

NR. *pp 990/71022/0181*

Voor eensluidend afschrift

29 AUG. 2007

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

Dirk VAN MECHELEN



Hoofdstad van de Smaak

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BPA 14 Quinto " UITBREIDING NIEUWE MEDIA"

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 artikel 14

Opgesteld door de stad Hasselt

Hasselt, oktober 2006

De Stedenbouwkundige,

Miriam Pauwels
Miriam Pauwels

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

24 OKT. 2006
De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van *08 NOV. 2006* *E.T.M.* *05 DEC. 2006*
De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

19 DEC. 2006
De Burgemeester,



Hoofdstad van de Smaak

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BPA 14 Quinto " UITBREIDING NIEUWE MEDIA"

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 artikel 14

Opgesteld door de stad Hasselt

Hasselt, oktober 2006

De Stedenbouwkundige,

Miriam Pauwels

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
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,

INHOUDSOPGAVE**DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

| | |
|---|---|
| 1. GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG 14 QUINTO "NIEUWE MEDIA" | 3 |
| 2. VERORDENENDE KRACHT | 3 |
| 3. TOEPASSINGSNIVEAU VD STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 3 |
| 4. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN | 3 |
| 5. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN | 3 |
| 6. HARMONIEREGEL | 3 |
| 7. ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN | 3 |
| 8. OMGEVINGSRAPPORT | 4 |
| 9. INRICHTINGS-EN BEPLANTINGSPLAN | 4 |
| 10. PUBLICITEIT | 5 |
| 11. NUTSVOORZIENINGEN | 5 |
| 12. PARKEERNORMEN | 5 |
| 13. FIETSPARKEERNORMEN | 6 |
| 14. TERMINOLOGIE | 7 |

DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE

| | |
|--|-------|
| ARTIKEL 1: ZONE VOOR RECREATIE, OPENBAAR NUT EN DIENSTEN | 8/9 |
| ARTIKEL 2: ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN | 10 |
| ARTIKEL 3: BUFFERZONE... | 10/11 |
| ARTIKEL 4: ONTSLUITING | 12 |
| ARTIKEL 5: INDICATIEVE ZONE VOOR DE OPENBAAR VERVOERSAS | 12 |

DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg 14 quinto "NIEUWE MEDIA"

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

2. Verordenende kracht

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

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.

4. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

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

5. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

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

6. Harmonieregel

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

7. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en kwaliteitsvol zijn, conform art. 4 van het decreet op de ruimtelijke ordening. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

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 samen horend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

8. Omgevingsrapport

Een omgevingsrapport dient door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning te worden opgemaakt bij alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen met betrekking tot de nieuw op te richten gebouwencomplexen in de zone voor recreatie, openbaar nut en diensten

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert.
- het project naar zijn gebruik en voorkomen.
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, bij voornoemde projecten klaarheid geven in:

- De bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
- Een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- Het geplande project, meteen duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- Het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, materialen, groenaanleg...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...),
 - het landschapsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, sfeerschepping,...);

Het omgevingsrapport wordt samen met het aanvraagdossier ingediend bij de gemeentelijke administratie.

Om de aanvrager rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na inwinning van de nodige adviezen, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

9. Inrichtings- en beplantingsplan

Een inrichtings- en beplantingsplan dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, aanvraag voor kapvergunning of een aanvraag voor aanplanting in de zone voor recreatie, openbaar nut en diensten, de zone voor wegenis en groenaanplanting en de bufferzone.

Dit plan geeft in grondplan (op schaal 1/100, 1/200 of 1/500, afhankelijk van de aard van de aanvraag en de omvang van het betreffend perceel) een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- Bestaande, op te breken en geplande ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten; situering van bestaande, te slopen en' geplande gebouwen met aanduiding van bestaande en toekomstige bestemming;
- Situering en types van bestaande, op te breken en geplande stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...
- Inplanting van straat- en parkmeubilair

- Situering en types van bestaande, te rooien en geplande groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,... met aanduiding van

de plantensoorten met namen en hoeveelheden. Hieruit moet het streekeigen karakter van de beplanting blijken (met uitzondering van de parkgebieden, waar streekeigen soorten

10. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing. Dit wil zeggen dat het plaatsen van eventuele publiciteitsborden onderworpen is aan een afzonderlijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.

11. Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving worden geïntegreerd zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

12. Parkeernormen

Algemeen: vereist aantal parkeerplaatsen. Norm

| Norm | aantal parkeerplaatsen | aard, locatie en specifieke elementen |
|--|--|---|
| Kantoren | 1 parkeerplaats /50m ² | De parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden voorzien voor het gros van het personeel, de bezoekers, de dienstvoertuigen en personeel met veelvuldige dienststopdrachten. |
| Handel | 1 parkeerplaats /50m ² | Bij nieuwbouw Bij verbouwing: één parkeerplaats meer dan het bestaande aantal telkens de vloeroppervlakte vergroot met een schijf van 50 m ² (bruto oppervlakte, met inbegrip van bergingen, opslagplaatsen en dergelijke) |
| Hotels | 1 parkeerplaats /per schijf van 3 hotelkamers | De parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. |
| Openbare inrichtingen (schouwburgen , bioscopen, concertgebouwen) | 1 parkeerplaats per 5 zitplaatsen | Voor de ingang van genoemde inrichting moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen. Ze moeten eveneens beschikken over een op het eigen perceel gelegen Kiss en Ride. De parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein en bij voorkeur ondergronds opgericht of in een kwalitatief parkeergebouw. |
| Gebouwen met verschillende functies | de som van het aantal parkeerplaatsen berekent per functie | Indien een gebouw als geheel, verschillende van de hierboven vermelde functies bevat, is het aantal aan te leggen parkeerplaatsen de som van het aantal parkeerplaatsen berekend per functie. |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Funciewijziging van een gebouw | Het aantal bijkomende parkeerplaatsen is het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen van de nieuwe functie en van de vroeger functie | Voor een definitie van als afzonderlijk beschouwde functies of bestemmingen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening betreffende vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen van 27 januari 2004 |
| Overige functies | Het college van Burgemeester en Schepenen zal desgevallend hier in dit artikel niet vermelde functies indelen bij één der bovenstaande of een specifieke norm opleggen, voor wat de toepassing van de parkeernorm betreft. | |

Parkeerplaatsen

Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in openlucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het College van Burgemeester en Schepenen aanvaard.

Een garage moet minstens 2.75 meter breed en 5.00 meter lang zijn. Een standplaats bestaat uit een rechthoekig vlak van tenminste 2.25 meter breedte en 4.50 meter lengte.

Ze moet toegankelijk zijn langs een weg van minimum 6.00 meter breedte als de standplaats een hoek vormt met die weg, 5.00 meter als de standplaats een hoek van 60° vormt met die weg 4.00 meter breedte als de standplaats een hoek 45° vormt met die weg en 3.50 meter breedte als de standplaats een hoek van 30° vormt met die weg.

Er worden hoogstens 2 in elkaars verlengde liggende en aansluitende standplaatsen toegelaten.

Aanleggen van parkeerplaatsen

Onder aanleggen van een parkeerplaats wordt verstaan:

- a) het bouwen van een nieuwe parkeerplaats;
- b) het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal, bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats.

Oprichten parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen dienen ondergronds of in een parkeergebouw voorzien te worden; Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan opgericht worden in open lucht met een kwalitatieve groenaanplanting. Het handelt dan om de parkeerplaatsen voor gehandicapten, kiss en ride en de laad en loszones.

Bij aanpassingen aan de bestaande parkeerplaatsen dient er naar een kwalitatieve oplossing gezocht. Hierbij wordt geopteerd om te werken met ondergrondse parkeerplaatsen of een kwalitatief parkeergebouw.

13. Fietsparkeernormen

Uitgangspunten

Fietsers willen zich verplaatsen op een comfortabele en kwalitatieve manier. De uitbouw van een hoogwaardige fietsinfrastructuur draagt mee bij tot dit comfort. De fietser moet echter ook de kans krijgen zonder argwaan zijn beste fiets van stal te halen om er op een aangename manier zijn dagelijkse verplaatsingen mee te doen. Net zoals voor het veilig rijden met deze fiets in dit BPA de nodige maatregelen getroffen worden, moet ook het achterlaten (stallen) van een (dure) comfortabele fiets met een gerust hart kunnen gebeuren.

Criteria

- *Bij alle openbare gebouwen en op publieke locaties moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn. Bovendien dient de inplanting zo dicht mogelijk bij de ingang van het openbaar gebouw (of andere) te zijn.*

- Verder verdient het aanbeveling om bij de aanleg van *publieke parkeergarages* steeds ook bewaakte overdekte fietsenstallingen te voorzien.
- *Bedrijven* worden aangezet tot het voorzien van hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen.

Normen en afmetingen

Norm

| | Aantal fietsenstallingen | Aard en locatie |
|--|--------------------------|--|
| Kantoren | 1fs /500 m2 | De fietsenstallingen zijn overdekt en te voorzien op eigen terrein |
| Handel, Horeca en openbare inrichtingen (schouwburg, bioscoop, concertgebouw, fi1mzaal,...) | 1fs /500 m2 | De fietsenstallingen zijn te voorzien op eigen terrein |

Afmetingen:

Het bepalen van de afmetingen van een fietsenstalling is een compromis tussen een minimaal ruimtegebruik en een optimale kwaliteit voor de gebruiker. Een te krappe afmeting gaat echter ten koste van de capaciteit (fietsen worden er gewoon niet gestald) en dient dus vermeden te worden. De afmetingen dienen als dusdanig door het College van Burgemeester en Schepenen aanvaard te worden.

14. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

- Gevelhoogte
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
- Bouwlaag
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.
 - De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse v ertrekken.
 - De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..
- Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
- Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto - vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalpróject, half verzonken lagen inbegrepen indien het om volwaardige bouwlagen gaat (met uitzondering van parkingruimte, kelder, bergruimte...).
- Terreinoppervlakte T: de oppervlakte van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en die in eigendom zijn van de bouwheer of rechthebbende.

15. Decreet van 18/12/2002 en 22/04/2005 en het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 10 december houdende vaststelling van de categorieën en projecten onderworpen aan een milieueffectenrapportage (BS 17/02/2005)

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

16. Decreet betreffende integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval en hemelwater.

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 1: Zone voor recreatie, openbaar nut en diensten

1.1. Algemeen:

1.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

De nieuw in te planten en de uit te breiden functies, te realiseren in BPA Nieuwe Media, kaderen binnen de ruimere visie van de stad, waarbij de grootschalige functies aan de rand van de kernstad gesitueerd worden. Deze constructies dragen bij tot de gezichtsvorming van de site.

Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen zijn combinaties met aansluitende complexen in overweging te nemen en wenselijk in functie van de globale site. Een duidelijke verantwoording over de opvatting van de parkeerproblematiek wordt toegevoegd aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

1.1.2. Architecturale uitgangspunten:

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de verschillende volumes als een architectonisch geheel opgevat te worden en een harmonisch geheel te vormen met de directe omgeving.

Hierbij moet de privacy van de belendende percelen, gelegen in de woonzone, steeds verzekerd worden..

1.2. Bestemmingsvoorschriften

De site van de Nieuwe Media wordt samen met de aangrenzende site van de grenslandhallen, ontwikkeld tot een gebied voor grootschalige stedelijke activiteiten.

De zone van de grenslandhallen en de recent opgerichte Ethiasal worden in het gewestplan Hasselt-Genk beschreven als een gebied voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige culturele activiteiten.

De nieuw in te planten en de uit te breiden functies, te realiseren in BPA Nieuwe Media, kaderen binnen de ruimere visie van de stad, waarbij de grootschalige functies aan de rand van de kernstad gesitueerd worden.

Deze zone voor recreatie, openbaar nut, en diensten sluit aan op een zone die goed ontsloten is door het openbaar vervoer met een snelle verbinding naar het stadscentrum.

In deze zone zijn gemengde bestemmingen toegelaten meer bepaald:

- Dagontspanning en recreatie
- Toerisme met bij horende uitrusting
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Diensten/horeca
- Huisvesting, enkel in functie van conciërgewoningen

Telkens met bij horende parkeergelegenheden.

1.3. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

1.3.1. Algemeen:

Om een goede evaluatie van een stedenbouwkundige vergunning te kunnen opmaken dient de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning een omgevingsrapport op te maken volgens de omschrijving in de voorafgaandelijke bepalingen.

Bij stedenbouwkundige aanvragen van beperkte omvang kan de Technische Dienst van de stad Hasselt, afd. Ruimtelijke Ordening een vrijstelling geven voor de opmaak van dit omgevingsplan mits een gegronde verantwoording.

1.3.2. Terreinbezetting

- Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. .
De bebouwingsindex bedraagt maximum 0,5 .
- Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto - vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaal project, half verzonken lagen inbegrepen indien het om volwaardige bouwlagen gaat (met uitzondering van parkingruimte, kelder, bergruimte...).
De V/T = bedraagt max 1,5
- Terreinoppervlakte T: de oppervlakte van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en die in eigendom zijn van de bouwheer of rechthebbende.

Op de niet bebouwde delen worden de toegangswegen, parkeerplaatsen, waterbuffers, groenbuffers en groenaanplantingen voorzien, het geheel moet in zijn totaliteit een parkkarakter bekomen. Hiervoor wordt een inrichtingsplan en een beplantingsplan opgemaakt zoals omschreven in de voorafgaandelijke bepalingen.

De waterbuffer heeft een nuttige capaciteit van 10 liter per m² verharde oppervlakten.

1.3.3. Bouwhoogte:

Zone A: De bouwhoogte in zone A bedraagt maximaal 30m

De hoogte van de bebouwing bepaalt de minimale afstand tot perceelsgrens met een minimum van 20m. De bebouwing moet zo opgericht worden dat de privacy van de aanliggende tuinen maximaal verzekerd wordt.

Zone B: De maximale hoogte = de hoogte van de bestaande gebouwen van Cegeka en Kinopolis gelegen in zone B.

De hoogte van de bebouwing bepaalt de minimale afstand tot de perceelsgrens. Met een minimum van 20m. De bebouwing moet zo opgericht worden dat de privacy van de aanliggende tuinen maximaal verzekerd

1.3.4. Dakvorm:

Vrij, mits het maximale gabarit niet overschreden wordt.

1.3.5. Architectuur:

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Zo moeten de inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met het eigen perceel, maar moet in 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 wat betreft de inplanting van de bouwlagen, het voorzien van terrassen, op de verdiepingen, enz)

Alle constructies moeten opgetrokken worden in 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 moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels.

1.3.6. Afsluitingen:

Afsluitingen uit te voeren in draad en palen met max. 3 meter hoogte tegen de perceelsgrens, met uitzondering van de voorste perceelsgrens. Op de voorste perceelsgrens wordt de hoogte beperkt tot maximaal 2.00m, de groenaanplanting gebeurt conform het inrichtings- en beplantingsplan.

Artikel 2: Zone voor koeren en hovingen

2.1. Algemeen:

2.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone is de bestaande achterste oppervlakte van de bouwpercelen horende bij de woonzone langsheen de Bosstraat en wordt ingericht als tuinen van de voorliggende woningen.

De voorgestelde werken in deze zone moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving.

2.1.2. Architecturale uitgangspunten

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofd bestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Deze worden opgetrokken in materialen die qua duurzaamheid en uil4icht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze op de eigen kavel een samen horend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels van de bijgebouwen, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige materialen opgericht als de overige gevels.

2.2. Bestemmingsvoorschriften:

2.2.1. Hoofdbestemming:

Tuinen horende bij de woonzone langsheen de Bosstraat.

2.2.2. Nevenbestemming:

Bijgebouwen (horende bij de woningen gelegen in de Bosstraat) met een maximale oppervlakte van 50m².

2.3. Bebouwingsvoorschriften:

2.3.1. Inplanting

De afstand van het bijgebouw tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 2.00 m.

2.3.2. Bebouwing:

Bouwhoogte: maximum één bouwlaag onder kroonlijst

Dakvorm: vrij

Artikel 3: Bufferzone

3.1. Algemeen:

3.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

De houtwal zorgt voor een buffer tussen twee verschillende zones namelijk de zone voor recreatie, openbaar nut en diensten en de zone voor koeren en hovingen of de aangrenzende woonzone.

3.2. Bestemmingvoorschriften:

3.2.1. Hoofdbestemming:

Deze zone is een overgangsgebied van de zone voor recreatie, openbaar nut *en/of* diensten naar de zone voor koeren en hovingen of de aangrenzende woonzone.

In deze buffer zijn geen bouwconstructies of verhardingen voor wegenis toegelaten.

Een gedetailleerd beplantings -en inrichtingsplan zal bij het voorontwerp gevoegd worden en integrerend deel uit maken van de bouwaanvraag.

De bufferzone wordt opgesplitst in een drietal zones met hun specifieke breedte en opbouw, zie aanduidingen op het bestemmingsplan:

- a) *Algemeen* : Een houtwal wordt opgebouwd met bosgoed bestaande uit streekeigen beplanting; ze wordt aangelegd op een laag van zwarte teelaarde met een minimale dikte van 50 cm. (de kwaliteit van de teelaarde moet voldoen aan het standaardbestek 250 voor wegebouw-versie 2.0)

Streekeigensoorten:

- heesters: Gelderse roos, hulst, éénstijlige – en tweestijlige meidoorn, sleedoorn, Spaanse aak, haagbeuk, hondsroos, rode kornoelje, vlier, kardinaalsmuts, liguster, lijsterbes, ...
- bomen: Spaanse aak, gewone es, zomereik, wintereik, gladde iep, ruwe iep, zoete kers, grauwe abeel, ratelpopulier, ruwe en zachte berk, ...

De beplanting wordt gemengd aangeplant in driehoeksverband (gelijkzijdige driehoek met zijden van 1.00m) en de bodem wordt bestrooid met verhakseld hout;

Er wordt steeds rekening gehouden met het veldwetboek. (heesters op min 50 cm, bomen op minimum 2.00m van de perceelsgrens)

Kwaliteitscriteria bosgoed:

- goedgevormd recht stammetje, één krachtige en duidelijke eindscheut (geen spreidkop) goedontwikkeld en gebundeld wortelstelsel met fijne wortels , een gezonde en onbeschadigde schors, certificaat VLAM, code bosplantsoen Z2V1,maat 80/100, diameter wortelhals= 1cm

- b) *Beschrijving Houtwal type 1:*

De houtwal bestaat uit twee zones:

- Langs de randen bestaat de houtwal uit heesters.
- Centraal bestaat de houtwal uit bomen

Minimumbreedte = 10m

- Struikzone= 2.00m
- Boomzone =6.00m

Vormdoorsnede houtwal= Gausscurve

- c) *Beschrijving Houtwal type 2:*Houtwal langsheen gracht

Langsheen de gracht wordt een werkpad opengelaten breedte 3,5m. Het pad wordt ingezaaid met weidemengsel.

Afhankelijk van de overige ruimte wordt vervolgens (in dalende voorkeur) ofwel een houtwal type 1 aangelegd, ofwel een houtwal bestaande uit een strook heesters van min 2.00m en enkele rijen bomen, ofwel een houtwal bestaande uit enkele bomenrijen

- d) *Beschrijvinghoutwal type 3:*houtwal op bestaande berm/dijk

De huidige houtwal mag behouden blijven doch bij wijzigingen of beschadiging wordt deze houtwal aan volgende voorschriften onderworpen.

De Berm wordt aangelegd in verschillende terrassen, deze worden afgedekt met een teelaarde van minimum 50cm. De beschrijving van de teelaarde moet voldoen aan het standaardbestek 250 voor de wegebouw.

De breedte van het terras bedraagt min 2,50m. de helling van de talud is kleiner dan 45° . de beplanting bestaat uit een mengsel van streekeigen heesters.

Op de terrassen worden minimum 2 rijen heesters aangeplant in driehoeksverband.

3.2.2.*Nevenbestemming:*

Geen neven bestemmingen worden toegelaten in de bufferzone

Artikel 4: Ontsluiting

4.1 Algemeen:

De ontsluiting van het gebied dient te kaderen binnen de algemene visie van de Universiteitslaan opgenomen in de streefbeeldstudie.

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten:

De aan te leggen wegenis versterkt het boulevard karakter dat we willen bekomen op de invalsweg en vormt samen met de niet bebouwde ruimte een zone met een parkachtig karakter.

4.1.2 Architecturale uitgangspunten:

De aanleg van de wegenis en de groenaanplantingen vormen samen een parkachtige structuur. De breedte van de wegenis zal tot een minimum beperkt, evenals de zone voor het openbaarvervoersnet. Hierbij wordt steeds gestreefd naar een kwaliteitsvolle groenaanleg. Eventuele parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de parkaanleg.

4.2 Bestemmingsvoorschriften:

4.2.1 Hoofdbestemming:

- Openbare wegenis met bij horende fiets en voetpaden
- Openbaar vervoerstraject
- Kwalitatieve groenaanplanting

4.2.2 Nevenbestemming:

Geen

Artikel 5: Indicatieve zone voor de openbaar vervoersas

5.1 Algemeen:

Om de goede bereikbaarheid van deze site met het openbaar vervoer te verzekeren wordt er een indicatieve zone voorzien voor de oprichting van een openbaar vervoerstraject.

5.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten:

Deze indicatieve zone voor het openbaar vervoerstraject wordt voorzien in de zone voor ontsluiting. Beide zones vormen samen een harmonisch geheel en integreren alle nodige verkeers -en groenelementen.

5.1.2 Architecturale uitgangspunten:

De aanleg van het openbaar vervoerstraject, de wegenis en de groenaanplantingen vormen samen een parklaanachtige structuur. De breedte van de wegenis zal tot een minimum beperkt, evenals de zone voor het openbaarvervoersnet. Hierbij wordt steeds gestreefd naar een kwaliteitsvolle groenaanleg.

5.2 Bestemmingsvoorschriften:

5.2.1 Hoofdbestemming:

- Ruimte voor het openbaar vervoerstraject

5.2.2 Nevenbestemming:

- Geen nevenbestemmingen toegelaten