

RUP 'CENTRUM HECHTEL'

GEMEENTE HECHTEL-EKSEL

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | september 2022 |

COLOFON

Project | 0003-031
RUP 'Centrum Hechtel'

Dossier | Ontwerp

Datum | 23 november 2020, voorontwerpdossier voor advies
11 juni 2021, dossier voor tussenoverleg met overheidspartners
11 oktober 2021, ontwerp
september 2022

Opdrachtgever: Gemeente Hechtel-Eksel
Contactpersonen: Kristel Kenis, Sammy Reijnders

Opgemaakt door **TRACTEBEL Engie**, CREOSUM in onderaanneming
Projectmedewerkers

Marthe Moris
Davy Ceunen
Marlies Aerts
Eveline Hoppers (Milieuscreening)

GEMEENTE HECHTEL-EKSEL

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'CENTRUM HECHTEL'

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
25 oktober 2021

De Algemeen Directeur
Robert Verheyen

De Voorzitter van de gemeenteraad
Stefan Agten

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

De Algemeen Directeur
Robert Verheyen

De Burgemeester
Jan Dalemans

Opgesteld door CREOSUM, september 2022

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

Marlies Aerts, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en
latere wijzigingen

De Algemeen Directeur
Robert Verheyen

De Voorzitter van de gemeenteraad
Stefan Agten

INHOUD

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN	4
VERORDENENDE KRACHT	4
GELDIGHEID VAN ALGEMENE BEPALINGEN	4
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	4
BESTAANDE TOESTAND	4
OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES	4
AFSLUITINGEN	5
ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	5
ARCHEOLOGISCH ERFGOED	6
ERFGOEDNOTA	6
FIETSTALPLAATSEN	6
HEMELWATER	6
INPLANTING VAN DE BEBOUWING	7
INRICHTINGSSTUDIE	7
NUTSVOORZIENINGEN	8
PARKEREN	8
PUBLICITEIT	8
SCHOTELANTENNES	8
TERMINOLOGIE	8
TOETSINGSKADER	10
VERHARDINGEN	10
WATERTOETS	10
WONEN VERWANTE ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN	10
ARTIKEL 1 ZONE VOOR KERNVERSTERKING 'AEN DE SCHANS'	11
ARTIKEL 2 ZONE VOOR CENTRUMWONEN	14

ARTIKEL 3 ZONE VOOR WONEN AAN DE DRIES	18
ARTIKEL 4 ZONE VOOR WONEN – OPEN EN HALF-OPEN BEBOUWING	21
ARTIKEL 5 ZONE VOOR PUBLIEK PARK DE DRIES / DORPERLOOP AAN DE SCHANS	23
ARTIKEL 6 ZONE VOOR WEGEN	24
ARTIKEL 7 ZONE VOOR VOET- EN FIETSPAD	25
ARTIKEL 8 WANDVORMING MET RUIMERE BOUWHOOGTE	26
ARTIKEL 9 GROENE POORT	27
ARTIKEL 10 RUIMTE VOOR DE DORPERLOOP	28
ARTIKEL 11 CENTRUMVERSTERKING	30
ARTIKEL 12 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	31
ARTIKEL 13 MAXIMUM BOUWLIJN	32
ARTIKEL 14 BOUWKUNDIG ERFGOED	33
ARTIKEL 15 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	34
ARTIKEL 16 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER	35
ARTIKEL 17 DORPERLOOP – WATERLOOP 2^E CATEGORIE	36
ARTIKEL 18 ZONE NON AEDIFICANDI	36
ARTIKEL 19 DORPERLOOP – NIET GEKLASSEERD	37

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
VERORDENENDE KRACHT Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.	Toelichtend De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom, gelezen te worden. Indien er in de linker kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.
GELDIGHEID VAN ALGEMENE BEPALINGEN De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.	
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.	
	BESTAANDE TOESTAND De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het voorontwerp - RUP.
OVERGANGSBEPALING MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN FUNCTIES Er geldt een overgangsbepaling voor bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing die niet voldoet aan de voorschriften bij dit RUP. Aan deze gebouwen zijn onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegestaan, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verbouwen is ook toegelaten, dat wil zeggen dat het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, is toegestaan. Bij het herbouwen en substantiële uitbreidingen moet voldaan zijn aan de voorschriften van dit RUP. Onder herbouwen wordt verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken	

<p>constructie een nieuwe constructie bouwen. Onder substantiële uitbreidingen wordt verstaan: uitbreidingen die meer dan 40 % van de bestaande vloeroppervlakte bedragen.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten en functies kunnen behouden blijven, ook al zijn ze strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Bij een aanvraag voor nieuwe activiteiten en functies moeten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegepast.</p>	
<p>AFSLUITINGEN</p> <p>De afsluitingen moeten kwalitatief zijn en zich landschappelijk inpassen in de omgeving. In de tuinen zijn het bij voorkeur streekeigen hagen eventueel gecombineerd met een draad met een max. hoogte van 1.80 m. Weideafsluitingen bestaan uit houten palen met een ursusdraad of schrikdraad.</p>	
<p>ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het openbaar domein door inplanting en buitenaanleg; • De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy, enz. • 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; <p>Daktuinen of -terrassen zijn niet toegelaten bij grondgebonden ééngezinswoningen. Bij meergezinswoningen: moeten de daktuinen en terrassen voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten en ook privacy-hinder voorkomen.</p> <p>Materiaalgebruik</p> <p>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, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>Afwijkingen kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd.</p>	

<p>ARCHEOLOGISCH ERFGOED De bestaande regelgeving is van toepassing.</p>	
<p>ERFGOEDNOTA Indien het erfgoed opgenomen is in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed met aanduiding ster, dient bij elke aanvraag <u>een erfgoedbeoordeling door middel van een erfgoednota</u> te gebeuren. De panden worden bij voorkeur behouden. Indien dit niet mogelijk is dient de erfgoednota dit te verantwoorden.</p> <p><u>De erfgoednota houdt het volgende in:</u> Het is een beschrijvende nota over <u>de bouwfysische toestand</u> van het gebouw. Het bevat een beoordeling van de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen en een motivatie betreffende de voorgestelde maatregelen en werken en hun impact op het gebouw, de erfgoedwaarde en de omgeving.</p> <p>Indien het niet mogelijk is om het gebouw te behouden, wordt hiervoor een gemotiveerde onderbouwing toegevoegd. Dit omvat een beschrijving van de uit te voeren werken, een kostenraming en de inschatting van de impact daarvan op de erfgoedwaarde van het pand zelf en van het pand in de omgeving.</p> <p>De nota wordt opgevat met foto's en duiding door middel van beelden. Beeldmateriaal dient ter ondersteuning en kan zowel historisch (indien beschikbaar) als nieuw materiaal omvatten. Deze foto's moeten een actueel beeld geven van al de onderdelen van het gebouw. Op het plan worden de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's aangegeven.</p>	<p>Bij het verbouwen of uitbreiden van een waardevol erfgoedpand, moet de erfgoedwaarde behouden blijven. Nieuwe geveldelen en gevelementen van een waardevol pand worden uitgewerkt rekening houdend met de erfgoedelementen van het pand. De erfgoedwaarde mag na de werken niet geschaad zijn. In elk geval moet een aangepast materiaalgebruik de gevelcompositie ondersteunen.</p> <p>Er dient zorg in acht genomen te worden voor het behoud van de waardevolle historische bouwstructuren en authentieke waardevolle interieurelementen. Extra zorgmaatregelen gelden voor de gevels omwille van hun bepalende invloed op het karakteristieke aanzicht/beeld in de straat.</p> <p>Wanneer behoud en renovatie omwille van technische of structurele redenen onmogelijk is, kan een nieuwbouw van hoge kwaliteit mogelijks worden gerealiseerd. Een nieuwe hedendaagse invulling met een eigentijdse architectuur dient met respect voor de omgeving te gebeuren. Dergelijke projecten verlopen in nauw overleg met de gemeentelijk dienst Omgeving. Bij een aanvraag dient de onmogelijkheid tot behoud en renovatie uitdrukkelijk te worden gemotiveerd.</p>
<p>FIETSSTALPLAATSEN Bij meergezinswoningen moeten fietsststalplaatsen voorzien worden. Deze bevinden zich bij voorkeur op maaivelniveau, zijn gemakkelijk toegankelijk, overdekt en kunnen eventueel gemeenschappelijk voorzien worden.</p>	
<p>HEMELWATER In alle bestemmingszones zijn werken om hemelwater zoveel mogelijk te laten infiltreren in de bodem en/of vertraagd te laten afvoeren toegelaten. De Gewestelijke verordening is van toepassing.</p>	

INPLANTING VAN DE BEBOUWING

Voor het centrum van Hechtel worden volgende afmetingen gehanteerd tenzij anders vermeld binnen de artikelnummers:

- ° bouwdiepte gelijkvloers: max. 17m
- ° bouwdiepte verdieping:
 - max. 10m (hellend dak)
 - max. 12m (plat dak) – ramen binnen de eerste 10m
- ° kroonlijsthoogte max. 6,50m
- ° dakvorm vrij – bij hellend dak: nokhoogte max. 11m
- ° bijgebouw: max. 20% van de tuinzone, max. 50m²
- ° achteruitbouwstrook min. 5m
- ° bouwvrije zijtuinstroken van min. 3m

INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag gevoegd te worden. Het 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 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. De studie toont aan dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van het gebied niet hypothekeert, dit o.a. op vlak van ontsluiting, bouwmogelijkheden en op vlak van groen – en waterstructuur/waterbergend vermogen. Ze toont aan dat de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en dat de aanvraag het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet aantast op vlak van privacy, lichten en zichten en bezonning en schaduw. Daarom moet er ook een schaduwstudie bij de 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 de omgevingsvergunning 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.

Er is geen inrichtingsstudie noodzakelijk bij een klein project aan de rand van het bouwblok dat aan uitgeruste weg is gelegen en dat van weinig impact is op het functioneren van het binnengebied en de omgeving.

<p>Wanneer een binnengebied ontwikkeld wordt (zie aanduiding overdruk) zal er een inhoudelijke inrichtingsstudie of omgevingsrapport opgemaakt moeten worden dat minstens de volgende elementen bevat:</p> <p>Analyse bestaande ruimtelijke structuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ° situering macro – meso – micro ° omliggende functies ° aanwezige waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen (o.a. groen /water) ° ontsluiting en bereikbaarheid ° waardevolle panden, zichtassen ° identiteit van een plek, samenhang <p>Visie gewenste ruimtelijke structuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ° ontwikkelingsconcepten ° ontwerpend onderzoek ° toetsing beoordelingselementen ° schaduwstudie 	
<p>NUTSVOORZIENINGEN Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, buswachthokjes, publieke infopanelen, elektrische fiets- en auto laadpalen e.a. gelijkaardige voorzieningen in het kader van openbaar nut mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.</p>	
<p>PARKEREN De gemeentelijk parkeerverordening bij woongebouwen is van kracht.</p>	
<p>PUBLICITEIT De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
<p>SCHOTELANTENNES Deze zijn niet toegelaten op de voorgevel en de zijgevel. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p>	
<p>TERMINOLOGIE</p> <p>Bedrijf: onder bedrijf wordt verstaan: milieuvergunningplichtige en milieumeldingsplichtige bedrijven of andere industriële of ambachtelijke bedrijven – kleine en/of – middelgrote ondernemingen met productieactiviteit, opslag, herstel activiteit, transportactiviteit.</p>	

Artisanale ambachtelijke activiteit: hieronder wordt verstaan milieumeldingsplichtige activiteiten, die artisaanaal en ambachtelijk zijn en ook centrumondersteunend vb. chocolatier, schoenmaker, bakker, slager, atelier ...

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.

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

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

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.

<p>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.</p>	
<p>TOETSINGSKADER Het toetsingskader 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. Het toetsingskader bevat beoordelingselementen inzake de woon- en leefkwaliteit, het zijn aandachtspunten voor elke nieuwe ontwikkeling.</p>	<p>Dit toetsingskader is een informatief onderdeel van het dossier en is in bijlage aan de toelichtingsnota toegevoegd.</p>
<p>VERHARDINGEN Verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt en bij voorkeur voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>	
<p>WATERTOETS Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2^{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. Het waterbergend vermogen moet minstens behouden blijven, wanneer nieuwe infrastructuur gebouwd of aangelegd worden.</p>	
<p>WONEN VERWANTE ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, artisanale ambachtelijke activiteiten, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Ze zijn centrum ondersteunend.</p>	

ARTIKEL 1 ZONE VOOR KERNVERSTERKING 'AEN DE SCHANS'



CATEGORIE wonen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

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 voor elk doelpubliek
- Openbare nuts – en gemeenschapsfuncties;
- Handel;
- Artisanale, ambachtelijke activiteiten;
- Horeca: restaurant en/of café;
- Kantoren en diensten;
- Socioculturele inrichtingen;
- De daarbij horende buitenruimten;

Een bedrijf (zoals omschreven in de algemene bepalingen) is niet toegestaan.

- Private parkings, gemeenschappelijk georganiseerd, ondergronds te realiseren;

Bij elke woongelegenheden moet voldoende berging voorzien worden.

Er moet in de buurt van deze zone een voldoende grote fietsenstalling ingericht worden.

In de zone is slechts één toegang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Kamperbaan naar de ondergrondse parking toegestaan, zie overdruk. Deze toegang valt samen met de plaats van het laden en lossen aan het ontmoetingscentrum De Schans.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Dit houdt het project van het 'Huis van het Kind' en het Vrije Tijdsloket in.

Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast wonen zijn op deze plaats ook volgende functies mogelijk voor de uitbouw van het centrum: handel, openbare nutsvoorzieningen, kantoren, diensten, socioculturele inrichtingen, hotel, restaurant en café. De openbare nutsfuncties houden het volgende in: 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. 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- welzijn – en toerismebeleid.

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 daklaag 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. 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.

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.

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. Uitkragingen/overkragingen 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.

De daklaag 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.

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. De grootte van het terras wordt afgestemd door het aantal slaapplekken. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het voorkomen van privacy hinder van de terrassen onderling en optimale 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.

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.

ARTIKEL 2 ZONE VOOR CENTRUMWONEN



CATEGORIE wonen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

WONEN

Wonen is verplicht langs de Sint-Lambertusstraat, de Kloosterstraat, de Crommertenstraat, de Sint-Marcoenstraat, de Byvoetstraat, de Oudstrijderslaan, de Vlinderstraat, de Rijkswachtstraat, de Rode Leeuwweg, de Pater Malletstraat, de Schuylenstraat en de Stokerijstraat.

Wonen kan in alle vormen voorkomen:

- o Grondgebonden ééngezinswoningen;
- o Meergezinswoningen of appartementen.
- o Zorgwonen, cohousing, ...
- o Vernieuwende woonvormen

Wonen kan in combinatie met centrum ondersteunende functies voorkomen.

CENTRUM ONDERSTEUNENDE FUNCTIES ZIJN:

- Centrum ondersteunende handel;
- Hotel/restaurant/café (horeca) en logiesverstrekking;
- Artisanale ambachtelijke activiteiten;
- Vrije beroepen, diensten en kantoren;
- Private- en openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen;

Louter opslagruimte is niet toegestaan.

Een bedrijf dat hinderlijk is voor het wonen is niet toegestaan.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Hechtel is een historisch organisch gegroeid woondorp met de kern ten westen van de Hasseltsebaan. Om dit woondorp leefbaar te houden, is een menging van functies en voldoende groot aanbod van centrum ondersteunende voorzieningen cruciaal. Hierbij blijft wonen de hoofdbestemming en moeten alle aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogelijk zijn. Nevenfuncties mogen nooit hinderlijk zijn voor de woonfunctie. Privacy-hinder en inkijk moeten voorkomen worden.

Om een leefbaar en dynamisch centrum te creëren is het van groot belang dat het aantal 'dode' momenten van een pand beperkt zijn. Onder dode momenten wordt verstaan, momenten waarbij er in het pand geen personen aanwezig zijn. Opslag is een dode functie. Louter opslag in panden is niet dynamisch/levendig genoeg in het centrum.

<p>Inrichting</p> <p><u>Typologie</u></p> <p>Centrumwonen is mogelijk in alle vormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grondgebonden woningen (gesloten, half-open en open bouwvorm) - Meergezinswoningen in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm voor elk doelpubliek. - Zorgwonen – cohousing <p>Binnen éénzelfde project van meergezinswoningen moeten verschillende types voor een divers doelpubliek voorkomen.</p> <p>De <u>inplanting</u> van de bebouwing gebeurt afgestemd op de inplanting van de bebouwing in de omgeving. In geval van inbreidingsprojecten dient een inrichtingsstudie te worden opgemaakt voor het volledige bouwblok en de aansluiting op haar omgeving.</p> <p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij elke aanvraag, gelegen in een gebied met overdruk (artikels: 9, 10, 11 en 12), moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk in het desbetreffende bouwblok, dit om de ruimtelijke inpassing in de omgeving aan te tonen. Bijkomend moet de inrichtingsstudie ook aantonen dat de ontwikkeling, die de aanvraag inhoudt, toekomstige ontwikkelingen niet hypothekeert. Wat de inrichtingsstudie inhoudt is aangegeven in de algemene bepalingen.</p> <p>Bij elke inbreiding, verdichting moet er altijd voldoende aandacht zijn voor de aansluiting en relatie met de private, semi-publieke en publieke buitenruimtes. Elk project moet zich inpassen in het totale weefsel. Daarom gaat er veel aandacht naar de trage wegen, het behoud of toevoeging van een zinvolle groenstructuur, voldoende ruimte voor waterbeheer, het respect voor de privacy van de woningen in de omgeving.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>Maximum twee bouwlagen met een dakvolume.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twee bouwlagen en een hellend dak - Twee bouwlagen en een terugliggende 'derde' laag in geval van een plat dak 	<p>Inrichting</p> <p>Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Dit RUP handelt over de kern van Hechtel waar verdichten moet gebeuren op schaal van het dorp waarbij er voldoende aandacht is voor het behoud van het groene karakter van de binnengebieden en de vallei van de Dorperloop.</p> <p>De bouwtypologie dient afgestemd te zijn op de omgeving en op maat van het betrokken perceel (draagkracht). Meergezinswoningen of appartementen zijn niet op elke locatie mogelijk. Elk project dient bovendien voldoende woonkwaliteit te hebben.</p>
---	---

<p><u>De dakvorm is vrij.</u></p> <p>Indien het bouwvolume een plat dak heeft, mag de oppervlakte van de daklaag maximum 50% van de onderliggende laag bedragen.</p> <p>Indien aangegeven door middel van een overdruk (artikel 8) zijn maximum drie bouwlagen met een dak toegestaan.</p> <p><u>De bouwdiepte</u></p> <p>Bedraagt max. 17,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij een plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak ten opzichte van de bestaande weg/rooilijn. Bij inbreidingen wordt dit in totaliteit bekeken in de inrichtingsstudie.</p> <p>Ramen op de verdieping in de zijgevel dienen binnen de eerste 10 m voorzien te worden.</p> <p><u>Buitenruimte:</u></p> <p>De woongelegenheden dienen over voldoende buitenruimte te beschikken. Deze kan bestaan uit privé tuinen, terrassen, patiotuinen, semi-publieke buitenruimtes, ...</p> <p>Bij grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen dient een tuin als buitenruimte voorzien te worden. Deze kan privé zijn maar ook gemeenschappelijk/semi-publiek. Richtinggevend wordt een minimale tuindiepte van 10m gehanteerd.</p> <p>De wooneenheid op verdieping dient minstens te beschikken over een bruikbaar terras en/of een bruikbare patio. De grootte van het terras is afgestemd op het type appartement en het aantal slaapplekken. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het voorkomen van privacy hinder en een optimale oriëntatie.</p> <p>De open ruimte in de binnengebieden zal overwegend privé of semi-privé zijn. Wanneer zich hier een overdruk voor de realisatie van een trage verbinding bevindt zal dit door middel van het pad een publiek toegankelijk domein zijn.</p> <p><u>In het geval van de overdruk blauwe arcering Dorperloop (artikel 10) moet er extra aandacht gaan naar water. Bij een mogelijke bebouwing in deze zone moet het waterbergend vermogen minstens behouden blijven.</u></p>	<p>Het terugspringen van de daklaag of het dakvolume biedt mogelijkheden naar het afbouwen ten opzichte van omliggende bebouwing.</p> <p>Een afwijking op de oppervlakte van de daklaag is enkel aanvaardbaar indien dit gebeurt ten voordele van de leefbaarheid en woonkwaliteit van de woongelegenheden in de daklaag. Wanneer de footprint van het gebouw beperkt werd ten voordele van gemeenschappelijk of semi-publiek groen, kan eveneens een afwijking toegestaan worden. De configuratie en vormgeving van de daklaag dient een meerwaarde te betekenen voor het straatbeeld en dient in verhouding te staan tot de omliggende bebouwing.</p> <p>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 afhankelijk van het aantal slaapplekken dat de woongelegenheden telt.</p> <p>De zone rond de Dorperloop is het laagste punt van het centrum en zal in de toekomst het meeste risico lopen op overstromingen als gevolg van hevige regenval. Daarom zal hier extra aandacht gaan naar ruimte voor water en groen.</p>
--	---

<p><u>Bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bestemming: bergruimte, garage, carport; poolhouse of overdekt terras▪ Oppervlakte: max. 20% van de achtertuinzone, met een max. van 50m²▪ Materiaalgebruik: zie algemeen▪ Max. 1 bouwlaag▪ Dakvorm: vrij <p>Bij inbreidingsprojecten moeten losstaande bijgebouwen ruimtelijk en architecturaal geïntegreerd worden in het geheel van het bouwblok. Zij maken deel uit van het totaalconcept. De inrichtingsstudie, die bij elke aanvraag toegevoegd moet worden, toont dit aan.</p> <p><u>Parkeerinfrastructuur:</u></p> <p>De gemeentelijke parkeerverordening bij woongebouwen is van kracht.</p>	
---	--

ARTIKEL 3 ZONE VOOR WONEN AAN DE DRIES



CATEGORIE wonen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Hoofdfunctie: WONEN

Wonen kan in volgende vormen voorkomen:

- o Grondgebonden ééngezinswoningen;
- o Meergezinswoningen of appartementen
- o Zorgwonen, cohousing ...

Nevenfunctie: naast wonen zijn ook toegestaan:

- diensten, vrije beroepen of kantoren
- reca en kleinschalige logies
- artisanale activiteiten
- kleinschalige centrum ondersteunende handel

De nevenfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie en mag niet hinderlijk zijn voor het wonen.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Wonen aan een groene parkstructuur, gelegen aan het bestaand openbaar domein.

Dit is het deelgebied van het centrum dat de overgang vormt naar de randverkavelingsgebieden van het centrum.

Op deze locatie kunnen kleinschalige handelszaken zoals een bakker, slager, café, ijssalon, logiesverstrekking, ... een meerwaarde betekenen voor de beleving van het publieke domein.

<p>Inrichting</p> <p><u>Typologie</u></p> <p>Wonen aan De Dries is mogelijk in volgende woonvormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grondgebonden woningen in gesloten, half-open en open bouwvorm voor elk doelpubliek. - Appartementen of meergezinswoningen <p>De <u>inplanting</u> van de bebouwing gebeurt ruimtelijk verantwoord ingepast in het bestaande bebouwd weefsel.</p> <p>Bij elke inbreiding, verdichting moet er altijd voldoende aandacht zijn voor de aansluiting en relatie met de private, semi-publieke en publieke buitenruimtes. Elk project moet zich inpassen in het totale weefsel. Daarom gaat er veel aandacht naar de trage wegen, het behoud of toevoeging van een zinvolle groenstructuur, voldoende ruimte voor waterbeheer, het respect voor de privacy van de woningen in de omgeving.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>Maximum twee bouwlagen met een dak volume.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twee bouwlagen en een hellend dak - Twee bouwlagen en een terugliggende 'derde' laag in geval van een plat dak <p><u>De dakvorm is vrij.</u></p> <p>Indien het bouwvolume een plat dak heeft, mag de oppervlakte van de daklaag maximum 50% van de onderliggende laag bedragen.</p> <p><u>De bouwdiepte</u></p> <p>Bedraagt max. 17,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij een plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak ten opzichte van de bestaande weg/rooijlijn. Ramen op de verdieping in de zijgevel dienen binnen de eerste 10 m voorzien te worden.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Dit RUP handelt over de kern van Hechtel waar verdichten moet gebeuren op schaal van het dorp waarbij er voldoende aandacht is voor het behoud van het groene karakter van de binnengebieden en de vallei van de Dorperloop.</p> <p>De bebouwing aan de westzijde van de Dries moet aansluiting zoeken met het meer residentieel wonen van het verkaveld woonlandschap ten westen van het centrum. Om de kleinschaligheid te benadrukken moet de architectuur sterk inzetten op verticaliteit: schakeling van kleinere volumes, verticale geleiding, Aan de oostzijde van de Dries mag de wand een meer gesloten karakter krijgen. Weliswaar met voldoende doorsteken richting het pad van de Dorperloop.</p> <p>De bouwtypologie dient afgestemd te zijn op de omgeving en op maat van het betrokken perceel (draagkracht). Meergezinswoningen of appartementen zijn niet op elke locatie mogelijk. Elk project dient bovendien voldoende woonkwaliteit te hebben.</p>
---	--

Buitenruimte:

De woongelegenheden dienen over voldoende buitenruimte te beschikken. Deze kan bestaan uit privé tuinen, terrassen, patio's, semi-publieke buitenruimtes, ... De wooneenheid dient minstens te beschikken over een bruikbaar terras en/of een bruikbare patio. De grootte van het terras is afgestemd op het type appartement en het aantal slaapplekken. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het voorkomen van privacy hinder en een optimale oriëntatie.

De open ruimte in de binnengebieden zal overwegend privé of semi-privé zijn. Wanneer zich hier een overdruk voor de realisatie van een trage verbinding bevindt (artikel 19) zal dit door middel van het pad een publiek toegankelijk domein zijn.

In het geval van de overdruk blauwe arcering Dorperloop (artikel 10) moet er extra aandacht gaan naar water. Bij een mogelijke bebouwing in deze zone moet het waterbergend vermogen minstens behouden blijven.

Bijgebouwen:

- Bestemming: bergruimte, garage, carport; poolhouse of overdekt terras
- Oppervlakte: max. 20% van de achtertuinzone, met een max. van 50m²
- Materiaalgebruik: zie algemeen
- Max. 1 bouwlaag
- Dakvorm: vrij

Bij inbreidingsprojecten moeten losstaande bijgebouwen ruimtelijk en architecturaal geïntegreerd worden in het geheel van het bouwblok. Zij maken deel uit van het totaalconcept. De inrichtingsstudie, die bij elke aanvraag toegevoegd moet worden, toont dit aan.

Parkeerinfrastructuur:

De gemeentelijk parkeerverordening bij woongebouwen is van kracht.

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 zone rond de Dorperloop is het laagste punt van het centrum en zal in de toekomst het meeste risico lopen op overstromingen als gevolg van hevige regenval. Daarom zal hier extra aandacht gaan naar ruimte voor water en groen.

ARTIKEL 4 ZONE VOOR WONEN – OPEN EN HALF-OPEN BEBOUWING



CATEGORIE wonen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTEND TOELICHTING VISIE
<p>Bestemming</p> <p><u>Hoofdfunctie</u>: wonen in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden ééengezinswoningen voor elk doelpubliek <p>Als <u>nevenfunctie</u> zijn naast wonen ook vrije beroepen toegestaan die ondergeschikt en niet hinderlijk zijn voor het wonen.</p>	<p>Bestemming</p> <p>De percelen in dit artikel opgenomen maken deel uit van het BPA dat dateert van 2003 en door middel van dit RUP wordt herzien.</p>
<p>Inrichting</p> <p><u>Typologie</u></p> <p>Wonen is mogelijk in volgende woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grondgebonden woningen in open en half-open bouwvorm voor elk doelpubliek. <p>De <u>inplanting</u> van de bebouwing gebeurt aansluitend op het bestaand bebouwd weefsel.</p> <p>De <u>bouwdiepte</u> bedraagt max. 17,00 m op het gelijkvloers, max. 12,00 m op de verdieping bij een plat dak en max. 10,00 m op de verdieping bij hellend dak ten opzichte van de bestaande weg/rooilijn. Ramen op de verdieping in de zijgevel dienen binnen de eerste 10 m voorzien te worden.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>Maximum twee bouwlagen met een dak.</p> <ul style="list-style-type: none">- Twee bouwlagen en een hellend dak- Twee bouwlagen en een plat dak	<p>Inrichting</p>

De dakvorm is vrij.

Bijgebouwen:

- Bestemming: bergruimte, garage, carport; poolhouse of overdekt terras
- Oppervlakte: max. 20% van de achtertuinzone, met een max. van 50m²
- Materiaalgebruik: zie algemeen
- Max. 1 bouwlaag
- Dakvorm: vrij

Parkeerinfrastructuur:

De gemeentelijk parkeerverordening bij woongebouwen is van kracht.

ARTIKEL 5 ZONE VOOR PUBLIEK PARK DE DRIES / DORPERLOOP AAN DE SCHANS



CATEGORIE overig groen op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft een openbaar groen, publiek toegankelijk park. Bebouwing en parkeerplaatsen zijn in deze zone niet toegestaan.

De paden voor de trage verbindingen moeten in een half-verharding worden uitgevoerd.

De inrichting van deze groene parkruimte door middel van pleinmeubilair, zitbanken, natuurvriendelijke verlichting en spelelementen is toegestaan.

In het geval van de overdruk blauwe arcering Dorperloop (artikel 10) moet er in deze zone extra aandacht gaan naar het waterbergend vermogen van de deze ruimte. Hierbij kan dit groen gebied ingericht worden als water buffer voor de bestaande en toekomstige omliggende bebouwing.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De Dries vormt een groene verbinding die in het centrum, de drie centrumpleinen, verbindt met de scholencampus 'Don Bosco' en het verderop gelegen sportpark 'Achter de Berg'. De groene Dries wordt dus de langzaamverkeersverbinding tussen het kloppend hart van de kern Hechtel en de zuidelijk gelegen scholencampus en het sportpark. Er zal dus veel aandacht gaan naar de zwakke weggebruiker. Het openbaar domein moet hierop afgestemd worden. De Dries is een groene verblijfsruimte die daarnaast ook kan instaan voor hemelwateropvang voor het centrum.

ARTIKEL 6 ZONE VOOR WEGEN

P

CATEGORIE: lijninfrastructuur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft de openbare weginfrastructuur: wegen, pleinen en parkeergebieden.

Op de pleinen is het toegelaten het nodige pleinmeubilair en aangepast straatmeubilair te voorzien.

Ter hoogte van de aanduiding P, aan De Schans is een groene centumparking gesitueerd.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Centrumpleinen zijn: Kerkplein, Vriendschapsplein, Rode Kruisplein en Welsh Guardsplein

Aan de voormalige Chiro is het openbaar domein verbreed om mogelijkheid tot parking te voorzien. Dit ter ondersteuning van het centrum.

ARTIKEL 7 ZONE VOOR VOET- EN FIETSPAD



CATEGORIE: lijninfrastructuur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft het voet- en fietspad bestemd voor de zwakke weggebruiker langsheen de site van de Vrije basisschool "De Zandkorrel". Het betreft een herstructurering van de bestaande toestand die de verbinding maakt tussen de Kloosterstaat en de Kamperbaan richting het Vriendschapsplein.

Op deze langzaamverkeersverbinding is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan uitgezonderd nooddiensten.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De huidige verbinding voor de zwakke weggebruiker tussen de Kloosterstraat en de Kamperbaan (en het Vriendschapsplein) bestaat uit verschillende bochten onder 90° die de rand van het terrein van de Vrije Basisschool volgen. Dit pad wordt geherstructureerd zodat dit een veilige en rechte verbinding wordt tussen bovengenoemde straten waarbij er ook een veilige oversteek naar het Vriendschapsplein wordt voorzien.

ARTIKEL 8 WANDVORMING MET RUIMERE BOUWHOOGTE



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Op de plaatsen aangegeven door middel van een vette zwarte blokjeslijn is een grotere bouwhoogte toegestaan namelijk:

Bij elke verdichting moet er altijd voldoende aandacht zijn voor de aansluiting en relatie met de private, semi-publieke en publieke buitenruimtes. Elk project moet zich inpassen in het totale weefsel. De grotere bouwhoogte leidt ook tot een aangepaste footprint van de bebouwing.

Bouwhoogte

Maximum drie bouwlagen met een dak.

- Drie bouwlagen en een hellend dak
- Drie bouwlagen en een terugliggende 'vierde' laag in geval van een plat dak

De dakvorm is vrij.

Indien het bouwvolume een plat dak heeft, mag de oppervlakte van de daklaag maximum 50% van de onderliggende laag bedragen.

De hoogte en vormgeving dienen op elkaar afgestemd te worden. De architectuur dient een meerwaarde te betekenen voor het centrum. De buitenruimte die ontstaat ten gevolge van de kleinere footprint van de bebouwing, dient als semi-publiek domein inzake beleving bij te dragen aan het straatbeeld.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Uitgangspunt

Hechtel-Eksel is een gemeente in het buitengebied. Dit RUP handelt over de kern van Hechtel waar verdichten moet gebeuren op schaal van het dorp waarbij er voldoende aandacht is voor het behoud van het groene karakter van de binnengebieden en de vallei van de Dorperloop.

Het centrum van Hechtel is asymmetrisch gegroeid waarbij de historische kern zich ten westen van de Hasseltsebaan – Lommelsebaan bevindt. Deze straten worden naar kernversterking zowel functioneel als op vlak van bebouwing anders benadrukt. Hier wordt een stevige wandvorming voor het centrum van Hechtel gefaciliteerd door een hogere bouwhoogte toe te staan. Deze wandvorming bevindt zich voornamelijk aan de bouwblokken waar aan inbreidingsprojecten gedaan kan worden.

Deze wandvorming wordt niet doorgetrokken naar alle randen langs de Hasseltsebaan – Lommelsebaan omdat ten oosten van deze wegen, ingespeeld wordt op het laten doordringen van het groen karakter. Daarnaast moet er privacy hinder voorkomen worden naar de woonontwikkelingen ten oosten.

ARTIKEL 9 GROENE POORT



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij de ontwikkelingen van deze inbreidingen is de hoofdbestemming wonen waarbij de groenstructuur en het groene karakter van de ontwikkeling centraal staat. Nevenfuncties aan de Lommelsebaan en Peerderbaan zijn toegestaan in de vorm van vrije beroepen of diensten, handel, bedrijvigheid, ... Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, geen andere nevenfuncties.

Bij elke ingreep in dit gebied of ontwikkeling met een mogelijke impact op het binnengebied moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk, dit om de inpassing in de omgeving aan te tonen. De zone moet een eenheid uitstralen als toegang tot het centrum. Centrumverdichting toegestaan, maar het groen karakter van de plek moet te allen tijde bewaard blijven. Het is een centrumverdichtingszone, intern verdichten met een groen karakter is toegestaan.

Elke ontwikkeling die hier gebeurt, mag geen enkele hinder veroorzaken naar omliggende gebouwen. De inbreidingsprojecten dienen zelf in te staan voor de eigen parkeerbehoeften. Het openbaar domein mag niet bijkomend belast worden. Conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer dienen vermeden te worden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Het betreft een groene kernverdichting langs de Peerderbaan. De wooninbreiding dient te gebeuren met voldoende aandacht voor de bestaande aanwezige groenstructuur. Vooral de bosstructuur ten zuiden van de Peerderbaan. In het informatief inrichtingsplan wordt de typologie van *urban villa's in het bos* voorgesteld.

Elke aanvraag die wordt ingediend zal beoordeeld worden aan de hand van het toetsingskader. Dit document geeft inzicht op vlak van de woon- en ruimtelijke kwaliteiten die de gemeente voor ogen heeft. Zie algemene bepalingen.

ARTIKEL 10 RUIMTE VOOR DE DORPERLOOP



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze overdruk geeft indicatief weer waar er extra aandacht moet gaan naar ruimte voor het opvangen van regenwater. Deze zone volgt globaal het voormalige tracé van de Dorperloop (artikel 19). Het waterbergend vermogen binnen deze zone moet minstens behouden blijven.

Er mag gebouwd worden in deze zone volgens de voorschriften van de onderkleur of andere overdrukken, tenzij dit door andere regelgeving beperkt, dus enkel onder strikte voorwaarden, of zelfs verboden zou worden. Toekomstige inbreidingen in de bouwblokken dienen een bijdrage te leveren aan de gemeenschap. Deze last wordt opgelegd in verhouding met de meerwaarde die gecreëerd kan worden binnen het project.

Bij elke vergunningsaanvraag die verharding, bebouwing en/of reliëfwijziging inhouden moet aangetoond worden dat het waterbergend vermogen van de vallei bewaard blijft, zodat het risico op wateroverlast in de omgeving niet wordt verhoogd. Er moet aangetoond worden hoe er ruimte voor water wordt voorzien in het voorgenomen project. Er moet overstromingsrobuust gebouwd worden.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De woonontwikkeling in de vallei van de Dorperloop dient zeer doordacht te gebeuren en met grote aandacht voor de kwaliteiten van het valleigebied. Het groen karakter van het valleigebied van de Dorperloop moet in de uitwerking leesbaar worden. Het voet- en/of fietspad dat door de vallei zal lopen is een belangrijke langzaam verkeersas binnen het padennetwerk in het centrum van Hechtel. De overdruk geeft indicatief aan op welke plaatsen extra aandacht moet zijn voor het opvangen van hemelwater. De overdruk is grotendeels gebaseerd op de pluviale/fluviële kaarten die vandaag gehanteerd worden, maar tot op heden (2022) nog geen juridisch statuut hebben.

Het is aangewezen om in een zo vroeg mogelijk stadium de waterbeheerder te betrekken bij de voorbereidingen van de omgevingsvergunningsaanvragen in deze gebieden. Voor het berekenen van de benodigde buffercapaciteit moet de geldende regelgeving en richtlijnen van adviesinstanties in de omgevingsvergunningsprocedure worden gevolgd (gewestelijke hemelwaterverordening, adviezen wateradviesinstanties). Indien er bij de berekening van de watercapaciteit op het terrein aangetoond kan worden dat er een waterproblematiek is en het hierdoor niet mogelijk is om ondergronds te parkeren, dan kan er gemotiveerd afgeweken worden van de

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag niet samenvallen met het langzaam verkeerspad.

Bij elke aanvraag moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk (in het bouwblok zelf), dit om de inpassing in de omgeving aan te tonen. De zone moet op termijn een eenheid uitstralen als centrumverdichtingszone. Het groen-blauw karakter van het valleigebied van de Dorperloop moet in de uitwerking leesbaar worden.

parkeerverordening. Het parkeren kan dan anders opgelost worden dan ondergrond waarbij het openbaar domein en de omliggende woonstraten niet bijkomend belast mag worden.

Elke aanvraag die wordt ingediend zal beoordeeld worden aan de hand van het toetsingskader. Dit document geeft inzicht op vlak van de woon- en ruimtelijke kwaliteiten die de gemeente voor ogen heeft en de integratie van de ruimte voor groen en water binnen de ontwikkeling. Zie algemene bepalingen.

ARTIKEL 11 CENTRUMVERSTERKING



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze indicatieve aanduiding geeft de potentiële wooninbreidingsgebieden in de kern van Hechtel weer en hebben als hoofdbestemming wonen waarbij er voldoende aandacht moet gaan naar het behoud van hun groene karakter. Intern in het bouwblok wordt enkel wonen toegestaan, of tevens ook een uitbreiding van de voorliggende bestemming aan de uitgeruste weg, dit enkel op de gelijkvloerse bouwlaag. Deze inbreidingen zullen deel uitmaken van een totaalvisie waarbij privacy hinder met betrekking tot zichten en inzicht naar de bestaande bebouwing vermeden moet worden.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag niet samenvallen met het langzaam verkeerspad, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan. Conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer dienen vermeden te worden. De ontsluiting van de binnengebieden mag geen aanleiding geven tot doorgaand gemotoriseerd verkeer. De inbreidingsprojecten dienen zelf in te staan voor de eigen parkeerbehoeften. Het openbaar domein mag niet bijkomend belast worden.

Bij elke aanvraag moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk (in het bouwblok zelf), dit om de inpassing in de omgeving aan te tonen. De zone moet op termijn een eenheid uitstralen als centrumverdichtingszone.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Het betreft de inbreidingszones die in aanmerking komen voor centrumverdichting zodat er meer woongelegenheden in het centrum ontstaan. Er wordt gestreefd naar een divers aanbod, eventueel ook voor een specifiek doelpubliek, gefaseerd te ontwikkelen. Ook in deze binnengebieden moet er voldoende aandacht zijn voor groen. Bestaand waardevol groen wordt bij voorkeur behouden. Zo houdt de gemeente ook in het centrum zijn groene karakter.

Elke aanvraag die wordt ingediend zal beoordeeld worden aan de hand van het toetsingskader. Dit document geeft inzicht op vlak van de woon- en ruimtelijke kwaliteiten die de gemeente voor ogen heeft. Zie algemene bepalingen.

ARTIKEL 12 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Binnen deze afbakening kunnen initiatieven in functie van de uitbouw van de zone voor schoolinfrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen gefaciliteerd worden, dit kan in combinatie met andere centrumvoorzieningen, zoals wonen en andere openbare nutsfuncties. Nieuwe projecten dienen een bijdragen te leveren aan de gemeenschap. Deze last wordt opgelegd in verhouding met de meerwaarde die gecreëerd kan worden binnen het project.

Op de plaats ten oosten van de Lommelsebaan is de inrichting van een multimodaal knooppunt voorzien, dit kan ingericht worden in combinatie met wonen, horeca en centrum ondersteunende handel.

Bij elke aanvraag voor een nieuwe ontwikkeling moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden over de totaliteit van de zone met overdruk, dit om de inpassing in de omgeving aan te tonen. In de ontwikkeling van een totaalvisie en bij de opmaak van de inrichtingsstudie dient ook het naastliggend park te worden geïntegreerd.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Het betreft de zone van de schoolomgeving-kerk en de zone van De Schans. De noordelijke site wordt ruim genomen om voor de school uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. Een mogelijke optie is de (gedeeltelijke) herbestemming van de kerk. Het Huis van het Kind heeft hier al een plaats gevonden. Het ontmoetingscentrum, dat nu grondig gerenoveerd is, sluit hier op aan. In deze zone is er ook nog plaats voor het GO-onderwijs. In principe wordt hier gewerkt volgens het principe van een 'brede school'. Een school met daarnaast nog allerlei andere functies: gemeentelijke diensten, handel, horeca, ... maar ook wonen.

Elke aanvraag die wordt ingediend zal beoordeeld worden aan de hand van het toetsingskader. Dit document geeft inzicht op vlak van de woon- en ruimtelijke kwaliteiten die de gemeente voor ogen heeft. Zie algemene bepalingen.

ARTIKEL 13 MAXIMUM BOUWLIJN



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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 de gelijkvloerse bouwlaag.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De zwarte streeplijn geeft de maximum bouwlijn op het gelijkvloers aan van de zone voor kernversterking Aen de Schans. Deze is zo ook gerealiseerd.

ARTIKEL 14 BOUWKUNDIG ERFGOED



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze panden zijn opgenomen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed:

- Parochiekerk Sint-Lambertus, 12 septemberstraat z/n
- Boerenburgerhuis, Sint-Lambertusstraat 14
- Alleenstaand Burgerhuis, 12 septemberstraat 3
- Burgerhuis, Lommelsebaan 14
- Burgerhuis, Kamperbaan 3
- Gekoppelde villa's, Hasseltsebaan 11 – 13
- Katholieke school, Hasseltsebaan 29
- Kapelanie, Dorpsstraat 19
- Dorpswoning, Don Boscostraat 22
- Dorpswoning, Don Boscostraat 36
- Twee gekoppelde dorpswoningen, Don Boscostraat 23/Schuylenstraat 1
- Kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Bijstand en de Heilige Philomena, Dorpsstraat z/n
- Burgerhuis, Dorpsstraat 118

Voor deze panden gelden de volgende voorwaarden:

Erfgoed wordt bij voorkeur behouden. Verbouwen en uitbreiden is mogelijk mits respect voor de erfgoedwaarde van het pand. Bij een vergunningsaanvraag dient een erfgoednota toegevoegd te worden. In functie van het behoud van een pand is het, met het oog op een nieuwe bestemming, energetische renovatie, ..., toegestaan om op het gelijkvloers dieper te bouwen waarbij het behoud van het typische karakter van het pand voorop staat.

De sloop van een pand dient uitgebreid gemotiveerd te worden in de erfgoednota en is verbonden met een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling dient inzake duurzame ruimtelijke ontwikkeling en beeldkwaliteit een meerwaarde te betekenen op maat van Hechtel.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Gebouwen opgenomen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed maken een deel uit van de historie van het dorp en hebben een bepaalde beeldwaarde binnen het centrum. Zij zitten in het collectief geheugen van de dorpingen en kunnen niet zomaar verdwijnen uit het straatbeeld.

ARTIKEL 15 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft een indicatieve aanduiding.

Deze ontsluitingen zijn toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer zoals; auto, calamiteiten, laden en lossen, nooddiensten, ...

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Binnen het plangebied bevinden zich enkele ontwikkelingen die niet aansluiten op het openbaar domein. Hier wordt een indicatieve toegang voorzien naar deze gebieden. Deze dienen voor de ontsluiting en bereikbaarheid van nieuwe projecten, woonerven, ondergrondse parkeergarages, ...

ARTIKEL 16 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De ontsluiting voor het langzaam verkeer wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan. Deze langzaamverkeer doorsteken moeten allen gerealiseerd worden en hebben een minimum breedte van 3m. Er mogen altijd meer doorsteken voorzien worden. Hetgeen aangeduid op het grafisch plan is dus minimaal te realiseren.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten op deze padenstructuren, enkel in uitzonderlijke omstandigheden voor de nooddiensten.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De padenstructuur binnen het centrum bepaald de doorwaadbaarheid van het weefsel. Dit trage fijnmazige netwerk zorgt voor vlotte en veilige verbindingen voor de zwakke weggebruikers.

ARTIKEL 17 DORPERLOOP – WATERLOOP 2^E CATEGORIE



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft het behoud van de bestaande waterloop de Dorperloop. De Dorperloop moet voelbaar worden in het woonweefsel. Waterhuishouding en groenbeheer zijn hierbij cruciaal.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De Dorperloop vormt de groene uitloper die binnendringt in de aansluitende bouwblokken van het centrumwonen.

ARTIKEL 18 ZONE NON AEDIFICANDI



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze zone bedraagt de 5-m zone aan beide zijde van de waterloop waarin geen enkele constructie mag worden geplaatst. De zone staat in voor het onderhoud van de waterloop.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Deze zone wordt gevrijwaard in het noordelijke deel van het plangebied. Dit omdat de Dorperloop enkel op deze plek nog open ligt in het stedelijk weefsel. Dit deel van de Dorperloop moet toegankelijk zijn voor onderhoud.

ARTIKEL 19 DORPERLOOP – NIET GEKLASSEERD



CATEGORIE: dit is de categorie van de onderkleur op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het betreft het tracé van de ingebuisde Dorperloop die op een indicatieve wijze is weergegeven. Bij nieuwe wooninitiatieven wordt deze strook publiek domein en als blauwgroene structuur terug voelbaar gemaakt in het weefsel in welke vorm dan ook. Waterhuishouding en groenbeheer zijn hierbij cruciaal. Er moet voldoende ruimte voorzien worden voor het nodige onderhoud van deze groen/blauwe ruimte. Er wordt ook een langzaam verkeerstraject op het tracé van de Dorperloop voorzien.

Nieuwe woonontwikkelingen kunnen slechts starten nadat effectief werk gemaakt is van de valorisatie van deze beekvallei in het dorpsweefsel met aandacht voor het groene karakter van de voormalige vallei, voor het kwalitatief openbaar domein en met aandacht voor ruimte voor water.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

De Dorperloop vormt de drager voor een verdere kernverdichting die parallel loopt langs deze van de Dries. Aangezien de Dorperloop op deze locatie is ingebuisd, is het niet de bedoeling om deze waterloop open te leggen. Maar dit tracé biedt mogelijk wel ruimte voor waterbuffering en groene stapstenen in het centrum. Op deze manier kan water opgevangen worden en vertraagd worden afgevoerd. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en kwalitatief ruimtegebruik. De Dorperloop kan een drager worden voor een noord-zuid gerichte langzaamverkeeras doorheen het centrum. Dit pad kan binnen de groen/blauwe structuur mee opgenomen worden. Een eventuele woonontwikkeling in tweede orde langs de Dorperloop moet afgestemd worden op deze publieke ruimte en vraagt een specifieke bebouwingstypologie waar de auto zo veel mogelijk geweerd wordt.