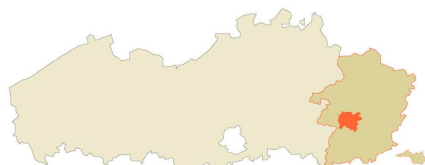




STAD HASSELT
Groenplein 1
3500 Hasselt

WIJZIGING BPA RODE ROK 102BIS → 102TER

Dossiernummer 102ter
Ons kenmerk BPA Rode Rok 102ter - **voorontwerp**
datum oktober 2008





Status

versie	datum	opmerking
a	Dec. 2007	voorontwerp
	Jan. 2008	Aangepast voorontwerp
	April 2008	Aangepast ontwerp na plenaire
	Okt. 2008	Aangepast ontwerp na een 1 ^{ste} openbaar onderzoek

Opmaak

Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planning	Project- verantw.	Nancy Claesen		13/10/2008



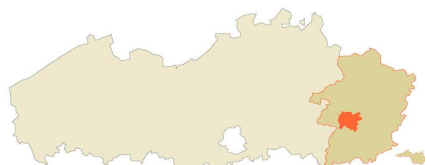


INHOUDSTAFEL

LEESWIJZER

TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING	7-12
1.1 <i>Situering plangebied</i>	
1.2 <i>Doelstellingen</i>	
1.3 <i>Planproces</i>	
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	13-17
2.1 <i>Landschap</i>	
2.2 <i>Infrastructuren</i>	
2.3 <i>Bebouwde ruimte</i>	
3. BELEIDSKADER	17-29
3.1 OVERZICHTSTABEL	
3.2 JURIDISCH	18
3.2.1 <i>Gewestplan</i>	
3.2.2 <i>BPA 102bis Rode Rok</i>	
3.2.3 <i>Vergunningen</i>	
3.3 PLANOLOGISCH	22
3.3.1 <i>RSV</i>	
3.3.2 <i>PRSL</i>	
3.3.3 <i>Structuurplan Hasselt</i>	
3.3.4 <i>Beschermingszones</i>	
3.3.5 <i>Landschapsatlas</i>	
3.3.6 <i>Atlas der buurtwegen</i>	
3.3.7 <i>Watertoets</i>	
4. het ONTWERP	30
VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	43-65
KAARTENBUNDEL	37-39
FOTOREPORTAGE	37-39





LEESWIJZER

Onderhavige leeswijzer geeft een verduidelijking over de opbouw & inhoud van voorliggend document, dat is opgebouwd rond **4 hoofdstukken**: de toelichtingsnota (1), het verordenend bestemmingsplan(2), de verordenende stedenbouwkundige voorschriften (3) en het plan met de juridische & fysische toestand (4).

In de **toelichtingsnota** wordt naast een globale inleiding en kadering van het BPA in het beleidskader (juridisch en planologisch) ook ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur en de krachtlijnen van het ontwerp.

Onder **punt 1** wordt een inzicht gegeven in de gevolgde en nog te volgen **procedure**. Daarnaast wordt er ingegaan op de **doelstellingen** van de wijziging van het BPA en wordt de **situering** van het plangebied verduidelijkt.

Vervolgens wordt onder **punt 2** een inzicht gegeven in de **bestaande ruimtelijke structuur** van de omgeving en het plangebied. Onder **punt 3** gaan we in op het **juridische & planologische beleidskader** en vervolgens wordt onder **punt 4** de gewenste ontwikkeling weergegeven in de vorm van de **krachtlijnen** van het ontwerp.

In het **verordenend bestemmingsplan** worden de krachtlijnen van het ontwerp vertaald naar een grafisch plan met verordenende kracht.

Aan dit bestemmingsplan worden in het volgende hoofdstuk de **verordenende stedenbouwkundige voorschriften** gekoppeld.

Tot slot wordt een grafisch plan van de **juridische & fysische toestand** toegevoegd.

Nota bene:

Het bestemmingsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van de wijziging van het Bijzonder Plan van Aanleg.





TOELICHTINGSNOTA

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
KAARTENBUNDEL
FOTOREPORTAGE



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



1. INLEIDING

1.1 Situering plangebied

Het BPA nr. 102ter Rode Rok is een **herziening** van het huidige BPA nr. 102bis. De grenzen van dit plan worden aangehouden voor het herzieningsplan.

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente **Kuringen** in het randstedelijke gebied van Hasselt. Het gebied wordt begrensd door de Rode Rokstraat in het noorden, de Larestraat in het zuiden, de Diepstraat in het oosten en het open ruimte gebied van de omgeving van de Herkenrode-abdij in het westen.



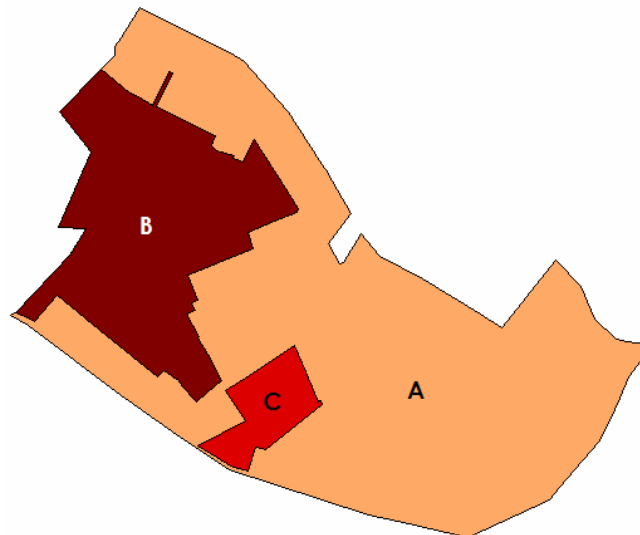
zie ook:

- **kaart 1** topografische kaart
- **kaart 2** luchtfoto
- **kaart 3** kadastrale percelen
- **kaart 4** eigendomsstructuur



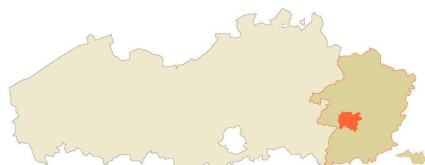


1.2 Doelstellingen



De doelstellingen van de herziening van het BPA Rode Rok 102bis kunnen het best toegelicht worden aan de hand van bovenstaand schema. Het plangebied van het BPA wordt hierin opgedeeld in **3 zones**:

Zone A	Deel van het plangebied dat reeds grotendeels bebouwd is. Het bestemmingsplan en de voorschriften worden vereenvoudigd.
Zone B	Deel van het plangebied dat nog niet bebouwd is en waarvan de inrichting cfr. het huidige bestemmingsplan achterhaald is De inrichtingsmogelijkheden en de stedenbouwkundige voorschriften worden herzien.
Zone C	Deel van het plangebied dat reeds deels bebouwd is, doch waarvan de bestemming gedeeltelijk wijzigt. De inrichtingsmogelijkheden verbreden en de voorschriften worden herzien worden.

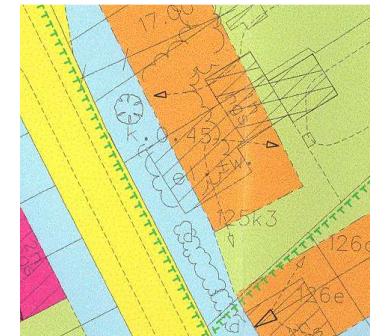




De herziening van het huidige BPA 102bis wordt gevraagd om **diverse redenen**:

Zone A

- Het bestemmingsplan is voorzien van **gedetailleerde zoneringen** waardoor in vele gevallen onvoldoende rekening gehouden wordt met constructies die reeds bestonden **vóór** de opmaak van het BPA – dit geeft frequent problemen bij het vergunningenbeleid.
Bvb.: Delen van bestaande hoofdgebouwen liggen in achteruitbouwstrook en zone voor koeren & hovingen.



- De voorschriften voor deze zoneringen zijn veelal onvolledig, onduidelijk en/of onwerkbaar.
Enkele voorbeelden:
 - de bouwdiepte voor het hoofdgebouw is niet ontegensprekelijk bepaald
 - bestemming: het gebruik van de algemene term 'woonhuizen' geeft vaak discussies omtrent het aantal toegelaten wooneenheden per woonhuis.
 - gesloten bebouwing: 'min.' 7m breed
 - enkel hellende daken 35°, daknok verplicht 5m achter voorgevel – te restrictief
 - de bepalingen betreffende dakvensters zijn zeer klassiek en restrictief van opvatting
 - publiciteit: Er wordt verwezen naar de bestaande wetten en reglementeringen van de stad Hasselt, doch deze heeft hierover geen wetten en reglementeringen
 - etc ...
- De voorschriften zijn vaak zo gedetailleerd qua maatvoering en materiaalgebruik dat amper architecturale vrijheid wordt gegeven met als gevolg dat de aanvraag tot afwijking meer regel dan uitzondering is;



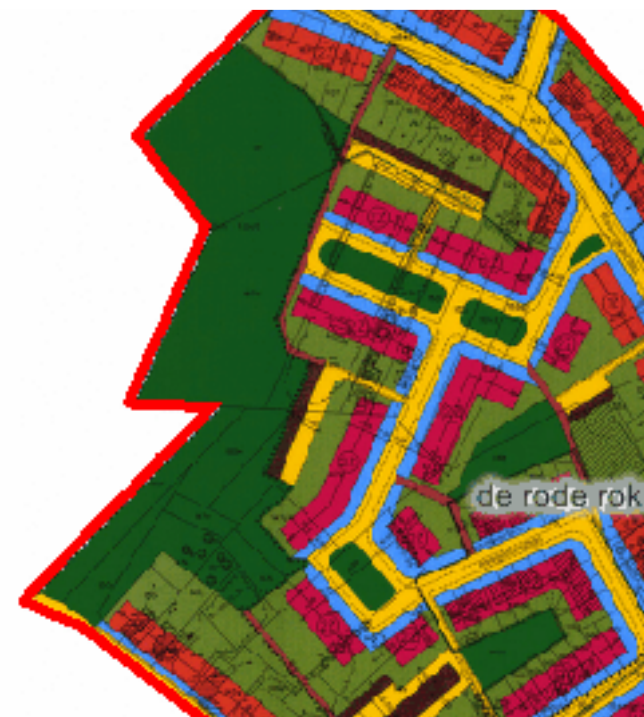


Zone B

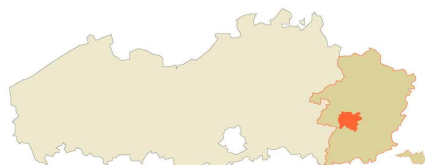
- De ontworpen inrichting van zone B (begrensd door de Haagdoornlaan, de Larestraat en de Rode Rokstraat) is **voorbijgestreefd** en niet aangepast aan de huidige doelstellingen inzake goede ruimtelijke ordening en de ontwikkelingsperspectieven zoals vooropgesteld in het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De meest opvallende **minpunten** zijn:

- ondiepe percelen
- groenzones als restruimte zonder meerwaarde voor de buurt
- gemeenschappelijk bovengronds parkeren = opoffering van schaarse en dure bouwgrond
- garages vormen de begrenzing met de open ruimte
- ...



- Deze ontwerpzone sluit niet rechtstreeks aan bij het centrum van Kuringen, waardoor de toegelaten bestemmingen best beperkender zijn dan nu mogelijk is (woonhuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en handelshuizen, huisnijverheden en alle andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociaal leven der betrokken residentiële zone).

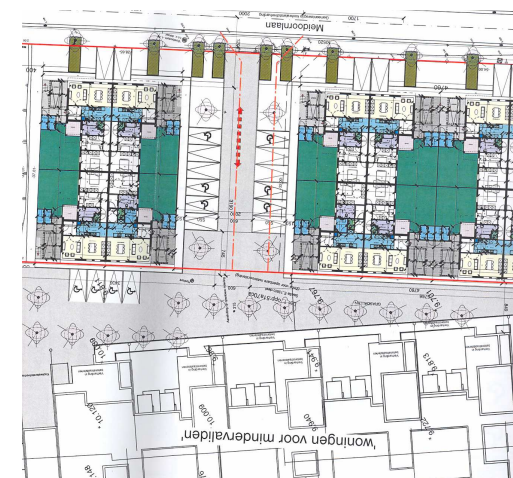
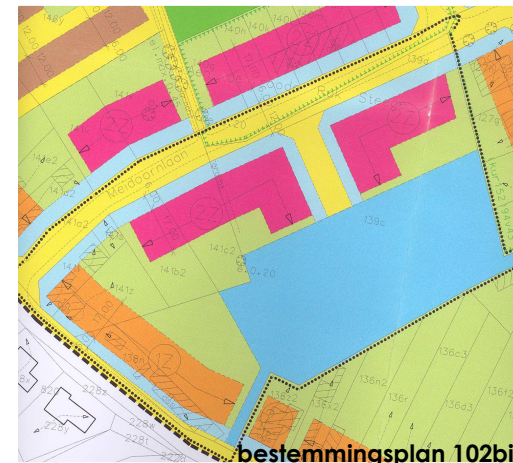




Zone C

- De realisatie van de omgevingsaanleg van het project van Elkon Nursingtehuis en de vervollediging van het project voor sociale huisvesting van het Limburgs Tehuis worden geblokkeerd door huidig bestemmingsplan. Op 15/04/2002 werd een gunstig stedenbouwkundig attest 2 (dossier 2002/00002/sa/AV) afgeleverd aan het Limburgs Tehuis cv voor het bouwen van 24 sociale woningen in 2 fasen. In een eerste fase werd op 19/05/2003 op naam van het Limburgs Tehuis een stedenbouwkundige vergunning (dossier 2003/00197/KJ) verleend voor het bouwen van 12 woonegelegenheden langs de Meidoornlaan en 7 autostandplaatsen.

De 2^{de} fase van het project voor het bouwen van 10 woonegelegenheden, waarvoor vergunning werd aangevraagd in dossiernr. 2005/00713/KJ kan pas gerealiseerd worden na herziening van onderhavig BPA. De ontworpen bebouwing valt immers gedeeltelijk in de zone voor koeren en hovingen. Er werd afgestapt van het bebouwingsprincipe in L-vorm zoals voorgesteld op het bestemmingsplan. Door het concipiëren van het huisvestingsproject en het bestaande nursingtehuis als één geheel kon de kwaliteit van het wonen en de belevingswaarde van de omgeving geoptimaliseerd worden. Het achterin gelegen nursingtehuis van Elkon wordt op deze manier beter geïntegreerd en kan op een volwaardige manier deel uitmaken van de bebouwingsstructuur.



ontwerp cfr. stedenbouwkundig attest 2





1.3 Planproces

Op basis van het voorliggend **voorontwerp** wordt een **plenair overleg** georganiseerd met de betrokken administraties en instellingen (cfr. het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 1994, houdende aanwijzing van de besturen en openbare instellingen die advies geven over gemeentelijke plannen van aanleg).

De resultaten worden verwerkt in een **ontwerp**, dat eenmaal **voorlopig vastgesteld** door de **gemeenteraad**, zal onderworpen worden aan een **openbaar onderzoek**.

Na bundeling en coördinatie van de ingediende bezwaarschriften door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (**GECORO**) en eventuele aanpassingen wordt het dossier voorgelegd aan de **gemeenteraad** voor **definitieve vaststelling**.

Vervolgens wordt het ontwerp voor goedkeuring voorgelegd aan de **Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg** en zal het dossier tenslotte beoordeeld worden door de **Vlaamse Regering**.

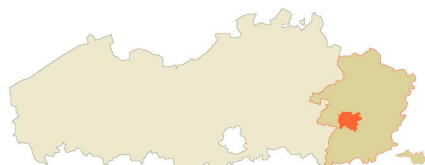




2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



Kuringen is samen met Kermt en Spalbeek, een van de **Demerdorpen** die zich tussen de Demer en de steenweg naar Diest als een langgerekt, quasi aaneengesloten, nederzettingspatroon ontwikkeld hebben. Door het aan elkaar groeien van deze dorpen is een **residentieel bebouwingpatroon** ontstaan.





Kuringen heeft zijn plaats in de geschiedenisboeken verworven doordat het bijna twee eeuwen lang de woonplaats was van de graven van Loon. In de 16de eeuw werd hun versterkte nederzetting verbouwd tot prinsbisschoppelijk paleis. Tegenwoordig is het dorp het meest bekend omwille van **Herkenrode**, de voormalige cisterciënzerabdij.

Het historisch centrum van Kuringen ligt ter hoogte van de kerk. Door de **goede ontsluiting** kwam de verstedelijking sneller op gang dan in de rest van de Hasseltse randgemeenten. Aanvankelijk groeide het dorp vooral langs de weg naar Diest. Vanaf 1960 werden er ook daarbuiten nieuwe woonwijken gebouwd. Hier en daar verwijzen nog enkele hoeven naar het **agrarisch verleden** van de gehuchten.

De Demer en het Albertkanaal vormen een fysische scheiding tussen Kuringen, Overdemer en Kuringen-Heide.

De spoorlijn, de E313 en het Albertkanaal doorsnijden de gemeente, evenals de omleidingsweg ten zuiden van de dorpskom.

Langs de Kuringersteenweg is er een concentratie van supermarkten. Merkwaardige gebouwen zijn de Sint-Gertrudiskerk, de pastorie en het Prinsenhof. De belangrijkste nederzetting is de abdij van Herkenrode met de haar omringende landgoederen.

De bestaande ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van **3 thema's**:

- **landschap**
- **infrastructuren**
- **bebouwing**

2.1 Landschap

De grote natuurlijke structuur

Het BPA Rode Rok is gelegen in het zuidelijk gedeelte van de **Demervallei**.

De Demervallei doorkruist Hasselt van oost naar west en vormt het **overgangsgebied** tussen de twee geografische regio's, de Zuiderkempen (hier natte zand) en vochtig Haspengouw (hoofdzakelijk zandleem). De vallei is breed en vlak en heeft weinig verval.

Ten westen van de stedelijke bebouwing van de kernstad heeft de Demervallei een natuurlijker karakter (natuurlijke loop, broekbossen en graslanden).

Structurende landschapselementen

De zone ten zuidoosten van de abdijsite van Herkenrode tot aan de E313 bestaat hoofdzakelijk uit een **open akkergebied**. In het oosten wordt dit gebied begrensd door een smalle, noordzuid georiënteerde strook van zeer arm, zuur eikenbos. Verder oostelijk wordt het landschap opnieuw gekenmerkt door **weilanden en bomenrijen**. De woonuitbreiding van Kuringen is hier het rurale landschap binnengedrongen.





De structurerende landschapselementen voor dit gebied zijn voornamelijk de **bomenrijen** en **populieren-aanplantingen** in het open landschap vanaf de bebouwde zone van Kuringen tot de grens met Lummen.

Plangebied

Het plangebied van BPA Rode Rok is grotendeels bebouwd (zone A & C). Enkel in het noordwesten dringt het open landschap nog binnen in de bebouwde ruimte. Het landschap wordt er omsloten door vrijstaande en geschakelde ééngezinswoningen die met hun tuinen aansluiten op de achterliggende akkers (zone B).

Het gebied is volgens het gewestplan aangeduid als woonuitbreidingsgebied en kan volgens de woonbehoefte studie aangesneden worden. Ook in het huidige BPA is dit gebied bebouwbaar. Centraal in de open ruimte staat een zonevreemde ééngezinswoning, opgericht omstreeks 1946. Deze woning wordt geflankeerd door een bosje aan de westzijde. Aan de achterzijde van de woningen langs de Larestraat herkennen we twee kleinere beboste zones.

Evaluatie van het landschap

Ten aanzien van het open landschap in het westen is enerzijds een **duidelijke begrenzing** vereist en anderzijds een zodanige inrichting dat de bebouwde ruimte en de open ruimte harmonisch met elkaar verweven worden.

2.2 Infrastructuren

De infrastructuren zijn **duidelijk herkenbare lijnen** die het landschap doorsnijden. Het zijn de verbindende elementen (wegen, spoorwegen, waterwegen, ...) tussen de verschillende functionele ruimten.

Ontsluiting bovenlokaal

Op macroschaal wordt het plangebied ontsloten door de **E313** Leuven-Lummen-Aken en de regionale verbindingsweg **N2 Hasselt-Diest** (Kuringersteenweg). Vanaf de E313 geven de knooppunten 27 en 27bis aansluiting op de N2.

Ontsluiting lokaal

Op lokaal niveau wordt het gebied ontsloten door 3 parallelle straten, de Rode Rokstraat, de Wierhoekstraat en de Larestraat, die via de hoofdas van de **Diepstraat** aansluiten op de N2. Zowel de Larestraat als de Rode Rokstraat hebben het profiel van een normale woonstraat tot aan de laatste woning in het woonlint. De Larestraat gaat vervolgens over in een veldweg. Het wegprofiel van de Rode Rokstraat versmalt vanaf de laatste woning in woongebied naar een enkelvoudig wegprofiel met landelijk karakter. Beide wegen worden vanaf de overgang met de open ruimte hoofdzakelijk gebruikt in functie van landbouwdoeleinden evenals als fiets- en voetgangersverbinding naar de site van de abdij van Herkenrode.





De woonstraten in het plangebied zijn volgens hetzelfde principe uitgevoerd: een rijweg van +/- 5m breed met een zachte berm aan beide zijden en vervolgens de aangrenzende private eigendommen.

Evaluatie infrastructuren

De lijninfrastructuur in het plangebied zijn voldoende uitgerust in functie van hun gebruik als lokale ontsluitingswegen. In het bebouwde deel van het plangebied is er evenwel geen publieke ruimte met verblijfsfunctie voorzien. Het nog te ontwikkelen gebied creëert hiervoor opportuniteiten om deze alsnog te integreren. Daarenboven kan aan de begrenzing met de open ruimte een trage verbinding gekoppeld worden, evenals dat een dergelijke verbinding tot stand kan komen richting de Meidoornlaan.

2.3 Bebouwde ruimte

De bebouwing in het plangebied wordt overheerst door de klassieke bebouwingstypologieën (zowel open, gesloten als halfopen bebouwingen) met 1 à 2 bouwlagen en een hellend dak. De architectuur is zeer gevarieerd van aard (zowel strak modern als traditioneel landelijk).

Ten noorden van het BPA heeft de gewestelijke huisvestingsmaatschappij het Limburgs Tehuis omstreeks 1978 een groot project met een 270-tal sociale wooneenheden gerealiseerd. In dit project werden hoofdzakelijk grondgebonden geschakelde ééngezinswoningen voorzien. Daarnaast werden ook een 9-tal bouwblokken met meerdere wooneenheden voorzien.

Recenter werd in 2003 een 1^{ste} fase van een nieuw kleinschalig huisvestingsproject voor 12 sociale wooneenheden vergund langs de Meidoornlaan (dossier 2003/00197/KJ). De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op basis van een stedenbouwkundig attest nr. 2 (dossier 2002/00002/sa/AV). Hierin werd afgestapt van de bebouwing in L-vormige structuur met insteekweg naar de achterliggende zone voor openbaar nut (zie huidig bestemmingsplan). Het ontwerp voorzag 12 woningen gelegen aan de Meidoornlaan en 12 woningen rug aan rug met de eerste 12. Deze opstelling creëerde een ruimtelijke meerwaarde doordat het nursingtehuis van Elkon door deze inrichting volwaardig ging deel uitmaken van het algemene bebouwingspatroon. De achterliggende openbare ruimte wordt als het ware bij het totale project betrokken, evenals dat beide projecten zowel ruimtelijk als functioneel op elkaar betrokken worden.

De 2^{de} fase van dit project (met 10 wooneenheden) kan echter pas gerealiseerd worden na herziening van het bestemmingsplan. De woningen van de 2^{de} fase liggen nu immers deels in de zone voor koeren & hovingen.

Het zgn. centrum van Kuringen met het dorpsplein, de kerk, scholen en andere centrumfuncties is gelegen ten oosten van het BPA. Dit centrum bevat de nodige lokale voorzieningen als, banken, kleinhandel, diensten, etc...





Evaluatie bebouwde ruimte

Het huidige bebouwingspatroon laat nog ruimte voor verdere ontwikkeling, met name het gebied ten noordwesten van het plangebied (zone B), dat omzoomd is door een variatie van vrijstaande en geschakelde ééngezinswoningen.

3. BELEIDSKADER

3.1 OVERZICHTSTABEL

TYPE PLAN	
Gewestplan	Gewestplan nr. 19 Hasselt-Genk (KB 03.04.1979)
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	---
gewestelijk	---
provinciaal	---
gemeentelijk	---
Plannen van aanleg	
algemene	---
bijzondere	Rode Rok KB - 29/05/1972 Rode Rok 102bis - MB 04/07/1997 Aangrenzend: BPA 101bis 'Kuringen centrum' – MB 31/07/1991
Verkavelingsvergunningen	Zie 3.2.3.1
Rooilijnplannen	2.43_105_1 gemeentelijk rooilijnplan Meidoornlaan GR 21/05/1985
Overtredingen	Zie 3.2.3.3.
Milieuvergunningen	Zie tabel bij 3.2.3.4
Ankerplaats	Omgeving: Abdij van Herkenrode
Beschermde monumenten	Omgeving: Abdij van Herkenrode
Beschermde stads- en dorpsgezichten	---
Beschermde landschappen	Omgeving van de abdij van Herkenrode
Buurt- en voetwegen	---
Vogelrichtlijngebieden	---
Habitatrichtlijngebieden	---
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	---
Natuureservaten	---
Bosreservaten	---



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



Beschermingszones grondwaterwinning	---
Bevaarbare waterlopen	---
Onbevaarbare waterlopen	---
Risicozone overstromingsgebied	---

3.2 JURIDISCH

3.2.1 Gewestplan

kaart 5
Gewestplan

Het bijzonder plan van aanleg BPA 102bis Rode Rok is gelegen binnen de begrenzings van het **gewestplan Hasselt-Genk KB 03/04/1979**, gedeeltelijk gewijzigd bij M.B. d.d. 06/10/2000. Wat betreft de gewestplanbestemming is het plangebied deels gelegen in **woongebied** en deels in **woonuitbreidingsgebied**.

3.2.2 BPA 102bis Rode Rok

kaart 6
BPA Rode Rok 102bis

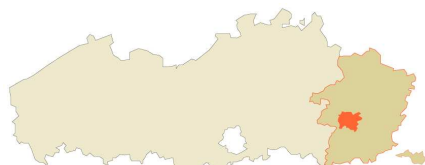
Het oorspronkelijke BPA nr. 102 'Rode Rok' werd bij Koninklijk Besluit goedgekeurd op 29/05/1972. Het BPA nr. 102bis 'Rode Rok' werd bij Ministerieel Besluit goedgekeurd op 04/07/1997. Dit plan is hoofdzakelijk geconcipteerd in functie van wonen, zowel in open, halfopen als gesloten bouwvorm. Aansluitend op de Meidoornlaan en de Larestraat is in het binnengebied een zone voor openbaar nut en/of diensten voorzien. In het noord-oosten van het plangebied, aansluitend op de Diepstraat is een zone voor kerkhof voorzien.

3.2.3 Vergunningen

3.2.3.1 Verkavelingen

kaart 7
Verkavelingen

Nr. Stad Hasselt	Nr. RWO Vlaanderen	Datum goedkeuring	Ligging	Aantal loten
KUR 150	94V124	03/07/1968	Rode-Rokstraat/ Wierhoekstraat	9
KUR151	94V9	04/06/1963	Rode-Rokstraat	4
KUR 152	94V43	17/11/1964	Wierhoekstraat/ Meidoornlaan	19



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



KUR 154	7094V230	24/04/1975	Wierhoekstraat	1
KUR 155	7094V160	16/03/1971	Rode-Rokstraat	2
KUR 156	7094V154	31/12/1970	Rode-Rokstraat	7
613	94V40	19/08/1964	Wierhoekstraat	10
613A	94V40	11/10/1976	Wierhoekstraat	2
613B	94V40	05/11/1981	Wierhoekstraat	2
659	10VK1983	24/02/1983	Diepstraat	2
835	7058/V86/27	02/10/1986	Rode-Rokstraat	10
857	7058/V86/68	12/02/1987	Rode-Rokstraat	4
1055	7058V92/18	21/05/1992	Rode-Rokstraat	2
1120	7058V93/18	11/10/1993	Rode-Rokstraat	2
1125		21/10/1993	Diepstraat/ Rode-Rokstraat	3
1136	7058V94/13	28/04/1994	Haagdoornlaan/ Meidoornlaan	28
1219		22/08/1996	Rode-Rokstraat	3
1467	7058V03- 0032V01	13/11/2003	Wierhoekstraat	1
1468	7058V04- 0002V01	11/12/2003	Wierhoekstraat	1

3.2.3.2 Rooilijnplannen & onteigeningen

Volgens plannenregister 01/05/2001

STRAAT	Gemeenteraad	Plannr.	R / O
Meidoornlaan	21/05/1985	2.43_105_1	Rooilijnplan gemeentelijk

3.2.3.3 Overtredingen

Adres	kadastraal	Omschr. overtreding	PV nr.	Status
Pauls-Steegmans Rode-Rokstraat 57	13° afd. sectie E nr. 125K3	Verbouwen van een woning	776/99	Geregulariseerd doss. 2003/00718/IS
Closset Rode-Rokstraat 16	nr. 110V	Inrichten en ombouwen zolder tot studio strijdig met vergunning	1995/569	Vonnis uitgevoerd
Moesen Rode-Rokstraat 107	nr. 162K	Overwelden gracht & wijzigen inrit	Enkel vaststelling	/
Reniers Rode-Rokstraat 107	nr. 136W2	Verbouwen woning tot 2- woonst & hangar tot autowerkplaats	Enkel vaststelling	verjaard



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



Asnong Larestraat	nr. 153D	Oprichten cafetaria voor hondenclub en 16 hondenhokken	1982/71/RL	Verjaard & in zijn oorspronkelijke staat hersteld
----------------------	----------	--	------------	---

3.2.3.4 Milieuvergunningen

STRAAT	Nr.	Afd.	Sectie	Nr.	Op naam van	Beschrijving
Diepstraat	46	13	E	-	Vrolijks Paul	Mazoutopslag tss. 100 en 20.000L
	51			K7	Jeuris-Ramaekers	Beenhouwerij
						Lozing huisafvalwater in het openbaar rioleringsnet
						2 frigomotoren en een mengmachine (5PK)
	71			-	Froyen-Termote	Gastank 495L
Larestraat	79			106C 107D	Schuermans P.	Varkensstal max. 100 dieren
	85			-	Schuermans P.	59 runderen
	21	13	E	222V3 222U3	Olefs Jozef	Ondergrondse mazouthouder 3.000L
	72			142K	Huygen Chretien	Mazout 3.000L
	76			-	Briers-Davidts	Gastank 495L
Meidoornlaan	91			240D		Mazout 5.000L
	z/n	13	E	-	Interelectra cvba	Hernieuwing van een bestaande vergunning voor een transformator van max. 1.000kVA
	Rode-Rokstraat	5	13	E	-	Geerinck Pierre
12				-	Santermans S.	1600L vloeibare gassen
25				-	Vanlaer M.	Houden & kweken van pluimvee, papegaaienachtigen e.a. vogels
59				-	Pauls F.	Mazouthouder 3.000L
						Lozen huisafvalwater
						Houden van 3 bijenvolken
	67-69			125a3-z	Prijs L.- Probek nv	Werkplaats metaalbewerking (buismeubelen) 87pk met galv. afd. (Chr. & Ni)
						Uitbreiding in metaalconstructie door verfspuitinstallatie (na





						beroep 13/05/1976)
						Overname vergunde inrichting voor metaalbewerking
	87			152i 152h	Vandebergen P.	Schrijnwerkerij (verbonden aan dakbedekkingswerken)
Wierhoekstraat	8	13	E	129Z	Ausloos René	Lozen van huisafvalwater
						Opslag van een ondergrondse mazouttank van 5.000L
	31				Vroonen Raymond	Opslag mazout
	45			126 ^E	Neelemans Jacques	Ondergrondse mazouttank

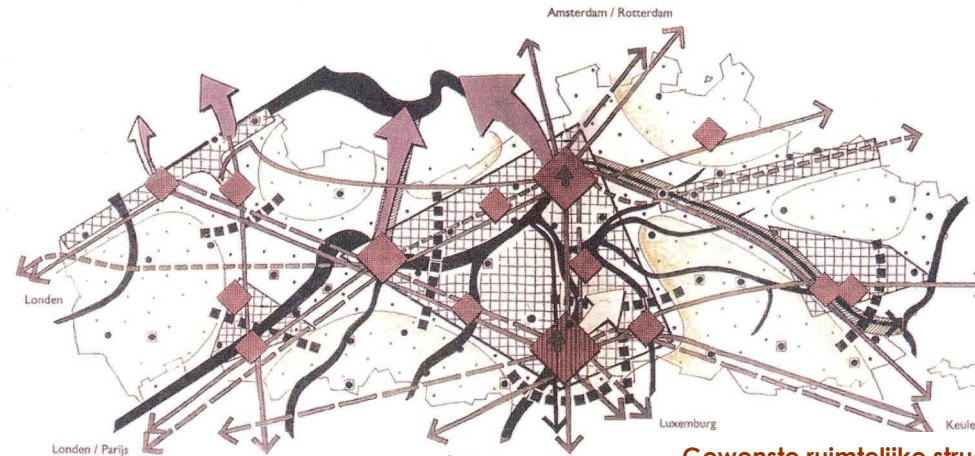




3.3 PLANOLOGISCH

3.3.1 Gewestelijk Ruimtelijk Structuurplan **Vlaanderen**

definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12/12/2003



Gewenste ruimtelijke structuur cfr. RSV

Hasselt behoort tot

- het **stedelijk netwerk op Vlaams niveau 'Limburgs Mijngedebied'**. De rol van dit gebied ligt vooral in de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau.
- het **grensoverschrijdende stedelijke netwerk 'Maastricht-Heerlen-Hasselt/Genk-Aken- Luik (MHAL)**. Aandacht gaat uit naar de versterking van de stedelijke ontwikkelingen uitgaande van oa. Hasselt/Genk.

Hasselt – Genk is geselecteerd als **regionaalstedelijk gebied**. In kwantitatief en kwalitatief opzicht hebben deze gebieden grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. In de stedelijke gebieden wordt een beleid gevoerd waar **ontwikkeling, concentratie** en **verdichting** uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied.

Verdichting is een van de sleutelbegrippen in het ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Wonen en werken wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied.

Er wordt gestreefd naar een **differentiatie van de woningvoorraad betreffende grootte en type**, naar het versterken van de multifunctionaliteit door **verweving** en naar **minimale dichtheden**.





Omwille van o.m. gezinsverdunding wordt de behoefte aan nieuwe woontypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen. **Nieuwe woonomgevingsconcepten** moeten borg staan voor kwaliteit zodat de woonfunctie behouden wordt en voldoende attractief is.

De **E313/A13** is geselecteerd als **hoofdweg**, en heeft een louter internationale en bovenregionale verbindingfunctie. De R71 is een primaire weg type II, die verzamelt naar dit hoofdwegennet.

Inpassing van het BPA in het RSV

Het grootste deel van het BPA is reeds ingericht en ontwikkeld. Enkel de gronden in het noord-westen aansluitend aan het open-ruimte gebied van de omgeving van de Herkenrode-abdij (eerder aangeduid als zone B) zijn nog niet ontwikkeld. Hiervoor wordt een **aangepaste inrichting** voorgesteld zodat de doelstellingen zoals geformuleerd in het RSV beter kunnen gerealiseerd worden. Het gebied is gelegen op een beperkte afstand van het stedelijke centrum en is volgens het huidige bestemmingsplan onderbenut.

De ontwikkeling van dit gebied zal dan ook bijdragen tot de versterking van het stedelijk gebied door voltooiing van een **coherent aaneengesloten bebouwd gebied**.

De principes van de openbare ruimtestructuur worden vastgelegd. Complementair hieraan wordt **kwalitatief wonen als uitgangspunt** vooropgesteld. Hierin wordt gestreefd naar woningdichtheden, eigen aan het stedelijk gebiedbeleid en aangepast aan de ruimtelijke context.

Deze woningdichtheden worden gedifferentieerd, rekening houdend met de lokatie in het plangebied. Hierdoor kan een gezonde maatschappelijke mix ontstaan.

3.3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

M.B. 12/02/2003

Het **stedelijk gebied Hasselt - Genk** wordt gevat onder de **hoofdruimte "Netwerk Midden-Limburg"** en vormt de spil en het zwaartepunt van de hoofdruimte en de provincie Limburg. Het is het best ontsloten gebied via de autosnelwegen E314 en E313, het Albertkanaal en meerdere spoorlijnen.

Het accent ligt op de bestuursfunctie en de gevarieerde productiestructuur van het stedelijk gebied.

Om de positie binnen de MHAL-regio te versterken moet worden gewerkt aan de **versterking van de stedelijkheid** (verdichting, grootstedelijk imago, ...).

Om de uitstraling van Hasselt - Genk te versterken moeten ontwikkelingsmogelijkheden voor allerlei functies worden gecreëerd. Dit geldt voor **bijkomende woningen**, bijkomende bedrijventerreinen, voorzieningen met een regionale uitstraling enz. Bijkomende woningen moeten zoveel mogelijk in de kernen (inbreiding) of **direct aansluitend bij de kernen** worden gerealiseerd.





Het structuurplan Limburg is voor Hasselt vooral bepalend voor het buitengebied. Onder meer **Kuringen** werd door de provincie **als woonkern geselecteerd** voor de nederzettingsstructuur van het Hasselts buitengebied. In de bindende bepalingen van het PRSL wordt gesteld dat de selectie woonkern of hoofddorp vervalt als de betreffende woonkern binnen de afbakening van het stedelijk gebied komt te liggen.

De **N2** is geselecteerd als **secundaire weg type III**, een belangrijke fiets- en openbaar vervoeras met een lokale en bovenlokale verbindingfunctie.

3.3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt voorontwerp

Afbakening van het stedelijk gebied

Het Vlaams Gewest is in uitvoering van het RSV, bevoegd voor de afbakening en visievorming voor de 13 steden. Voor Hasselt-Genk werd het planningsproces evenwel opgeschort. Derhalve werd in het kader van het ruimtelijk structuurplan Hasselt een **hypothese van minimale afbakening** voorgesteld. Kuringen is opgenomen in deze hypothese van afbakening.

Woonbehoeftenstudie

Kaart 8

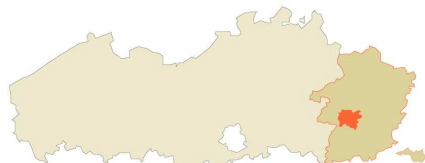
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

De woonbehoeftenstudie, als deelstudie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, is inmiddels op 16/10/2003 principiële goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg. Dit voor de gedeelten met betrekking tot het stedelijk gebied. In deze studie wordt voor het ontwerpgebied (KuWu2) een nieuwe richtdichtheid van 20 woningen per hectare voorgesteld.

Ontwikkelingsperspectieven cfr. het voorontwerp van structuurplan

Het ontwerp van structuurplan werd op 16/04/2007 onderworpen aan een **structureel overleg**. De volgende **ontwikkelingsperspectieven** staan voorop:

1. *duidelijke begrenzing van de open ruimte*
2. *indringend groen*
3. *gedifferentieerd woningaanbod*
4. *een duidelijk wegenpatroon met publieke ruimte op schaal van de woonomgeving*
5. *veilig en attractief langzaam verkeer*





Hoofd- en deelruimten

Het plangebied is gelegen in de **hoofdrimte** van de **Demervallei** en meer specifiek in de **deelruimte** 'verstedelijkt gebied Hasselt'.

Hoofdrimte

'Demervallei'

Deze hoofdrimte staat voor **stedelijke ontwikkeling**, met als ruimtelijke drager de vallei van de Demer. Voor de ontwikkeling van deze hoofdrimte wordt gewerkt vanuit volgende

ruimtelijke concepten:

- **De vallei van de Demer als drager van kwalitatieve ontwikkelingen**
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen voornamelijk in deze hoofdrimte plaatsvinden. De Demer die doorheen deze hoofdrimte loopt en in feite het voorkomen van de hoofdrimte bepaalt, vormt een **groene ader** doorheen al de ontwikkelingen en verbindt ze.
- **Stedelijk gebied Hasselt - onderdeel van het regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk én hoofdstad van Limburg:**
Verder **uitbouwen van stedelijke functies**, met o.m. de nadruk op **kwalitatief wonen** in al zijn facetten. Bij elke stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de woonkwaliteit en herkenbaarheid/eigenheid van de wijken en kernen in en rond het stedelijk gebied.
- **Ontwikkeling "Stedelijke Demerzone" grensoverschrijdend met Diepenbeek**
- **Diversiteit in identiteit en voorkomen van kernen**

Deelruimte

'Verstedelijkt gebied Hasselt'

In deze deelruimte wordt een **kwalitatief stedelijk beleid** gevoerd, met als **aandachtspunten:**

- **Profileren als 'stad' binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt- Genk maar ook als 'hoofdstad' van de provincie.** Hasselt ontwikkelt zich als een **dynamische stad** die ingaat op de hedendaagse behoeften en dit vertaalt naar kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen.
- **Ontwikkeling van diensten – onderwijs – cultuur:**
t.b.v. heel de provincie en dit in ruimtelijk gestructureerde gehelen
- **De Demer, als 'structurerend groenelement' doorheen het stedelijk weefsel**
- **Woonkwaliteit:** Ontwikkelingen die de woonkwaliteit schaden worden geweerd.
Bij de ontwikkeling van gebieden (in- of uitbreidingsgebieden) wordt de gewenste/haalbare woondichtheid ruimtelijk afgewogen. Niet elke ontwikkeling verdraagt hoge dichtheden. Nieuw te ontwikkelen gebieden worden globaal bekeken, maar gefaseerd ontwikkeld.
- **Nieuwe woontypologieën en doelgroepenbeleid**, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de wijk, kern of stadsdeel waarin ze gesitueerd zijn.
- **Stimuleren van bedrijvigheid, zonder de woonkwaliteit te schaden.**
Indien nodig kunnen nieuwe locaties gezocht worden. Er wordt een beleid gevoerd naar aard van activiteiten. Grootschalige industriële bedrijven worden niet meer aangetrokken.
- **Gericht locatiebeleid voor verschillende handelsactiviteiten.**
Handel op verschillende locaties en complementair aan elkaar te ontwikkelen.





- **Uitwerken van het toeristisch aspect van het centrum**, o.a. door de kwalitatieve inrichting van het stadscentrum,
- **Eenduidig beleid naar hiërarchie van wegen, verkeerscirculatie, parkeren, openbaar vervoer.**
- **Herkenbaarheid / identiteit – kwaliteit:**
Dragers voor het verbeteren van de herkenbaarheid en identiteit van Hasselt zijn beeldbepalende elementen, publieke ruimten (pleinen, voetgangersdoorsteeken, paden, ...), groenelementen (Demer, ...), ...
- **Relatie van de stad met de omliggende open ruimte**
Gebruik makend van veelal bestaande doorsteekmogelijkheden wordt de stad via een padenstructuur verbonden met de omliggende open ruimte. Dit draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit.

Gewenste ruimtelijke structuur

LANDSCHAP

De verschillende grote groene en open gebieden worden met elkaar verbonden of aan elkaar gekoppeld. Op die manier ontstaat een groen of open ruimte cordon rond de stad. Dit cordon moet op sommige plaatsen ontwikkeld of heroverd worden. In Kuringen vormt de omgeving van de Herkenrodeabdij een grote groene open ruimte. Via een netwerk van **groene stapstenen** en **groene corridors** moeten de stedelijke en voorstedelijke **woongebieden 'dooraderd'** worden. Deze stapstenen en corridors kunnen ook, maar niet per definitie, recreatief medegebruikt worden. De buitenruimte wordt op deze wijze gekoppeld aan de stedelijke ruimte.

INFRASTRUCTUREN

De Wierhoekstraat is geselecteerd als **lokale weg type III** (ontsluitingsweg en verblijfsstraat).

BEBOUWDE RUIMTE

Kuringen is een suburbane wijk, die door haar fysische relatie met de stad, beschouwd wordt als **onderdeel van de stadsrand**. Deze suburbane wijken vormen een tweede gordel rond de stad. Kuringen Over-De-Demer behoort dan ook tot het **voorstedelijk gebied**, dat overwegend een woonfunctie heeft met een voorzieningenniveau dat op deze woonfunctie is afgestemd.

- **Concept van de nederzettingsstructuur**
Volgens het **concept** van de nederzettingsstructuur wordt Kuringen onderscheiden als een **suburbaan woongebied in de stadsrand**. Kuringen vormt als het ware de **overgang tussen de stad en de open ruimte**. Wonen vindt er plaats in vrij grote oppervlakten aan relatief lagere dichtheden. De nodige voorzieningen op wijkniveau worden gegarandeerd.





Belangrijkste **streefdoelen voor de suburbane woongebieden:**

- Zoveel mogelijk **gemengde projecten** (sociale woningbouw, sociale verkavelingen, vrije markt). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar een vermenging met sociale woningen van 15%.
- Een sterke **diversificatie in woningtypes** (ééngezinswoningen, appartementen, seniorenwoningen)
- **Woonzorg-complexen** (zorghuisvesting) voor senioren in de kernstad, Kuringen en Kiewit.

▪ **Ontwikkelingsperspectieven voor Kuringen-Overdemer als suburbaan woongebied**

De stedelijke woonkern Kuringen ligt **op fietsafstand van de kernstad en het station** en is **goed ontsloten door het openbaar vervoer**. Bovendien ligt deze kern vlakbij een open afrit van de autosnelweg, en is hij omgeven door een kwalitatief open ruimte landschap (Demervallei, landerijen en dreven rond de abdij van Herkenrode). Kuringen-Overdemer combineert op die manier zowel **stedelijke als buitengebiedkwaliteiten**.

De belangrijkste **streefdoelen** zijn de volgende:

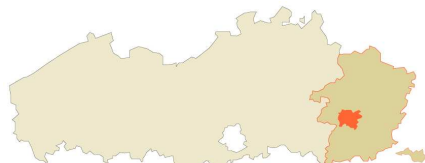
- De in- en uitbreidingspotenties vlakbij het centrum van de kern benutten, met **respect voor de ruimtelijke draagkracht** van de binnengebieden en de landschappelijke waarden omheen de kern (afwerking van de kern t.o.v. de landschappelijke waardevolle open ruimte tot een duidelijke grens tussen open ruimte en bebouwde kern).
- Een **divers aanbod** aan bijkomende woonmogelijkheden aanbieden om de bevolkingssamenstelling zo evenwichtig mogelijk te houden (bejaardenhuisvesting, sociale huisvesting en bijkomende woningen in de vrije sector in verschillende typologieën).

Inpassing van het BPA in het gemeentelijk structuurplanningsproces

De herziening van de inrichtingsprincipes van de subzone B wordt vooropgesteld in functie van het optimaliseren van de kwaliteit van de woonomgeving cfr. de in het gemeentelijk structuurplanningsproces vooropgestelde **ontwikkelingsperspectieven:**

1. *duidelijke begrenzing van de open ruimte*
2. *indringend groen*
3. *gedifferentieerd woningaanbod*
4. *een duidelijk wegenpatroon met publieke ruimte op schaal van de woonomgeving*
5. *veilig en attractief langzaam verkeer*

zie ook '4. het ontwerp'





3.3.4 Beschermingszones

Kaart 9a
biologische waardering, ecosysteemkwetsbaarheid, boskartering
Kaart 9b
vogel- en habitatrichtlijngebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een VEN, habitat- of vogelrichtlijngebied.

3.3.5 Landschapsatlas

Kaart 10
landschapsatlas (beschermd erfgoed & ankerplaatsen)

Sinds 2001 beschikt Vlaanderen over een landschapsatlas, die aangeeft waar historisch gegroeide landschapsstructuren herkenbaar gebleven zijn. Deze landschapsstructuren worden aangeduid als relictten van traditionele landschappen.

De landschapsatlas selecteert voor Vlaanderen aldus de **relictzones** en **ankerplaatsen**.

'**Relictzone**' is een vrij vage omschrijving van een landschap dat nog min of meer gave kenmerken heeft.

'**Ankerplaatsen**' zijn erfgoedlandschappen op Vlaams niveau. Ze hebben een behoorlijke omvang van wel meer dan 100 ha. Het zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen.

Volgens de landschapsatlas is het plangebied ten noord-westen begrensd door de ankerplaats '**Abdijsite Herkenrode**'. De abdijsite is een uitgestrekt historisch domein van 218ha. De abdijsite vormt een structureel geheel van historische gebouwen, omringd door een variatie aan beemden, akkers, boomgaarden, bossen en dreven.

3.3.6 Atlas der buurtwegen

Kaart 11
atlas der buurtwegen

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht. Bedoeling was een inventarisatie te maken van alle "openbare" wegen en "private wegen met openbare erfdienstbaarheid". In de periode 1843-1845 werden voor alle gemeenten leggers, openbare registers, van de buurtwegen opgemaakt. Deze zijn de geschiedenis ingegaan als Atlassen der Buurtwegen.

Doorheen het plangebied van BPA Rode Rok lopen er geen buurtwegen

3.3.7 Watertoets

Kaart 12
overstromingsgevoelige gebieden
infiltratiegevoelige gebieden
grondwaterstromingsgevoelige gebieden





**Winterbedkaart
Hellingenkaart
Erosiegevoeligheid**

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid stelt een **verplichte watertoets** voorop. Artikel 8, §1 van dit decreet stelt dat:

“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

- Overstromingsgevoelige gebieden
Het plangebied is **niet gelegen binnen een recent overstromingsgebied of binnen een risicozone voor overstromingen**
- Infiltratiegevoelige gebieden
Het plangebied is **infiltratiegevoelig**
- grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Het plangebied is **een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied**
- Winterbedkaart
Het plangebied behoort **niet** tot het winterbed van de grote rivieren
- Hellingenkaart
Het plangebied is gelegen in de klasse van hellingen van 0,5% tot 5% en de klasse < 0,5%
- Erosiegevoelige gebieden
Het plangebied is **niet erosiegevoelig**

Conclusie

Uitgaande van bovenstaande vaststellingen kan men stellen dat het overstromingsrisico beperkt is. Verhardingen en wegenis dienen aangelegd met behulp van waterdoorlatende materialen en er dient een gescheiden rioleringsstelsel voorzien voor de nieuwe straten en maximaal nagestreefd voor de bestaande straten. Voor de openbare wegenis, daken en verharde oppervlakken die niet onder toepassing van deze verordening vallen, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (niet voor vervuild water) en buffering van hemelwater nagestreefd worden binnen het globale concept van het project.

De normen voor infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief van 16/07/1996).





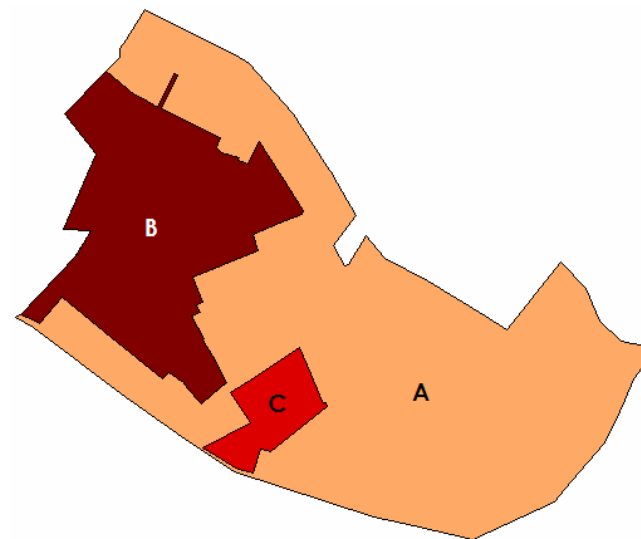
Er moet dus minstens een gescheiden stelsel aangelegd worden voor de nieuwe infrastructuur en maximaal nagestreefd voor de bestaande infrastructuur. Mogelijke schadelijke effecten en reductie aan infiltratiemogelijkheden zijn aldus minimaal. Hergebruik en buffering van hemelwater dient voorop te staan. Er moet voldaan worden aan de gewestelijke verordening hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater).

Het voorliggende bouwproject ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het **watertoetsinstrument op internet** doorlopen. De resultaten worden als **bijlage** toegevoegd. Daaruit volgt dat een **positieve uitspraak** mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid op voorwaarde dat bij uitvoering voldaan wordt aan de bepalingen van de verordening;





4. het ONTWERP

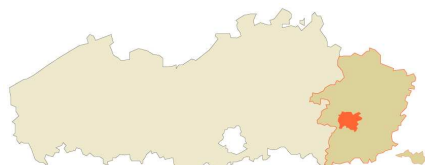


4.1 zone A

De bestemmingszones in zone A worden vereenvoudigd in die zin dat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen de achteruitbouwstrook, de bouwzones en de zones voor koeren en hovingen. Dit vereenvoudigd ook het gebruik van het bestemmingsplan in het vergunningenbeleid. De bouwmogelijkheden worden duidelijk bepaald in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

4.2 zone B

Gezien het plangebied reeds grotendeels is gerealiseerd, beperken we ons hier tot de krachtlijnen van het ontwerp voor het nog te ontwikkelen binnengebied tussen de Rode-Rokstraat, de Larestraat en de Haagdoornlaan (zone B).

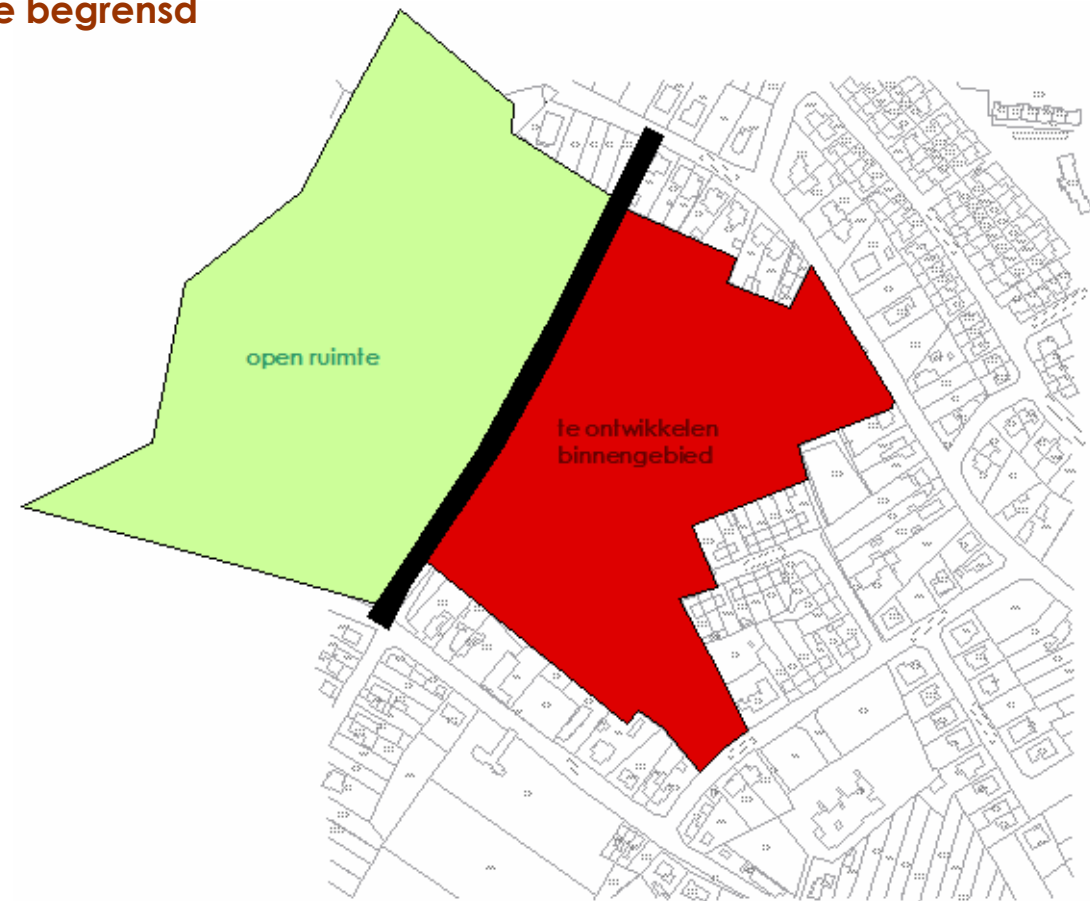




4.2.1 De open ruimte begrensd

De open ruimte van de omgeving van de Herkenrode-abdij krijgt een duidelijke begrenzing door de afwerking van het bebouwde landschap tot aan de nieuw te realiseren fiets- en voetgangersverbinding in het westen van het plangebied (zone B).

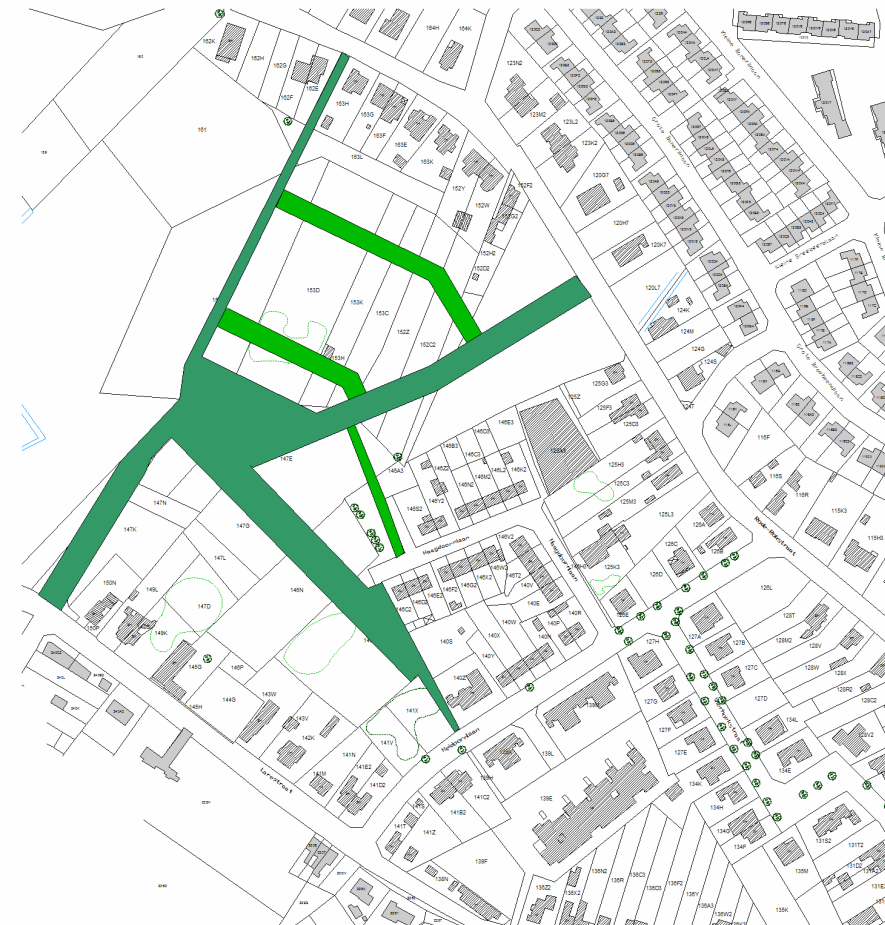
De rand van het Kuringen wordt als het ware afgewerkt door de inrichting van deze zone.





4.2.2 Indringend groen

Het te ontwikkelen gebied wordt doorweven met groenstructuren, enerzijds gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer en anderzijds gekoppeld aan de langzaam verkeer verbinding vanaf de begrenzing met de open ruimte. De centrale laan wordt geflankeerd door een aanplanting met hoogstammige streekeigen bomen. Parallel aan de schakelwoningen en de langzaamverkeersverbinding wordt een centrale indringende groenzone met een publieke functie voorzien.





4.2.3 Gedifferentieerd woningaanbod

Het plangebied van zone B is geconcipteerd rond verschillende **woonvelden**, waarbij ieder veld volgens haar eigen karakter dient uitgewerkt te worden. Gezien de ligging aan de rand van de deelgemeente worden alle woningen grondgebonden.

- **Schakelwoningen:**

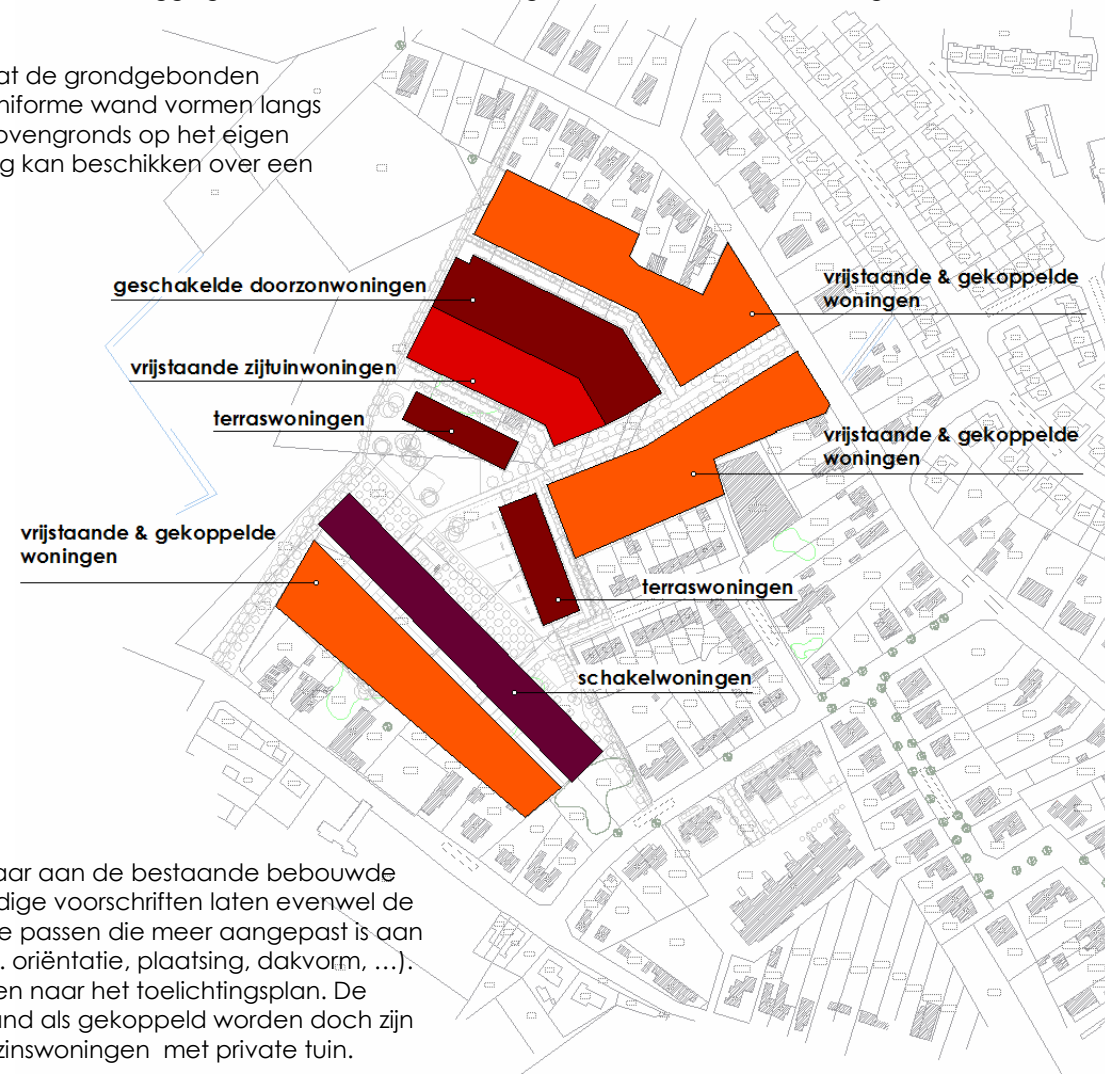
Dit gebied wordt zo ingericht dat de grondgebonden woningen een architecturaal uniforme wand vormen langs het park. Het parkeren wordt bovengronds op het eigen perceel opgelost. Iedere woning kan beschikken over een eigen patio'tuin.

- **Terraswoningen:**

Dit gebied geeft ruimte voor de inrichting van grondgebonden woningen omgeven door een gemeenschappelijke publieke ruimte, enerzijds in de vorm van een **park** (noordelijk deel) en anderzijds in de vorm van een **plein** (zuidelijk deel). De woningen zijn met de leefruimten zuid-west georiënteerd en sluiten direct aan op een publiek toegankelijk plein of park. De ruimte voor private tuin/buitenruimte of voor het parkeren van voertuigen wordt hier tot een minimum gereduceerd.

- **Open & halfopen bebouwing:**

Hier wordt gebouwd vergelijkbaar aan de bestaande bebouwde omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften laten evenwel de ruimte om een bouwvorm toe te passen die meer aangepast is aan de hedendaagse noden (m.b.t. oriëntatie, plaatsing, dakvorm, ...). Dienaangaande wordt verwezen naar het toelichtingsplan. De woningen kunnen zowel vrijstaand als gekoppeld worden doch zijn steeds grondgebonden ééngezinswoningen met private tuin.

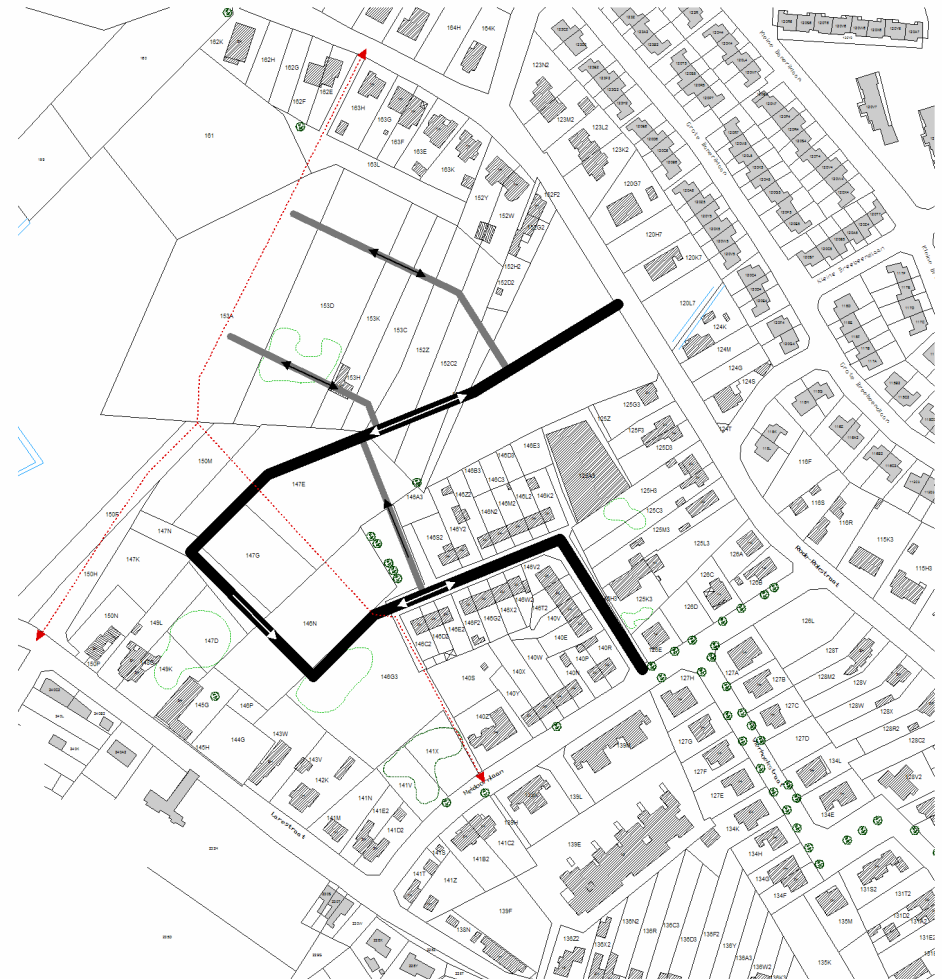




4.2.4 Duidelijk wegenpatroon

Het gebied wordt ontsloten door 2 parallel-lopende ontsluitingswegen, één in het verlengde van de Haagdoornlaan en één nieuwe centrale ontsluitingsweg vanaf de Rode-Rokstraat. Deze laatste zal de hoofdontsluiting vormen en krijgt een laanvormig karakter. De nieuwe aan te leggen weg zal geflankeerd worden door een aanplanting van hoogstammige streekeigen bomen.

Beide ontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door twee lokale ontsluitingswegen (uitsluitend éénrichtingsverkeer). Alzo wordt de verkeersbelasting voor de huidige bewoners van de Meidoornlaan tot een minimum beperkt.

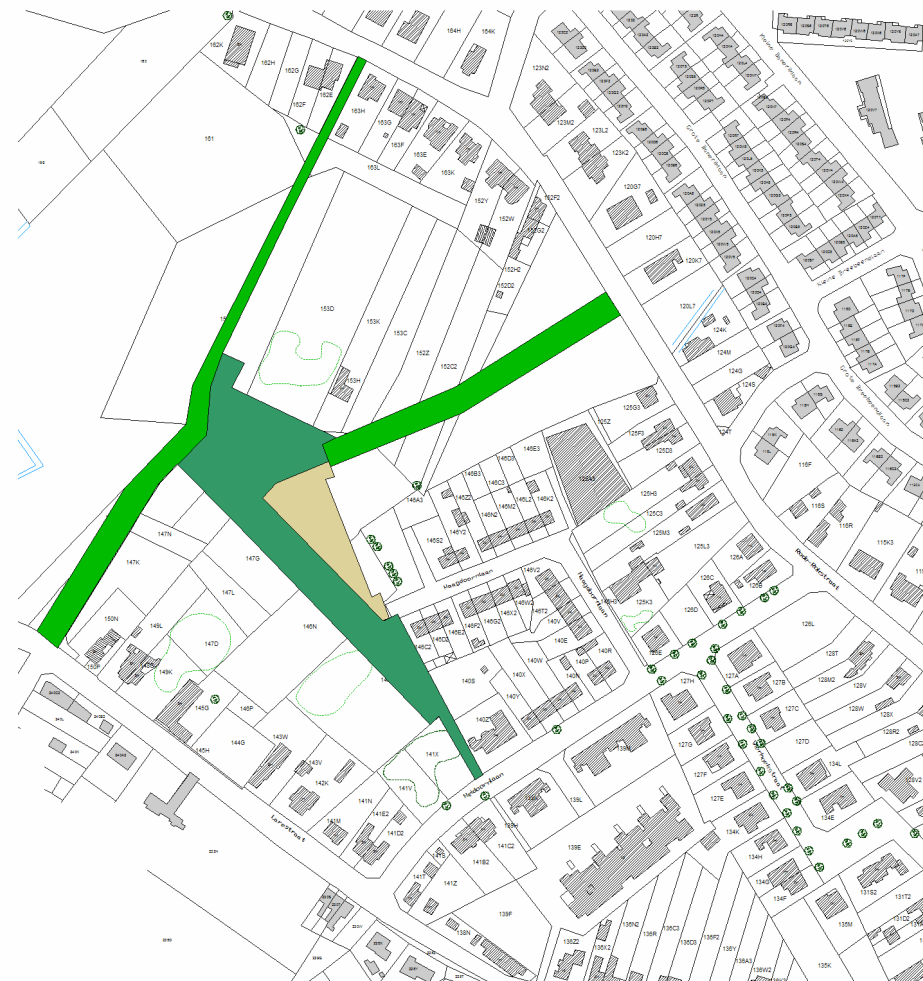




4.2.5 Publieke ruimte op schaal van de omgeving

Centraal in zone B wordt ruimte voorzien voor de aanleg van een kleinschalig plein dat gekoppeld wordt aan de indringende groenzone annex park, de langzaam verkeersverbinding en een binding realiseert tussen de ontsluitingsweg vanaf de Haagdoornlaan en de ontsluitingsweg vanaf de Rode-Rokstraat.

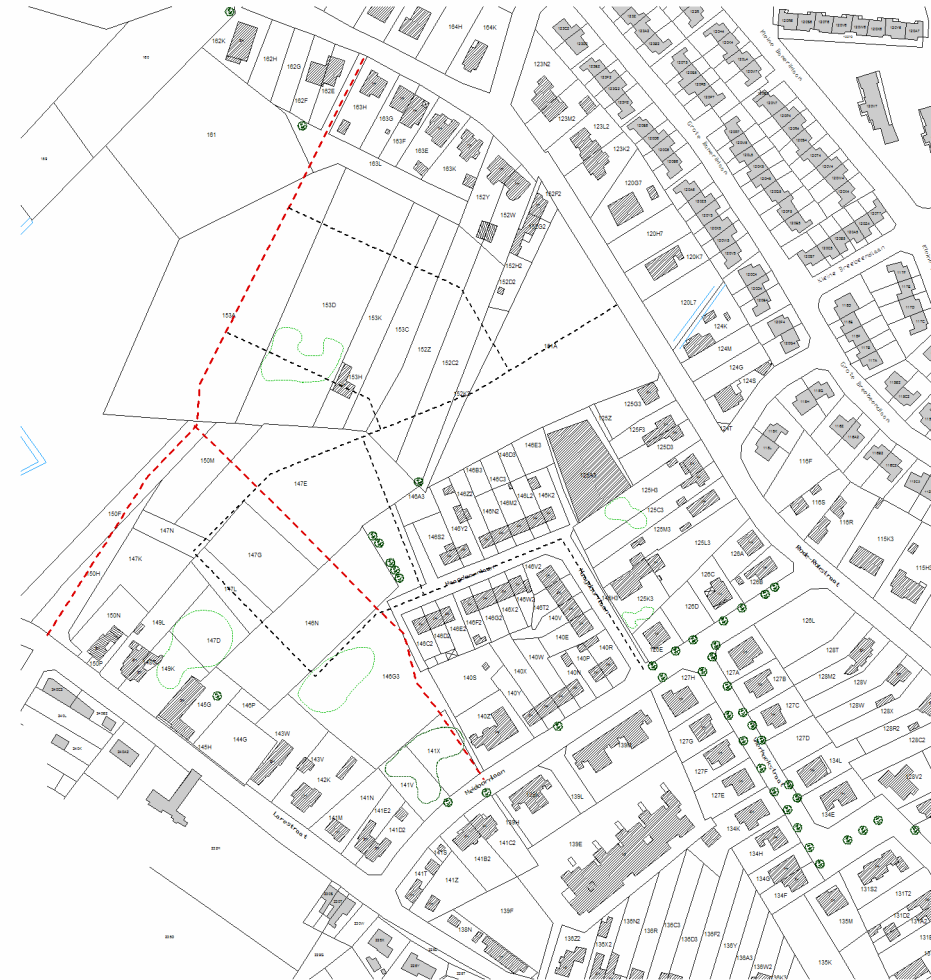
Het plein en het park bieden plaats voor verpozing en activiteiten.





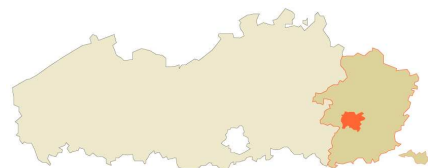
4.2.6 Veilig & attractief langzaam verkeer

Het langzaam verkeer wordt los gekoppeld van het gemotoriseerd verkeer. De Rode-Rokstraat en de Larestraat worden met elkaar verbonden door een fiets-/voetgangerspad, dat tegelijkertijd de begrenzing vormt met de aangrenzende open ruimte. Het traject wordt geflankeerd door een statige bomenrij. Vanaf dit pad wordt tevens een verbinding gelegd naar de Meidoornlaan en wordt aangesloten op beide nieuwe ontsluitingswegen.





Toelichtingsplan



Bijzonder plan van aanleg 102Ter Rode Rok - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



4.3 zone C



Toelichtingsplan





Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



TOELICHTINGSNOTA

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

KAARTENBUNDEL

FOTOREPORTAGE



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



PROVINCIE LIMBURG



Hoofdstad van de Smaak

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

HERZIENING "RODE ROK" 102Bis naar 102Ter

Opgesteld volgens **artikel 14** van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door de stad Hasselt
oktober 2008

stedenbouwkundige ontwerper,
Nancy Claesen

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **25 november 2008**

De Secretaris,

De Burgemeester,

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

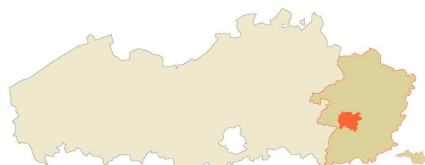
De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,





Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



O. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

Artikel 0.1 **Grens van het bijzonder plan van aanleg**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan dat onderworpen is aan de voorschriften van bijhorend plan van aanleg. Het BPA 102bis wordt vervangen door BPA 102Ter.

Artikel 0.2 **Verordenende kracht**

Het Bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het BPA.

Artikel 0.3 **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.

Artikel 0.4 **Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen**

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zoverre ze niet tegengesproken worden in de algemene en de bijzondere bepalingen per zone.

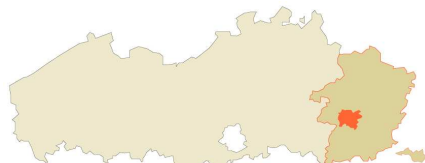
Artikel 0.5 **Tegenstrijdigheid van voorschriften**

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet er rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

Artikel 0.7 **Terminologie**

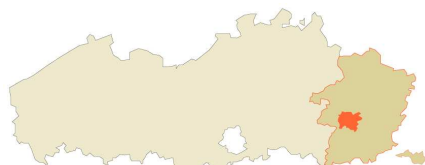
Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

- **aanhorigheden**
gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheid
- **achtergevellijn**
de achtergevellijn komt overeen met de toegelaten diepte voor de gelijkvloerse vertrekken
- **bouwlaag**
Eén bouwlaag komt overeen met een gemiddelde hoogte van +/- 3m
De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping
enz...





- **bouwlijn**
De bouwlijn is de lijn die bepaalt hoe ver men van de rooilijn mag beginnen bouwen of anders gezegd de lijn waarop de voorgevel van een gebouw wordt/is geplaatst.
- **ééngesinswoning**
Woning die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte en de directe (of op zijn minst eenvoudig realiseerbare) functionele relatie tussen beide, geschikt is voor bewoning door één gezin (met kinderen).
- **gesloten bebouwing**
Geschakelde bebouwing in één bouwblok, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met bestaande bebouwing. Beide zijgevels op de perceelsgrenzen zijn opgericht als mandelige muren.
- **haagaanplanting**
alle groene afsluitingen van natuurlijke aard, inclusief de afsluiting in draad met klimopbegroeiing
- **halfopen bebouwing**
Geschakelde bebouwing in één bouwblok, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met bestaande bebouwing. Eén zijgevel op de perceelsgrens is opgericht als mandelige muur, de andere zijgevel is een vrijblijvende open gevel.
- **hellend dak**
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
- **open bebouwing**
De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels kan een ondergeschikt volume voorzien worden, dat een schakel vormt met de bebouwing op het aangrenzend perceel.
- **parkeerplaats**
Onder "parkeerplaats" wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht (tenzij dit in de betreffende zone niet toegelaten is), daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en alsdusdanig door het College van Burgemeester en Schepenen aanvaard.
- **plat dak**
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen, op voorwaarde dat de privacy van de omwonenden niet verstoord wordt.
- **rooilijn**
Grenslijn tussen het openbaar wegdomenein en de private eigendom.





- **schakelvolum**
Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel.
 - **terras**
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, met toegang tot een vertrek van het gebouw.
 - **voortuin**
het gedeelte grond tussen de rooilijn en de bouwlijn
 - **vrije dakvorm**
Het maximale dakgabarit wordt bepaald onder een dakhelling van 45°. Hierbinnen kan desgewenst met een set-back en plat dak gewerkt worden.
 - **zijtuinstrook**
De zone tussen de vrijblijvende zijgevel van de woning en de zijdelingse perceelsgrens.
-





Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1

Uitgangspunten

1.1.1 Ruimtelijk

- De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in de ruimtelijke context**. Dit betekent dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze, een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.
- Inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. moeten niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkael, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een **kwaliteitsvolle relatie** met :
 - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
 - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van eventuele terrassen op de verdieping, enz.);
 - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- De diverse constructies en verhardingen moeten **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**, zodat ook de eigen kavel maximaal benut kan worden als tuin.
- Het bestaande reliëf, de aanwezige plantengroei, de oriëntatie, enz ... moeten als uitgangspunt genomen worden.

1.1.2 Architecturaal

- De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.
- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
- **Alle zichtbaar blijvende gevels** op of tegen de perceelsgrenzen moeten in volwaardige, duurzame en onderhoudsvrije gevelmaterialen **afgewerkt** worden.

1.1.3 Woonkwaliteit

Elke wooneenheid dient geconcipteerd te worden vanuit een **maximale woonkwaliteit**. Dit houdt onder meer in dat:

- iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier **voldoende verlicht en verlucht** kan worden.
- de onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden maximaal de **privacy** moet **garanderen**, zowel voor de eigen bewoners van het complex als van deze in de omgeving.





- iedere woning moet kunnen beschikken over een **kwalitatieve buitenruimte** (tuin of terras). Terrassen dienen zo ingericht te worden dat een normaal huishoudelijk gebruik ervan - in relatie tot de overige woonvertrekken - mogelijk is en de bezonning ervan maximaal is.
- elke woning dient te beschikken over:
 - voldoende **opslagruimte voor gescheiden afval**. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.
 - een individuele bergingruimte van min. 4m²

Artikel 1.2

Nutsvoorzieningen

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mag in alle bestemmingszones voorzien worden. Ze moeten evenwel zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving worden geïntegreerd zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Artikel 1.3

Publiciteit

Voor het plaatsen van publiciteit moet steeds een vergunning aangevraagd/bekomen worden tenzij de te plaatsen publiciteit voorkomt op de lijst van niet vergunningsplichtige werken zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is) en latere wijzigingen.

- 1.3.1 De vergunningsplichtige publiciteit moet
- een directe relatie hebben met de activiteit op het perceel
 - een eenvoudige vormgeving hebben
 - qua grootte in verhouding staan tot de bebouwing op het perceel
- 1.3.3 Plaatsing
- tegen het gebouw:
steeds in het vlak van de gevel (niet loodrecht erop) en onder de dorpel van de 1^{ste} verdieping
 - vrijstaand: max. 2,5m hoog
Afhankelijk van de ruimtelijke situatie wordt de plaatsing ten opzichte van de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrenzen bepaald in samenspraak met de gemeentelijke overheid.
- 1.3.4 De plaatsing en de eventuele verlichting van de publiciteit mag geenszins storend zijn voor de woonkwaliteit van de omgeving.

Artikel 1.4

Afsluitingen

- 1.4.1 Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen haagaanplantingen.





- 1.4.2 Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van 6,00 m toegestaan worden om de onderlinge privacy tussen de percelen te verzekeren.
- 1.4.3 De hoogte van de afsluitingen blijft beperkt tot max. 2m

Artikel 1.5

Bestemmingen

- 1.5.1 De **hoofdbestemming** is '**residentieel gebruik**' - **ééngesinswoning**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde **meergeneratiewoning** (kangoeroewoning) toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

Hiermee wordt bedoeld:

- **één bijkomende woonegelegenheid voor familie tot de 3^o graad**
- met een duidelijke **bouwfysische en functionele binding**
- binnen de **normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarden** (o.m. inplanting, bouwvolume, afwerking,...)

In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngesinswoning".

Een **verklarende nota** rond het beoogde gebruik en de familiale relatie moet verplicht deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Een 2^{de} inschrijving in het bevolkingsregister is maar mogelijk indien men voldoet aan de voorwaarde van "familie tot de 3^{de} graad". Is dit niet het geval dan wordt men niet op dit adres ingeschreven. Na het beëindigen van de familiale band dient de woning terug omgevormd tot een reële ééngesinswoning.

- 1.5.2 **Nevenbestemmingen**, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

Artikel 1.6

Inplanting

- 1.6.1 Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.
- 1.6.2 Indien een gebouw ingeplant wordt tussen of aansluitend met bestaande woningen, die afwijken van de nieuwe voorschriften, mag het schepencollege vergunning verlenen (mits gemotiveerde afwijkingprocedure cfr. art. 111bis van het Decreet op Ruimtelijke Ordening en art. 49 van het coördinatiedecreet) op voorwaarde dat een architecturaal en ruimtelijk verantwoorde aansluiting wordt voorzien met maximaal respect voor de geldende voorschriften.





Artikel 1.7

Terreinaanleg

- 1.7.1 Bestaande **hoogstammige bomen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Deze bomen moeten aangeduid worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- 1.7.3 Bij bebouwing en tuinaanleg moet het bestaande **reliëf** maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- 1.7.4 **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 4 meter toelaatbaar is). Individuele ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

Artikel 1.8

Vrijstaande bijgebouwen

- 1.8.1 Voor het plaatsen van een bijgebouw moet steeds een vergunning aangevraagd worden tenzij de te plaatsen constructie voorkomt op de lijst van niet vergunningsplichtige werken zoals geformuleerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is) en latere wijzigingen.
- 1.8.2 De bijgebouwen moeten **complementair** zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal verantwoord geheel mee vormen.
- 1.8.3 **Inplanting**
Op **min. 1m** van de perceelsgrenzen tenzij geplaatst tegen/op de perceelsgrens mits rekening te houden met de uitgangspunten zoals geformuleerd in art. 1.1
- 1.8.4 **Afmetingen** (niet geldig voor art. 2.4)
- max. 1/5^{de} van de tuinoppervlakte (gemeten vanaf de achtergevellijn) met een max. van 50m².
 - max. **één normale bouwlaag** onder de dakboord/kroonlijst en steeds rekening houdend met de hoogte van een eventueel aangrenzende bestaande/vergunde constructie.
- 1.8.4 Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

Artikel 1.9

Schakelvolumes in de zijtuinstrook

- 1.9.1 Binnen de **zijtuinstroken** kunnen eventueel constructies (zgn. schakelvolumes) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten (art. 1.1).





Deze constructies zijn **ondergeschikt** (1 normale bouwlaag) aan het hoofdvolume en worden ingeplant op minstens 3,00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.

- 1.9.2 Bij plaatsing van constructies op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende **verplichtingen**:
- indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn
→ schriftelijke **in kennis stelling** van de aanpalende eigenaar
 - indien de constructie zich bevindt voor de achtergevellijn
→ **schriftelijk akkoord** van de aanpalende eigenaar op de plannen en het aanvraagformulier
- 1.9.3 Dakvorm – plat dak. Bij aansluiting met bestaande/vergunde gebouwen op een aangrenzend perceel dient op een architecturaal verantwoorde wijze aansluiting gezocht te worden met de bestaande dakvorm.

Artikel 1.10

De door de provincie Limburg op 12-07-2007 goedgekeurde **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** (gemeenteraad 15-05-2007) tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van bestaande ééngezinswoningen, met het oog op het behoud van de 'gezinswoning' is van toepassing op het gehele grondgebied van het bijzonder plan van aanleg.

Artikel 1.11

Water

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakken in verharde ondoordringbare oppervlakken binnen het plangebied dient de nodige ruimte voorzien voor waterinfiltratie of waterberging. Voor de totale verharde oppervlakte en dakoppervlakte binnen het project geldt dat het afvoerdebiet van het hemelwater verder kan beperkt worden door de beheerder van het ontvangende rioolstelsel of waterloopstelsel, die de hieronder vermelde normen kan verstrengen. De ruimte voor water die moet gecreëerd worden in uitvoering van deze normen kan binnen elk van de voorgestelde zoneringen van de verkaveling/BPA ingepast worden.

Er moet voldaan worden aan het besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2004, houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Ook voor de bestaande en nieuw aan te leggen openbare wegenis, die eventueel andere bestaande verharde oppervlakte of daken, voor de daken op percelen kleiner dan 3 are, de verharde oppervlakken kleiner dan 200m² en de andere uitzonderingen die opgenomen zijn in hogervermelde stedenbouwkundige verordening, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (niet voor vervuild water) en buffering van hemelwater nagestreefd binnen het globale concept. Voor nieuwe infrastructuur moet een gescheiden stelsel aangelegd worden en voor bestaande infrastructuur moet dit maximaal nagestreefd worden.

Indien geen hergebruik van regenwater mogelijk is, wordt in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater, vooral afkomstig van dakwater beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond, en in tweede instantie de eventuele infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere





verharde oppervlakken. De normen voor infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals beschreven in de Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16/07/1996).

Artikel 1.12

Zonnepanelen of zonneboiler-systemen

Onder zonnepanelen of zonneboiler-systemen geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die:

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd,
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren

Zonnepanelen of zonneboiler-systemen dienen **steeds maximaal geconcipieerd als een geïntegreerd onderdeel** van het dakvlak van de gebouwen. Vrijstaande constructies van zonnepanelen zijn niet toegestaan.

- Bij hellende daken: in het dakvlak geïntegreerd
 - Bij platte daken: binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig aan de laterale perceelsgrens) van het hoofdvolume.
-





2 BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 2.1

Verkavelingen

Nr. Stad Hasselt	Nr. RWO Vlaanderen	Datum goedkeuring	Ligging	Aantal loten
KUR 150	94V124	03/07/1968	Rode-Rokstraat/ Wierhoekstraat	9
KUR151	94V9	04/06/1963	Rode-Rokstraat	4
KUR 152	94V43	17/11/1964	Wierhoekstraat/ Meidoornlaan	19
KUR 154	7094V230	24/04/1975	Wierhoekstraat	1
KUR 155	7094V160	16/03/1971	Rode-Rokstraat	2
KUR 156	7094V154	31/12/1970	Rode-Rokstraat	7
613	94V40	19/08/1964	Wierhoekstraat	10
613A	94V40	11/10/1976	Wierhoekstraat	2
613B	94V40	05/11/1981	Wierhoekstraat	2
659	10VK1983	24/02/1983	Diepstraat	2
835	7058/V86/27	02/10/1986	Rode-Rokstraat	10
857	7058/V86/68	12/02/1987	Rode-Rokstraat	4
1055	7058V92/18	21/05/1992	Rode-Rokstraat	2
1120	7058V93/18	11/10/1993	Rode-Rokstraat	2
1125		21/10/1993	Diepstraat/ Rode-Rokstraat	3
1136	7058V94/13	28/04/1994	Haagdoornlaan/ Meidoornlaan	28
1219		22/08/1996	Rode-Rokstraat	3
1467	7058V03- 0032V01	13/11/2003	Wierhoekstraat	1
1468	7058V04- 0002V01	11/12/2003	Wierhoekstraat	1

De stedenbouwkundige voorschriften van bovenstaande goedgekeurde verkavelingen worden opgeheven en integraal vervangen door de voorschriften van onderhavige herziening van bijzonder plan van aanleg.





Het volledige grondgebied zoals voorzien op het bestemmingsplan van het BPA Rode Rok 102Ter is onderworpen aan de stedenbouwkundige voorschriften van bijhorend plan. Het BPA "Rode Rok" n°102bis met MB van 04/07/1997 komt te vervallen.

Artikel 2.2

Zone voor GESLOTEN bebouwing

2.2.1 BESTEMMING

zie art. 1.5
wonen - één woning per kavel/perceel

2.2.2 BOUWVORM

Geschakelde bebouwing in één bouwblok. De hoofdbouwwolumes worden met gesloten zijgevel met elkaar gekoppeld tot één aaneengesloten bouwblok

Dakvorm

Hoofdgebouw	vrij (zie terminologie)
Aanhorigheden	plat dak

Bij aansluiting met bestaande/vergunde gebouwen dient op een architecturaal verantwoorde wijze aansluiting gezocht te worden met de bestaande dakvorm.

2.2.3 INPLANTING

De **bouwlijn** van nieuw op te richten woningen zal bepaald worden in functie van de reeds bestaande gebouwen in de directe omgeving. De bouwlijn moet alleszins zo bepaald worden dat de privacy van de reeds bebouwde percelen gevrijwaard blijft.

2.2.4 AFMETINGEN

Bouwdiepte

- bouwlaag 1 bouwzone tot **max. 17m** vanaf de bouwlijn
- bouwlaag 2 bouwzone tot **max. 11m** vanaf de bouwlijn

Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan als aansluiting op bestaande wachtgevels.

Naar de open zijgevel moet afgebouwd worden tot de max. toegestane diepte van 11m.

Max. 50% van de gevelbreedte mag in dat geval dezelfde diepte hebben als de aangrenzende bebouwing.

Bouwhoogte

Hoofdgebouw	max. 2 normale bouwlagen onder de kroonlijst
Gelijkvloerse aanhorigheden	max. 1 normale bouwlaag onder de dakrand

2.2.5 PARKEREN

Gelet op de bestaande toestand wordt het bovengronds parkeren binnen het gebouw tegen gegaan om de kwaliteit van het straatbeeld niet verder aan te tasten.





Artikel 2.3 Zone voor OPEN & HALFOPEN bebouwing

2.3.1 BESTEMMING

zie art. 1.5.
wonen - één woning per (ontworpen) kavel

2.3.2 BOUWVORM

Open bebouwing: De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels.
Halfopen bebouwing: 2 hoofdbouwvolumes worden met gesloten zijgevel met elkaar gekoppeld als één bouwblok

Beide bouwvormen kunnen gecombineerd worden met naar vorm, volume en inplanting **ondergeschikte schakelvolumes**. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 1.1.2 (architecturale uitgangspunten) & 1.9 (schakelvolumes in de zijtuinstrook).

Dakvorm

Hoofdgebouw	vrij (zie terminologie)
Aanhorigheden	plat dak

Bij aansluiting met bestaande/vergunde gebouwen dient op een architecturaal verantwoorde wijze aansluiting gezocht te worden met de bestaande dakvorm.

In de voortuin mag max. 30% verharding voorzien worden in functie van het parkeren van voertuigen. De resterende oppervlakte is aan te leggen als groene voortuinzone.

Achter de woning mag max. 20% van de tuinoppervlakte verhard worden.

2.3.3 INPLANTING

- **Bouwlijn** langs **bestaande** woonstraten
Deze bouwlijn zal bepaald worden in functie van de reeds bestaande gebouwen in de directe omgeving. Alleszins zal de bouwlijn zo bepaald worden dat de privacy van de reeds bebouwde percelen gevrijwaard blijft.
- **Bouwlijn** langs **nieuwe** woonstraten op min. **3m** achter de rooilijn
- afstand tot de zijdelingse vrijblijvende perceelsgrenzen hoofdgebouwen op **min. 3m**

2.3.4 AFMETINGEN

Bouwdiepte

- bouwlaag 1 bouwzone tot **max. 17m** vanaf de bouwlijn
- bouwlaag 2 bouwzone tot **max. 10m** vanaf de bouwlijn

Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan als aansluiting op bestaande wachtgevels. Naar de open zijgevel moet afgebouwd worden tot de max. toegestane diepte van 10m.





Max. 50% van de gevelbreedte mag in dat geval dezelfde diepte hebben als de aangrenzende bebouwing.

Daarenboven bedraagt de tuindiepte achter de woning steeds **min. 10m**

Bouwhoogte

Hoofdgebouw **max. 2** normale bouwlagen onder de kroonlijst

Gelijkvloerse aanhorigheden **max. 1** normale bouwlaag onder de dakrand

Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen een gekoppeld bouwblok gelden volgende **verplichte voorschriften**:

- kroonlijsthoogte 5,80 m
- dakvorm zadeldak voor het hoofdgebouw
- dakhelling 45°

2.3.5 PARKEREN

in de eigen individuele woning of in een vrijstaand bijgebouw

2.3.6 SPECIFIEKE BEPALINGEN

*

Bestaande constructie (op plan weergegeven als) - **nabestemming wonen**

Aan de bestaande werkplaats langs de Haagdoornlaan mogen enkel instandhoudingswerken gebeuren in functie van de huidige bestemming (metaalverwerkend bedrijf – vergunning 1 : 1963KU/00041, ref. arohm 7094/579 – stedenbouwkundige vergunning dd. 29/05/1963 voor het bouwen van een werkplaats op naam van Louis Prijs; vergunning 2 : 1972KU/00039, ref. arohm 7094/579 - stedenbouwkundige vergunning dd. 20/12/1972 voor het vergroten van een loods op naam van Lodewijk Prijs - Beeken).

Het bedrijfsgebouw met ambachtelijke bestemming moet ten allen tijde gekoppeld blijven met een aangrenzend woonperceel, zodat een volwaardige relatie met de openbare weg verzekerd blijft. Bij een eventuele bestemmingswijziging binnen het bestaande volume mag de nieuwe functie de lasten (verkeeroverlast, geluid, ...) voor de residentiële woonomgeving niet vergroten en moet er een maximale correctie gebeuren naar de omgeving. Bij bestemmingswijziging dienen er milderende maatregelen genomen te worden, teneinde de privacy van de omliggende percelen te optimaliseren en te vrijwaren. Zo moet er bijzondere aandacht uitgaan naar de afwerking & inbuffering ten aanzien van de perceelsgrenzen en naar het respecteren van de privacy door het voorzien van interne ingrepen.

Als het bestaande bedrijf een schaa sprong maakt moet het verhuizen naar een andere geschikte lokatie.

Bij nieuwbouw gelden de voorschriften van artikel 2.3.1 tot en met 2.3.6 evenals de voorafgaande en algemene bepalingen.





Artikel 2.4

Zone voor SCHAKELWONINGEN

2.4.1 BESTEMMING

zie art. 1.5

wonen - één woning per (ontworpen) kavel

- max. 20 ééngezinswoningen evenredig verspreid over de 3 deelzones

2.4.2 BOUWVORM

De nieuw op te richten grondgebonden woningen worden geconcipteerd als groepsproject en de kopgevels aan beide zijden vormen gezamenlijk een sterke architecturale wand ten aanzien van het aangrenzende park.

Maximaal 2 hoofdbouvvolumes worden met de korte zijde aan elkaar geschakeld.

De tuinen bij dit woningtype worden opgevat als een **patiotuin** parallel aan de hoofdgebouwen gestrekt over de lengte van 2 schakelwoningen. Teneinde de onderlinge privacy te vrijwaren worden de patiotuinen verplicht van elkaar en van het park afgeschermd door de oprichting van een tuinmuur in dezelfde materialen als de hoofdvolumes. De tuinmuur is max. 1 bouwlaag hoog.

De ontsluiting wordt voorzien vanaf een nieuwe aan te leggen straat parallel aan het park, zoals bepaald in het bestemmingsplan.

Dakvorm

Hoofdgebouwen & aanhorigheden: plat dak

2.4.3 INPLANTING

Binnen de zone die bepaald is op het bestemmingsplan.

De woningen worden met de korte zijde geplaatst tegen het aangrenzende park.

Bouwvrije zone tot de achterste perceelsgrens van de percelen langs de Meidoornlaan:

- hoofdgebouw: min. 15m
- aanhorigheden: min. 10m

Bouwlijn: min. 5m in achteruitwijking ten aanzien van de rooilijn langs de nieuwe ontsluitingsstraat.

2.4.4 AFMETINGEN

De parallele tuinen hebben steeds een minimale breedte gelijk aan de breedte van de woningen. De woningen kunnen een variabele lengte hebben.

Bouwhoogte

- hoofdgebouw: **max. 3** normale bouwlagen onder de dakrand
- aanhorigheden / bijgebouwen: **max. 1** normale bouwlaag onder de dakrand

2.4.5 PARKEREN

In de eigen individuele woning of op een verharde zone van het eigen terrein.





2.4.6 SPECIFIEKE BEPALINGEN

Terrassen op verdieping zijn enkel toegestaan aan de zijde van het park en op voorwaarde dat hieruit geen privacy-hinder kan voortvloeien voor de aangrenzende eigendommen. Een afscherming in functie hiervan mag voorzien worden indien geconcipteerd vanuit het architecturaal totaalconcept.

Latere uitbreidingen mogen het uniform en architecturaal karakter niet aantasten.

Lichten en zichten worden zodanig geplaatst dat de privacy van de aangrenzende woning steeds maximaal gerespecteerd wordt. Het nemen van lichten of zichten via de zijgevels die grenzen aan een aangrenzende private tuin is niet toegestaan.

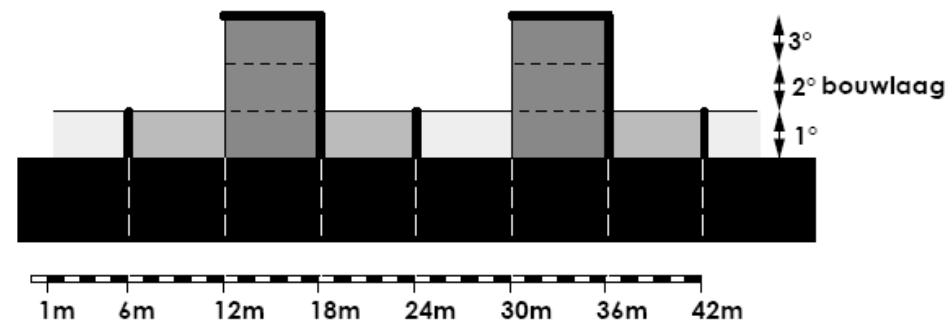
De blokjeslijn aan de parkzijde beklemtoont het belang van de architecturale beeldwaarde van de gevelwand aan het park.

Maximaal 25% van de parallelle zijtuinstrook (van rooilijn tot rooilijn en van zijdelingse grens tot gevel) mag bebouwd worden in functie van tuinberging, garage, leefruimte, ... onder **voorwaarden**:

- geconcipteerd vanuit het totaalconcept en uit te voeren met dezelfde materialen
- max. 1 bouwlaag hoog
- min. 2m in achteruitwijking op de opgelegde bouwlijn langs de nieuwe ontsluitingsstraat
- de bestemming heeft geen woonverstrend karakter (zie ook art. 1.5)

Vrijstaande bergingen moeten verplicht aan het zicht onttrokken worden vanaf het openbaar domein.

2.4.7 PRINCIPES





Artikel 2.5

Zone voor TERRASWONINGEN (aan het park c.q. aan het plein)

2.5.1 BESTEMMING

zie art. 1.5.

wonen - één woning per (ontworpen) kavel

- **max. 11** ééngezinswoningen aan het plein
- **max. 10** ééngezinswoningen aan het park

2.5.2 BOUWVORM

De nieuw op te richten woningen in deze zone worden **geconcipteerd als groep** en vormen samen de begrenzing van het park, c.q. het plein.

De woningen beschikken over een beperkte private buitenruimte, hetgeen gecompenseerd wordt door de plaatsing in een gemeenschappelijke publieke aanleg.

De grondgebonden woningen grenzen met **ruime terrassen** (zuid-west georiënteerd) aan het park, c.q. het plein. De verplichte terrassen worden 90cm boven het pleinnivo/maaiveldnivo voorzien, zodanig dat de privacy van de bewoners gegarandeerd blijft.

Dakvorm

- hoofdgebouw plat dak
- uitbreiding lessenaarsdak (dakhelling 30°) met de hoogste zijde aan de kant van het plein (cfr. principe-doorsnede)
- garage/carport plat dak
(enkel bij woningen aan het plein)

2.5.3 INPLANTING

De bouwlijn ten aanzien van de hoofdontsluitingsstraten wordt bepaald op min. 12m uit de as van de (ontworpen) weg.

De terraswoningen worden zodanig ingeplant dat zij met ruime terrassen de overgang vormen naar het aanliggende plein/park. Deze terrassen sluiten rechtstreeks aan op het publiek toegankelijk plein/park, doch worden ervan gescheiden door een nivoverschil van 90cm.

De bouwlijn(en) van de verschillende bouwlagen **ten aanzien van het plein** worden als volgt bepaald:

- bouwlaag 1 **min. 3m - max. 5m** achter de grens met het aangrenzende plein
- bouwlaag 2 **verplicht 5m** achter de grens met het aangrenzende plein

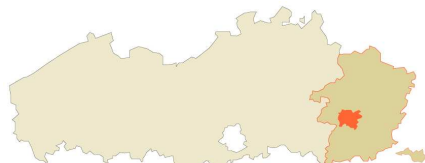
De bouwlijn(en) van de verschillende bouwlagen **ten aanzien van het park** worden als volgt bepaald:

- bouwlaag 1 & 2 **5m** achter de rooilijn

2.5.4 AFMETINGEN

Bouwdiepte van de woningen **aan het plein**:

- bouwlaag 1 bouwzone tot **max. 12m** vanaf de min. bouwlijn **+ 6m** voor garage/carport
- bouwlaag 2 bouwzone tot **max. 10m** vanaf de bouwlijn





- bouwlaag 3 bouwzone tot **max. 10m** vanaf de bouwlijn én binnen het gabarit van een lessenaarsdak zoals aangeduid in de principe-doorsnede
- Terras van **min. 18m²** te realiseren tussen het plein en de woning

Bouwdiepte van de woningen **aan het park:**

- bouwlaag 1 bouwzone tot **max. 15m** vanaf de bouwlijn
- bouwlaag 2 bouwzone tot **max. 10m** vanaf de bouwlijn
- bouwlaag 3 bouwzone tot **max. 10m**
- Terras van **min. 18m²** te realiseren tussen de 10m en 17m-lijn te meten vanaf de bouwlijn (=voorgevellijn).

Bouwhoogte

- **max. 2** normale bouwlagen onder de dakrand/kroonlijst van het eventuele lessenaarsdak (gemeten vanaf het nivo terras)

2.5.5 PARKEREN

- De terraswoningen **aan het plein** zijn voor de wagen enkel bereikbaar langs de achterzijde via een ontsluitingsstraat. Aan deze zijde wordt een **bovengrondse garage/carport** voorzien in dezelfde vormtaal en materialen als de woning. Naast deze constructie moet minstens een 3m brede zone overblijven in functie van de toegang tot de woning. De breedte van het perceel moet dan ook afgestemd zijn op de bruikbare breedte van de garage/carport. De resterende oppervlakte van het terrein wordt ingericht als private tuin met een afscherming ten aanzien van het openbaar domein die geconcipteerd is vanuit het architecturale geheel.
- De terraswoningen **aan het park** worden voorzien van een **gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage** die ontsloten wordt via één in- en uitrit. Per woning moet er minstens 1,5 ondergrondse parkeerplaats voorzien worden, evenals een bergruimte voor fietsen & afval van min. 4m² per woning.

2.5.6 UITVOERING

Ieder aaneengesloten bouwblok wordt in één fase gerealiseerd als een **totaalproject**.

2.5.8 SPECIFIEKE BEPALINGEN

Terrassen

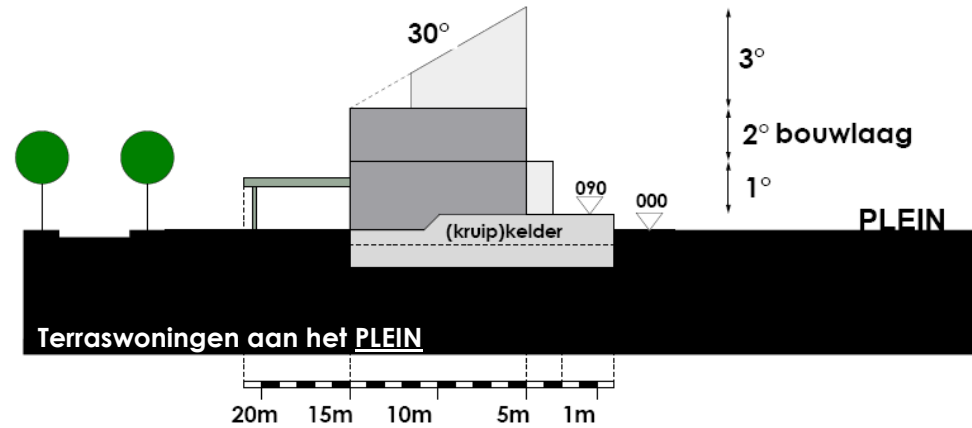
- de afscherming ten aanzien van het openbaar plein/park enerzijds en tussen de verschillende private terrassen onderling anderzijds moet deel uitmaken van het architectonische concept

De blokjeslijn aan de parkzijde beklemtoont het belang van de architecturale beeldwaarde van de gevelwand aan het park.

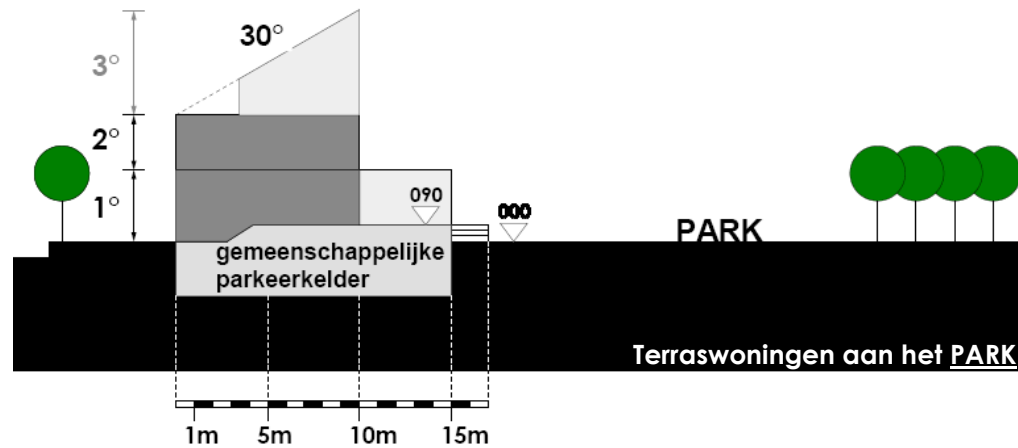




2.5.9 PRINCIPES



- hoofdgebouw
- uitbreidingsmogelijkheden
- garage / carport





Artikel 2.6

Zone voor AANEENGESLOTEN DOORZONWONINGEN

2.6.1 BESTEMMING

zie art. 1.5.

- wonen - één woning per ontworpen kavel - **max. 20** ééngezinswoningen

2.6.2 BOUWFORM

Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen of gesloten bebouwing). Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel.

Maximaal 8 woningen worden met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Het hoofdbouwvolume wordt min. 5m achteruitgeplaatst ten op zichte van de bouwlijn van bouwlaag 1. Dit betekent dat vooraan een zone gereserveerd wordt voor de oprichting van een carport, garage of de inrichting van een multi-functionele patio met parkeermogelijkheid.

Dakvorm

Hoofdgebouwen & aanhorigheden: plat dak

2.6.3 INPLANTING

- bouwlijn bouwlaag 1 op **5m** achter de rooilijn
- bouwlijn bouwlaag 2 & 3 op **5m** achter de bouwlijn van bouwlaag 1

2.6.4 AFMETINGEN

Bouwdiepte

- bouwlaag 1 bouwzone tot **max. 17m** vanaf de opgelegde bouwlijn
- bouwlaag 2 & 3 bouwzone tot **max. 12m** vanaf de bouwlijn van bouwlaag 2 & 3

Bouwhoogte

- hoofdgebouw **min. 2 / max. 3** normale bouwlagen onder de dakrand
- Twee aaneensluitende woningen met eenzelfde aantal bouwlagen sluiten in hoogte perfect op elkaar aan.

2.6.5 PARKEREN

- in de eigen individuele woning
- De toegang tot de hoekpercelen moet verplicht genomen worden vanaf de ontsluitingsstraten dwars op de hoofdontsluitingsweg. Individuele ontsluiting vanaf de hoofdontsluitingsweg is dan ook niet toegestaan.

2.6.6 SPECIFIEKE BEPALINGEN

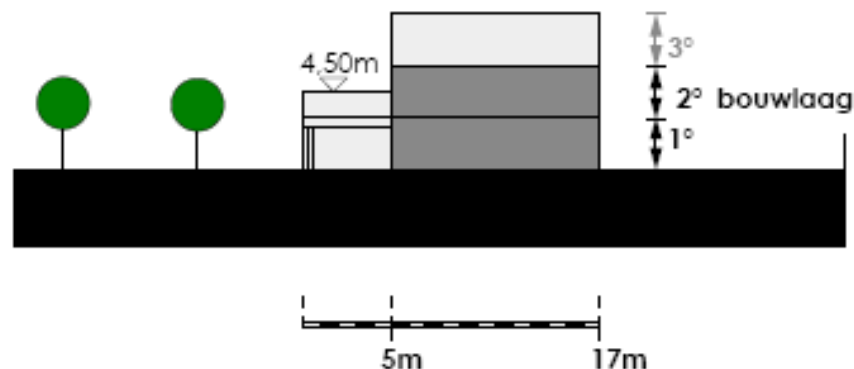
Open terrassen op verdieping zijn enkel toegestaan indien voorzien **aan de straatzijde**.

Op de gemeenschappelijke bebouwde perceelsgrenzen moet verplicht een wand van 4,5m hoog voorzien worden.





2.6.7 PRINCIPIËLE TEKENINGEN



Artikel 2.7

Zone voor ZIJTUINWONINGEN

2.7.1 BESTEMMING

zie art. 1.5.

wonen - één woning per ontworpen kavel - **max. 6** ééngezinswoningen

2.7.2 BOUWFORM

Open bebouwing met bebouwing tegen één zijdelingse perceelsgrens.

De zijgevels van het hoofdbouwwolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één zijgevel wordt een ondergeschikt volume voorzien dat de begrenzing vormt met de zijtuinzone op het aangrenzende perceel.

Aan de open zijde van het hoofdbouwwolume wordt een niet bebouwbare zijtuinstrook.

Dakvorm

- hoofdbouwwolume vrij (zie terminologie)
Bij keuze voor een hellende dak vorm dient de nok loodrecht op de voorgevel voorzien te worden.
- tegen de zijdelingse perceelsgrens plat dak

2.7.3 INPLANTING

- bouwlijn hoofdbouwwolume op **5m** achter de rooilijn
- aan één zijde is bebouwing (max. 1 bouwlaag) tegen de perceelsgrens toegestaan.
De voorbouwlijn van dit volume ligt op **min. 8m** achter de rooilijn.
- De muur tegen de zijdelingse perceelsgrens wordt volledig op het eigen perceel opgericht en afgewerkt in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (idem overige gevels).
- aan de andere zijde wordt een bouwvrije zijtuinstrook van **min. 6m** breed gereserveerd





2.7.4 AFMETINGEN

Zijtuinstrook

min. 6m breed

Ondergeschikt volume tegen één zijdelingse perceelsgrens

min. 3,5m breed

Bouwdiepte

- Bouwlaag 1 & 2 bouwzone tot **max. 15m** vanaf de bouwlijn

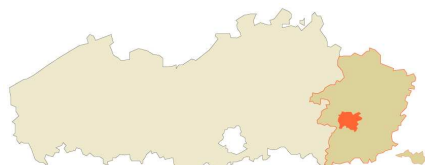
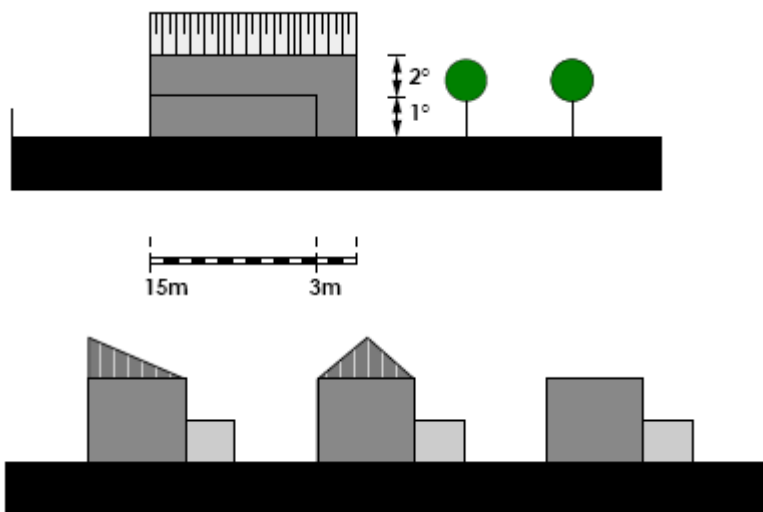
Bouwhoogte

- tegen de zijdelingse perceelsgrens **max. 1** normale bouwlaag onder de dakrand
- hoofdbouwwolume **max. 2** normale bouwlagen onder de kroonlijst/dakrand

2.7.5 PARKEREN

- in de eigen individuele woning
- De toegang tot de hoekpercelen moet verplicht genomen worden vanaf de ontsluitingsstraten dwars op de hoofdontsluitingsweg. Individuele ontsluiting vanaf de hoofdontsluitingsweg is dan ook niet toegestaan.

2.7.6 PRINCIPIËLE TEKENINGEN





Artikel 2.8

Zone voor openbaar nut en wonen met maatschappelijk doel

2.8.1 BESTEMMING

Gebouwen en inrichtingen van socio – culturele, maatschappelijke aard en van openbaar nut, wonen met maatschappelijk doel (sociale huisvesting, begeleid wonen, seniorenhuisvesting, ...).

2.8.2 BOUWVORM & INPLANTING

Bebouwing in het binnengebied

De afwerking van de bestaande bebouwing langs de Meidoornlaan door nieuwbouw tegen de achterzijde van de bestaande woningen, dient uit te gaan van een afbouw van het binnenliggende openbaar domein, waardoor de achterliggende bestaande bebouwing beter wordt geïntegreerd in de omgeving.

Bebouwing langs de Larestraat

Qua bouwvorm en inplanting moeten de nieuw op te richten bouwvolumes op een voldoende wijze aansluiten met de bestaande bebouwing in de straat. De nieuwe bouwvolumes moeten zich alsoz moeiteloos weten te integreren in het straatbeeld.

2.8.3 AFMETINGEN

Hoogte

- **max. 2** normale bouwlagen onder de kroonlijst/dakrand voor de bebouwing aan de Larestraat en de afwerkende bebouwing van de bestaande bebouwing langs de Meidoornlaan.
- **max. 1** normale bouwlaag voor de vrijstaande bebouwing in het binnengebied (nursingtehuis).

2.8.4 INPLANTING

De bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt **min. 5 m** voor het vrijstaande gebouw in het binnengebied en **min. 3m** voor de overige bebouwing.

2.8.5 ONTSLUITING binnengebied

Vanaf de Meidoornlaan wordt een volwaardige ontsluiting van het binnengebied gerealiseerd met voldoende aandacht voor groenaanplantingen langs deze ontsluiting.

2.8.6 INRICHTING binnengebied

De inrichting van het vrijblijvende binnengebied getuigt van een kwalitatieve omgevingsaanleg met streekeigen groenaanplantingen en duurzame materialen.

Langs de grenzen met de omliggende percelen moet verplicht een bufferende groenstrook van min. 1m breed aangeplant worden.





Artikel 2.9

Zone voor kerkhof

Deze zone is voorbehouden voor de aanleg in functie van de openbare begraafplaats van Kuringen. Het kerkhof zal als groene parkzone worden aangelegd. Enkel voorzieningen in functie van het kerkhof zullen hier toegelaten worden.

Artikel 2.10

Zone voor openbare wegenis

2.10.1 BESTEMMING

Wegenis voor hoofdzakelijk wijkbestemmingsverkeer, met ondermeer voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair en andere noodzakelijke infrastructuur (incl. voorzieningen t.b.v. waterberging).

2.10.2 INRICHTING

Alle constructies en werken, noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.

De inrichting getuigt van een kwalitatieve omgevingsaanleg met streekeigen groenaanplantingen en duurzame materialen.

Binnen het kader van de sociale veiligheid dient er voldoende openheid en verlichting voorzien te worden.

Voor de keuze van het straatmeubilair dient in het belang van de herkenbaarheid, een eenvormige materiaalkeuze en een eenduidige vormgeving gebruikt te worden. Riolering dient aangelegd in een zgn. gescheiden stelsel.

2.10.3 SPECIFIEKE BEPALINGEN

De aanleg van de nieuwe openbare wegenis dient met het oog op de overname en de inrichting in samenspraak te gebeuren met de stedelijke Groendienst en de dienst Vergunningen.

De openbare wegenis dient zodanig geconcipteerd dat zij een sterk groen en structurerend karakter heeft.

De **hoofdontsluitingsweg** in het nog te ontwikkelen gebied zal ingericht worden als een groene laan met waardevolle hoogstam aanplanting. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een traag verkeers-gebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot max. 5m.

De aanleg van parkeervlakken is niet toegestaan langs de hoofdontsluitingsweg.





De gebruikte hoogstambomen aan beide zijden van de weg hebben reeds van bij de aanplanting een sterke kruinvorming waardoor een volwaardige en herkenbare groene laan ontstaat.

De **vier nieuwe woonstraten** in het nog te ontwikkelen gebied sluiten aan op de centrale hoofdonthutingsweg.

Hier is het openbaar domein ingericht met het oog op wonen. Voetgangers en fietsers hebben er voorrang. Het openbaar domein dient zodanig ingericht te worden dat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

De gekozen materialen moeten samen met de beplanting, de verlichtingselementen, het straatmeubilair en de aanpalende bebouwing één geheel vormen en bijdragen tot een kwalitatieve omgeving met een herkenbaar karakter.

Langs deze woonstraten is het toegelaten parkeervlakken in te richten parallel met de straat op voorwaarde dat ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

Artikel 2.11

Zone voor openbaar plein

Het openbaar domein wordt ingericht als een 'verblijfsplek'. Door de materiaalkeuze en inrichting zal een traag verkeersgebied ontwikkeld worden dat enkel toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. Bij de aanleg van het plein moeten de nodige maatregelen genomen worden voor het verkrijgen van een maximale waterdoorlaatbaarheid. Het inrichten van parkeervlakken in deze zone is niet toegestaan.

Het straatmeubilair, het materiaalgebruik en de verlichtingselementen moeten bijdragen tot een kwalitatief verblijfsklimaat met een herkenbaar karakter.

Artikel 2.12

Zone voor openbaar park

Het **centrale park** wordt op een kwaliteitsvolle wijze met streekeigen aanplantingen en duurzame materialen, ingericht als publiek park voor de buurt. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dat van een natuurlijk park met een informele aanleg als overgang naar het aangrenzende open landschap.

Het landschappelijk karakter moet hier als het ware het woonweefsel binnen dringen.

De aan te planten bomen moeten een minimale stamomtrek van 30-35 hebben.

Langs de fiets- en voetgangersverbinding doorheen de nog te ontwikkelen zone worden streekeigen hoogstammige bomen aangeplant in een sterk lineair patroon. De aan te planten bomen hebben een sterke kruinvorming zodat ze samen gestalte geven aan een schaduwrijk bomendak. De bomen moeten in volwassen toestand een minimale kruinprojectie kunnen garanderen van 5m.

Binnen de inrichting van deze zone worden de nodige verblijfs- en recreatieplekken voorzien. Beperkte constructies (bv een pergola, kiosk, zitbanken,...) in functie van de parkzone zijn toegelaten.

Ook langs de fiets- en voetgangersverbinding als noordelijke begrenzing van het plangebied, wordt geflankeerd door een lineaire bomenrij.





Waterhuishouding

In het centrale parkgebied kan een regenwaterbuffer voorzien worden, die dermate ingeplant en aangelegd moet worden dat deze een landschappelijke en functionele meerwaarde vormt voor het plangebied. Zie ook artikel 1.11.

Artikel 2.13

Zone voor ontsluiting en parkeren

In deze zone overlapt de zone voor wegenis met de zone voor openbaar groenpark. Dit gebied dient enerzijds aangewend te worden voor de ontsluiting van de schakelwoningen en de open en halfopen bebouwingen langs de nieuwe ontsluitingsstraat en anderzijds voor de inrichting van bezoekersparkeerplaatsen (8 parkeerplaatsen per zone) waarin de groenaanleg van het openbaar park doordringt.

Artikel 2.14

Verbinding voor langzaam verkeer

2.14.1 Bestemming

De bolletjes-lijnen geven aan dat er een voetgangers- en fietsersverbinding moet aangelegd worden, enerzijds tussen de Rode-Rokstraat en de Larestraat en anderzijds vanaf deze verbinding naar de Meidoornlaan. Ook in de zone voor openbaar nut en wonen met maatschappelijk doel wordt een verbindingsmogelijkheid voorzien vanaf het binnengebied naar de Larestraat. Al deze verbindingen zijn niet bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

2.14.2 Inrichting

Er dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte fiets- en voetgangersverbinding. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie zijn met deze van de aanpalende openbare ruimte (park, plein, ...). De aanleg mag geen afbreuk doen aan het landschappelijk karakter en de paden in het gebied ten noorden van de Meidoornlaan worden geflankeerd door een lineaire streekeigen en hoogstammige boomaanplanting cfr. art. 2.12.

De aanduiding van het fietspad is richtinggevend en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Ieder fiets-wandelpad heeft een minimale breedte van 2.00m. Minstens 50% van de aan te planten bomen langs de fiets- en voetgangersverbindingen moeten een minimale stamomtrek van 30-35 hebben.

Artikel 2.15

Scherm

Op deze plaatsen moet een extra bufferaanplanting voorzien worden teneinde de privacy van de aangrenzende eigendommen extra te beschermen. Deze groene buffers moeten voorzien worden over een breedte van minstens 2m tegen de perceelsgrens en hebben een minimale hoogte van 2m.

Artikel 2.16

Zone voor agrarisch gebruik

In deze zone is iedere vorm van bebouwing uitgesloten. Enkel agrarische activiteiten zijn er toegestaan.





TOELICHTINGSNOTA
VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
KAARTENBUNDEL
FOTOREPORTAGE



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



kaart 1	situering – topografische kaart
kaart 2	situering - luchtfoto
kaart 3	kadastrale percelen
kaart 4	eigendomsstructuur
kaart 5	gewestplan
kaart 6	BPA 102bis
kaart 7	verkavelingen
kaart 8	woonbehoeftenstudie
kaart 9a	biologische waardering, boskertering, ecosysteemkwetsbaarheidsgebieden
kaart 9b	habitat- en vogelrichtlijngebieden
kaart 10	landschapsatlas (beschermde erfgoed & ankerplaatsen)
kaart 11	atlas der buurtwegen
kaart 12	watertoets





TOELICHTINGSNOTA
VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
KAARTENBUNDEL
FOTOREPORTAGE



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997



Bijzonder plan van aanleg [102Ter Rode Rok](#) - Wijziging BPA 102bis Rode Rok dd. 04/07/1997