

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

‘AEN DE SCHANS’

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opdrachtgever: Gemeente Hechtel - Eksel

30 september 2016 – definitief ontwerp

Titel	Stedenbouwkundige voorschriften
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	4
Projectnummer	0003-055

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	17/11/2015	
Voorontwerp	20/11/2015	
Plenaire vergadering	14/12/2015	
Ontwerp	07/03/2016	
Openbaar onderzoek	22/04/2016 – 20/06/2016	
Definitief ontwerp	30/09/2016	

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

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

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	Sb def ONT Aen de Schans
Laatst opgeslagen	30/09/2016

KWALITEIT



DOCUMENTGESCHIEDENIS

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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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 wvd. 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.	ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1	Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan _____	3
1.2	Verordenende kracht _____	3
1.3	Geldigheid van de algemene bepalingen _____	3
1.4	Bestaande toestand _____	3
1.5	Publiciteit _____	3
1.6	Watertoets _____	3
1.7	Nutsvoorzieningen _____	4
1.8	Algemeen architectonisch voorkomen _____	4
1.9	Duurzaamheid _____	4
1.10	Archeologie _____	5
1.11	Terminologie _____	5
2.	BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	7
2.1	WONEN _____	7
	Art. 1. Zone voor kernversterking 'Aen de Schans'	7
	Art. 2. Zone voor centrumontwikkeling: wonen	15
2.2	LIJNINFRASTRUCTUUR _____	21
	Art. 3. Zone voor centrumplein	21
2.3	Overdrukken _____	23
	Art. 4. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer/laden en lossen	23
	Art. 5. Overdruk ontsluiting langzaamverkeer	25
	Art. 6. Overdruk maximum bouwlijn	26

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

Het plangebied van het RUP wordt in zijn geheel ontwikkeld. Het gaat om één totaalproject dat in één stedenbouwkundige aanvraag met een inrichtingsstudie dient te gebeuren. Artikel 1, 2 en 3 zijn de onderdelen van het totaalproject en deze deelzones moeten samen in één geheel aangevraagd worden.

1.2 Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.4 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.5 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.6 Watertoets

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

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 kan binnen elk van de voorgestelde zoneringen in het RUP mogelijk zijn.

1.7 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.8 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz..
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz..
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten.

Daktuinen of -terrassen zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

1.9 Duurzaamheid

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de bestaande of gewenste dichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening¹, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik

1.10 Archeologie

De bestaande regelgeving is van toepassing.

1.11 Terminologie

Bedrijf: onder bedrijf wordt verstaan: milieuvergunningsplichtige en milieumeldingsplichtige bedrijven of andere industriële of ambachtelijke bedrijven – kleine of – middelgrote ondernemingen met productieactiviteit, ambachtelijke activiteit, opslag, herstel activiteit, transportactiviteit.

Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte, inclusief de terrassen, patio's, afrit, gaanderijen en de overdekte buitenruimtes op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone. De toegang naar de laad – en loszone van de Schans in de zone artikel 1 wordt

niet in rekening gebracht, want deze situeert zich buiten de overdruk maximum bouwlijn.

Artikel 2: de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de achterliggende garages/autostalplaatsen, die ten oosten liggen van deze zone (buiten het plangebied) wordt niet in rekening gebracht.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevel dakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Diensten: onder een dienst of vrij beroep wordt verstaan: het leveren van diensten, zijnde het leveren van niet – fysieke goederen, zoals in de gezondheidszorg, een advocaat, een architect, een kapper, een nagelstudio, een boekhouder, ziekenfonds, een dienst in de financiële sector (banken), een verzekeringskantoor, een notaris, een dokter of specialist

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.

Handel: onder handel wordt verstaan: het uitwisselen van fysieke goederen tussen twee partijen tegen geld.

Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Er moet een schaduwstudie bij de

¹ In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze schaduwstudie geeft inzicht in de invloed van het project op de bebouwing in de directe omgeving wat licht – en zoninval betreft. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De rooilijn: dit is de lijn die de grens vormt van het openbaar domein met het privé domein.

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor kernversterking 'Aen de Schans'

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het plangebied van het RUP wordt in zijn geheel ontwikkeld. Het gaat om één totaalproject dat in één stedenbouwkundige aanvraag met een inrichtingsstudie dient te gebeuren. Artikel 1, 2 en 3 zijn de onderdelen van het totaalproject en deze deelzones moeten samen in één geheel aangevraagd worden. 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 <u>ontwerpplan</u>, 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 <u>een inrichtings-</u>	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
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. 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 vrijetijd – en welzijnsdiensten. Dubbel gebruik van lokalen, indien gepast, strekt tot aanbeveling.	In de zone is slechts <u>één toegang voor gemotoriseerd verkeer</u> vanaf de Kamperbaan naar de ondergrondse parking toegestaan. Deze toegang valt samen met de plaats van het laden en lossen (zie artikel 4) aan het ontmoetingscentrum De Schans.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en het opzetten van de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Kamperbaan t.h.v. de rooilijn. De oppervlakte van de totale projectzone (T) is +/- 2.530 m². De maximum bebouwingsoppervlakte, inclusief de terrassen, patio's, afrit, gaanderijen en de overdekte buitenruimtes, nl. het grondvlak van het totaal bouwproject, zoals aangegeven op het informatief inrichtingsplan bedraagt +/- 1.840 m². Het betreft in principe het deel van de bestemmingszone gelegen binnen de uiterste bouwlijn. Rekening houdend met de hiernaast vooropgestelde vloerindexen kan er in totaal een bruto vloeroppervlakte van ongeveer +/- 4.175 m² gerealiseerd worden. De maximum voorbouwlijn wordt bepaald o.b.v. de rooilijn aan de Kamperbaan. De voorbouwlijn kan samenvallen met de rooilijn. <u>Uitkragingen/overkragingen</u> zijn mogelijk, zij moeten uitgevoerd worden op basis van de principes van goede ruimte-	Bebouwingspercentage B/T bedraagt maximum: 0,75 V/T: maximum vloeroppervlakte per bouwlaag: - Niveau 0: V/T maximum 0,75 - Niveau +1: V/T maximum 0,35 - Niveau +2: V/T maximum 0,35 - Niveau +3: V/T is maximum 0,20 Dit houdt in dat de bouwhoogte van het bouwvolume maximum drie bouwlagen met een dak of een setback, dit is de 4^{de} laag over maximum 20 % (niveau +3).
	Inplanting van de gebouwen 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 (zie artikel 4). De overdruk maximum bouwlijn geeft de grens van de inplantingsplaats van de gevel aan.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
lijke ordening en architecturale kwaliteit. Zij mogen de doorgang van de gebruikers van het plein, van de brandweer en andere veiligheidsdiensten/voertuigen niet verhinderen. Zij mogen de activiteiten op het plein niet belemmeren. Zij moeten ook voldoen aan de bepalingen in het Burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. Hiermee zal in de beoordeling van het architectuurproject rekening gehouden worden.	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 4^{de} laag kan uitgewerkt worden als een architecturaal accent. Er wordt in het kader van de opmaak van de inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag een schaduwstudie toegevoegd die inzicht geeft in de invloed van het project op de bebouwing in de directe omgeving wat licht- en zoninval betreft.	Bouwhoogte
	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.
	Materialen
Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn.	Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op het perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld en de pleinen te ondersteunen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Een terras of patio als buitenruimte moeten bruikbaar zijn. Bruikbaar dat wil zeggen dat er minstens een tafel en stoelen op gezet moeten kunnen worden. De parkeerverordening is van kracht. Voor dit project moet als norm 1,5 parkeerplaatsen bij een woongelegenheid ondergronds voorzien worden. Bij woongelegenheden voor een specifiek doelpubliek is één parkeerplaats per woongelegenheid voldoende. Bij het dossier van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet <u>een inrichtingsstudie</u> gevoegd worden.	Inrichting van de onbebouwde ruimte • Terrassen bij woongelegenheden: 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. • Representatieve buitenruimte en parkeerinfrastructuur: 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.
	Procedure
	De projectzone omvat een totaalproject dat <u>niet gefaseerd</u> uitgevoerd mag worden. Om de stedenbouwkundige, ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van de plek in het centrum maximaal te respecteren en te benutten is het verplicht bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in de project-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i> De inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen de bestaande en gewenste toestand van: • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveltekeningen met materiaal aanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma- wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open – gesloten ruimte; • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader; • schaduwstudie • alle types van groenelementen; • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubilair; • de toegang naar de ondergrondse parkeerkelder; • de relatie met het ontmoetingscentrum De Schans;	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i> zone, naast de wettelijke documenten <u>een inrichtingsstudie</u> op te maken voor de ganse bestemmingszone, samen met de zone voor centrumontwikkeling: wonen artikel 2 en de zone voor centrumplein artikel 3. Deze drie zones horen ruimtelijk – stedenbouwkundige integraal samen en moeten samen uitgewerkt worden, dit omwille van het feit dat ze samen horen wat het ondergronds parkeren betreft en inzake de toegangen voor gemotoriseerd verkeer. De zone voor centrumplein moet samen met deze zone uitgevoerd worden. De inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de centrumuitbouw van Hechtel. De inrichtingsstudie toont aan hoe de verschillende deelzones van het RUP (artikel 1, 2 en 3) afgestemd zijn op elkaar.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Binnen de bestemmingszone Zone voor kernversterking 'Aen de Schans' zijn de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing.	Overdrukken
	- Art. 4 Overdruk toegang voor gemotoriseerd verkeer/laden en lossen; - Art. 6 Overdruk maximum bouwlijn;

Art. 2. Zone voor centrumontwikkeling: wonen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het plangebied van het RUP wordt in zijn geheel ontwikkeld. Het gaat om één totaalproject dat in één stedenbouwkundige aanvraag met een inrichtingsstudie dient te gebeuren. Artikel 1, 2 en 3 zijn de onderdelen van het totaalproject en deze deelzones moeten samen in één geheel aangevraagd worden. Het is een projectzone die in totaliteit ontwikkeld moet worden. Het <u>ontwerpplan</u>, 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 <u>een inrichtingsstudie</u> worden opgemaakt. (zie verder onder de rubriek procedure in dit artikel) Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast het wonen, als hoofdbestemming, zijn op deze plaats op het ge-	Gebiedscategorie Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming en inrichting
	<i>Hoofdbestemming:</i> Het betreft een projectzone die instaat voor de verdere uitbouw van de kern van Hechtel, volgende bestemmingen zijn toegestaan:

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i> lijkvloers 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. Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en het opzetten van de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Kamperbaan t.h.v. rooilijn.	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i> - Wonen: meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek; <i>Nevenbestemming enkel op het gelijkvloers:</i> - Openbare nuts – en gemeenschapsfuncties; - Handel; - Horeca: restaurant en/of café; - Kantoren en diensten; Een <u>bedrijf is niet</u> toegestaan. <i>Nevenbestemming enkel ondergronds:</i> - 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. <u>één toegang voor de auto</u>, 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.
	Bebouwingspercentage
	B/T: bedraagt maximum 0,80

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De oppervlakte van de totale projectzone (T) is +/- 885 m². De maximum bebouwingsoppervlakte, inclusief de terrassen, patio's gaanderijen en de overdekte buitenruimtes zoals aangegeven op het informatief inrichtingsplan bedraagt +/- 690 m². Rekening houdend met de hiernaast vooropgestelde vloerindexen kan er in totaal een bruto vloeroppervlakte van ongeveer +/- 2.125 m² gerealiseerd worden. De voorbouwlijn wordt bepaald o.b.v. de naastliggende bebouwing aan de Kamperbaan. <u>Uitkragingen/overkragingen</u> zijn mogelijk, zij moeten uitgevoerd worden op basis van de principes van goede ruimtelijke ordening en architecturale kwaliteit. Zij mogen de doorgang van de gebruikers van het plein, van de brandweer en andere veiligheidsdiensten/voertuigen niet verhinderen. Zij mogen de activiteiten op het plein niet belemmeren. Zij moeten ook voldoen aan de bepalingen in het Burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. Hiermee zal in de beoordeling van het architectuurproject rekening gehouden worden.	V/T: maximum vloeroppervlakte per bouwlaag: - Niveau 0: V/T maximum 0,80 - Niveau +1: V/T maximum 0,65 - Niveau +2: V/T maximum 0,65 - Niveau +3: V/T maximum 0,30 Dit houdt in dat de bouwhoogte van het bouwvolume maximum drie bouwlagen met een dak of een setback, dit is de 4^{de} laag over maximum 30 % (niveau +3)
	Inplanting van de gebouwen 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. (art. 4). Ook moet een ontsluiting voor langzaam verkeer naar het Rode Kruisplein mogelijk zijn. (art. 5)

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en het opzetten van de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Kamperbaan. Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn. Een terras of patio als buitenruimte moeten bruikbaar zijn. Bruikbaar dat wil zeggen dat er minstens een tafel en stoelen op gezet moeten kunnen worden.	Bouwhoogte 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.
	Materialen Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op het perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.
	Inrichting van de onbebouwde ruimte
	• Terrassen bij woongelegenheden: 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. • Representatieve buitenruimte en parkeerinfrastructuur: 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 ge-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De parkeerverordening is van kracht. Voor dit project moet als norm 1,5 parkeerplaatsen bij een woongegelegenheid ondergronds voorzien worden binnen de projectzone. Bij woongegelegenheden voor een specifiek doelpubliek is één parkeerplaats per woongegelegenheid voldoende. Bij het dossier van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet <u>een inrichtingsstudie</u> gevoegd worden. De inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen de bestaande en gewenste toestand van: • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveltekeningen met materiaalaanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma - wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open	huisvest 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.
	Procedure De projectzone omvat een totaalproject dat <u>niet gefaseerd</u> uitgevoerd mag worden. Om de stedenbouwkundige, ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van de plek in het centrum maximaal te respecteren en te benutten is het verplicht bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in de projectzone, naast de wettelijke documenten <u>een inrichtingsstudie</u> op te maken voor de ganse bestemmingszone, samen met de zone voor kernversterking A en de Schans artikel 1 en de zone voor centrumplein artikel 3. Deze drie zones horen ruimtelijk – stedenbouwkundige integraal samen en moeten samen uitgewerkt worden, dit omwille van het feit dat ze samen horen wat het ondergronds parkeren betreft en inzake de toegangen voor gemotoriseerd verkeer. De zone voor centrumplein moet samen met deze zone uitgevoerd worden. De inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de centrumuitbouw van Hechtel. De inrichtingsstudie toont aan hoe de verschillende deelzones van het RUP (artikel 1, 2 en 3) afgestemd zijn op elkaar.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
– gesloten ruimte; • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief); • schaduwstudie • alle types van groenelementen; • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubilair; • de toegang naar de ondergrondse parkeerkelder	
Binnen de bestemmingszone Zone voor centrumontwikkeling: wonen zijn de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing.	Overdrukken - Art. 4 Overdruk toegang voor gemotoriseerd verkeer/laden en lossen; deze overdruk geeft aan dat op deze plaats toegang voor gemotoriseerd verkeer mag genomen worden, dit voor de ontsluiting van het aangrenzende bouwblok aan de Kamperbaan – Rode Kruisplein. - Art. 5 Overdruk ontsluiting langzaam verkeer; dit pad legt over het centrum plein een langzaamverkeer verbinding van de Kamperbaan met het Rode Kruisplein en het parkeergebied voor het ontmoetingscentrum De Schans.

2.2 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 3. Zone voor centrumplein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' is informatief en vormt een leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP. Het plangebied van het RUP wordt in zijn geheel ontwikkeld. Het gaat om één totaalproject dat in één stedenbouwkundige aanvraag met een inrichtingsstudie dient te gebeuren. Artikel 1, 2 en 3 zijn de onderdelen van het totaalproject en deze deelzones moeten samen in één geheel aangevraagd worden. De aanleg van de ondergrondse parking in het kader van het project maakt integraal deel uit van de totaalontwikkeling. Deze ondergrondse parking bevindt zich ook in de zone artikel 3, onder het centrumplein.	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming en inrichting
	Dit is een zone voor de inrichting van een publiek toegankelijk plein. Er is <u>geen gemotoriseerd verkeer toegestaan</u>, 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 aanleg van een ondergrondse parking in deze zone is toegestaan. 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.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Binnen de bestemmingszone voor centrumplein kunnen de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing zijn.	Overdrukken
	- Art. 4. Overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer / laden en lossen - Art. 5 Overdruk ontsluiting langzaam verkeer

2.3 Overdrukken

Art. 4. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer / laden en lossen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' is informatief en vormt een leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP. Deze aanduiding, aangeduid door een vierkantjeslijn, geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Deze ontsluitingen zijn toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Zij worden zodanig ingericht dat zij hun functie op een kwaliteitsvolle en veilige manier kunnen vervullen. Op dit moment moet er, omwille van de rechten die aan de aangelanden zijn verleend, ook een toegang voor de auto mogelijk zijn naar de achterkanten van de aangelande per-	Gebiedscategorie
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
	Bestemming en Inrichting
	Deze aanduiding geeft de mogelijk te realiseren ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. De westelijke gelegen overdruk geeft de plaats aan waar er geladen en gelost kan worden in functie van de exploitatie van het ontmoetingscentrum De Schans. De oostelijk gelegen overdruk geeft de plaats aan waar er toegang is voor gemotoriseerd verkeer naar de achterkanten van de percelen gelegen in het bouwblok Kamperbaan – Rode Kruisplein. Deze oostelijk gelegen toegang voor de auto verdwijnt als het mogelijk is om de toegang te voorzien vanaf het Rode Kruisplein.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i> celen. Maar er moet over gewaakt worden dat deze toegang voor gemotoriseerd verkeer, de kwaliteiten van het autovrij plein niet ondergraaft. De veiligheid moet gegarandeerd zijn. Deze toegang voor de auto is beperkt en enkel een recht van de aangelanden, als achtertoegang naar garages in het bouwblok ten oosten van het plangebied. De eigenaars hebben het recht om hier vanaf de Kamperbaan toegang te nemen. Iemand anders mag hier met de auto niet komen. Op termijn is het aangewezen dat de toegang voor de auto naar het bouwblok gebeurt langs het Rode Kruisplein, dit zou een betere en veiligere oplossing zijn. Dan kan de toegang over het plein aan de Kamperbaan verdwijnen en zo ontstaat er een autovrij plein aan de Kamperbaan.	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>

Art. 5. Overdruk ontsluiting langzaamverkeer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' is informatief en vormt een leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP. De aangeduide verbindingen hebben tot doel het gebied maximaal doorwaadbaar te maken met het oog op een fijnmazig padennetwerk ongeacht de bestemmingszone waarbinnen ze zich bevinden. Deze aanduiding, aangegeven door een bolletjeslijn, geeft op indicatieve wijze waar deze langzaamverkeersverbindingen zich bevinden.	Gebiedscategorie
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
	Bestemming en inrichting Minimaal de aangeduide verbindingen dienen gerealiseerd te worden. Deze verbindingen zijn enkel bedoeld voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. De ligging is indicatief aangeduid en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de in grondkleur aangegeven bestemming. Het centrumplein waarover deze verbindingen lopen is in ieder geval enkel toegankelijk voor de zachte weggebruiker: de fietser en de voetganger. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan. Op de aangeduide verbindingen kunnen nog andere bijkomende lussen aangesloten worden, ook al zijn deze niet op het grafisch plan weergegeven

Art. 6. Overdruk maximum bouwlijn

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Aen de Schans' is informatief en vormt een leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP. De zwarte streeplijn geeft de maximum bouwlijn op het gelijkvloers aan van de zone voor kernversterking Aen de Schans.	Gebiedscategorie
	Deze aanduiding behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.
	Bestemming en inrichting
	Het betreft een bouwlijn die de begrenzing aangeeft waarbinnen de bebouwing moet voorkomen in de zone voor kernversterking 'Aen de Schans'. Het is de uiterste bouwlijn voor het gelijkvoers.