

RUP 'VOORZIENINGENPOOL' DEEL 1 "AEN DEN HOORN" ONTWERP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opdrachtgever: Stad Zoutleeuw

18 juni 2012



Titel	Stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Stad Zoutleeuw
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Johan Thomas
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Technum Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon voor de opdrachtgever	Inge Gorissen – Davy Ceunen CREOSUM bvba voor TRITEL
Datum	09/07/2012
Versienummer	2
Projectnummer	P.000697

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	31/8/2011	
Voorontwerp	02/9/2011	
Plenaire vergadering	29/9/2011	
Ontwerp	14/3/2012	Dossier voor voorlopige vaststelling docr GR 27/3
Openbaar onderzoek	07/4/2012 05/6/2012	
Definitief ontwerp	18/6/2012	Dossier voor definitieve vaststelling docr GR 03/7

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Davy Ceunen, Inge Gorissen	Datum 18/6/2012
Documentscreener	Johan Thomas	Datum 18/6/2012

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	SbAendenhoorn
Laatst opgeslagen	18/6/2012

KWALITEIT



STAD ZOUTLEEUW

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) "VOORZIENINGENPOOL" DEEL 1 "AEN DEN HOORN"

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / IST-RO-RUP-ZOU-Voorzieningenpool deel 1-goedkeuring om
gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 20 september 2012

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt, 18 juni 2012

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

..23.03.2012

De Secretaris, Carla Reynders



De Voorzitter, Jos Ceyskens

De gemeenteraad bevestigt dat onderhavige plan ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd van 07/04 tot 05/06/2012

De Secretaris, Carla Reynders



De Burgemeester, Jos Ceyskens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

..03.07.2012

De Secretaris, Carla Reynders



De Voorzitter, Jos Ceyskens

INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN	3		
1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	3		
1.2 Verordenende kracht	3		
1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen	3		
1.4 Bestaande toestand	3		
1.5 Publiciteit	3		
1.6 Nutsvoorzieningen	3		
1.7 Algemeen architectonisch voorkomen	3		
1.8 Duurzaamheid	4		
1.9 Archeologie	4		
1.10 Terminologie	4		
2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	6		
2.1 WONEN	6		
Art. 1. Zone voor kernversterking 'Aen den Hoorn'	6		
Art. 2. Zone voor historische cluster	13		
Art. 3. Zone voor woon-, bedrijfs- en kantoorgebouwen	17		
2.2 OVERIG GROEN	20		
Art. 4. Zone voor park	20		
2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR	23		
Art. 5. Zone voor centrumstraat	23		
Art. 6. Zone voor voetpad	25		
Art. 7. Overdruk parkplein	26		
		Art. 8. Overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer	28
		Art. 9. Overdruk ontsluiting langzaamverkeernetwerk	29
		2.4 GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	30
		Art. 10. Zone voor openbaar nut	30

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

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

1.2 Verordenende kracht

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

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

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

1.4 Bestaande toestand

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

1.5 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.6 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen 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.

1.7 Algemeen architectonisch voorkomen

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

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

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

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

Materiaalgebruik

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

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdbouw. Tijdelijke wacht-

gevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

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

1.8 Duurzaamheid

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

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de bestaande of gewenste dichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

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

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

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

1.9 Archeologie

Voorafgaand aan ontwikkelingen (bouwwerkzaamheden, infrastructuurwerken, ... werken waarbij de ondergrond wordt beroerd) binnen de afbakening van het RUP wordt, met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden binnen de ganse afbakening van het RUP.

Voorafgaand aan de inrichting, bebouwing of afgraving van het gebied, worden op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol worden geïdentificeerd, archeologische opgravingen uitgevoerd. Dit kan gefaseerd gebeuren naargelang de ontwikkelingen binnen het RUP.

1.10 Terminologie

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 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 erop geplaatst is.

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

Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de

vergunningaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

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

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

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

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

Watertoets:

Volgende principes zijn die van overstromingsvrij bouwen. Zij kunnen in functie van de concrete context in acht genomen worden:

- Het vloerpeil wordt hoog genoeg gekozen, bij voorkeur minstens 30 cm hoger dan het waterpeil dat bereikt wordt bij een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100);
- Er worden geen ondergrondse mazouttanks voorzien;

- Bij de plaatsing van de hemelwaterput wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de rio- lering en/of regenwaterafvoer.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor kernversterking 'Aen den Hoorn'

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het is een projectzone die gefaseerd ontwikkeld kan worden. Elke fase moet passen in de totaalopzet van het projectgebied.</p> <p>Het <u>ontwerpplan</u>, opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningspool' onder het hoofdstuk 5, is informatief en vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de zone voor kernversterking "Aen den Hoorn". Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet <u>een inrichtingsstudie</u> worden opgemaakt. (zie verder onder de rubriek procedure in dit artikel)</p> <p>Dit centrumgebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Naast het wonen zijn op deze plaats ook volgende functies essentieel</p>	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming en inrichting
	<i>Hoofdbestemming:</i>
	Het betreft een projectzone die instaat voor verdere uitbouw van de kern van de stad Zoutleeuw, volgende bestemmingen zijn toegestaan:

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>voor de uitbouw van het centrum: handel, bedrijven, openbare nutsvoorzieningen, kantoren, diensten, en socio-culturele inrichtingen, sport – en recreatieve voorzieningen. Het betreft een kernversterkend project dat instaat voor de verdere uitbouw van het historisch centrum. In de centrumvisie van de stad is ingeschreven dat horeca - zaken op deze plek niet echt aangewezen zijn, daar de Markt best de functie van horecaplein vervult. Een speciaalzaak met daarbij een verbruikerssalon behoort op deze plaats echter wel tot de mogelijkheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen: meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen in gestapelde en geschakelde vorm; - Openbare nuts – en gemeenschapsfuncties: het administratief centrum en andere; - Handel; - Horeca, restaurant en/of café slechts met beperkte omvang en enkel als verbruikersruimte horende bij een speciaalzaak; - Kantoren en diensten; - Socioculturele, sport - en recreatieve inrichtingen; <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Private, al dan niet gemeenschappelijk georganiseerd, parkings - Publieke parkeerplaatsen
	<p>Bebouwingspercentage</p>
<p>Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en het opzetten van de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Sint-Truidensesteenweg t.h.v. de perceelgrens tussen de huidige publieke parking en het politiekantoor.</p> <p>De oppervlakte van de totale projectzone (T) is +/- 4.545 m². Fase 1, voorgesteld in het ontwerpplan in de toelichtingsnota heeft een terreinoppervlakte van ongeveer 3.123 m².</p>	<p>V/T: maximum vloeroppervlakte per bouwlaag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niveau -1 (het niveau van de Passant): V/T maximum 0,65 - Niveau 0: V/T maximum 0,65 - Niveau +1: V/T maximum 0,50 - Niveau +2: V/T maximum 0,50 - Niveau +3: V/T maximum 0,25

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Fase 2, dat de terreinen inhoudt van het huidig politiekantoor en in eigendom is van de Regie der Gebouwen en de stad heeft een terreinoppervlakte van ongeveer 1.422 m².</p> <p>Rekening houdend met de hiernaast vooropgestelde vloerindexen kan er in totaal een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 11.590 m² gerealiseerd worden.</p>	
<p>De voorbouwlijn wordt bepaald o.b.v. de naastliggende bebouwing. Daarnaast is het belangrijk dat er, vanuit de Sint-Truidensesteenweg doorzichten zijn onder, langs en doorheen het gebouw op het achterliggend gebied: zicht op het parkplein, het park, de Passant, Vandaar dat overbouwingen e.d. zeker tot de mogelijkheden behoren. De inrichtingsstudie van de totale projectzone geeft hieromtrent meer inzicht. In de toelichtingsnota worden bovendien een aantal schetsvoorstellen in het ontwerpplan opgenomen, die dit principe duidelijk weergeven.</p>	<p>Inplanting van de gebouwen</p> <p>De voorbouwlijn van het gebouwencomplex op minstens 6.00 m van de rooilijn. De voorbouwlijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen is richtinggevend.</p> <p>Het gebouwencomplex wordt ingeplant op minstens 3.00 m van de zuidoostelijke zijdelingse perceelgrens, dit is de grens van het RUP.</p> <p>Vanaf de Sint-Truidensesteenweg is het verplicht een aantal doorzichten, langs, onder en/of zelfs doorheen het gebouw naar het achterliggend gebied te realiseren. Dit kan door het voorzien van doorsteken, overbouwingen, Het parkplein, het park en de Passant moeten voelbaar/zichtbaar zijn vanaf de Sint-Truidensesteenweg.</p>
<p>Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en het opzetten van de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Sint-Truidensesteenweg t.h.v. de perceelgrens tussen de huidige publieke parking en het politiekantoor.</p> <p>In het gebouwencomplex worden een aantal hogere volu-</p>	<p>Bouwhoogte</p> <p>Ten aanzien van het referentiepeil geldt als de maximale bouwhoogte: <u>maximum 14,50 m</u>. Het aantal bouwlagen aan de zijde van De Passant bedraagt <u>maximum 5</u> en aan de zijde van de Sint – Truidensesteenweg <u>maximum 4</u>.</p> <p>Het referentiepeil (nulpeil) dat gehanteerd wordt voor het bepalen van het aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte wordt genomen langsheen de Sint-Truidensesteenweg t.h.v. de perceelgrens tussen de huidige (= bij de opmaak van het RUP) publieke parking en het politiekantoor.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>mes toegestaan. Het betreft in principe een aantal 'accenten' die maximaal georiënteerd zijn op het parkplein. Vooral de 1^{ste} fase van het gebouwencomplex kan dus een aantal accenten in hoogte voorzien, zeker aan de groene parkcorridor (zie ook V/T). Ten aanzien van de oostelijke perceelsgrens wordt een aansluiting op de bestaande bebouwing (overwegend 3 bouwlagen) langsheen de Sint-Truidensesteenweg voorzien.</p>	
	<p>Materialen</p>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn.</p>	<p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p>Het gebouwencomplex kan gefaseerd ontwikkeld worden. Er dient echter voldoende aandacht te gaan naar eenheid en uniformiteit tussen de verschillende fases en dit wat betreft het ruimtelijk en architecturaal concept, de vormtaal, het materiaalgebruik, Uiteindelijk dient er één doordacht gebouwencomplex te ontstaan. De opmaak van de inrichtingsstudie voor de ganse bestemmingszone dient hieromtrent voldoende inzicht te geven.</p>
	<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassen bij woonegelegenheden: <p>De woonegelegenheden dienen over voldoende buitenruimte te beschikken. De wooneenheid dient minstens te beschikken over een dakterras, een terras en/of een patio. De minimale oppervlakte hiervan</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>bedraagt 9.00 m². Terrassen op de verdieping worden, ten aanzien van het openbaar domein (parkplein en Sint-Truidensesteenweg) en de westelijke perceelgrens, altijd inpandig voorzien. Indien het architecturaal concept werkt met bebouwing rond een 'open atrium' dan is het wel toegestaan om in dit atrium uitspringende terrassen te voorzien. Er dient hierbij echter voldoende aandacht te gaan naar privacy en oriëntatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Representatieve buitenruimte en parkeerinfrastructuur: <p>Een deel van de niet bebouwde zone wordt deels ingericht als representatieve semi - publieke ruimte. Het betreft een voorgebied dat of een rand zone die als toegang tot de functies die in het project gehuisvest zijn (wonen, handel, kantoren, diensten, administratief centrum ...) functioneert. Het representatieve karakter staat hierbij voorop. Delen ervan kunnen verhard worden. Hier wordt tevens voldoende ruimte voorzien voor het inpassen van groenelementen.</p> <p>Binnen de bestemmingszone worden voldoende parkeervoorzieningen ingericht. In de zone kunnen private gemeenschappelijke parkeerzones alsook publieke parkings aangelegd worden. Parkeren kan zowel boven- als ondergronds worden voorzien. Per wooneenheid dient er minimaal 1 private parkeerplaats te worden voorzien. Er dient maximaal gebruik worden gemaakt van het aanwezige reliëf. De inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag geeft hierin voldoende inzicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiaalgebruik: <p>Op de volledige zone geldt tevens de overdruk 'Parkplein'. De inrichtingsvoorschriften zoals opgenomen in art. 14 Overdruk Parkplein zijn dan ook hier van toepassing.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Bij het dossier van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet <u>een inrichtingsstudie</u> gevoegd worden.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen de bestaande en gewenste toestand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveltekeningen met materiaalaanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma - wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open – gesloten ruimte; • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; 	<p>Waterloop</p> <p>Op de plaats aangegeven op het grafisch plan is de waterloop eerste arm, Watering De Kleine Gete gesitueerd. Deze waterloop is een waterloop van 3^{de} categorie en is deels ingebuisd en deels open aanwezig op het terrein. Alle ingrepen moeten rekening houden met de concrete aanwezigheid en het beheer van deze waterloop.</p> <p>Procedure</p> <p>De projectzone omvat een totaalproject dat gefaseerd uitgevoerd mag worden. Om de stedenbouwkundige, ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van de plek in het historisch centrum maximaal te respecteren en te benutten is het verplicht bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in de projectzone, naast de wettelijke documenten <u>een inrichtingsstudie</u> op te maken voor de ganse bestemmingszone. De inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de centrumuitbouw van de stad. Het is belangrijk bij elke aanvraag consequent te zijn. De eerste aanvraag is bepalend voor de rest van de zone. Het is nodig van bij de eerste aanvraag het zicht op de eindtoestand duidelijk te stellen en per fase het zicht op die eindtoestand te behouden. Daarom is het noodzakelijk dat er al bij de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning een inrichtingsstudie voor het ganse gebied moet worden toegevoegd.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief); • alle types van groenelementen; • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubilair; • desgevallend, eventuele fasering van het project met verantwoording. 	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>Binnen de bestemmingszone Zone voor kernversterking 'Aen den Hoorn' zijn de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing.</p>	<p>Overdrukken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 7 Overdruk parkplein; - Art. 8 Overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer;

Art. 2. Zone voor historische cluster

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het gebouwencomplex (villa Finneau, gewelfde kelder en heksenkot) heeft uiteenlopende potenties: privaat wonen, horeca, feestzaal, logiesverstreckende bedrijvigheid, atelier, ambachtelijke bedrijvigheid, handel, kantoren en diensten, socioculturele inrichtingen, recreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. Het behoud van het historisch patrimonium staat hierbij voorop. De activiteiten mogen echter de draagkracht van de ruimte niet overstijgen.</p> <p>Het behoud van de historische footprint van Villa Finneau staat voorop alsook de overwelfde kelders en de kruidtoren, beter gekend als het 'heksenkot'. Daarnaast is het ook toegestaan het gebouw uit te breiden. De oppervlakte van de bestemmingszone T bedraagt 1.715 m². Met een B/T van 0,50 betekent dit concreet een bebouwbaar grondoppervlakte van +/- 850 m².</p>	<p>Gebiedscategorie</p>
	<p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming</p>
	<p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen: met een maximum van twee woongelegenheden; - Handel en diensten; - Horeca, feestzaal, ...; - Logiesverstreckende bedrijvigheid; - Ambachtelijke activiteiten; (kunstenaars)atelier(s), ...; - Socioculturele en/of recreatieve voorzieningen; - Gemeenschapsvoorzieningen en openbare dienstverlening;
<p>Bebouwingspercentage</p>	
<p>B/T: maximum 0,50</p> <p>De zone voor historische cluster betreft een bebouwbare zone. Uitbreidingen, verbouwingen en (ver)nieuwbouw zijn toegestaan. Dit mag niet op een historiserende of nabootsende manier gebeuren. Er wordt geopteerd voor een hedendaagse interpretatie van het historisch gegeven. Uitbreidingen worden bij voorkeur losgewerkt van de bestaande historische footprint en zijn in grote en hoogte duidelijk ondergeschikt aan het historisch waardevol patrimonium.</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Inplanting van het gebouw</p> <p>Het behoud van de bestaande historisch waardevolle gebouwen/gebouwdelen staat voorop. Beide gebouwen, namelijk Villa Finneau en het Heksenkot worden door middel van een rode ster aangeduid op het grafisch plan. Dit wil zeggen dat bij herbesteding, verbouwing, renovatie en/of uitbreiding een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek moet gebeuren, zodat alle historisch waardevolle elementen behouden blijven.</p> <p>De gebouwen moeten zoveel mogelijk architecturaal en landschappelijk geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving. Alle bouwwerken (restauraties, renovaties, vernieuwbouw, ...) worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch passen bij de bestaande historische bebouwing. Het geheel moet uiteindelijk harmonisch inpassen in de landschappelijk waardevolle omgeving.</p> <p>Bouwhoogte en Dakvorm</p> <p>Het behoud van het bestaande historische bouwvolume staat voorop. Uitbreidingen t.a.v. het historisch waardevol patrimonium zijn maximaal 6,00 m hoog. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van de huidige inkom tot aan de dakrand. De nieuwbouw en uitbreidingen worden verplicht afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Materialen</p> <p>De oorspronkelijke materialen moeten zoveel als haalbaar gehanteerd worden bij restauratie. Het gebruik van hedendaagse sobere materialen is toegestaan indien ze geen afbreuk doen aan de historiciteit van het pand. Historisch onderzoek zal mede het aangewezen materiaalgebruik bepalen. Uitbreidingen, verbouwingen en vernieuwbouw mag niet op een historiserende of nabootsende manier gebeuren. Er wordt geopteerd voor een hedendaagse interpretatie van het historisch gegeven. Dit wordt ook gevisualiseerd d.m.v. het materiaalgebruik: namelijk hedendaagse, sobere materialen.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p> <p>Waterloop</p> <p>Op de plaats aangegeven op het grafisch plan is de waterloop eerste arm, Watering De Kleine Gete gesitueerd. Deze waterloop is een waterloop van 3^{de} categorie en is deels ingebuisd en deels open aanwezig op het terrein. Alle ingrepen moeten rekening houden met de concrete aanwezigheid en het beheer van deze waterloop.</p> <p>• niet-bebouwde zone:</p> <p>Niet bebouwde delen van de bestemmingszone kunnen ofwel ingericht worden als publieke ofwel als private buitenruimte. In geval van private buitenruimtes horende bij een woonfunctie of een horeca-zaak dient de privacy ervan gegarandeerd te kunnen worden. Het al dan niet afschermen van de buitenruimte is afhankelijk van de functie(s) die hier gehuisvest is (zijn). Delen ervan kunnen verhard worden. Horende bij een woon – horeca of recreatieve functie is het inrichten van een zwembad toegestaan alsook het oprichten van kleinschalige constructies zoals bergruimte, dierenhokken, Bijgebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Zij moeten onderdeel uitmaken van het geheel van de bebouwing. De uitstraling van het historisch ensemble staat te allen tijde voorop.</p> <p>Delen van de niet bebouwde ruimte die onmiddellijke grenzen aan de zone voor park en die geen deel uitmaken van de private buitenruimte horende bij een woonfunctie, worden op zijn minst als semi - publiek beschouwd. De inrichting ervan leunt aan bij de inrichtingsvoorschriften die van toepassing zijn in de zone voor park. Omwille van privacy redenen mag er steeds afschermend groen voorzien worden.</p> <p>• materiaalgebruik:</p> <p>De groenaanleg binnen deze bestemmingszone sluit maximaal aan bij de inrichtingsprincipes van het park (artikel 4: zone voor park). Aan het verhardingsmateriaal worden bovendien hoge eisen gesteld: stevigheid, duurzaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of –</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>weerkaatsing), herstelbaarheid, het aan karakter winnen bij veroudering (patina). Verharde delen van de site worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende, kleinschalige materialen (halfopen of open verharding). KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en ook omwille van milieutechnische redenen.</p>

Art. 3. Zone voor woon-, bedrijfs- en kantoorgebouwen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft in principe een beperkte uitbreiding van de zone voor woon-, bedrijfs- en kantoorgebouwen zoals opgenomen in het BPA 'Centrum Zoutleeuw'. Het deel gelegen tussen de openbare nutsfunctie (blauwe zone op het gewestplan en op het BPA) en het woongebied (rode zone zoals aangeduid op het gewestplan) wordt nu her bestemd van agrarisch gebied naar zone voor wonen-, bedrijfs- en kantoorgebouwen. Dit is te wijten aan een foutieve begrenzing van het BPA.</p> <p>De bestemmingszone voor woon-, bedrijfs- en kantoorgebouwen heeft een oppervlakte van +/- 2925 m². Een B/T van 0,40 betekent concreet dat er +/-1170 m² van de zone bebouwd mag worden. Het betreft in principe een uitbreiding van +/- 800 m² ten aanzien van de huidige toestand.</p>	<p>Gebiedscategorie</p>
	<p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming</p>
	<p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - economische nevenactiviteiten i.f.v. langs de Sint-Truidensesteenweg gelegen handel, horeca en/of kantoren: het betreft vooral de mogelijkheid tot het oprichten van opslagruimten, berg-ruimten, e.d. - nevenbestemming: wonen op verdieping, in de vorm van appartementen
<p>Bebouwingspercentage</p>	
<p>B/T: maximum 0,40</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn.</p>	<p>Inplanting van het gebouw</p>
	<p>De bouwhoogte is gelijk aan de afstand van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrens (45° rege). Er mag tot op de noordelijke en oostelijke perceelsgrens gebouwd worden, met een maximale hoogte van 4.50m. De tweede bouwlaag moet 3.00 m van de perceelgrenzen verwijderd blijven.</p>
	<p>Bouwhoogte en Dakvorm</p>
	<p>Maximum bouwhoogte 7.50 m. Dakvorm is verplicht plat dak.</p>
	<p>Materialen</p>
<p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p>	
<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p>	
<p>• niet-bebouwde zone:</p> <p>Niet bebouwde delen van de bestemmingszone kunnen ofwel ingericht worden als gemeenschappelijke, publieke ofwel als private buitenruimte. De inrichting van parkeervoorzieningen is eveneens toegestaan. Dit kan een gemeenschappelijke en/of publieke parking zijn. Er moet voor alle functies aan eigen parkeerbehoeften voldaan worden.</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • materiaalgebruik: <p>Alle verhardingen met uitzondering van terrassen en wegenis dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende, bij voorkeur kleinschalige, materialen. Het gebruik van puin is niet toegestaan. Het gebruik van KWS- en betonverhardingen, met uitzondering voor de wegenis, is niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en omwille van milieutechnische redenen. Parkeervlakken, e.d. worden bij voorkeur aangelegd in open of halfopen verhardingen. Niet verharde zones worden voorzien van groenaanplantingen.</p>

2.2 OVERIG GROEN

Art. 4. Zone voor park

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningspool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Overig groen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming</p> <p><i>Hoofdbestemming:</i> Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een belangrijke sociale functie en wordt tevens gekenmerkt door recreatief medegebruik. Voor de inrichting en aanleg van de parkzone wordt er een totaalvisie ontwikkeld, in de vorm van een inrichtingsstudie (zie verder).</p>
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische (archeologische) waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Voor de zone dient er een inrichtingsstudie en totaalplan opgemaakt te worden. Hierin worden enerzijds uitspraken gedaan m.b.t. de structuur van het park, de plantsoorten, de afwerking van het park ten aanzien van de aangrenzende bestemmingszones, ... en anderzijds wordt in de inrichtingsstudie bepaald en gemotiveerd welke recreatieve activiteiten in het park gehuisvest kunnen worden. Ook de manier waarop deze dienen ingepast te worden in het parklandschap wordt duidelijk omschreven in de totaalvisie. We onderscheiden een zone A en</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De zone A: het park als publiek toegankelijke groenzone met groenelementen, paden, waterelementen en parkmeubilair, kunstwerken</p> <p>De zone B: het park waar sport – en recreatieve functies zijn toegestaan.</p> <p>Integratie van ingrepen i.f.v. de waterhuishouding: waterbufferbekkens, wadi's, open grachten, ... en dit op niveau van de stad. Dergelijke ingrepen kunnen een attractief element in het parkontwerp vormen.</p>	<p>een zone B. In het inrichtingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen het park tot aan de historische cluster en gelegen in de oksel van het bestaand stadswefsel (= zone A) en het meer 'extensief' park ten noorden hiervan (= zone B).</p> <p><u>De zone A</u>: het park als publiek toegankelijke groenzone met groenelementen, paden, waterelementen en parkmeubilair, kunstwerken</p> <p><u>De zone B</u>: het park waar sport – en recreatieve functies zijn toegestaan. Volgende recreatieve elementen kunnen deel uitmaken van het park zone B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - speelvelden; - Sport en spel in open lucht (speeltuin met speeltuigen, tennisvelden, petanquevelden, multifunctionele sportveldjes, skatepark, adventuretrail...); - Glamping, kamperen (tenten, individueel en/of in groep), ... ; - Golfinitiatie; - ... <p>Het oprichten van bebouwing (tribune, dug-outs, kantine, sanitaire voorzieningen, ...), afsluitingen, verlichtingsmasten, publiciteit (reclamepanelen e.d.), ... zijn niet toegestaan in de zone voor park. Sfeerverlichting en functionele verlichting (veiligheid – avondwandeling) zijn, in het park rondom de historische cluster en aansluitend op de Sint-Truidensesteenweg, wel toegestaan. De inrichtingsstudie en het totaalplan van het park geven hieromtrent meer inzicht.</p> <p>Afsluitingen kunnen worden opgetrokken in functie van veiligheid. Deze dienen steeds ingegroend te worden of aan het oog onttrokken te worden door hagen en houtkanten. Alle andere afsluitingen bestaan uit groen/natuurlijke structuren (hagen, struiken, plantenstroken of greppels ...)</p> <p>Tevens kan er binnen de bestemmingszone de nodige ruimte voorzien worden voor ingrepen i.f.v. de waterhuishouding: wadi's, open grachten e.d. worden landschappelijk ingekleed en maken integraal deel uit van het open landbouwlandschap.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Waterloop
	Op de plaats aangegeven op het grafisch plan is de waterloop eerste arm, Watering De Kleine Gete gesitueerd. Deze waterloop is een waterloop van 3 ^{de} categorie en is deels ingebuisd en deels open aanwezig op het terrein. Alle ingrepen moeten rekening houden met de concrete aanwezigheid en het beheer van deze waterloop.
Binnen de bestemmingszone Zone voor park kunnen/zijn de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing.	Overdrukken <ul style="list-style-type: none"> - Art. 7 Overdruk Parkplein; - Art. 9 Overdruk langzaam verkeernetwerk;

2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 5. Zone voor centrumstraat

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>De centrumstraten, in dit geval de Sint-Truidensesteenweg en de Ossewegstraat, staan vooral in voor de goede ontsluiting van het centrum van Zoutleeuw, zonder hierbij de verkeersleefbaarheid en de verblijfsfunctie uit het oog te verliezen.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen,</p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming en inrichting</p> <p>Dit is een zone voor de inrichting van openbare wegen. Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden. Parkeren is in deze zones toegelaten.</p> <p>Ongeacht hun rol in de ontsluiting dient er tevens voldoende aandacht te gaan naar de verkeersleefbaarheid en is ook de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.</p> <p>Ter hoogte van de overdruk parkplein zijn de bepalingen van de respectievelijke artikels in deze zone bijkomend van toepassing. Het betreft vooral het kenbaar maken van het 'parkplein' aan de Sint-Truidensesteenweg.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Binnen de bestemmingszone Zone voor centrumstraat kan de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing zijn.</p>	<p>Overdrukken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 7 Overdruk Parkplein;

Art. 6. Zone voor voetpad

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>De zone voor voetpad is bestemd voor de inrichting van een kwaliteitsvolle publieke ruimte in functie van voetgangers en fietsers.</p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming en inrichting</p> <p>Dit is een zone bestemd voor de inrichting van openbare wegenis en alle bijhorende voorzieningen, in dit geval betreft het de inrichting van een pad voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, uitgezonderd hulpdiensten en de bewoners/eigenaars van de aan de zone voor voetpad aanpalende garages.</p> <p>De inrichting dient te gebeuren i.f.v. langzaam verkeer en in mindere mate voor gemotoriseerd verkeer (ontsluiting garages, ontsluiting hulpdiensten, ontsluiting bij calamiteiten).</p> <p>De paden voor niet-gemotoriseerd verkeer worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende, kleinschalige materialen (halfopen of open verharding). KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en ook omwille van milieutechnische redenen.</p>

Art. 7. Overdruk parkplein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>De overdruk 'parkplein' geeft op een indicatieve manier weer waar er binnen het stadspark ruimte wordt voorzien voor het inrichten van een representatief plein. Dit plein bindt de verschillende omliggende functies: bibliotheek, de passant, de bebouwing in de zone kernversterking 'Sint-Truidense Poort' (waarin ook het nieuw administratief centrum wordt voorzien) en de nieuwe bestemming in de historische cluster 'Villa Finneau' – 'Heksenkot'.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming en Inrichting</p> <p>Bestemming:</p> <p>In de op het grafisch plan gearceerde zone wordt de inrichting van een hoogwaardig en representatief 'parkplein' voorzien. De gearceerde zone is bestemd voor de aanleg en inrichting van een kwalitatief plein met bijhorende groenaanleg. Het plein wordt hoofdzakelijk ingericht in functie van de zwakke weggebruiker. Gemotoriseerd verkeer wordt hier maximaal geweerd als de centrum randparking in de omgeving van de gronden aan IWM aangelegd is.</p> <p>Inrichting:</p> <p>Het parkplein wordt eenvormig ingericht en aangelegd en er wordt een uniformiteit nagestreefd in materiaalgebruik en groenaanplantingen. De groenaanleg sluit bovendien maximaal aan bij de inrichtingsprincipes van het park (zone voor park). Aan het verhardingsmateriaal worden hoge eisen gesteld: stevigheid, duurzaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of – weerkaatsing), herstelbaarheid, aan karakter winnen bij veroudering (patina). Verharde delen van het parkplein worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende, kleinschalige materialen (halfopen of open verharding). KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en ook omwille van milieutechnische redenen.</p> <p>De niet bebouwde ruimten in de zone voor openbaar nut B (bibliotheek) en in de zone voor kernversterking 'Aen den Hoorn' worden eveneens ingericht volgens de hier uiteengezette inrichtingsprincipes.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Op korte termijn is het mogelijk om parkeerplaatsen in te richten in de omgeving van de Passant en het nieuw administratief centrum. De parkeervoorziening wordt ontsloten vanuit de Sint-Truidensesteenweg ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan. Op lange termijn, wanneer in de omgeving van IWM een ruime randparking wordt aangelegd, wordt gestreefd naar een minimum aan parkeerplaatsen: enkel bewoners, mindervalide personen, ...</p> <p>Ter hoogte van de zone voor openbaar nut B (bibliotheek) wordt eveneens de mogelijkheid voorzien om een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en een beperkt aantal parkeerplaatsen in te richten.</p> <p>Integratie van ingrepen i.f.v. de waterhuishouding: waterbufferbekkens, wadi's, open grachten, ... en dit op niveau van de stad. Dergelijke ingrepen kunnen een attractief element in het 'parkpleinontwerp' vormen.</p>	<p>In deze zones is bebouwing, en uitbreiding van bestaande gebouwen, toegestaan zoals gesteld in de desbetreffende bestemmingszones. Het parkplein loopt dus als het ware van gevel tot gevel, zoals ook indicatief aangeduid op het grafisch plan. In de gearceerde zone met onderkleur 'parkzone' en 'zone voor openbaar nut A' mag geen enkele vorm van bebouwing, of uitbreiding van bebouwing, opgetrokken worden. Overdekte constructies zoals een representatief luifel aan de Passant, of een overdekte fietsenstalling, e.d. is wel toegestaan.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer:</p> <p>In de gearceerde zone met onderliggende bestemmingszones zone voor openbaar nut en zone voor kernversterking 'Sint-Truidense Poort' is het mogelijk om een toegang voor gemotoriseerd verkeer te voorzien en parkings in te richten. De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>In de gearceerde zone met onderliggende bestemmingzone zone voor park wordt in principe het gemotoriseerd verkeer maximaal geweerd, uitgezonderd hulpdiensten, eigenaars/bewoners (ingeval van een woonfunctie in de historische cluster), laden en lossen (bevoorrading Passant, historische cluster en de bibliotheek) en de bereikbaarheid van de bibliotheek.</p> <p>In het parkplein is eveneens de integratie van ingrepen i.f.v. de waterhuishouding mogelijk en dit binnen de onderliggende bestemmingszone. Wadi's, open grachten, waterpartijen, e.d. kunnen dus deel uitmaken van het ontwerp van het parkplein.</p>

Art. 8. Overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>Deze aanduiding, aangeduid door een vierkantjeslijn, geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Deze ontsluitingen zijn toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers. Zij worden zodanig ingericht dat zij hun functie op een kwaliteitsvolle en veilige manier kunnen vervullen. Ook al worden zij niet onmiddellijk gerealiseerd, de inrichting van de betrokken zones dient zodanig te gebeuren dat de realisatie in de toekomst altijd mogelijk blijft.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming en inrichting</p> <p>Deze aanduiding geeft de te realiseren ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. Deze ontsluitingen zijn zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p>

Art. 9. Overdruk ontsluiting langzaamverkeernetwerk

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>De aangeduide verbindingen hebben tot doel het gebied maximaal doorwaadbaar te maken met het oog op een fijnmazig padennetwerk ongeacht de bestemmingszone waarbinnen ze zich bevinden. Deze aanduiding, aangeduid door een open bolletjeslijn, geeft op indicatieve wijze waar deze langzaamverkeersverbindingen zich bevinden. Het betreft in principe een minimum aantal langzaamverkeersverbindingen.</p>	<p>Gebiedscategorie</p>
	<p>Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming en inrichting</p>
<p>Minimaal de aangeduide verbindingen dienen gerealiseerd te worden. Deze verbindingen zijn enkel bedoeld voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is enkel in uitzonderlijke gevallen toegelaten. De ligging is indicatief aangeduid en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>Op de aangeduide verbindingen kunnen nog andere bijkomende lussen aangesloten worden, ook al zijn deze niet op het grafisch plan weergegeven</p> <p>De minimale beloopbare breedte van de paden bedraagt 2,00m. De paden voor niet-gemotoriseerd verkeer worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende, kleinschalige materialen (halfopen of open verharding). KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en ook omwille van milieutechnische redenen.</p>	

▪

2.4 GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

Art. 10. Zone voor openbaar nut

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het ontwerpplan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP 'Voorzieningenpool' is informatief en vormt een (mogelijke) leidraad voor de ontwikkeling van het ganse gebied gelegen binnen de afbakening van het RUP.</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. In de zone A wordt er ruimte voorzien voor de Passant met terrasruimte, sportfaciliteiten, ... en parkeren. In de zone B is momenteel de bibliotheek gehuisvest.</p> <p>ZONE A: bestemmingszone met aanduiding A heeft een totale oppervlakte van +/- 6.500 m². Een B/T van 0,48 betekent concreet een bebouwbaar oppervlak van +/- 3.120 m². Dit betekent concreet dat de bestaande bebouwing De Passant nog 250 m² kan uitbreiden.</p>	<p>Gebiedscategorie</p>
	<p>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming</p>
	<p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, waaronder ook recreatieve en toeristische activiteiten. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>
<p>Bebouwingspercentage</p>	
<p>ZONE A: B/T: maximum 0,48</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>ZONE B: bestemmingszone met aanduiding B heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1.050 m². Een B/T van 0,75 betekent een bebouwbaar oppervlakte van maximaal 795 m². Dit betekent een uitbreidingsmogelijkheid van het bestaande gebouw (bibliotheek) met +/- 170 m².</p> <p>ZONE A: in zone A van de zone voor openbaar nut betreft het een mogelijke uitbreiding aan de sporthal de Passant.</p> <p>ZONE B: het gebouw waar momenteel de bibliotheek is gehuisvest dient aan te sluiten op het bestaand bebouwd weefsel. De huidige bebouwing is 1 bouwlaag hoog met een zadeldak. De maximale hoogte wordt echter vastgelegd op 2 bouwlagen met een zadeldak, aansluitend op de naastliggende woning in de Vincent Betsstraat.</p>	<p>ZONE B: B/T: maximum 0,75</p> <p>In de zone B wordt er enkel bebouwing voorzien. De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden zoals omschreven in art. 7 overdruk parkplein.</p> <p>Inplanting, bouwhoogte en dakvorm.</p> <p>De gebouwen moeten zoveel mogelijk landschappelijk geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving. Alle bouwwerken (restauraties, renovaties, vernieuwbouw, nieuwbouw, uitbreidingen, ...) worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch passen in de historisch en landschappelijke omgeving. De integratie in de omgeving staat alleszins voorop.</p> <p>ZONE A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoogte: Max. 3 bovengrondse bouwlagen, dit betekent een bouwhoogte van max. 10,00 m; - Dakvorm: vrij - De gearceerde zone, namelijk de overdruk parkplein, betreft een bouwvrije zone. <p>ZONE B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoogte: Max. 2 bovengrondse bouwlagen, dit betekent een bouwhoogte van max. 6,00 m; - Inplanting: aansluitend op de bestaande bebouwing; - Dakvorm: zadeldak: het gabariet van de naastliggende woning is hierbij bepalend.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn.</p> <p>Integratie van ingrepen i.f.v. de waterhuishouding: waterbufferbekkens, wadi's, open grachten, ... en dit op niveau van de stad.</p>	<p>Materialen</p> <p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet-bebouwde zone: Niet bebouwde delen van de bestemmingszones worden ingericht worden als publieke buitenruimte.. Delen ervan kunnen verhard wordenDe inrichtingsprincipes en de beplantingskeuze staan in relatie tot het beplantingsplan en de inrichtingsstudie van het park (zone voor park) en de zone voor parkplein (overdruk). • materiaalgebruik: Er wordt gestreefd naar een goede verhouding tussen verharde, minerale en groene zones. Alle verhardingen met uitzondering van terrassen en wegenis dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende, bij voorkeur kleinschalige, materialen. Het gebruik van puin is niet toegestaan. Het gebruik van KWS- en betonverhardingen, met uitzondering voor de wegenis, is niet toegestaan. Parkeervlakken, voetpaden, pleintjes, ... worden aangelegd in open of halfopen verhardingen. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en omwille van milieutechnische redenen. Tevens kan er binnen de bestemmingszone de nodige ruimte voorzien worden voor ingrepen i.f.v. de waterhuishouding: wadi's, open grachten e.d. worden landschappelijk ingekleed.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Binnen de bestemmingszone Zone voor openbaar nut kunnen de hiernaast opgesomde overdrukken eveneens van toepassing zijn.</p>	<p>Overdrukken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 7 Overdruk Parkplein; - Art. 8 Overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer; - Art. 9 Overdruk langzaamverkeernetwerk;

