

**GEMEENTE BOCHOLT
RUP WOONZORGCAMPUS**

**Stedenbouwkundige Voorschriften
Voorontwerp RUP**

Voor AnteaGroup,



Roland Vanmuysen, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Eddie Brebels

DE BURGEMEESTER,
Jos Claessens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van tot

DE SECRETARIS,
Eddie Brebels

DE BURGEMEESTER,
Jos Claessens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Eddie Brebels

DE BURGEMEESTER,
Jos Claessens

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP Woonzorgcampus

Opdrachtgever:

Gemeente Bocholt
Dorpsstraat 16
3950 Bocholt

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Porsthoofbrug 10
2600 Berchem

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.01

Tel 089/74.11.00
Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2211483023 /wsm

Datum:

Augustus 2010
November 2010
November 2010

status / revisie:

SBV – Voorontwerp RUP
SBV – Voorontwerp RUP
SBV – Voorontwerp RUP

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Wim Smeets (projectleider)

Roland Vanmuysen - Wouter Impens

© AnteaGroup 2011

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

art. 0	Algemene bepalingen	4
<hr/>		
0.1	Voorschriften	4
0.2	Schaal en maatvoering	4
0.3	Inrichtingsschets	4
0.4	Gebruik van de gronden	5
0.5	Integraal waterbeheer	5
0.6	Aanleg nutsvoorzieningen	5
0.7	Begrippen	5
Art. 1.1	Zone voor woonzorgcampus	7
Art. 1.1 bis	Zone voor horeca en commercie (in overdruk)	13
Art. 1.2	Zone voor parkeren (in overdruk)	14
Art. 1.3	Zone voor gemengd verkeer	16
Art. 1.4	Tracé voor ontsluiting parkeerterrein (indicatieve aanduiding)	17
Art. 1.5	As voor trage wegen (indicatieve aanduiding)	18
Art. 2.1	Zone voor wonen – open bebouwing	19
Art. 2.2	Zone voor voortuinen	21
Art. 2.3	Zone voor achtertuinen	22
Art. 2.4	Zone voor openbaar domein	23
<hr/>		

art. 0 Algemene bepalingen

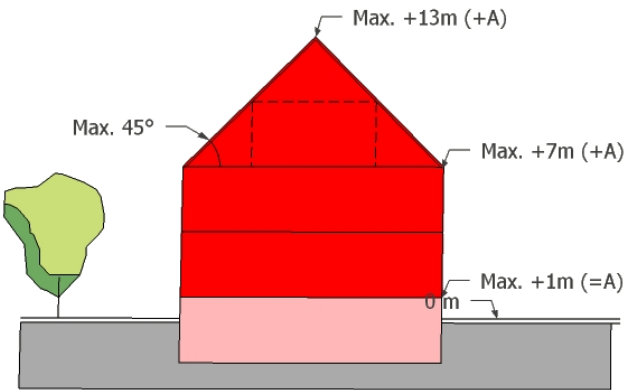
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.
Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. Dit plan duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied zoals opgenomen in de memorie van toelichting en het masterplan 'Woonzorgcampus'. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en woonkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.	Inrichtingsschets verplicht bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag	0.3 Inrichtingsschets Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de ontwikkeling van het plangebied moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het plangebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelings-vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het gehele plangebied met oog op het de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.

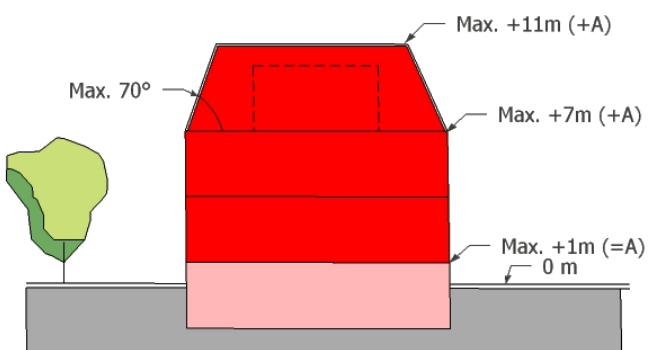
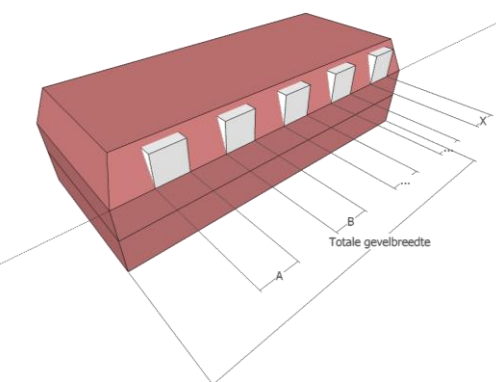
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.4 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.		<p>0.5 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p> <p>Infiltratie- en buffervoorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd als een open waterstructuur.</p>
		<p>0.6 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p>
		<p>0.7 Begrippen</p> <p>Bebouwing-terreinindex (B/T): de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein.</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik - gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel - dat door middel van bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Bijgebouw: vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van het hoofdgebouw. Gebouwen die enkel met een muur verbonden zijn met het</p>

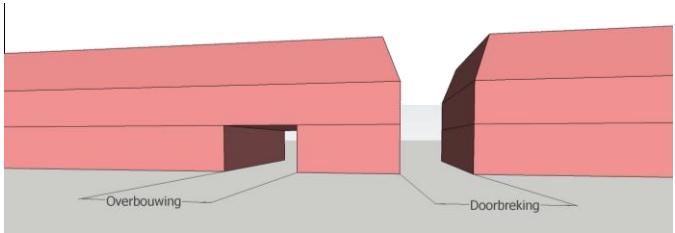

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Set-back 		<p>hoofdgebouw worden beschouwd als bijgebouw.</p> <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ... tenzij anders omschreven in de bijzondere bepalingen.</p> <p>Bouwlaag: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. In de ruimtes begrepen binnen het dakvolume zoals verderop beschreven kunnen afzonderlijke volwaardige wooneenheden gerealiseerd worden.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Maaiveld: het afgewerkte bouwterrein.</p> <p>Set-back: een terugliggend bouwvolume dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen.</p> <p>Vloer-terreinindex (V/T): de verhouding tussen de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren en de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>


Art. 1.1 Zone voor woonzorgcampus

Richtinggevend	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onderhavig RUP wordt opgemaakt in functie van de verdere uitbouw van de woon- en zorgcampus in Bocholt centrum, in functie van de uitbreiding van het bestaande rusthuis, de uitbreiding van de assistentiewoningen in oprichting en de realisatie van nieuwe wooneenheden.</p>  <p>Er wordt gestreefd naar verscheiden woonvormen die tegemoet kunnen komen aan verschillende woonwensen. Het project is gericht op het huisvesten van meerdere generaties.</p> <p>Verder dient deze zone in de mogelijkheid te voorzien om gemeenschapsvoorzieningen, ondersteunende voorzieningen en diensten te herbergen zoals buurtwinkel, kapper, dokter, dienstencentrum, dagcentrum, ontmoetingscentrum, cafetaria, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Uitbouw woon- en zorgcampus - Verscheiden woonvormen - Ondersteunende voorzieningen en diensten - Gemeenschapsvoorzieningen 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de uitbouw van een woon- en zorgcampus waarin volgende functies worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorghuisvesting in verschillende woonvormen; - Hedendaags wonen met een hoge woningdichtheid, bestaande uit verschillende woningtypologieën; - Ondersteunende voorzieningen en diensten; - Vrije beroepen; - Gemeenschapsvoorzieningen;

Richtinggevend	Verordening	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bebouwbaarheid van de zone wordt vastgelegd in een maximaal toegelaten vloer- en bebouwing-terreinindex alsook in een "bouwveloppe".</p> <p>De vloer- en bebouwingsindex wordt berekend voor de gehele zone. Rekening houdend met de totale terreinoppervlakte van 22.328m² bedragen deze:</p> <p>Max. bebouwing = 11.164 m²</p> <p>Max. vloeropp. = 26.793,6 m²</p> <p>Centraal in het plangebied is het wenselijk om een hoger bouwvolume op te trekken. Om de overgang te maken met de omliggende straten wordt de bouwhoogte aan de rand van het plangebied afgestemd op de omgeving.</p>  <p><i>Figuur 1: Bouwveloppe zadeldak (met set-back)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - B/T = max. 0,5 - V/T = max. 1,2 - Centraal hoogte- accent tot 4 bouw- lagen (14m) - Verder max. 3 bouwlagen (12m) - Bouwveloppe zadeldak - Extra bouwlaag centraal in het plangebied 	<p>Inrichting</p> <p>In deze zone kan rekening houdend met de bestemming een verscheidenheid aan gebouwen en woonvormen gerealiseerd worden op voorwaarde dat aan al de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximaal bebouwing-terreinindex bedraagt 0,5 - De maximale vloer-terreinindex bedraagt 1,2; - Het bouwvolume past binnen de vooropgestelde "bouwveloppe" - Min. 25% van de niet private delen van de zone krijgen een groene invulling <p>Er worden twee bouwveloppes onderscheiden. Ieder op te richten bouwvolume dient binnen één van beiden of een combinatie ervan te passen.</p> <p>De bouwveloppe met zadeldak wordt als volgt gedefinieerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het peil van het gelijkvloers vloerniveau (peil A) bedraagt max. 1m ten opzichte van het afgewerkte maaiveld; - Max. kroonlijsthoogte = 7m gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers vloerniveau; - Max. bouwhoogte = 13m gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers vloerniveau; - Er zijn max. 2 bouwlagen toegestaan <p>Centraal in het plangebied wordt de bouwveloppe uitgebreid met een extra bouwlaag, dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. Kroonlijsthoogte = 10 m tov "peil A"; - Max. bouwhoogte = 16m tov "peil A"; - Er zijn max. 3 bouwlagen toegestaan

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p style="text-align: center;"><i>Figuur 2: Bouwenveloppe mansardedak</i></p>  <p>Dakkapellen worden beperkt toegestaan, volgende beperking wordt opgelegd: $A + B + \dots + X \leq 60\%$ totale gevelbreedte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwenveloppe mansardedak - Extra bouwlaag centraal in het plangebied - Dakkapellen 	<p>De bouwenveloppe met mansardedak wordt als volgt gedefinieerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het peil van het gelijkvloers vloerniveau (peil A) bedraagt max. 1m ten opzichte van het afgewerkte maaiveld; - Max. kroonlijsthoogte = 7m gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers vloerniveau; - Max. bouwhoogte = 11m gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers vloerniveau; <p>Er zijn max. 2 bouwlagen toegestaan</p> <p>Centraal in het plangebied wordt de bouwenveloppe uitgebreid met een extra bouwlaag, dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. kroonlijsthoogte = 10 m tov “peil A”; - Max. bouwhoogte = 14m tov “peil A”; - Er zijn max. 3 bouwlagen toegestaan <p>Het is toegestaan om buiten de gedefinieerde bouwenveloppes dakkapellen op te richten in het dakvolume. De totale breedte van de dakkapellen is daarbij kleiner of gelijk 60% van de gevelbreedte.</p> <p>Indien het bouwvolume met een of meerdere lagen beperkt wordt ten opzichte van de gedefinieerde bouwenveloppes geldt de beperking met betrekking tot de dakkapellen niet. In dat geval blijven de dakkapellen immers vervat in de gedefinieerde bouwenveloppes.</p>

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bebouwing langsheen de Kloosterstraat vormt vandaag een gesloten wand. Deze wandvorming dient bewaard te blijven. De wand mag op enkele plaatsen doorbroken en overbouwd worden (zie onderstaande figuur) in functie van doorgangen naar het achterliggende gebied.</p>  <p>Het hoekgebouw op de hoek Brugstraat-Kloosterstraat (indicatief aangeduid) wordt beschouwd als waardevol patrimonium. Het vormt een herkenbaar element in het centrum van Bocholt en dient derhalve in historische hoedanigheid hersteld te worden. Door een nieuwe invulling, restauratie-werkzaamheden en interne verbouwingen wordt de instandhouding van het gebouw verzekerd. Door gevelrestauratie dient het gebouw (opnieuw) een eenheid te vormen met de nabijgelegen en reeds gerestaureerde bibliotheek.</p>  <p>Aan de achterzijde (de gevels die niet grenzen aan de Klooster- en Brugstraat) is het toegestaan om nieuwe hedendaagse architecturale accenten aan het gebouw toe te voegen.</p> <p>Iedere bouwaanvraag voor het waardevol patrimonium dient voor advies voorgelegd te worden aan Erfgoed van Ruimte en Erfgoed.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wandvorming Kloosterstraat - Vrijwaren en restaureren waardevol patrimonium 	<p>Verder dient de bebouwing langsheen de Kloosterstraat een wand te vormen die op enkele plaatsen onderbroken of overbouwd mag worden. De bebouwing dient een architecturaal geheel te vormen.</p> <p>Het op plan indicatief aangeduid waardevol gebouw mag, rekening houdend, met de mogelijk bestemmingen binnen deze zone gerestaureerd, intern verbouwd en van bestemming gewijzigd worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gevelgeleding blijft behouden; - gevelaccenten blijven behouden; - dakvorm en buitenafmetingen blijven behouden <p>Aan de achterzijde van het bestaande gebouw kunnen hedendaagse elementen en accenten worden toegevoegd en kunnen nieuwe volumes tegen het gebouw geplaatst worden.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij de uitbreiding van het rusthuis wordt er naar gestreefd om een binnentuin dan wel kloostergang te realiseren die vanuit het rusthuis toegankelijk is en de bewoners (onder toezicht) toelaat buiten te vertoeven of een wandeling te maken. Dit kan bewerkstelligd worden door een doordachte inplanting van nieuwe volumes in functie van de uitbreiding van het rusthuis.</p>  <p>Daarnaast bevindt er zich ter hoogte van de bestaande hoofdingang van het rusthuis een binnentuin. Deze dient als open ruimte gevrijwaard te worden. Nieuwe bebouwing in deze zone moet tot een minimum beperkt blijven.</p> <p>In functie van de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden.</p> <p>Ten aanzien van de ontwikkelingen in het westen van het plangebied worden deze zoveel mogelijk ondergronds voorzien.</p> <p>Met uitzondering van de zone in aansluiting met de Kerkhofstraat en een zone in het noordoosten van het plangebied zoals weergegeven in overdruk (deze zone sluit aan op de zone voor parkeerterrein van het RUP Passantenhaven) worden er geen parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Binnentuin - Vrijwaren bestaande binnentuin - Parkeren 	<p>Op de op het grafisch plan indicatief aangeduide plaatsen dient een binnentuin gerealiseerd of in stand gehouden te worden.</p> <p>Nieuwe bebouwing in de bestaande binnentuin thv de huidige hoofdingang dient tot een minimum beperkt te worden.</p> <p>Het parkeren in functie van nieuwe realisaties in het westen van het plangebied wordt zoveel mogelijk ondergronds opgevangen.</p> <p>Bovengrondse parkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied enkel gerealiseerd worden in aansluiting met de Kerkhofstraat en op de in overdruk weergegeven zone voor parkeren (zie ook art. 1.2).</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In functie van het te realiseren aantal parkeerplaatsen bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen worden parkeernormen opgelegd. Hierin zitten de bewoners-, en personeelsparkings vervat. De bezoekersparking kunnen gedeeltelijk binnen het plangebied opgevangen worden, maar ook daarbuiten – in de nabijheid van het plangebied- zijn voldoende parkeermogelijkheden.</p> <p>De niet bebouwde en niet geprivatiseerde delen van de zone dienen te worden ingericht als een kwalitatieve publieke ruimte. De inrichting hiervan is verbonden met de realisatie van nieuwe bouwprojecten, ze moeten gelijktijdig gerealiseerd worden.</p> <p>Er wordt een aaneengesloten structuur van langzaam verkeersverbindingen doorheen de zone gerealiseerd en er worden groene parkachtige ruimtes gecreëerd die het verblijfskarakter van de plek ondersteunen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeernorm - Kwalitatieve publieke ruimte - Openbaar domein en Groenvoorziening 	<p>Het minimale aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan volgende normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 parkeerplaatsen / wooneenheid - 0,3 parkeerplaatsen / assistentiewoning - 0,2 parkeerplaatsen / rusthuisbed <p>De niet bebouwde (semi-) publieke delen van de zone worden ingericht als een kwalitatieve openbare verblijfsruimte die flexibel en multifunctioneel gebruikt kan worden.</p> <p>Minimum 25% van deze ruimte dient een groene invulling te krijgen. De meest waardevolle inheemse bomen worden daarbij zo maximaal mogelijk behouden.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van de publieke ruimte zijn toegelaten. Naast de aanleg van de groene, halfverharde of verharde pleinen, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de aangrenzende ontwikkelingen toegelaten.</p>

Art. 1.1 bis Zone voor horeca en commercie (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In het westelijk deel van het plangebied, in de in overdruk weergegeven zone is het naast de realisatie van de bestemmingen in grondkleur mogelijk om commerciële ruimtes, horecavoorzieningen, ... onder te brengen.	- Commerciële ruimtes en horeca	Gebiedscategorie: wonen Bestemming Binnen de in overdruk aangeduide zone zijn naast de bestemmingen toegelaten in grondkleur (zie art. 1.1) ook volgende functies mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> - Commerciële ruimtes; - Horecavoorzieningen; Inrichting De inrichtingsvoorschriften van art. 1.1 zijn van toepassing

Art. 1.2 Zone voor parkeren (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone duidt de locatie aan voor een (semi-) publiek parkeerterrein gerelateerd met het rusthuis, de aangrenzende assistentiewoningen en de overige ontwikkelingen binnen het plangebied. De voorschriften van deze zone worden afgestemd op de voorschriften van de aangrenzende zone uit het RUP Passantenhaven.</p> <p>De inrichting van het parkeerterrein moet zo uitgevoerd worden dat het als een ruimtelijk geslaagd geheel in het openbaar domein geïntegreerd wordt. Dit kan vorm gegeven worden met de aanwezigheid van opgaande en laaggroeiende beplanting en het accentueren van loop en zichtlijnen. Het is wenselijk dat een dicht groen bladerdak gecreëerd wordt.</p> <p>Naast de realisatie van niet overdekte parkeervoorzieningen is het tevens toegestaan om een beperkt aantal overdekte parkeerplaatsen aan te leggen tegen de oostelijke grens van het plangebied. Het moet gaan om open constructies (carports) opgericht in kwalitatieve materialen die passen in het straatbeeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeercapaciteit garanderen - Integratie in het openbaar domein. - Vrijwaren verbindingen langzaam verkeer - Hoogstammige bomen aanplanten en groendak creëren - Carports mogelijk 	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de aanleg van een (semi-)publiek parkeerterrein.</p> <p>Inrichting</p> <p>De omvang van het parkeerterrein is aangeduid op het grafisch plan. Deze zone behelst de ruimte voor de verharde ontsluiting, de verharde parkeervakken, ruimte voor aanplantingen en niet-verharde bermen.</p> <p>De aanleg moet de relatie naar de voetwegen, de passantenhaven en het centrum accentueren. Voor elke vier parkeerplaatsen moet minimum één hoogstammige boom aangeplant worden. Deze bomen moeten op een wijze geschakeerd worden dat een dicht bladerdak ontstaat.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling toegelaten.</p> <p>Het parkeerterrein moet volledig uitgevoerd worden in waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>Binnen de overdrukzone – tegen de oostelijke grens van het plangebied – is de oprichting van een beperkt aantal open carports toegestaan op voorwaarde dat hiermee de bebouwingsindex van de ‘Art. 1.1 Zone voor woonzorgcampus’ niet overschreden wordt.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het parkeerterrein wordt aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald op basis van een daartoe opgesteld beplantings- en beheerplan.</p> <p>Indien mogelijk wordt het parkeerterrein samen met het aangrenzende parkeerterrein binnen het RUP Passantenhaven gerealiseerd.</p>	<p>- Eén beheerder</p>	<p>Beheer</p> <p>De inrichting en het beheer van de bermen moet gericht zijn op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig ruimtelijk beeld en het stimuleren van een multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte.</p> <p>De weg wordt beheerd door een openbaar bestuur.</p>

Art. 1.3 Zone voor gemengd verkeer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone is voorzien voor de realisatie van lokale wegenis, die gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de school en de parkeerplaatsen die gerealiseerd zullen worden binnen het RUP Passantenhaven en het RUP Woonzorgcampus.</p> <p>De wegenis wordt ingericht volgens de principes van een zone 30 – schoolomgeving. De inrichting en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De inrichting van de weg moet afgestemd worden op de bruikbaarheid ervan door hulpdiensten.</p> <p>De weg worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald op basis van een daartoe opgesteld beplantings- en beheerplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting garanderen - Inrichten als zone 30 - Inrichting afgestemd op omgeving - Een beheerder 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van wegenisinfrastructuur.</p> <p>Inrichting</p> <p>De breedte van de zone is aangeduid op het grafisch plan. Deze breedte van de weg behelst de breedte van de verharde wegvakken en de (niet-)verharde bermen. De weg moet uitgevoerd worden op een wijze dat enkel bestemmingsverkeer er stapvoets gebruik van maakt. Er wordt bij inrichting voldoende aandacht besteed aan de zwakke weggebruiker.</p> <p>De weg dient voldoende gebufferd te worden ten aanzien van de aangrenzende woning in de Brugstraat.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling toegelaten.</p> <p>De afwatering van de wegenis wordt opgevangen binnen het eigen terrein.</p> <p>Beheer</p> <p>De inrichting en het beheer van de bermen van de lokale wegen moet gericht zijn op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig ruimtelijk beeld en het stimuleren van een multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte.</p>

Art. 1.4 Tracé voor ontsluiting parkeerterrein (indicatieve aanduiding)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De pijl duidt de locatie van de ontsluitings-infrastructuur tussen het parkeerterrein en de Kerkhofstraat aan.</p> <p>De wegeenis wordt ingericht volgens de principes van een zone 30. De inrichting en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De inrichting van de weg moet afgestemd worden op de bruikbaarheid ervan door hulpdiensten en als dienstweg voor het rusthuis en eventueel andere nieuwe voorzieningen.</p> <p>De weg worden aangelegd en beheerd door één beheerder. De aanleg en het beheer van de bermen en de aanplanting van de bomen wordt bepaald op basis van een daartoe opgesteld beplantings- en beheerplan.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p> <p>- Inrichten als zone 30</p> <p>- Inrichting afgestemd op omgeving</p> <p>- Een beheerder</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een ontsluitingsweg voor het parkeerterrein aangelegd, onderhouden en beheer moet worden.</p> <p>Inrichting</p> <p>De precieze ligging van deze weg kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan binnen de contouren van het plangebied tot maximum 10 meter verplaatst worden.</p> <p>De weg moet uitgevoerd worden op een wijze dat enkel bestemmingsverkeer er stapvoets gebruik van maakt, de breedte wordt hierop afgestemd.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de weg wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De assen worden geïntegreerd in de aanleg van het gehele (semi-)openbare domein.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling toegelaten.</p> <p>De afwatering van de wegeenis wordt opgevangen binnen het eigen terrein.</p> <p>Beheer</p> <p>De inrichting en het beheer van de bermen van de lokale wegen moet gericht zijn op het creëren van een kwaliteitsvol en eenvormig ruimtelijk beeld en het stimuleren van een multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte.</p> <p>De weg wordt beheerd door een openbaar bestuur.</p>

Art. 1.5 As voor trage wegen (indicatieve aanduiding)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze verbindingen zijn aangeduid voor de aanleg van veilige voet- en fietspaden.</p> <p>De indicatief aangeduide verbindingen worden beschouwd als logische en gebruiksvriendelijke verplaatsingsassen door het (semi-)publieke openbaar domein dat binnen de contouren van het plangebied gerealiseerd zal worden. Deze assen hebben een voldoende breed profiel over de gehele lengte om vlot kruisende bewegingen tussen de zwakke weggebruikers binnen deze zone mogelijk te maken.</p> <p>Deze assen worden bovendien zo ingericht dat ze ook door hulpdiensten en als dienstweg voor het rusthuis en eventueel andere nieuwe voorzieningen kunnen gebruikt worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Netwerk van veilige en aangename verbindingen realiseren - Netwerk van veilige en aangename verbindingen realiseren - Ook als dienstweg of voor hulpdiensten bruikbaar 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een voet- en fietsverbinding aangelegd, onderhouden en beheer moet worden.</p> <p>Inrichting</p> <p>De precieze ligging van de trage weg kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan binnen de contouren van het plangebied tot maximum 10 meter verplaatst worden.</p> <p>De as heeft een minimale vrije breedte van 3m. Waar de as ook fungeert als dienstweg of noodontsluiting bedraagt de vrije breedte min. 5m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door (ander) gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De assen worden geïntegreerd in de aanleg van het gehele (semi-)openbare domein.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling toegelaten.</p> <p>De afwatering van de wegenis wordt opgevangen binnen het eigen terrein.</p>

Art. 2.1 Zone voor wonen – open bebouwing

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorschriften van deze zone worden afgestemd op de voorschriften van de aangrenzende percelen, gelegen binnen het BPA Dorpskom en op de bestaande toestand.</p> <p>De zone is gericht op het instandhouden en realiseren van woningen. Nevenschikt hieraan kunnen handel, vrije beroepen, diensten zonder loketfunctie en openbare nutsfuncties worden toegestaan.</p> <p>In overeenstemming met de naastliggende percelen, gelegen binnen het BPA Dorpskom bedraagt de bouwhoogte per bouwlaag binnen deze deelzone per bouwlaag max. 3,5m</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming: wonen - Nevenbestemming: handel, diensten zonde loketfunctie, vrije beroepen, openbare nutsfuncties - Open bebouwing - Bouwdiepte - Bouwhoogte max. 2 bouwlagen - Parkeren 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming is wonen, er is maximaal 1 wooneenheid per perceel toegestaan.</p> <p>Handel, diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen en openbare nutsfuncties zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen - de woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde <p>Inrichting</p> <p>Binnen deze zone kan open bebouwing worden gerealiseerd.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max. 17m, op de verdieping max. 13m.</p> <p>Er zijn maximum 2 bouwlagen toegestaan, de meerdiepte op het gelijkvloers: max. 1 bouwlaag.</p> <p>Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien. De parkeervoorzieningen worden geïntegreerd in het hoofdvolume of in een volume dat één geheel vormt met het hoofdvolume.</p> <p>Daarnaast kan een carport geplaatst worden, in maximaal één zijtuin ter hoogte van het hoofdvolume, tegen de laterale perceelsgrens, indien de aangrenzende eigenaar hiermee akkoord is. Het volume van de carport is een open structuur geïntegreerd in de tuinaanleg, die wat betreft materiaalgebruik aansluit bij het hoofdvolume.</p> <p>Bezoekersparkeren in functie van de toegelaten nevenbestemmingen wordt gegroepeerd in een bovengronds groen kader.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm vrij en in harmonie met omgeving 	<p>Voor bestaande gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van bovenstaande bepalingen met betrekking tot het parkeren.</p> <p><u>hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. - max. 45° en max. nokhoogte van 5.00m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. - Afgeknotte daken, binnen het maximale gabarit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 5.00m boven de dakrand, zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden. <p><u>meerdiepte op het gelijkvloers:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw. - met een maximale helling van 45° en een max. nokhoogte van 3.00m boven de dakrand.

Art. 2.2 Zone voor voortuinen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorschriften van deze zone worden afgestemd op de voorschriften van de aangrenzende percelen, gelegen binnen het BPA Dorpskom.</p>	<p>- Representatieve voortuin</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Zone is bestemd voor de inrichting van een representatieve voortuin.</p> <p>Inrichting</p> <p>In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten.</p> <p>Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 25% van de oppervlakte, ingeval van een andere dan de woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping is een verharding tot 75% toegelaten. Verhardingen worden uitgevoerd duurzame in waterdoorlatende of kleinschalige materialen</p> <p>Binnen de zone moet per perceel minimaal één hoogstammige boom worden aangeplant van een streekeigen soort.</p> <p>Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg niet toegelaten. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1,00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.</p> <p>Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1,20 m. - Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, vanaf de rooilijn tot de voorgevel is de hoogte beperkt tot 1,20 m. Een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.

Art. 2.3 Zone voor achtertuinen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorschriften van deze zone worden afgestemd op de voorschriften van de aangrenzende percelen, gelegen binnen het BPA Dorpskom.</p> <p>De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10% van de zoneoppervlakte per perceel.</p>	<p>- Private tuinen</p> <p>- Bijgebouwen</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Zone is bestemd voor de inrichting van private tuinen</p> <p>Inrichting</p> <p>Een beplanting in deze zone is verplicht. Verhardingen (o.a. terrassen, tuinpaden) dienen te gebeuren in duurzame waterdoorlatende of kleinschalige materialen en tot een minimum beperkt.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden: bijgebouwen in de vorm van bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), stallingen (vb. kippen, honden, schapen,...), carports en garages</p> <p>Gebouwen kunnen mits akkoord van de buur tot tegen de perceelsgrens opgericht worden, indien er geen akkoord is bedraagt de afstand tot de laterale perceelsgrens ten minste 2.00 m.</p> <p>De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10% van de zoneoppervlakte per perceel met een maximum van 60 m². Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.</p> <p>Tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens mag een carport inplant worden op minimum 2.00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De pijlers op 0.50 m van de perceelseindingen. De zijwanden moeten open blijven. Er moet tussen de carport en de perceelsscheiding een groen scherm voorzien worden. De dakvorm is plat.</p> <p>Voor alle bijgebouwen worden dezelfde materialen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Voor tuinhuisjes met een maximum oppervlakte 10 m² mag ook hout worden aangewend.</p>

Art. 2.4 Zone voor openbaar domein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone is voorzien voor de instandhouding en/of realisatie van lokale wegenis.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p> <p>- Inrichting afgestemd op omgeving</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van wegenisinfrastructuur.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonontwikkeling toegelaten.</p>