande BPA wordt opgeheven wat de afbakening van het plangebied betreft.

6.5 Register planbaten/planschade

De categorie wonen blijft behouden, waardoor er geen percelen in aanmerking komen voor planbaten, noch voor planschade.

7. BIJLAGE

Het inrichtingsvoorstel KPW – Architecten: als informatief inrichtingsplan bij het RUP