

RUP « Herziening Van den Nestlaan »

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Ranst

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP “Herziening Van den Nestlaan”

Opdrachtgever

Gemeente Ranst
G. Peetersstraat 7
2520 Ranst

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

RUP_12041_214_00004_00001_SV_DV

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Maart 2024	PCA – KJA	SV_DV	Koen Janssens

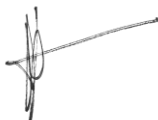
Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Herziening Van den Nestlaan

Opdrachtgever: Gemeente Ranst

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens, ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 20/11/2023

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

Voorzitter,
John Oliviers

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Ranst werd neergelegd van 11/12/2023 tot en met 09/02/2024

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

De Burgemeester,
Johan de Ryck

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/03/2024

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

De Voorzitter,
John Oliviers

Inhoudsopgave

	Blz
0	3
0.1	3
0.2	3
0.3	3
0.4	4
0.5	4
0.6	4
0.7	5
0.8	5
0.9	6
0.10	6
0.11	6
0.12	6
0.13	7
0.14	7
0.15	8
0.16	8
0.17	9
0.18	9
0.19	10
0.20	11
1	14
1.1	14
1.2	16
1.3	20
1.4	21

2	Zone voor buffergroen	26
2.1	Bestemming	26
2.2	Inrichting	26
3	Zone voor groen en openbaar nut	28
3.1	Bestemming	28
3.2	Inrichting	29

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
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 en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.	
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.	
0.3 Gebruik van de gronden Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.4 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woon- en leefomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.	
0.5 Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van het ontwerp in bestaande landschapsstructuren. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt.	
0.6 Verlichting De verlichting van de gebouwen en terreinen dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving. De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilight dient te worden vermeden.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Het aangrenzende gebied van de Molenbeek en het Fort van Broechem dient te worden ontzien van extra verlichting, aangezien dit gebied een belangrijk foerageergebied is voor vleermuizen.	
0.7 Waterhuishouding Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater en de aansluiting op de riolering. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. 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 het resterende deel maximaal moet kunnen infiltreren binnen deze bestemmingszone. In de vergunningsaanvraag moet ook worden aangetoond dat de maatregelen i.k.v. infiltratie (bv. grachten, wadi's, enz.) één coherent geheel zullen vormen met de andere delen van de bestemmingszone en op harmonische wijze worden geïntegreerd in de omgeving.	<i>Bij nieuwe verharding moet er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Uitgangspunt is maximale infiltratie. Mogelijkheden om water in de grond te laten infiltreren zijn: het gebruik van waterdoorlatende materialen, afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Afwijkingen van dit uitgangspunt van maximale infiltratie kan bijvoorbeeld omwille van milieutechnische redenen (bv. mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat) of bij uitzonderlijke regenval.</i> <i>Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen wordt steeds gekozen voor open waterstructuren zoals verbreden beekstructuur, grachten, natte infiltratie zones of vijvers.</i>
0.8 Afwateringsgrachten & waterpartijen De bestaande afwateringsgrachten dienen optimaal te worden behouden en onderhouden voor waterberging en afvoer van hemelwater.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Deze waterpartijen dienen voldoende ruimte te krijgen binnen het plangebied met oog voor de lokale hoofdfuncties. Bovendien moet (bijkomende) overwelving van de grachten zoveel als mogelijk vermeden worden. - De aanleg van wadi's en constructies voor de opvang en buffering van hemelwater zijn in alle bestemmingszones toegelaten	
0.9 Afvoer hemelwater De code van de goede praktijk inzake afvoer hemelwater moet gerespecteerd worden.	
0.10 Nutsleidingen Enkel het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van ondergrondse- nutsleidingen zijn toegelaten in alle zones. De uitrusting moet om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.	
0.11 Reliëf Het bestaande reliëf dient gerespecteerd te worden.	
0.12 Alternatieve energie In het kader van duurzame ontwikkeling kunnen binnen de zones van het RUP, waar bebouwing mogelijk is, constructies voor alternatieve energie binnen een aan te tonen landschappelijk kader worden opgericht.	<i>Te denken valt aan zonnepanelen, laadpalen,.. Met oog voor zo weinig mogelijk bijkomend ruimtebeslag.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.13 Landschappelijke kwaliteit van het ontwerp Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt getoetst aan onderstaande principes: - Niet bebouwde of niet verharde delen worden in het kader van een harmonisch groenbeheer onderhouden; - De parkeercoëfficiënt, het toegankelijkheidsprincipe, de lichtinval, de bezonning en de privacy van nabijgelegen gebouwen, het beheer en onderhoud van de zone.	
0.14 Erfafsluitingen Materialen - Als afsluitingen tussen de gebruikspcelen zijn enkel levende hagen, of een combinatie van levende hagen en materialen die in harmonie moeten zijn met de architectuur van het hoofdgebouw (draadafsluiting,...) toegelaten. - Betonplaten zijn als afsluiting niet toegelaten. - In het kader van de veiligheid en privacy kan voor bepaalde zones van bovenstaande voorschriften worden afgeweken. Hoogte - De afsluitingen hebben een maximum hoogte van 2,00m, tenzij anders bepaald door de specifieke vereisten voor bepaalde zones. - Indien er specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen worden opgelegd.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.15 Afmetingen Een afmeting, opgenomen in de voorschriften, zonder vermelding van een minimum of maximum, houdt een verplichte maat in. Indien de diepte of breedte van een gebouw wordt bepaald, gaat dit om de positie van het gevelvlak ten opzichte van de bouwlijn.	
0.16 Parkeerruimte De toegangen en circulatie, evenals de plaatsing van de parkeerplaatsen, dienen duidelijk aangegeven te worden bij een vergunningsaanvraag. Het aantal voorziene parkeerplaatsen moet gekoppeld worden aan het principe van een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik, gemeenschappelijk gebruik (werknemers + bezoekers) en te beperken tot de minimaal noodzakelijke oppervlakte.	

0.17 Levende materialen Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een maximaal aan strekeigen beplanting wordt gehanteerd Er dient een graslandbeheer te worden toegepast dat de huidige waardevolle graslanden in standhoudt. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd in de zones die bij landbouwgebieden aansluiten.	
0.18 Telecommunicatie Telecommunicatiemasten zijn niet toegelaten binnen de planzone van het RUP. Telecommunicatie-installaties dienen binnen een gebouw of constructie te worden ingepast, mits deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid van de menselijke activiteiten binnen de gebouwen.	

0.19 Algemene bouwvoorschriften

Hoofd- en nevenbestemmingen

Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op de bestemmingsplannen, Nevenbestemmingen zijn alleen toegelaten wanneer de hoofdbestemming al gerealiseerd is of ze samen met de hoofdbestemmingen kunnen gerealiseerd worden.

Opmerking: Een nevenbestemming mag niet aanzien worden als een nabestemming.

Bouwvolume

Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven, ofwel door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten, ofwel door een bebouwingspercentage en beschrijving van de toegelaten bebouwing in de aangeduide zone.

Bouwdiepte

In voorkomend geval is de toegelaten bouwdiepte omschreven in de voorschriften of aangeduid op het verordenend grafisch plan.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de voor- en achtergevel (eventueel zijgevels) met uitzondering van de gevels gelegen onder dakkappen, van gebouwen (zoals technische ruimten) en van schouwkanalen.

Bouwlaag

Een volwaardige bouwlaag betreft een bouwlaag met minstens een minimale vrije hoogte van 2.60m.

Toetskader voor materialen en materialengebruik

Naast de uitsluitende lijst worden de materialen en hun gebruik getoetst aan de volgende twee groepen van criteria:

Criteria: Integratie - duurzaamheid - Materialen moeten zich integreren in het bouwblok of bouwzone - Materialen zijn duurzaam van kleur, structuur en stabiliteit. Energiebesparende installaties (o.a.. Zonnepanelen e.d.). Deze zijn toegelaten op het dak.	
0.20 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: • Afsluiting: constructie voor het afsluiten van het eigendom. • Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. • Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de as van de voorliggende weg of het maaiveld als het gebouw niet aansluit bij het openbaar domein . • Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. • Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). • Bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst. • Bouwvrije strook: strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht. • Bouwzone: zone die over haar gehele diepte en breedte voor bebouwing in aanmerking komt.	

- Bufferzone: zone van een gebied dat een overgang, een scherm of een filter vormt tussen dat gebied en de omliggende bestemmingen, om de mogelijke hinder (lawaaï, visuele hinder, reukhinder) af te schermen.
- Constructie: uitvoering op, onder of boven het grondoppervlak, van alle werken in verband met de blijvende oprichting van hetzij gebouwen, hetzij andere elementen, gebouwde structuren genoemd. Elk bouwwerk, uit welk materiaal dan ook, dat door middel van fundering aan de grond is . Mobiele installaties, zoals vrachtwagens vallen hieronder niet.
- Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen: bouwwerk of inrichting dat voor het verrichten van een dienst van algemeen belang ten behoeve van het publiek bestemd is, met name gemeentelijke diensten, scholen, culturele, sportieve en sociale voorzieningen.
- Groen: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant.
- Hoofdbestemming: bestemming van een pand voor meer dan 70% van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld.
- Hoogstam: bestaande boom met een stamomtrek van minimaal 1m gemeten op 1m boven het maaiveld.
- Kroonlijst: hoogste horizontale begrenzing van een gevelvlak, gootafwerking bij helende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.
- Kroonlijsthoogte: wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
- Infiltratievoorziening: voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- Maaiveld: het gemiddelde peil van de omliggende omgeving van een gebouw.
- Medegebruik: een ander gebruik van een bepaald gebied dan de bestemming van dit gebied. Medegebruik is steeds ondergeschikt aan de bestemming en kan enkel worden toegestaan als hierdoor de bestemming niet wordt belemmerd.
- Nokhoogte: afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.
- Opslagplaats: al dan niet gebouwde inrichting voor opslag van goederen of koopwaren.
- Sociale voorzieningen: voorzieningen, zoals sanitair, keukens, eerste hulplokalen, koffiekamers, refters,...

- Verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.
- Vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
- Waterdoorlatende materialen: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, splitverharding,...
- 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.

1 Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

categorie van gebiedsaanduiding: Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.1 Bestemming deelzone A Binnen de totale zone is er een onderscheid tussen deelzone A en deelzone B. Deelzone A Het gebied is bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, meer specifiek een terrein waar alle gemeentelijke diensten en aanhorige diensten (o.a. politie) gevestigd kunnen worden. Activiteiten binnen deelzone A De activiteiten hebben een laagdynamisch lokaal karakter. Hoogdynamische functies (zoals lokaal festival, festiviteiten, binnenspeeltuin, openbaar zwembad, sportstadion,...) en handel zijn niet toegelaten binnen de zone. In zone A is medegebruik door derden voor opslagactiviteiten zonder winstbelang toegestaan. Onderstaande activiteiten zijn toegelaten binnen deze deelzone: Hoofdbestemmingen: a. Gemeentelijke dienstverlening en voorzieningen in de vorm van onder meer kantoren, vergader- & ontmoetingsruimten, technische ateliers; b. Sociale voorzieningen op lokaal niveau;	<i>Er zijn geen bovenlokale voorzieningen toegelaten.</i> <i>Er zijn geen hoogdynamische activiteiten gewenst op deze site. Het is niet de bedoeling dat er bijkomende ateliers, polyvalente ruimtes, binnenspeeltuin, festiviteiten noch hoogdynamische sportvoorzieningen zoals een zwembad of sporthal worden gevestigd. De activiteiten kunnen enkel een laag dynamische invulling krijgen.</i> <i>De functies waarover gesproken wordt in deelzone A zijn qua omvang en impact van dien aard dat hier gesproken kan worden over laag dynamische activiteiten met een lokaal karakter.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
c. Opslagruimten, werkplaatsen en ateliers gekoppeld aan de lokale activiteiten; d. Bij de hoofdbestemming behorende inrichtingen zoals parking en groenvoorzieningen; Nevenbestemmingen Aanvullende en ondersteunende functies gerelateerd aan bovenstaande functies. Hieronder verstaan we cafetaria, sanitair, technische ruimtes, laagdynamisch recreatieterrein,... De dienstverlening en voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel een privé-instelling of persoon, in zoverre de exploitant van de inrichting geen winstbelang nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap. KMO initiatieven zijn hierbij uitgesloten.	<i>De vergaderzalen staan voornamelijk ten dienste van de gemeentelijke diensten. Burgers komen enkel ter plaatse op afspraak, waardoor de dynamiek op elk moment sterk kan worden gestuurd.</i> <i>Veel afspraken kunnen bovendien worden gehouden in de 'antennes' die in elke dorpskern verder worden uitgebouwd. Ook de lokale politie werkt tegenwoordig op afspraak en ontvangt dagelijks niet erg veel burgers. Enkel bij calamiteiten is er meer beweging bij de politie, maar dat is slechts eenmalig, onvoorspelbaar en tijdelijk.</i> <i>Een laagdynamisch recreatieterrein kan sportaccommodatie voor de medewerkers van de gemeentelijke diensten omvatten. De hondenschool wordt tevens als een lokaal, laagdynamisch recreatieterrein beschouwd).</i> <i>De overige ex-militaire gebouwen kan de beheerder ter beschikking stellen aan verenigingen die actief zijn binnen het grondgebied Ranst, voor opslag en/of een laag dynamische invulling rond vrije tijd, sport en recreatie. De invulling rond sport en recreatie blijft in oppervlakte steeds ondergeschikt aan de gemeentelijke dienstverlening en voorzieningen.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.2 Inrichting deelzone A <i>Gebouwen en constructies</i> <i>Bebouwingsgraad</i> Het behoud van het bestaande karakter en het bestendigen van het globale bouwvolume van de site geldt als basisprincipe. Het karakter en de sfeer van de site dient maximaal gevrijwaard te blijven. De bestaande gebouwen dienen maximaal te worden aangewend of aangepast aan de huidige geldende wetgeving alvorens nieuwe gebouwen op te richten en in gebruik te nemen. Voor de herbouw van bestaande gebouwen en de bouw van nieuwe gebouwen gelden volgende principes: - Bebouwingswijze: vrijstaande bebouwing - Het is verboden gebouwen op te richten of te herbouwen op minder dan de neer te slagen gevelhoogte met een minimum van 5m van de zonegrens. - Een bouwvrije strook van 10m t.o.v. het openbaar domein dient in acht genomen te worden. Het optrekken van nieuwe gebouwen dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande typologie en verschijningsvorm van de bestaande militaire loodsen. De meer dynamische functies worden ingericht op een centraal gelegen en goed ontsloten locatie.	<i>Nieuwe gebouwen kunnen enkel voorzien worden binnen het totale volume van de bestaande gebouwen.</i> <i>Uitgangspunt is het huidige karakter te bestendigen en de bestaande volumes maximaal te behouden.</i> <i>Herlocatie van door calamiteiten getroffen gebouwen op een andere plaats binnen de site is mogelijk.</i> <i>De nieuwe loods dient zich wel in de context en het gabarit van de bestaande loodsen in te passen, dus bij herlocatie dient een nieuwe inplanting weloverwogen te gebeuren.</i> <i>Het plaatsen van meerdere kleine gebouwen dient geclusterd te gebeuren met respect voor de weergegeven “groene vingers”</i>

Bouwhoogte deelzone A

- Bestaande gebouwen:
ex-militaire loodsen in eigendom gemeente
Nokhoogte: bestaande nokhoogte
Kroonlijsthoogte: bestaande kroonlijsthoogte
- Nieuwe gebouwen
Nokhoogte en kroonlijsthoogte: De gabariten dienen gerespecteerd te worden of volledig ondergeschikt te zijn aan de gabariten van de militaire loodsen.
Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor technische constructies als gevolg van milieu- of veiligheidsvoorzieningen.

Dakvorm

De dakvorm van nieuw op te trekken gebouwen dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande typologie en verschijningsvorm van de militaire loodsen.

Voor tijdelijke gebouwen kan hiervan afgeweken worden.

Gevel- en verhardingsmaterialen

De keuze van de gevel- en verhardingsmaterialen houdt rekening met volgende aspecten:

- Duurzaamheid
- Beeldkwaliteit: de materiaalkeuze ondersteunt de architectuur van de gebouwen. Positieve contrasten zijn mogelijk zover ze een meerwaarde betekenen te opzichte van de omgeving. Per gebouwgroep wordt er gestreefd naar een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume.

Er wordt gestreefd naar duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de gebouwen. Tevens wordt er ingezet op circulaire materiaalkeuzes en stockage.

Gevels, daken, kunnen natuurlijk worden ingericht aan de hand van groendaken, groengevels, ...

Constructies

Voor constructies, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt: de hoogte mag niet meer dan 7m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor technische constructies als gevolg van milieu- of veiligheidsvoorzieningen.

Verlichtingselementen zijn toegelaten in functie van de beveiliging van de gebouwen of activiteiten.

Fietsenstallingen

Fietsenstallingen worden aangebracht t.h.v. de gebouwen voor het personeel en bezoekers van het gebied.

Niet bebouwde oppervlakten deelzone A

Het tracé van de bestaande wegen kan worden behouden, mits niet-functionele verharding af te bouwen. De verharding moet tot een minimum beperkt worden en mag enkel aangelegd worden in functie van toegang tot de zone, parkeergelegenheid, toegang tot de gebouwen, zones voor activiteiten en voor opslag van materialen.

De interne wegenis dient op een logische manier aan te sluiten op de ontsluitingsknopen die fungeren als hoofdontsluiting van de zone.

De ontsluitingsknoop duidt aan op welke plaats het plangebied dient ontsloten te worden voor gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten indien deze bestemd zijn voor de functies en activiteiten van de zone tevens voor nood- en veiligheidsdiensten.

Verlichting

Er wordt geen maximumhoogte voor verlichtingsarmaturen opgelegd. Evenwel dient de lichthinder naar omliggende percelen maximaal beperkt te worden.

De uitbouw van fietsenstallingen wordt ondersteund in het kader van Vervoer op Maat waarbij de fietsstalling voorziet in een capaciteit van minimum 40% van de werknemers en bezoekers.

Op het voormalig militair complex is een groot aantal interne betonwegen aanwezig. Het is aangewezen deze interne wegenis kritisch te evalueren en niet-functionele verharding af te bouwen.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Nieuwe verhardingen dienen te worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke waarbij de afwatering van de verhardingen gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of gebruik makend van waterdoorlatende materialen. Het stapelen in openlucht is toegelaten tot 3m hoogte en minimaal 5m van de zonegrens. Dit met uitzondering van de vrije doorgangzone ten behoeve van hulp- en veiligheidsdiensten, hier is stapelen niet toegestaan. De niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakte van de zone dient te worden ingericht met groenaanleg. De groenaanleg dient te kaderen binnen een totaalconcept. Doel is dat de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte voorzien worden van de nodige groenaanleg met aandacht voor streekeigen beplanting en groenbeheer. <i>Verhardingsgraad</i> Binnen zone A dient een verhardingsgraad met minstens 10% te worden afgebouwd; <i>Groene vingers</i> De openruimteverbindingen (<i>Groene vingers</i>), die op het verordenend grafisch plan indicatief staan aangeduid, dienen maximaal behouden te blijven. Bebouwing is binnen deze zone niet toegestaan. De openruimteverbindingen kennen een minimale breedte van 30m.	<i>Om alternatieve vervoerswijzen te stimuleren zou een kwalitatieve voetgangersverbinding (voetpad, trage weg) met de kern van Broechem een grote meerwaarde zijn.</i> <i>Tevens de toevoeging van openbaar Vervoer op maat in de vorm van een flexbus zal bijdragen voor een betere bereikbaarheid.</i> <i>De wateropvang van verharde oppervlaktes, lozing van afval- en hemelwater dient in overeenstemming met de bepalingen uit de geldende wetgeving over wateropvang te worden voorzien.</i> <i>Dit betekent een ontharding van minstens 10% van de huidige terreinen binnen zone A (10% van ca. 30.000m²). De oppervlaktes zijn berekend aan de hand van luchtfoto en AutoCad</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Beleids- en beheersvoorschriften</i> De keuze van eventuele beplantingen, reliëfwijzigingen, enz.... dienen door de vergunningsverlener te worden getoetst vanuit de doelstellingen betreffende landschappelijke inpassing, realiseren van natuurlijke meerwaarde en waterbeheersing. De aanvragen voor een omgevingsvergunning dienen getoetst te worden aan de volgende toetsingskaders: - Toetskader voor materialen en materiaalgebruik; - Toepassing van het principe van best beschikbare technieken (BATNEEC); - Toepassing van het principe van integraal waterbeheer. Het onderhoud van de groene inrichting gebeurt volgens ecologisch en harmonisch groenbeheer waarbij vanaf het ontwerp rekening gehouden wordt met reductie van groenafval, geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen,...	
1.3 Bestemming deelzone B Binnen de totale zone is er een onderscheid tussen deelzone A en deelzone B. Deelzone B Het gebied is bestemd voor bovenlokale tijdelijke opvang (asielcentrum) van personen in afwachting van een definitieve huisvesting of plaatsing en de dienstverlening die hiermee samenhangt. Activiteiten binnen deelzone B De activiteiten hebben een laagdynamisch bovenlokaal karakter.	<i>Er zijn geen hoogdynamische activiteiten gewenst op deze site. Het is niet de bedoeling dat er bijkomende ateliers, polyvalente ruimtes, binnenspeeltuin, festiviteiten noch hoogdynamische</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Hoogdynamische functies (zoals lokaal festival, festiviteiten, binnenspeeltuin, openbaar zwembad, sportstadion,...) en handel zijn niet toegelaten binnen beide zones. Onderstaande activiteiten zijn toegelaten binnen deelzone B: Hoofdbestemmingen: a. Sociale voorzieningen op bovenlokaal niveau; b. Bij de hoofdbestemming behorende inrichtingen zoals parking en groenvoorzieningen; Nevenbestemmingen Aanvullende en ondersteunende functies gerelateerd aan bovenstaande functies. Hieronder verstaan we cafetaria, sanitair, technische ruimtes, laagdynamisch recreatieterrein,... Nevenbestemmingen zijn bijkomend toegelaten in zone B zoverre deze noodzakelijk zijn voor de werking van de tijdelijke opvang van personen.	<i>sportvoorzieningen zoals een zwembad of sporthal worden gevestigd. De activiteiten kunnen enkel een laag dynamische invulling krijgen.</i> <i>Een laagdynamisch recreatieterrein kan sportaccommodatie voor bewoners van het asielcentrum omvatten.</i>
1.4 Inrichting deelzone B <i>Gebouwen en constructies deelzone B</i> <i>Bebouwingsgraad</i> Het behoud van het bestaande karakter en het bestendigen van het globale bouwvolume van de site geldt als basisprincipe. Het karakter en de sfeer van de site dient maximaal gevrijwaard te blijven. De bestaande gebouwen dienen maximaal te worden aangewend of aangepast aan de huidige geldende wetgeving alvorens nieuwe gebouwen op te richten en in gebruik te nemen.	<i>Nieuwe gebouwen kunnen enkel voorzien worden binnen het totale volume van de bestaande gebouwen. Uitgangspunt is het huidige karakter te bestendigen en de bestaande volumes maximaal te behouden.</i> <i>Herlocatie van door calamiteiten getroffen gebouwen op een andere plaats binnen de site is mogelijk.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Voor de herbouw van bestaande gebouwen en de bouw van nieuwe gebouwen gelden volgende principes: - Bebouwingswijze: vrijstaande bebouwing - Het is verboden gebouwen op te richten of te herbouwen op minder dan de neer te slagen gevelhoogte met een minimum van 5m van de zonegrens. - Een bouwvrije strook van 10m t.o.v. het openbaar domein dient in acht genomen te worden. Het optrekken van nieuwe gebouwen dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande typologie en verschijningsvorm van de bestaande militaire loodsen. De dynamische functies worden ingericht op een centraal gelegen en goed ontsloten locatie. <i>Bouwhoogte deelzone B</i> • Bestaande gebouwen: ex-militaire loodsen in eigendom van Fedasil: Nokhoogte: bestaande nokhoogte Kroonlijsthoogte: bestaande kroonlijsthoogte • Nieuwe gebouwen Nokhoogte en kroonlijsthoogte: De gabariten dienen gerespecteerd te worden of volledig ondergeschikt te zijn aan de gabariten van de militaire loodsen. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor technische constructies als gevolg van milieu- of veiligheidsvoorzieningen <i>Dakvorm</i> De dakvorm van nieuw op te trekken gebouwen dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande typologie en verschijningsvorm van de militaire loodsen.	<i>Een nieuw gebouw dient zich in de context en het gabarit van de bestaande loodsen in te passen, dus bij herlocatie dient een nieuwe inplanting weloverwogen te gebeuren.</i> <i>Het plaatsen van meerdere kleine gebouwen dient geclusterd te gebeuren met respect voor de weergegeven “groene vingers”.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Voor tijdelijke gebouwen kan hiervan afgeweken worden. <i>Gevel- en verhardingsmaterialen</i> De keuze van de gevel- en verhardingsmaterialen houdt rekening met volgende aspecten: - Duurzaamheid - Beeldkwaliteit: de materiaalkeuze ondersteunt de architectuur van de gebouwen. Positieve contrasten zijn mogelijk zover ze een meerwaarde betekenen te opzichte van de omgeving. Per gebouwgroep wordt er gestreefd naar een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume. <i>Constructies</i> Voor constructies, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt: de hoogte mag niet meer dan 7m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor technische constructies als gevolg van milieu- of veiligheidsvoorzieningen. Verlichtingselementen zijn toegelaten in functie van de beveiliging van de gebouwen of activiteiten. <i>Fietsenstallingen</i> Fietsenstallingen worden aangebracht t.h.v. de gebouwen voor het personeel en bezoekers van het gebied.	<i>Er wordt gestreefd naar duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de gebouwen. Tevens wordt er ingezet op circulaire materiaalkeuzes en stockage.</i> <i>Gevels, daken, kunnen natuurlijk worden ingericht aan de hand van groendaken, groengevels, ...</i> <i>Verlichting</i> <i>Er wordt geen maximumhoogte voor verlichtingsarmaturen opgelegd. Evenwel dient de lichthinder naar omliggende percelen maximaal beperkt te worden.</i> <i>De uitbouw van fietsenstallingen wordt ondersteund In het kader van Vervoer op Maat waarbij de fietsstalling voorziet in een capaciteit van minimum 40% van de werknemers en bezoekers.</i>

Niet bebouwde oppervlakten deelzone B

Het tracé van de bestaande wegen kan worden behouden, mits niet-functionele verharding af te bouwen. De verharding moet tot een minimum beperkt worden en mag enkel aangelegd worden in functie van toegang tot de zone, parkeergelegenheid, toegang tot de gebouwen, zones voor activiteiten en voor opslag van materialen.

De interne wegenis dient op een logische manier aan te sluiten op de ontsluitingsknopen die fungeren als hoofdontsluiting van de zone. *Maximum één ontsluitingsknoop wordt georganiseerd voor toegang tot het asielzoekerscentrum (Fedasil).*

De ontsluitingsknoop duidt aan op welke plaats het plangebied dient ontsloten te worden voor gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten indien deze bestemd zijn voor de functies en activiteiten van de zone tevens voor nood- en veiligheidsdiensten.

Nieuwe verhardingen dienen te worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke waarbij de afwatering van de verhardingen gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of gebruik makend van waterdoorlatende materialen.

Het stapelen in openlucht is toegelaten tot 3m hoogte en minimaal 5m van de zonegrens. Dit met uitzondering van de vrije doorgangzone ten behoeve van hulp- en veiligheidsdiensten, hier is stapelen niet toegestaan.

De niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakte van de zone dient te worden ingericht met groenaanleg. De groenaanleg dient te kaderen binnen een totaalconcept. Doel is dat de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte voorzien worden van de nodige groenaanleg met aandacht voor streekeigen beplanting en groenbeheer.

Op het voormalig militair complex is een groot aantal interne betonwegen aanwezig. Het is aangewezen deze interne wegenis kritisch te evalueren en niet-functionele verharding af te bouwen

Om alternatieve vervoerswijzen te stimuleren zou een kwalitatieve voetgangersverbinding (voetpad, trage weg) met de kern van Broechem een grote meerwaarde zijn. Tevens de toevoeging van openbaar Vervoer op maat in de vorm van een flexbus zal bijdragen voor een betere bereikbaarheid.

De wateropvang van verharde oppervlaktes, lozing van afval- en hemelwater dient in overeenstemming met de bepalingen uit de geldende wetgeving over wateropvang te worden voorzien.

Verhardingsgraad

Binnen zone B kan de huidige verhardingsgraad worden behouden. Niet functionele verharding dient te worden afgebouwd;

Groene vingers

De openruimteverbindingen (*Groene vingers*), die op het verordenend grafisch plan indicatief staan aangeduid, dienen maximaal behouden te blijven. Bebouwing is binnen deze zone niet toegestaan. De openruimteverbindingen kennen een minimale breedte van 30m.

Beleids- en beheersvoorschriften

De keuze van eventuele beplantingen, reliëfwijzigingen, enz.... dienen door de vergunningsverlener te worden getoetst vanuit de doelstellingen betreffende landschappelijke inpassing, realiseren van natuurlijke meerwaarde en waterbeheersing.

Bijkomende bebouwing binnen deelzone B mag niet dienen als uitbreiding van de vastgelegde capaciteit voor tijdelijke opvang van 350 personen.

De aanvragen voor een omgevingsvergunning dienen getoetst te worden aan de volgende toetsingskaders:

- Toetskader voor materialen en materiaalgebruik;
- Toepassing van het principe van best beschikbare technieken (BATNEEC);
- Toepassing van het principe van integraal waterbeheer.

Het onderhoud van de groene inrichting gebeurt volgens ecologisch en harmonisch groenbeheer waarbij vanaf het ontwerp rekening gehouden wordt met reductie van groenafval, geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen,...

Capaciteit voor tijdelijke opvang van 450 personen bij urgentie vluchtelingenstromen

2 Zone voor buffergroen

categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
2.1 Bestemming Deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen de gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn. De zone is per definitie een "non-aedificandi"-gebied. De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm tussen een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en aangrenzend agrarisch gebied. Enkel handelingen en werken in functie tot de bescherming, verbetering, instandhouding, onderhoud en aanleg van de groenbuffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de aanliggende activiteiten moet de bufferzone aangelegd en beplant zijn.	<i>Het gebruik van de groenbuffer door de hondenschool is minstens toegelaten tot 2041, volgens een gebruiksovereenkomst tussen de gemeente en de hondenschool.</i>
2.2 Inrichting Uitdrukkelijk verboden zijn: - Alle werken tot wijziging van het reliëf, uitgezonderd die werken gericht op de opvang en buffering van het hemelwater - Gebouwen en/of permanente bovengrondse constructies	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Opslagplaatsen van materialen en schroot - Parkeerplaatsen voor voertuigen - Elke vorm van publiciteit of mededeling - Betonnen panelen of andere gesloten afsluitingen De bufferzone heeft een esthetische en afschermd functie. Om deze afschermd functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit heestermassieven en hoogstammig streekeigen groen. Dit wordt toegepast binnen een strook variërend van 5 – 20m afhankelijk van de breedte van de groenbuffer. Aanvullend kunnen grazige stroken en lage heesters worden voorzien. De aanleg van wadi's en constructies voor de opvang en buffering van hemelwater is tevens toegestaan. Het doorbreken van de bufferzone is toegelaten ter hoogte van de ontsluitingsknoop. Het aanleggen, inrichten en uitrusten van deze ontsluitingsknoop voor toegang van voertuigen tot de site mag een maximale breedte van 10m bedragen. <i>Beleids- en beheersvoorschriften</i> Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. De gekapte of gerooide waardevolle bomen dienen vervangen te worden.	<i>Ontsluiting</i> <i>Eén ontsluitingsknoop wordt georganiseerd voor toegang tot de hondenschool en de aanpalende gemeentelijke voorzieningen.</i>

3 Zone voor groen en openbaar nut

categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
3.1 Bestemming Deze zone is bestemd om als groene strook te worden ingericht en als dusdanig te worden gehandhaafd. Deze strook heeft als doel de bestaande groenstrook te vrijwaren en moet bestaan uit maximaal streekeigen groen. Enkel handelingen en werken in functie van de bescherming, verbetering, instandhouding, onderhoud en aanleg van de groenbuffer zijn toegelaten, uitgezonderd werken ter ontsluiting van art.1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen openbaar nut. De ontsluitingsknoop duidt aan op welke plaats het plangebied dient ontsloten te worden voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten indien deze bestemd zijn voor de aanwezige activiteiten, bezoekers en nood- en veiligheidsdiensten.	<i>Ontsluiting</i> <i>Twee ontsluitingsknopen kunnen georganiseerd worden voor toegangen naar de gemeentelijke voorzieningen en politie.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
3.2 Inrichting Uitdrukkelijk verboden zijn: - Alle werken tot wijziging van het reliëf, uitgezonderd die werken gericht op de opvang en buffering van het hemelwater - Opslagplaatsen van materialen en schroot - Parkkeerplaatsen voor voertuigen - Elke vorm van publiciteit of mededeling - Betonnen panelen of andere gesloten afsluitingen De zone is per definitie een “non-aedificandi”-gebied. De strook heeft een variabele breedte, zoals aangeduid op het bijhorend verordenend grafisch plan. De niet-verharde oppervlakte wordt beplant met streekeigen beplanting, welke een duidelijk overzicht moet hebben en beheerd en in stand gehouden dient te worden. Er worden maximaal 2 ontsluitingsknopen toegelaten met een maximale breedte van 10m per knoop. <i>Beleids- en beheersvoorschriften</i> De beheerder moet ervoor zorgen dat de doorgangen voor hulpdiensten gegarandeerd blijven. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. De gekapte of gerooide waardevolle bomen dienen vervangen te worden.	

© Antea Group 2024

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group 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.