



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

B.P.A. 'DE TESCH III'

Voorontwerp B.P.A. (VO2)

Dossier 01_14

LOCATIE

provincie: Limburg
arrondissement:: Hasselt
stad: Hasselt

OPDRACHTGEVER

Stad Hasselt
Groenplein 1
B – 3500 Hasselt



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

B.P.A. 'DE TESCH III'

Voorontwerp B.P.A. (VO2)

Dossier 01_14

LOCATIE

provincie: Limburg
arrondissement:: Hasselt
gemeente: Hasselt

Opgesteld door **groep delta** stedenbouw nv, Ilgatlaan 9 te 3500 Hasselt.
De stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van / /
De secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van
het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van / /
De secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van / /
De secretaris, De Burgemeester,

INHOUDSTAFEL

Deel 1:	<u>ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>	4
1.1	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	4
Art. 1:	<u>Grens van het bijzonder plan van aanleg</u>	4
Art. 2:	<u>Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften</u>	4
Art. 3:	<u>Gemeentelijke verordeningen</u>	4
Art. 4:	<u>Oprichting van openbare nutsvoorzieningen</u>	4
Art. 5:	<u>Wettelijke bepalingen in verband met het domein der Spoorwegen</u>	4
Art. 6:	<u>Projectzone</u>	5
Art. 7:	<u>Parkeervoorschriften</u>	6
Art. 8:	<u>Terminologie</u>	6
Deel 2:	<u>SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>	9
2.1	<u>Beschermingszones</u>	9
Art. 9:	<u>Beeldbepalend groen</u>	9
2.2	<u>Wonen</u>	9
Art. 10:	<u>Zone voor halfopen en gesloten bebouwing</u>	9
Art. 11:	<u>Zone voor parkwoningen</u>	10
Art. 12:	<u>Zone voor appartementen Type 1</u>	11
Art. 13:	<u>Zone voor appartementen Type 2</u>	12
Art. 14:	<u>Projectzone</u>	13
Art. 15:	<u>Zone voor parkeergarages</u>	15
2.3	<u>Groenvoorzieningen</u>	16
Art. 16:	<u>Zone voor voortuinen</u>	16
Art. 17:	<u>Zone voor tuinen</u>	16
Art. 18:	<u>Zone voor binnenplaatsen, patio's en achtertuinen</u>	17
Art. 19:	<u>Zone voor gemeenschappelijke binnenplaatsen en tuinen</u>	17
Art. 20:	<u>Zone voor landschappelijk park</u>	18
2.4	<u>Zone voor verkeersdoeleinden en verblijffuncties</u>	19
Art. 21:	<u>Zone voor kwalitatief ingericht openbaar domein</u>	19
Art. 22:	<u>Zone voor woonstraat</u>	19
Art. 23:	<u>Zone voor woonstraat in het groen</u>	20
Art. 24:	<u>Zone/as voor fiets en voetgangersverkeer</u>	20
Art. 25:	<u>Zone voor parkweg</u>	20
Art. 26:	<u>Zone voor ontsluitingsweg</u>	21
Art. 27:	<u>Zone voor circulatie assen/ontsluitingsassen</u>	21
Art. 28:	<u>Zone voor groenplein</u>	21
Art. 29:	<u>Zone voor woonplein</u>	22
Art. 30:	<u>Zone voor stedelijk plein</u>	22
Art. 31:	<u>Zone voor landschappelijk ingerichte parkings</u>	22
Art. 32:	<u>Zone met nabestemming</u>	23
Art. 33:	<u>Zone met uitgestelde ontwikkeling</u>	23

DEEL 1: ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg

Deze grens duidt het deel van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend plan. De vigerende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige reglementen gewijzigd worden.

Het plangebied van het voorliggend BPA omvat slechts een gedeelte van het BPA de Tesch.

Art. 2: Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Een toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan een openbare weg, een rechtmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg of gesitueerd zijn binnen een (project)zone waarvan de aansluiting op de openbare weg gegarandeerd wordt.

De architectuur van alle constructies of groep van constructies dient in harmonie te zijn met de directe omgeving en ook op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door o.a. een aangepast gebruik van materialen, vormgeving en volume. Afhankelijk van de verschillende bestemmingszones worden eventuele bijkomende randvoorwaarden opgelegd.

Art. 3: Gemeentelijke verordeningen

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Art. 4: Oprichting van openbare nutsvoorzieningen

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen, o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en publieke infopanelen, worden daar waar mogelijk geïntegreerd binnen een bouwvolume. Indien dit onmogelijk is wordt de oprichting enkel toegelaten mits vooraf advies van de stedenbouwkundige ontwerper en/of gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, etc...

De ruimtelijke en vormelijke inpassing van de openbare nutsvoorzieningen moet maximaal worden nagestreefd zodat ze niet als hinderlijke objecten worden ervaren, maar een geïntegreerd onderdeel uitmaken van het geheel.

Art. 5: Wettelijke bepalingen in verband met het domein der Spoorwegen.

De oprichting van gebouwen, inrichten van het openbaar en privé-domein in directe aansluiting tot een spoorwegzone of in de directe omgeving van een spoorwegzone is onderhevig aan de artikels 2, 3 en 6 van de wet van 21.03.1991 (wijziging). Deze wet houdt in dat het verboden is zonder schriftelijke toestemming van de NMBS om :

- Op minder dan 2.50m. van de vrije rand van de spoorweg gebouwen of werken op te trekken hoger dan het peil der spoorstaven
- Op minder dan 6m van de vrije rand bomen te planten
- Op minder dan 20m van de vrije rand brandbare stoffen te stapelen.

Dakbedekkingen van stro of andere brandbare ontvlambare stoffen, graanmijten en stapels ontplofbare stoffen zijn steeds verboden binnen de ruimte van 20m gemeten van de vrije rand.

Onder vrije rand wordt verstaan :

- De bovenrand an de ingraving van het spoor
- De onderrand van de ophoging van het spoor
- De rand van de deksteen van het viaduct
- Een lijn getrokken op 1.50m van de buitenste spoorstaaf.

Art. 6: Projectzone

6.1. Concept

Binnen het BPA De Tesch wordt een projectzone aangeduid d.m.v. een grijs-groen gearceerde vlek waarvoor een aantal stedenbouwkundige voorschriften en voorwaarden in een gedetailleerde beschrijving opgenomen zijn. Deze voorwaarden behelzen zowel planologische als architectonische randvoorwaarden. Binnen de vastgelegde marges geeft de projectzone ontwerpers en bouwheren een grotere flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

De projectzone vereist een aparte stedenbouwkundige benadering, waarbij aandacht uitgaat naar de specifieke randvoorwaarden die het terrein oplegt, de relatie met de (bestaande) omgeving en de ruimtelijke en architectonische samenhang van de toe te voegen bouwmassa en het spanningsveld tussen de open ruimte en de bebouwing. Het is aan de ontwerper om de bepalende elementen te analyseren en door een geslaagde volume- en gevelcompositie een eigen antwoord te geven, waarbij o.a. het stedenbouwkundig kader dient omschreven te worden waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich dienen in te passen en van een passend, eigentijds antwoord te voorzien.

6.2. Realisatieprocedure*6.2.1. Taak en bevoegdheid van de GECORO*

Om het beoordelen van de ontwerpen die binnen de vrijheid die de ontwerper geboden wordt in dit B.P.A. op een ruimere, bewuste en onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen zal het stadsbestuur van Hasselt de ontwerpen voor bouwprojecten die in deze projectzone gemaakt worden (binnen de marges van de daarin geldende bebouwingsvoorschriften) behandelen in de GECORO. Deze heeft een adviserende bevoegdheid naar het College van Burgemeester en Schepenen.

6.2.2. Procedure

Het te beoordelen dossier wordt in afwijking tot de standaard procedure samengesteld en opgebouwd in twee fase, nl een omgevingsrapport en een bouwdoossier.

A) De opdrachthouder stelt een omgevingsrapport gecombineerd met een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest op.

Het omgevingsrapport dient inzicht te geven in:

- De ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- Een toelichting van het project naar gebruik, programma van eisen en voorkomen;
- De effecten en de kwaliteitsverhoging van het project in de omgeving

Het omgevingsrapport dient tevens uitsluitend te geven over:

- de bestaande toestand, met een analyse van de bestaande toestand op het perceel en de belendende percelen in functie van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, de inplanting van de gebouwen, de bouwvolumes met hoogte, de diepte en de dakvorm, de gevelcomposities met kenmerken en materiaalengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, de zichten en ruimtelijke verbanden,
- een interpretatie van deze kenmerken naar meerwaarde, knelpunten, synergieën en randvoorwaarden voor het project,
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen.
- de beantwoording van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de voorschriften,
- evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor het perceel en de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen.

Deze evaluaties hebben betrekking op:

- de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...);
- de inpassing binnen het beeld van de kern en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor gebruikers, complementariteit in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...);

Het omgevingsrapport en de andere nodige nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een door de orde ingeschreven architect of stedenbouwkundige.

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (vb. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de bouwcommissie met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het stedenbouwkundig attest omvat de wettelijk voorziene documenten. Het definitief advies wordt afgeleverd binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

B) Na het bekomen van een positief advies kan een bouwvergunningdossier, met inbegrip van eventuele fasering, ingediend worden conform de vastgestelde wettelijke bepalingen.

Art. 7: Parkeervoorschriften

De bestaande wetgeving en reglementering en eventueel vervangende onderrichtingen, van stad Hasselt, aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen zijn van toepassing.

Er dienen minstens evenveel fietsenstalplaatsen voorzien als er autoparkeerplaatsen voorzien zijn. Deze parkeerplaatsen dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te zijn. Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die voorzien worden, dienen gerealiseerd te worden op het betrokken perceel(en) en binnen de toegelaten zoneringen en moeten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften in dit BPA. Min. 1 Parkeerplaats per woongelegenheden en min. 1 parkeerplaats per 75 m² handelsoppervlakte dient te worden voorzien.

Bij een ondergrondse of halfondergrondse parkeerruimte mag de helling pas aanvang nemen op een afstand van min. 5m van de rooilijn. Daarnaast kan de bouwcommissie, bij elk initiatief waarvoor een omgevingsrapport vereist is, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren meer gebouwgebonden parkeerplaatsen te voorzien in functie van de draagkracht van de plek.

Art. 8: Terminologie

Bestemming: is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van, voor het ruimtegebruik binnen de voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouwen: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enz..., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bouwdiepte: de diepte, in meter, tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

Bouwhoogte: hoogte van het bouwvolume gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de stoep tot aan de bovenkant van de geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Bouwlaag: een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen.

De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1ste verdieping, enz..

Dakterras/daktuin: is een terras/tuin op een plat dak of in een hellend dak dat uitgesneden is binnen hellende dakvlakken, aangelegd als verblijfspot in openlicht in de vorm van een terras dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken. De inrichting van het plat dak gedeelte dient in ieder geval een verberging van het dakdichtingsmateriaal te bewerkstelligen. Indien de daktuin/terras op de perceelsscheiding is gelegen dient de wetgeving van lichten en zichten (burgerlijk wetboek) gerespecteerd te worden. De scheidingen die opgetrokken worden tussen twee aansluitende terras dienen in een lichte structuur en met een doorschijnend (niet doorzichtig) materiaal afgewerkt te worden.

Dakoppervlak: de oppervlakte gemeten vanuit de projectie in een horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

Dakrand: bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, enz...)

Open bebouwing: een aantal woningen waarvan alle gevels vrijstaand, open en afgewerkt zijn.

Haag: een haag bestaat uit geschoten houtige planten en dient ter afpaling of bescherming van een stuk land.

Harmonisch (zoals in harmonisch samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op): dit houdt in dat gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, hoogtes, voorgevelbreedte, dakvorm, materiaalgebruik, ... ea kenmerken) aangepast aan elkaar en op de wijze waarop dat die elementen voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

Kroonlijst: vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Kroonlijsthoogte: is de afstand tussen referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de kroonlijst.

Maaiveld: het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.

Nevenbestemming: is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming.

Nok : is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte: de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de voorliggende stoep tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie.

Perceel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Perceelsgrens: een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel.

Referentiepeil: ongezien het peil t.o.v. het zeeniveau, wordt in dit B.P.A. het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

Rooilijn: de grenslijn van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein.

Scheidingsmuur: zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Uitbouw: is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw. De uitbouw kan gesloten of open zijn, vb in de vorm van een terras.

Verdieping: aaneensluitend niveau van volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.

Verhardingen: alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

Voorgevel: buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Voorgevelbreedte: lengte van de voorgevel gemeten op de lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens van de hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

Voortuinstrook: de volgens de voorschriften niet bebouwbare ruimte(n) tussen de weggrens(zen), de uiterste voorgevelbouwlijn(en) en de zijperceelsgrens(zen). In open en halfopen bebouwing: de ruimte(n) begrensd door de weggrens(zen), de zijperceelsgrens(zen) en de denkbeeldige lijn tussen de perceelsgrenzen die geprojecteerd wordt op de uiterste voorgevelbouwlijn(en).

Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok evenwijdig met de wegas samenkomen.

Zijgevel: gevel aan de zijkant.

DEEL 2: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1 BESCHERMINGSZONES

Art. 9: Beeldbepalend groen

Het aanwezige beeldbepalend groen is aangeduid op het plan bestaande toestand. Het gaat hier om vrijstaande boomelementen of een, al dan niet gestructureerd, geheel van bomen. Dit groen dient bij de opmaak van elk bouw- of inrichtingsplan juist ingemeten te worden en aangegeven op het inplantings- of inrichtingsplan. Deze bomen dienen optimaal behouden te blijven. Voor het kappen van één op het terrein aanwezige hoogstamboom dient voorafgaandelijk een kapvergunning te worden aangevraagd en dient er in het eerst volgend plantseizoen een nieuwe streekeigen boom te worden aangeplant.

Het beeldbepalend groen omvat:

- o 2 bomen inkomgebied
- o oude boomgaardstructuur

2.2 WONEN

Binnen het BPA zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting. Richting gevend zal er gewerkt worden met 10% huurwoningen/eenheden en 5 % koopeenheden.

Art. 10: Zone voor halfopen en gesloten bebouwing

10.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: één- en meergezinswoning,

Nevenbestemming: vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vesting betekenen voor het wonen. Het type kangoeroewoning wordt toegelaten voor zover het zich naar volume inpast binnen de bestaande context. In het dakvolume is geen afzonderlijke woongelegenheid toegelaten.

Wonen in combinatie met functies ter ondersteuning van het gemeenschapsleven. Deze functie is specifiek aangeduid via een witte arcering op de zone waar deze combinatie kan toegepast worden.

10.2. Bebouwingsvoorschriften*10.2.1. Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones. Bij hoekpercelen of halfopen bebouwing dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens min 3.00 meter te bedragen, behalve daar waar de zijgevel grenst aan een zone met een publiek karakter en waarbij het publiek karakter geen bebouwing inhoudt.

10.2.2. Bouwvolume

Er kan gebouwd worden in halfopen of gesloten bebouwing, waarbij er desgevallend dient aangesloten te worden op een bestaande halfopen of gesloten bebouwing met een wachtgevel. De gesloten bebouwing heeft een minimum perceelsbreedte van 8.00 m. en een maximale breedte van 11 meter. De halfopen bebouwingen hebben een minimum perceelsbreedte van 11 meter en maximaal 14 meter.

De gesloten bouwvolumes hebben een maximale bouwdiepte dewelke rechtstreeks in relatie staan tot de maximale bouwbreedte. Indien de bouwbreedte 8 meter is bedraagt de bouwdiepte 12 meter, bij 9 meter bouwbreedte is de maximale bouwdiepte 10 meter en bij 11 meter

bouwbreedte is de bouwdiepte maximaal 8 meter. De bouwdiepte wordt samen met de bouwbreedte bepaald door de diepte van de op het bestemmingsplan ingetekende zone. De halfopen elementen dienen zich te richten naar hun aanpalende.

De woningen krijgen een bouwhoogte van 2 bouwlagen waarbij de kroonlijsthoogte vastgelegd wordt op 6.00 meter, gemeten van op het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.

De dakvorm is vrij te kiezen. Bij de keuze van een hellend dak zal de dakhelling gelegen zijn tussen de 20° en 45°. Een samengestelde vorm van zadeldaken en afgeleide zijn toegelaten indien ze vallen binnen het gabarit verkregen bij de voornoemde minimale en maximale dakhelling.

Indien er twee daken met een verschillende dakstructuur op elkaar aansluiten dient de laatste bouwende te zorgen voor een esthetisch en constructief verantwoorde aansluiting. De zichtbaar blijvende delen van deze aansluiting dienen uitgevoerd te worden in dezelfde materialen als het hoofdmateriaal.

Rechtstaande dakvensters zijn niet toegelaten. Dakvlakvensters worden op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst. Deze mogen in hun totaliteit niet meer dan 2/3 van de totale dakbasis in beslag nemen.

Het peil van het gelijkvloers niveau ligt minimum 0.20m. en maximaal 0.50m. boven het referentiepeil.

Uitsprongen in de voorgevel en in de open zijgevels zijn enkel toegelaten op min. 0.50m. boven het maaiveld. De uitsprong zelf bedraagt maximaal 0.90m diepte. Ten opzichte van de aslijn van de scheidingsmuren dient er een zone van 1.00m. vrijwaard te blijven van uitsprongen. De uitsprongen dienen in regel te zijn met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten.

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatste bouwende. Dezelfde materialen als deze van de voorgevel van het betreffende volume dienen gebruikt te worden. Hierbij dient er echter op gelet te worden dat de scheidingswand het vol karkater heeft dewelke door het burgerlijk wetboek wordt voorgesteld. Een afwerking in een duurzaam gevelmateriaal dat aansluit met de voorgevel kan tevens worden toegestaan indien het in zijn totaliteit als een architectonisch verantwoord geheel kan beschouwd worden.

Garages dienen geïntegreerd te worden in het hoofdvolume. Bij de bestaande bebouwing dewelke mee opgenomen wordt in het BPA is dit enkel van toepassing nadat er structurele verbouwingen zijn.

Het woonvolume gekoppeld aan functies ter ondersteuning van het gemeenschapsleven (oranje met grijze arcering), zal opgericht worden in een architecturale vormgeving dewelke zowel naar vorm als naar materiaalgebruik sterk in relatie staat tot de overige elementen van dit artikel. Toch zal het volume zich door zijn eigen vorm en directe relatie met het plein en het aanwezige groen zich sterk prononceren naar de omgeving. Het volume zal afgewerkt worden met een platdak. De oriëntatie van het gebouw is gericht naar het plein, de achterzijde zal als een hoofdzakelijk gesloten vlak opgebouwd worden, enkel elementen tot het creëren van lichten zijn toegelaten.

10.2.3. *Materialen*

Alle zichtbare geveldelen zullen worden uitgevoerd in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Het gebruik van 2 bijmaterialen is toegelaten op voorwaarde dat het gaat over duurzame materialen en dat deze bijmaterialen maximaal 30% van het geveloppervlak in beslag nemen.

Als dakbedekkingsmateriaal zal er voor de hellende daken geopteerd worden voor pannen of leien. Een ander materiaal zal pas toegelaten worden na grondige motivatie in de bouwnota.

De platte daken dienen steeds voorzien te worden van een kiezelbeslag.

Art. 11: Zone voor parkwoningen

11.1. **Bestemmingsvoorschriften** Hoofdbestemming: meergezinswoningen

Nevenbestemming: vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vesting betekenen voor het wonen.

11.2. **Bebouwingsvoorschriften**

11.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevel van de parkwoningen dient ingeplant te worden op de verplichte voorbouwlijn. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones.

11.2.2. *Bouwvolume*

Het volume wordt opgebouwd als een open bouwblok. In dit bouwvolume worden minimaal 4 wooneenheden opgericht. Enkel bij een uitgebreid bouwprogramma kan deze beperking van aantal wooneenheden vervallen. Het beperken van deze wooneenheden dient zeer duidelijk gemotiveerd te worden binnen de bouwnota. De wooneenheden dienen een maximale relatie met de buitenruimten te krijgen. De bouwvolumes worden opgebouwd rond een basisvlak van 16.00m bij 29.00m.

De wooneenheden die gelegen zijn aan de nieuw op te richten weg zullen verplicht 3 bouwlagen krijgen met een bouwhoogte van 9.00m, gemeten tussen het referentieniveau en de bovenzijde van de dakrand. De woongelegenheden, aansluitend aan het park, zullen opgericht worden met 2 of 3 bouwlagen en een dakrandhoogte van 6.00m bij 2 bouwlagen en 9.00 meter bij 3 bouwlagen. Van deze bouwhoogte kan afgeweken worden als er delen uit het volume worden gesneden voor binnen liggende terrassen. De terrasvloer ligt op min. 3.00m. boven het referentieniveau. Per wooneenheid kan er maximaal gewerkt worden met een gevelbreedte van 8.00m. Er worden geen uitsprongen ten opzichte van de gevels toegelaten.

De scheiding tussen de wooneenheden gelegen aan de weg en deze gelegen aan het park zal gebeuren aan de hand van een volume van maximaal 1 bouwlaag, met een dakrandhoogte van min. 3.00m. en max. 3.50m. Deze tussen ruimte zal verplicht ingericht worden als carport of als garage voor het bouwvolume. Het dakgedeelte zal ingericht worden als terras horend bij het voorbouwvolume. Er worden geen garages toegelaten in de voorgevel van deze bebouwingstype. Het oprichten van de garages dient op dergelijke wijze gebundeld te worden zodat er steeds via één toegang 2 woonblokken bediend kunnen worden. Dit laat het toe om steeds één tussenliggende zone in te richten als toegangsgebied en de volgende zone in te richten als groenzone waarbij er een sterke relatie met het achterliggend park zal ontstaan. Het is aangewezen om ondergronds te parkeren. De hellende vlakken mogen slechts beginnen na de verplichte voorbouwlijn. Indien er geopteerd wordt voor het parkeren ondergronds dient dit sterk gebundeld worden.

De woningen worden verplicht afgewerkt met een platdak. De inspringende en lagere dakdelen dewelke zichtbaar zijn vanuit het woongedeelte of vanuit een aanpalend woonvolume zullen afgewerkt worden als een dakterras.

Het peil van het gelijkvloers niveau ligt minimum 0.20m. en maximaal 0.50m. boven het referentiepeil.

11.2.3. *Materialen*

Alle zichtbare geveldelen zullen worden uitgevoerd in een welgevormde baksteensteen als hoofdmateriaal. Het gebruik van 1 bijmateriaal is toegelaten op voorwaarde dat het gaat over een duurzame materiaal en dat dit bijmateriaal maximaal 15% van het geveleppervlak in beslag neemt.

Art. 12: **Zone voor appartementen Type 1**

12.1. **Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: wonen. Deze zone dient voor het oprichten van appartementsgebouwen.

Nevenbestemming: vrije beroepen en beperkte, kleinschalige detailhandel zijn toegelaten op het gelijkvloersniveau. Op verdiep wordt enkel een woonfunctie toegelaten. Ten allen tijde mag er geen afbreuk gedaan worden aan de woonkwaliteit van de directe omgeving.

12.2. Bebouwingsvoorschriften

12.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevel van de woningen dient ingeplant te worden op de verplichte voorbouwlijn. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones.

12.2.2. *Parkeren*

Het bewoners parkeren dient opgelost te worden in het bouwvolume, met de voorkeur naar ondergrondse parkeermogelijkheid. Er dient min. 1 parking per wooneenheid voorzien worden. Binnen de aanpalende pleinfunctie en parkeerzones kunnen max. 0.5 parkeerplaatsen per wooneenheid worden gerealiseerd worden in functie van bezoekersparkeren. Het volume dient een sterke gerichtheid en relatie te krijgen naar het aanpalend plein.

12.2.3. *Bouwvolume*

Er dient gewerkt te worden met één uitgesproken woonvolume dat weliswaar geleed kan zijn in verschillende deelvolumes. Min. 70% van de brutovloeroppervlakte van de bestemmingszone dient bebouwd te worden. De bouwhoogte zal opgebouwd worden uit maximaal 3 bouwlagen. Het kop- en eind gedeelte van het gebouw opgericht worden met 4 bouwlagen.

Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden. Iedere wooneenheid dient voorzien te worden van een buitenruimte van min. 12 m², die binnen de grenzen van de bestemmingszone gerealiseerd wordt en die voor min. 30% van de buitenoppervlakte bezond is door de winterzon.

De dakvorm is vrij te kiezen. Bij de keuze van een hellend dak zal de dakhelling gelegen zijn tussen de 20° en 45°. Wanneer er geopteerd wordt voor een hellend dak zal er gewerkt worden met twee bouwlagen, bij de keuze voor een platdakconstructie kan er met drie bouwlagen gewerkt worden. Een samengestelde vorm van zadeldaken en afgeleide zijn toegelaten indien ze vallen binnen het gabarit verkregen bij de voornoemde minimale en maximale dakhelling.

Indien er twee daken met een verschillende dakstructuur op elkaar aansluiten dient de laatst bouwende te zorgen voor een esthetisch en constructief verantwoorde aansluiting. De zichtbaar blijvende delen van deze aansluiting dienen uitgevoerd te worden in dezelfde materialen als het hoofdmateriaal.

Rechtstaande dakvensters zijn niet toegelaten. Dakvlakvensters worden op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst. Deze mogen in hun totaliteit niet meer dan 2/3 van de totale dakbasis in beslag nemen.

12.2.4. *Materialen*

Het materiaalgebruik van alle zichtbare geveldelen is beperkt tot twee duurzame hoofdmaterialen, aangevuld met twee bijmaterialen. Deze bijmaterialen mogen max. 30% van het zichtbaar geveloppervlak in beslag nemen. Een gevelbepleistering kan als hoofdmateriaal worden toegelaten mits de kleurschakering past in de omgeving en het gebruik ervan kan gemotiveerd worden. De dakbedekking, het buitenschrijnwerk en beglazing dienen in harmonie gekozen te worden met de hoofdmaterialen. Het gebruik dient hoofdzakelijk het gevolg te zijn van materiaaleigen kleuren.

Art. 13: Zone voor appartementen Type 2

13.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: wonen. Deze zone dient voor het oprichten van bejaardenhuisvesting in combinatie met appartementsfunctie.

Nevenbestemming: Enkel functies in directe relatie tot en ondersteuning van de bejaardenhuisvesting is toegelaten.

13.2. Bebouwingsvoorschriften

13.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevel van het volume dient ingeplant te worden op de verplichte voorbouwlijn. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones.

13.2.2. *Parkeren*

Het bewoners parkeren dient opgelost te worden onder(gronds) het hoofdvolume. Er dient min. 1 parking per wooneenheid voorzien te worden. Het volume dient een sterke gerichtheid en relatie te krijgen naar zowel naar het nieuw op te richten plein als naar het bestaande pleintje aan de Kerkhofstraat. .

13.2.3. *Bouwwolume*

Er dient gewerkt te worden met één uitgesproken woonvolume dat weliswaar geled kan zijn in verschillende deelvolumes. Afwijkingen tot deze voorbouwlijn mag enkel gebeuren in functie van insprongen waarbij het bovenliggend volume zorgt voor een volledige overkraging van deze insprong. Deze afwijkingen mogen maximaal 20% van de totale gevelbreedte in beslag nemen. Min. 70% van de brutovloeroppervlakte van de bestemmingszone dient bebouwd te worden. De bouwhoogte zal opgebouwd worden uit maximaal 3 bouwlagen.

Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden. Iedere wooneenheid dient voorzien te worden van een buitenruimte van min. 12m², die binnen de grenzen van de bestemmingszone gerealiseerd wordt en die voor min. 30% van de buitenoppervlakte bezond is door de winterzon.

De dakvorm is vrij te kiezen. Bij de keuze van een hellend dak zal de dakhelling gelegen zijn tussen de 20° en 45°. Wanneer er geopteerd wordt voor een hellend dak zal er gewerkt worden met twee bouwlagen, bij de keuze voor een platdakconstructie mag er met drie bouwlagen gewerkt worden. Een samengestelde vorm van zadeldaken en afgeleide zijn toegelaten indien ze vallen binnen het gabarit verkregen bij de voornoemde minimale en maximale dakhelling.

Rechtstaande dakvensters zijn niet toegelaten. Dakvlakvensters worden op minimum 1.00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst. Deze mogen in hun totaliteit niet meer dan 2/3 van de totale dakbasis in beslag nemen.

13.2.4. *Materialen*

Het materiaalgebruik van alle zichtbare geveldelen is beperkt tot twee duurzame hoofdmaterialen, aangevuld met twee bijmaterialen. Deze bijmaterialen mogen max. 30% van het zichtbaar geveloppervlak in beslag nemen. Een gevelbepleistering kan als hoofdmateriaal worden toegelaten mits de kleurschakering past in de omgeving en het gebruik ervan kan gemotiveerd worden. De dakbedekking, het buitenschrijnwerk en beglazing dienen in harmonie gekozen te worden met het hoofdmateriaal. Het gebruik dient hoofdzakelijk het gevolg te zijn van materiaaleigen kleuren.

Art. 14: Projectzone

14.1. **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Deze zone wordt bestemd in functie van de realisatie van een stadspark waarbij er een wooninvulling van urban villa's mogelijk is.

Het stedenbouwkundig opzet voor deze projectzone bestaat erin om een stadspark voor het gehele gebied van de Tesch te ontwikkelen waarbinnen de mogelijkheid bestaat om een

versterking en differentiatie van het woonweefsel te verkrijgen door de inplanting van urban villa's.

De projectzone betreft een totaalproject waarbij het bestaande groenvlak (centraal gelegen grasvlak) als groene onderlegger, drager van het stadspark zal gebruikt worden. Dit stadspark zal een meerwaarde brengen in het dagelijks leven van de Tesch. Het park zal ontwikkeld worden als een grasvlak, met rust en speelzones, waarbij een invulling van volumineuze hoogstambomen een groendak vormt voor het onderliggende vlak en zijn activiteiten. Een specifiek onderdeel van het stadspark is het golflandschap. Deze verbijzondering van het stadspark wordt gekenmerkt door zijn sterk glooiend karakter. Dit golflandschap zorgt met zijn reliëf voor een omarming van het park en tegelijk voor een natuurlijke buffering van de spoorinfrastructuur. Om de relatie te versterken tussen het park en de aanwezige bewoning en de doorgang van het park te versterken zijn er insteken tussen de 'laanweg' en het parkvoorzien. De circulatie binnen deze doorsteken sluiten aan op de aanwezige en/of nieuw aan te leggen fiets- en wandelpaden. Deze verbindingen dienen te zorgen voor een vlotte doorstroombaan en een grote toegankelijkheid van het stadspark.

Buiten het groenaspect zal het stadspark eveneens de drager zijn van een wooninvulling. De wooninvulling omvat een aantal (max. 7) los ingeplante urban villa's. De interactie tussen het stadspark en de bouwvolumes dient vorm te krijgen in het architectonisch en stedenbouwkundig totaalconcept voor de projectzone en zal aanleiding geven tot het creëren van een eigentijds en alternatief woonmilieu. De urban villa's herbergen een kwalitatieve wooneenheid met een sterke relatie naar het park. Het verzekeren van deze woon- en leefkwaliteit zal aangetoond worden in termen van het verzekeren van voldoende natuurlijke daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie (zowel geluid als warmte) in het ontwerp. Iedere wooneenheid zal voorzien worden van een buitenruimte waar een minimum aan winterbezonnning gegarandeerd wordt.

De toegankelijkheid van de urban villa's wordt ontwikkeld via een parkweg. Deze weg maakt een integraal deel uit van het parkgebied. Vanuit de parkweg zullen er een zo beperkt mogelijk aantal ondergrondse toegangen tot de urban villa's gemaakt worden.

14.2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone heeft als hoofdbestemming stadspark. Als nevenbestemming is er wonen in urban villa's en beperkte recreatieve, plek gebonden, invullingen toegelaten. De nevenbestemmingen mogen in geen enkel geval de draagkracht van het park overstijgen of afbreuk doen aan het groen en rustkarakter van het park.

Fiets- en wandelpaden kunnen opgericht worden binnen het parkgebied. Deze dienen de relatie en de doorstroming met de omliggende omgeving te versterken.

14.3. Bebouwingsvoorschriften

14.3.1. Inplanting

Het stadspark zal de volledige projectzone omvatten, binnen dit park worden de bijkomende element los ingeplant. De volumes dienen op een dergelijke wijze ingeplant worden zodat er enerzijds voldoende afstand tussen de woonvolumes behouden blijft (ifv voldoende belichting) en anderzijds dient deze afstand beperkt te zijn zodat er de mogelijkheid ontstaat om ondergronds de nodige verbindingen te maken tussen de urban villa's waardoor de parkeergarages met elkaar in verbinding staan. Hierdoor kunnen de ondergrondse toegangen tot een uiterst minimum beperkt blijven. De urban villa's dienen op een vrije wijze ingeplant te worden maar zullen via hun inplanting steeds een zo beperkt mogelijke impact hebben naar de parkstructuur. Binnen het stadspark is de zone voor het golflandschap als een bijzondere zone aangeduid via een arcering. Deze zone zal in zijn geheel ingericht worden als golflandschap. Buiten deze gearceerde zone zullen er geen reliëfwijziging plaatsvinden.

De ontwikkeling kan gefaseerd gebeuren in relatie tot de bebouwing. Het stadspark zal ontwikkeld worden als eerste element nog voor er een invulling van urban villa's gebeurd. De ontwikkeling van het stadspark kan niet gefaseerd gebeuren. De volledige parkgroen dient als één geheel ontworpen te worden.

14.3.2. Bouwvolume

De bouwhoogte van de urban villa's bedraagt minimaal 2 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen. Iedere bouwlaag heeft een vrije hoogte tussen de 2,40 en 3,00 meter (excl vloerdikte) De volumes zullen afgewerkt worden met een platdakstructuur. Er kan gewerkt worden met een dakverdiep bijkomend op de bouwvolumes. Dit woonverdiep zal terugliggend zijn ten opzichte van min. 3 van de 4 gevels van de urban villa. Voor het dakverdiep is de dakstructuur vrij te bepalen.

Conceptmatig dienen de verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

14.3.3. *Materialen*

Alle zichtbare geveldelen dienen uitgevoerd te worden in een welgevormde gevelsteen . Maximaal mogen er 3 verschillende steensoorten gebruikt worden binnen de projectzone. De verschillende soorten steen dienen echter steeds een éénduidig architecturaal beeld na te streven. Er mag gewerkt worden met 1 bijmateriaal per woonblok. De verschillende bijmaterialen dienen steeds in harmonie met de basisvormgeving van de urban villa's te zijn. De dakbedekking, het buitenschrijnwerk en de beglazing dienen in harmonie gekozen te worden met het hoofdmateriaal. De verschillende materialen dienen geschikt te zijn voor het gebruik in een groene omgeving en dienen zich harmonieus in te passen binnen de groene omgeving waardoor de ruimtelijk belangrijkste waarde steeds visueel op de groenstructuur blijft.

14.3.4. *Coëfficiënten*

Bruto-vloeroppervlakte : totaal maximum : 10.200m²
totaal per gebouw maximaal : 1.600m²

Vloerindex :V/T : max. 0.40

Bebouwingsindex : B/T: max 0.20

Art. 15: Zone voor parkeergarages

15.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: garages.

Nevenbestemming: (tuin)berging

15.2. Bebouwingsvoorschriften

15.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De ontsluiting van de volumes kan enkel via de op het bestemmingsplan ingetekende zone voor kwalitatief ingerichte bedieningsweg.

15.2.2. *Bouwwolume*

Er dient gewerkt te worden met één uitgesproken volume. De zichtbaar blijvende geveldelen dienen met volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden.

De bouwhoogte wordt vastgelegd op een gelijkvloerse niveau met een maximale hoogte van 3.00m, gemeten vanaf het referentieniveau tot aan de bovenzijde van het dakrandprofiel. Deze volumes dienen verplicht afgewerkt te worden met een plat dak constructie.

15.2.3. *Materialen*

Al de zichtbare geveldelen dienen afgewerkt te worden in een welgevormde gevelsteen. De eerst bouwende legt, type, kleur en afmeting van deze steen vast. Er worden geen bijmaterialen toegestaan. In functie van het buitenschrijnwerk (poort/ramen) zal eveneens de eerst bouwende de materiaaleigenschappen vastleggen.

2.3 GROENVOORZIENINGEN

Art. 16: Zone voor voortuinen

16.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: voortuinen

16.2. Bebouwingsvoorschriften

16.2.1. *Vorm- en inrichtingsprincipes*

Binnen deze zone is het oprichten van eender welke constructie verboden. In de zone wordt de aanleg van streekeigen beplanting vooropgesteld. De verharding mag max. 30% van de oppervlakte van de zone bedragen. Afsluitingen op de vrijblijvende perceelsgrenzen dienen voor min. 80% van hun uitvoeringslengte te bestaan uit streekeigen beplanting, met een max. hoogte van 2.00m. Deze streekeigen beplanting dient landschappelijk een ruimtelijke overgang te bewerkstelligen tussen de verschillende voortuinen onderling zodat een ruimtelijk samenhangend voortuingebied over de perceelsgrenzen heen ontstaat. Binnen deze zone dient de toegang tot de achterliggende gebouwen gerealiseerd te worden. De inrichting van deze zone dient naar concept als één geheel opgevat te worden met de daarop aansluitende woongebouwen.

Inritten tot garages onder het peil van de weg zijn verboden in de eerste 5 meter vanaf de rooilijn. De breedte van de verharding voor de inrit mag aan de rooilijn max. 3m. bedragen.

Het bestaande maaiveld moet zoveel mogelijk behouden blijven. Om de toegang tot de woning vanuit het openbaar domein te kunnen realiseren wordt een trapconstructie toegelaten voor zover deze een geïntegreerd onderdeel vormt van de voortuinaanleg. Trappen, terrasjes en aanvullingen tot 45 cm. boven het oorspronkelijk maaiveld zijn toegelaten.

Art. 17: Zone voor tuinen

17.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: groeninrichting

Nevenbestemming: toegangszone, terrasaanleg woninggebonden parkeren

17.2. Bebouwingsvoorschriften

17.2.1. *Vorm- en inrichtingsprincipes*

De zone is in te richten als privé-groenzone horend bij de parkwoningen. De inrichting van deze zones zal gekenmerkt worden door een sterke eenheid tussen de verschillende groenzones onderling en tussen de groenzones en het openbaar domein.

In deze zones is het enkel toegelaten parkeerzones in te richten voor de bewoners van de parkwoningen met een max. van 2. Deze parkings dienen zich naadloos in te passen in de groeninrichting. Het toegangsgebied naar de woningen zal volledig ingepast zijn in de inrichting van de zones zodat deze geen afbreuk doet aan de bestaande groeninrichting. De aanpalende toegangsgebieden dienen in harmonie met elkaar ingericht te worden. Op de perceelsscheidingen zal er geen enkele vorm van afspanning komen in een vaste, gebouwde vorm (draadafspanning, hout scherm,...). Enkel afspanningen in een volledige natuurlijke groenstructuur zijn toegelaten.

De gebruikte verhardingsmaterialen zijn vrij maar dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn en zijn sterk waterdoorlatend. Er mag maximaal 50% verhard worden.

De groenzones zullen op een dergelijke wijze ingericht worden dat er een sterke visuele relatie met het stadspark ontstaat, het stadspark zal als het ware verder lopen in de groeninrichting van de tuinen. Vanuit het voorgebied van de parkwoningen waarbij de toegang tot het parkeren ingericht wordt en bij de tussenliggende groenzones (om en om principe) zullen er geen directe toegangsrelaties tot het stadspark ingericht worden, enkel zal er een sterke visuele relatie opgebouwd worden via de groenstructuren.

Art. 18: Zone voor binnenplaatsen, patio's en achtertuinen

18.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: privé of gemeenschappelijke tuin met streekeigen beplanting.

Nevenbestemming: alleenstaande constructies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (hobbyserre, tuinhuis, bergplaats)

18.2. Bebouwingsvoorschriften*18.2.1. Inplanting*

Bijgebouwen kunnen tenzij niet anders mogelijk op min. 4,0 meter achter de uiterste achtergevellijn van de hoofdconstructie en tegen de laterale perceelsgrens of op minimum 2,0 meter van de perceelsgrens. Indien het perceel grenst aan openbaar domein of een zone met een publieke functie mogen er geen volumes op de perceelsgrens gebouwd worden.

De bijgebouwen mogen, mits toestemming van de aanpalende buur gebouwd worden op de perceelsgrens indien de 4 gevels worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen van het hoofdvolume.

Maximaal mag er 25% van de oppervlakte verhard worden.

18.2.2. Bouwvolume

De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van de binnenplaatsen, patio's en achtertuinen met een maximum oppervlakte van 25 m². De maximale kroonlijsthoogte is 3,0 meter. De bijgebouwen zullen verplicht met plat dak afgewerkt wanneer deze ingeplant worden op de perceelsgrens. Zoniet is een hellend dak toegelaten met een min. helling van 20° en een max. helling van 35°. Het dak wordt in hetzelfde materiaal afgewerkt als het dak van de woning.

18.2.3. Materialen

Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden dienen uitgevoerd te worden in streekeigen groen geïntegreerd in de beplanting van het perceel. Afsluitingen in spijlenhekwerk, gaas of gelast raamwerk zijn toegelaten indien ze volledig geïntegreerd worden in een natuurlijke aanleg. Afsluitingen in metselwerk, siersmeedwerk, betonplaten of hout worden niet toegelaten.

Art. 19: Zone voor gemeenschappelijke binnenplaatsen en tuinen

19.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: inrichting van binnenplaatsen en tuinen met een wisselwerking tussen privaat en semi-publiek gebruik

19.2. Bebouwingsvoorschriften*19.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

De zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van binnenplaatsen en tuinen. In deze zone worden geen bijgebouwen opgericht.

De aanwezige boomstructuur dient in relatie tot zijn structuur maximaal behouden en versterkt te worden.

De verharding binnen deze zone mag maximum 30% van de totale oppervlakte in beslag nemen. De materiaalk keuze voor de inrichting van de verharde zone is vrij, asfaltverharding wordt niet toegelaten. Er dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen. Verlichting en meubilair dienen volledig geïntegreerd te worden in de inrichting van de zone.

Het overige gedeelte dient ingericht te worden als een landschapstuin. Deze groen inrichting vormt naar de aanpalende bebouwing een beperkte buffering. Voor het inrichten van deze tuinzone zal er voor min. 80% gewerkt worden met streekeigen groen.

Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden dienen uitgevoerd te worden in streekeigen groen en maken geïntegreerd deel uit van de algemene inrichting. Afsluitingen in spijlenhekwerk, gaas of gelast raamwerk zijn toegelaten indien ze volledig geïntegreerd worden in een natuurlijke aanleg. Scheidingen in metselwerk, siersmeedwerk, betonplaten of hout worden niet toegelaten.

Art. 20: Zone voor landschappelijk park

20.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: parkinrichting

20.2. Bebouwingsvoorschriften*20.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk park. Het beeld dat met deze inrichting verkregen zal worden is dit van een natuurlijk park opgebouwd uit hoogstammige bomen met een sterke kruinvorming. Binnen deze inrichting kunnen er velden van een specifiek boomaanplanting voorkomen.

Het onderliggend terrein zal ingericht worden als een grasvlak. Dit dient een eenheid te brengen binnen de verschillende groenzones van het plangebied.

In het landschappelijk ingericht park zullen er enkel reliëf aanpassingen gebeuren dewelke nodig zijn voor het verkrijgen van een goed ingericht en te onderhouden grasvlak. De aanpassingen ten opzichte van het huidig niveau dienen tot het uiterst minimum beperkt te blijven. Het aanplanten van het groen dient te gebeuren zodat er een lineaire beweging ontstaat dewelke de aanwezigheid van de spoorweg suggereert. Enkel in functie van het verkrijgen van een afscherming tussen het wonen en de spoorweg is het toegelaten om een reliëfwijziging door te voeren.

Binnen de inrichting van het park zullen er de nodige verblijfs- en recreatieplekken ingericht worden. Deze, verharde, zones zullen beperkt blijven tot maximaal 15% van de totale oppervlakte. Buiten deze zones is het toegelaten om een aantal wandelpaden te voorzien binnen de parkaanleg. Deze wandelpaden zullen ingericht worden met dolomiet. Er mag maximaal 5% verhard worden voor deze padenstructuur.

Het groen dat gebruikt wordt voor de inrichting van het park zal voor min. 80% bestaan uit streekeigen groensoorten.

Het is niet toegelaten om binnen deze zone gebouwde constructies op te richten

Het parkgebied dient in relatie te staan met het bestaande zuidelijk gelegen stadspark.

2.4 ZONE VOOR VERKEERSDOELEINDEN EN VERBLIJFFUNCTIES

De stroken in dit plan aangeduid voor deze bestemming zullen ingelijfd worden tot de openbare infrastructuur door afstand of onteigening. Deze zone is bestemd voor het verkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur en nutsvoorzieningen. De zones voor beplanting dienen gevrijwaard te blijven van nutsleidingen.

Art. 21: Zone voor kwalitatief ingericht openbaar domein

21.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis

21.2. Bebouwingsvoorschriften*21.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als zone voor bestemmingsverkeer en als algemene verblijfsplek. Door de materiaalkeuze en inrichting zal een traag verkeersgebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijbaan blijft beperkt tot 4,5 meter. Het overige gedeelte van het openbaar domein dient ingericht te worden als een verblijfsplek met een groen karakter. Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dienen bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat.

Voor de inrichting van het openbaar domein kunnen zowel harde materialen als asfalt, klinkers, kasseien, .. gebruikt worden of zachte pleinmaterialen zoals dolomiet. Bij de aanleg van het openbaar domein dienen de nodige maatregelen genomen worden voor het verkrijgen van een maximale waterdoorlaatbaarheid. Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

De zone voor openbaar domein moet min. 20% groene ruimten bevatten. Deze groenzones of groenelementen dienen garant te staan voor een grote meerwaarde aan het openbaar domein. De algemene omgevingskwaliteit dient door de groenvulling versterkt te worden. Het groen zorgt tevens voor een visuele verlenging van de voortuinzones in het openbaardomein en vice versa. De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn.

Art. 22: Zone voor woonstraat

22.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis met als aanwezige hoofdfunctie wonen

22.2. Bebouwingsvoorschriften*22.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als een verblijfszone gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is ingericht met het oog op wonen en wandelen. Voetgangers en fietsers hebben een absolute voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt enkel toegelaten voor de ontsluiting van de aanliggende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden dat dit gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden (30km/h)

De gebruikte verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn. De keuze van verhardingsmateriaal is vrij met uitzondering van asfalt. De inrichting moet één geheel vormen met zijn aanpalende bebouwing en de andere pleinfuncties waartegen de zone aansluit..

Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dient bij te dragen tot een kwalitatief leef en verblijfsklimaat. Minstens 20% van de oppervlakte van deze zone dient ingericht te worden met streekeigen groen.

Art. 23: Zone voor woonstraat in het groen

23.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis met een sterk groen karakter in relatie tot de aanwezige hoofdfunctie wonen

23.2. Bebouwingsvoorschriften*23.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

De zone fungeert als een verblijfszone gelinkt aan de aanpalende woningen. Deze zone zal ingericht worden als een laan met waardevolle hoogstam aanplanting. De gebruikte hoogstammen hebben een sterke kruinvorming waardoor er een groendak ontstaat waaronder de activiteiten zich afspelen. De effectieve inplanting der bomen is, op de voorziene as (ingetekend op het bestemmingsplan), vrij. Dit enkel om in functie van het gekozen boomtype de bomen op een voldoende afstand van elkaar te kunnen planten zodat er een maximale kruinontwikkeling mogelijk zal zijn. Het gemotoriseerd verkeer is hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. De inrichting van het openbaar domein dient op dergelijke wijze te gebeuren zodat het gemotoriseerd verkeer enkel tegen lage snelheden (30km/h) kan plaatsvinden.

Naar materiaalkeuze is men vrij, er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige materialen die sterk waterdoorlatend zijn. Asphalt verharding is enkel toegelaten voor het inrichten van de rijbaan.

In het gebied onder het bomendak dienen er eveneens de nodige parkeervoorzieningen ingericht te worden.

De groenaanplantingen dewelke gebruikt worden voor het inrichten van het openbaar domein dienen streekeigen te zijn. Minimaal dient 20% van het openbaar domein in het groen te worden ingericht, de hoogstam aanplanting maken geen hiervan geen deel uit. Het straatmeubilair en de verlichting dienen samen met de groeninrichting één geheel te vormen.

Art. 24: Zone/as voor fiets en voetgangersverkeer

24.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : fiets- en voetgangersverkeer

24.2. Bebouwingsvoorschriften*24.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone kan een eigen vormgeving en inrichting krijgen maar dient zich volledig in te passen en aan te sluiten bij de aanpalende bestemmingszone. In deze zone dient er bijzondere aandacht te gaan naar het inrichten van een veilige omgeving, ten allen tijde, voor de gebruikers van deze zone. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met deze van de aanpalende openbare inrichting. De materiaal keuze is vrij maar een goede betrouwbaarheid en waterdoorlatendheid dient gegarandeerd te zijn.

De aanduidingen van de fiets- en voetgangers circulaties zijn richtinggevend, de as-lijn geeft een zone weer waar de verbinding moet gelegen zijn.

Art. 25: Zone voor parkweg

25.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : ontsluiting van de in het park gelegen functies

25.2. Bebouwingsvoorschriften*25.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

De ontsluiting wordt gezien als een parkweg die door het groen slingert te midden van het parklandschap. Deze weg wordt uitgevoerd in een maximum breedte van 5 meter waar twee rijrichtingen woonverkeer een vlotte bereikbaarheid van de verschillende bouwvolumes

verzekert. Een wisselende breedte is plaatselijk mogelijk maar dient echter tot een uiterst minimum beperkt te blijven. Van op deze parkweg worden er zo min mogelijk toegangen naar de bebouwde elementen binnen de projectzone voorzien. Deze toegangen dienen volledig ondergronds te zijn voor dat ze in een zone komen korter dan 10 meter van de het omtrekkader van de bestemmingszone van de urban villa's.

De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient ten alle tijden gegarandeerd te zijn. De inrichting van het openbaar domein dient op een dergelijke wijze te gebeuren dat het gemotoriseerd verkeer slechts tegen lage snelheden kan plaatsvinden. De zwakke weggebruiker heeft in deze zone steeds voorrang op het gemotoriseerd verkeer.

Art. 26: Zone voor ontsluitingsweg

26.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : ontsluiting en toegang achterliggende parkeerzones/garages

26.2. Bebouwingsvoorschriften*26.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zones geven toegang aan achterliggende functies, in het bijzonder parkeerfuncties. De inrichting van de ontsluitingsweg sluit aan bij de inrichting van de zone, functie dewelke hij ontsluit.

De gebruikte materialen zullen van hoogwaardige kwaliteit zijn en waterdoorlatend. De keuze van materialen is vrij, asfaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Art. 27: Zone voor circulatie assen/ontsluitingsassen

27.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : ontsluiting en toegang tot achterliggende woningen, functies of gebieden

27.2. Bebouwingsvoorschriften*27.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zones geven toegang aan achterliggende woningen, functies of gebieden en zijn aangeduid op het bestemmingsplan via een aslijn. De circulatie assen/ontsluitingsassen maken integraal deel uit van hun onderliggende bestemming maar een specifieke inrichting zorgt voor de verbijzondering van deze bestemming.

De aanduidingen van de circulatie-assen zijn richtinggevend, de as-lijn geeft een zone weer waar de verbinding moet gelegen zijn.

Art. 28: Zone voor groenplein

28.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : pleininrichting met sterk groen karakter.

28.2. Bebouwingsvoorschriften*28.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Het openbaar domein zal ingericht worden als groenzone waar de bestaande bomenstructuur behouden of vervangen wordt. Het beeld dat verkregen dient te worden is dit van een groenvlak waarbij een relatie gelegd wordt, door de inrichting van het gebied, naar de vroeger aanwezige boomgaard. Deze restanten van de boomgaard zullen als structuur geïntegreerd worden binnen het geheel daar waar nodig zullen deze oude bomen vervangen worden.

De groenvulling dient voor 80% te bestaan uit streekeigen groen. De verlichtingselementen en het meubilair dient één geheel te vormen met de algemene inrichting.
Er zal bij de inrichting van het groenplein slechts 20% verhard worden in functie van wandelpaden. De hiervoor gebruikte materialen dienen waterdoorlatend te zijn.

Art. 29: Zone voor woonplein

29.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: openbaar domein ingericht als plein met beperkte verkeersafwikkeling

29.2. Bebouwingsvoorschriften*29.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Het openbaar domein zal ingericht worden als plein, als ontmoetings- en verblijfsplek waar er een beperkte verkeersafwikkeling mogelijk is. Deze zone zal ingericht worden als onderdeel van de aanpalende verkeersinfrastructuur (zone voor woonstraat). Het gebied zal echter een sterker verblijfskarakter hebben. Het aanwezige groen zal zo sterk mogelijk geïntegreerd worden binnen het plein, in de totaal inrichting van het plein zal er 20% van de totale oppervlakte met groen voorzien worden. De verlichtingselementen en het meubilair dient één geheel te vormen met de algemene inrichting.

De keuze van het gebruikte verhardingsmateriaal is vrij maar dient volledig waterdoorlatend te zijn. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Art. 30: Zone voor stedelijk plein

30.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: openbaar domein ingericht als plein

30.2. Bebouwingsvoorschriften*30.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Het openbaar domein zal ingericht worden als plein als ontmoetings- en verblijfsplek waar de nadruk ligt op de toegangsfunctie van het plein tot het binnengebied. De verkeerscirculatie maakt integraal deel uit van het plein maar is verbijzonderd door een beperkt reliëf verschil, naar onder, ten opzichte van het globaal niveau van het inkomgebied.

Op het plein zullen de nodige ruimte voorzien worden voor het parkeren. Het parkeren wordt ingericht onder een bomendak. Dit wordt verkregen door het gebruik van hoogstammige bomen met een sterke kruinvorming. Deze zones zijn aangeduid op het bestemmingsplan aangeduid als een omkaderde zone waarbinnen het parkeren dient ingericht te worden.

Het straatmeubilair, verlichtingselementen en groenstructuur zal één geheel vormen met de plein aanleg. De verhardingsmaterialen zijn vrij te kiezen, ze dienen waterdoorlatend te zijn. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Minimaal 10% van het plein dient ingericht te worden met groen. Er zal voor deze inrichting uitsluitend gewerkt worden met streekeigen groen.

Art. 31: Zone voor landschappelijk ingerichte parkings

31.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: parkeren

31.2. Bebouwingsvoorschriften*31.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Het openbaar domein zal ingericht worden als parkeerzone met een sterk groen karakter. De inrichting van deze zone zal nauw aansluiten bij de inrichting van zijn aanpalende functies, in het bijzonder van de woonstraat in het groen.

Het parkeren zal gebeuren onder een 'groen dak'. Voor het inrichten van dit groen dak zal er gebruik gemaakt worden van dezelfde hoogstam bomen als deze van de woonstraat in het groen. Het straatmeubilair en de verlichting maken deel uit van de totaal inrichting. De verlichting van deze zones dient met de nodige aandacht te gebeuren zodat er 's avonds voldoende licht aanwezig is voor het creëren van een veiligheidsgevoel.

De parkingzones dienen op een dergelijke wijze ingericht te worden dat wanneer er eveneens activiteiten, ifv spel, ontspanning en ontmoeting op wijkniveau, kunnen plaatsvinden.

De gebruikte materialen zijn vrij maar zijn van hoogwaardige kwaliteit en zijn sterk waterdoorlatend.

Art. 32: Zone met nabestemming

32.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: nabestemming

32.2. Bebouwingsvoorschriften*32.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone heeft betrekking op bestaande gebouwen en/of percelen dewelke niet stroken met de bestemmingsvoorschriften of zoneringen op het plan. Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen hun functie behouden; in standhoudingswerken zijn toegelaten. Bij grondige verbouwingen of afbraak van deze gebouwen dient dit gebied de bestemming te krijgen van de op het BPA voorziene zonering(grondkleur)

De zone met nabestemming is via een arcering aangeduid op het bestemmingsplan.

Art. 33: Zone met uitgestelde ontwikkeling

33.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: zone voor uitgestelde ontwikkeling

33.2. Bebouwingsvoorschriften*33.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

De onderliggende bestemmingen kunnen ingevuld worden nadat de belastende voorwaarde voor deze specifieke zone is opgeheven. Het gaat hier om de voorwaarde van het KB ifv het creëren van een ondertunneling van de spoorwegovergang 27 (Hefveldstraat). Nadat dit KB is afgeschaft of aangepast zal het BPA, zoals voorgesteld, in dit gebied kunnen gerealiseerd worden.

De zone met uitgestelde ontwikkeling is via een arcering aangeduid op het bestemmingsplan.