

24 AUG. 2007



Hoofdstad van de Smaak

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BPA 151" MARTENS STEVOORT"

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, juni 2006

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

De Stedenbouwkundige,

Miriam Pauwels

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

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

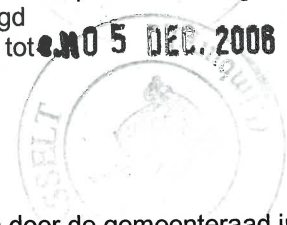
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

De Burgemeester

De Burgemeester,

19 DEC. 2006

De Burgemeester





Hoofdstad van de Smaak

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BPA 151" MARTENS STEVOORT"

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, juni 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 151 "MARTENS STEVOORT"	3
2. VERORDENENDE KRACHT	3
3. VERKAVELINGEN	3
4. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	3
5. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN	3
6. PUBLICITEIT	3
7. NUTSVOORZIENINGEN	3
8. RUIMTE VOOR WATER	3

DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE

ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN, VRIJE BEROEPEN, DIENSTEN EN HANDEL	4/5
1.1 Algemeen:	4
1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten	4
1.1.2 Architecturale uitgangspunten	4
1.2 Bestemmingsvoorschriften :	4
1.3 Inplanting	4
1.4 Bijzondere bepalingen	4
1.4.1 Bestemming	5
1.4.2 Bouwvorm	5
1.4.3 Inplanting	5
1.4.4 Afmetingen	5
1.4.5 Vrijstaande bijgebouwen	5
ARTIKEL 2: ZONE VOOR KMO EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN	
2.1 Algemeen:	5
2.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten	5
2.1.2 Architecturale uitgangspunten	5
2.2 Bestemmingsvoorschriften:	5
2.3 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	6
2.3.1 Algemeen	6
2.3.2 Terreinbezetting	6
2.3.3 Architectuur	6
2.3.4 Afsluitingen	6
ARTIKEL 3: ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN	6
3.1. Algemeen:	6
3.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten	6
3.2. Bestemmingsvoorschriften:	6
3.2.1. Hoofdbestemming	6
3.2.2. Nevenbestemming	6
3.2.3. Afsluitingen	6
ARTIKEL 4: BUFFERZONE	7
4.1. Algemeen	7
4.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten	7
4.2. Bestemmingsvoorschriften:	7
4.2.1. Hoofdbestemming	7
4.2.2. Nevenbestemming	7

DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg 151 "MARTENS STEVOORT"

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. Verkavelingen

Delen van de bestaande goedgekeurde verkavelingen A4 Stevoort dd. 26 januari 1970 op naam van Cleeren Jozeph en A23 dd.25.05.1967 op naam van Lowet, die gelegen zijn in het BPA 151 "Martens-Robben Stevoort" worden gewijzigd en aangepast aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van BPA 151.

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. 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.

Publiciteit is enkel toegestaan indien ze betrekking heeft op de bedrijvigheid die op die plaats wordt uitgeoefend. Enkel de naam van de onderneming of een merknaam mag vermeld worden op de constructie.

7. 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.

8. Ruimte voor water

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetting van onverharde oppervlakken in verharde ondoordringbare oppervlakken binnen het plangebied moet de nodige ruimte voorzien worden 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 norm kan verstrengen.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden in uitvoering van deze normen kan opgevangen worden binnen der zone voor KMO van het Bijzonder Plan van Aanleg.

DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 1: Zone voor wonen, vrije beroepen, diensten en handel.

1.1. Algemeen:

1.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

1.1.2. Architecturale uitgangspunten:

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

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);

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

1.2. Bestemming :

De hoofdbestemming: wonen

De nevenbestemmingen: voor vrije beroepen, diensten, handel (geen horeca), handel verbonden aan de achterliggende KMO-activiteit, ambacht en kleinbedrijf zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.3. Inplanting :

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.

Gezien de specifieke situatie wordt aan de linkerzijde en rechterzijde van de zonegrens een groenbuffer van 2.00 m voorzien om het zicht op de achterliggende KMO-zone te beperken.

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

1.4. Bijzondere bepalingen

Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen moeten worden ingeplant in een bouwstrook tot maximaal 47 m vanaf de rooilijn.

1.4.1. Bestemming: zie artikel 1.2

1.4.2. Bouwworm:

Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken van 5.00m ten opzichte van de percelen met kadastrale sectie 185 r2 en 185v2 of de percelen links en rechts van de zonegrens van het BPA Martens-Robben.

De woning van het bouwbedrijf Martens-Robben werd aan de rechterzijde opgericht tegen de perceelsgrens van perceel 185y2 en 185w2.

Er kan een schakelvolumen voorzien worden tussen de huidige bedrijfswoning en de toonzaal opgericht op perceel 185 w2.

1.4.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen moeten worden ingeplant in een bouwstrook tot maximaal 47 m vanaf de rooilijn. Nieuwe constructies worden bij voorkeur vóór de bestaande bebouwing opgericht en richten zich naar de voorbouwlijn van de woningen gelegen op de percelen 185 p2, 185n2, 185m2.

De voorbouwlijn bevindt zich minimum 17 m uit de as van de weg.

1.4.4. Afmetingen:

bouwhoogte : **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst

dakvorm : vrij

1.4.5. Vrijstaande bijgebouwen:

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan (met uitzondering van kleinere constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum totale oppervlakte van 12m²)

Artikel 2: Zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven

2.1. Algemeen:

2.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de zone voor koeren en hovingen worden afgeschermd van de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven door een kwalitatieve buffer.

2.1.2. Architecturale uitgangspunten:

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en duurzaam van aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden. Aanvaardbare gevelmaterialen zijn ondermeer: baksteen metselwerk, hout, koper, zink, aluminium, natuursteen, zichtbeton, glas.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen constructie, maar moet er gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met de buitenaanleg, de Herkvallei en het openbaar domein:

2.2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de vesting van niet-vervuilende en niet aan de woonfunctie storende ambachtelijke nijverheid en KMO's. Ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen of werkplaatsen zijn toegelaten.

De milieuoverlast van de activiteit zal echter niet groter zijn dan draagbaar voor de omgeving.

Stapelplaatsen in openlucht voor machines, materiaal van het eigen bedrijf, zijn slechts toegelaten indien ze aan het oog onttrokken zijn. (aanleggen van kwalitatieve buffers)

Het stallen van auto's en (auto-) wrakken wordt niet toegelaten.

De hoofdactiviteiten worden gekenmerkt door:

- een economische bedrijvigheid met een lage bezoekersfrequentie
- er wordt geen bijkomende bedrijfswoning toegelaten in deze zone (dit leidt tot een woning in de tweede bouwlijn)

2.3. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

2.3.1. Algemeen:

Het huidige bedrijf is een bedrijf dat handelt in bouwmaterialen, een schaal vergroting van het bedrijf op deze locatie is niet aanvaardbaar.

In deze zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven kunnen enkel lokale bedrijven opgericht worden die niet storend zijn aan de woonfunctie en die geen bijkomend verkeer genereren.

2.3.2. Terreinbezetting

- Een beperkte uitbreiding van de bestaande gebouwen, met een maximale oppervlakte van 500 m², kan toegelaten worden mits de gebouwen opgericht worden binnen de 120 m achter de rooilijn. De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren met aandacht voor de Herkvallei zodat er geen bijkomende zichthinder optreedt. Het gedeelte van de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven, gelegen achter de tuinen of dieper dan 120 m ten opzichte van de Stevoortse Kiezel, mag enkel gebruikt worden als opslagruimte voor het bedrijf.

- Bij afbraak van de bestaande gebouwen mag een totale oppervlakte van 1200m² bebouwd worden.

- Bij afbraak of grondige verbouwing van het gebouw met kadastrale sectie 185 r3 en eventuele heropbouw moet de buffer van 2.00m uitgebreid worden tot een buffer met een minimale breedte van 5.00m. De totale buffer waarvan 2.00m in de bufferzone en minimum 3.00m als uitbreiding in de kmo-zone wordt opgericht volgens art 4.2.1 .

Het stapelen van materialen blijft beperkt in hoogte zodat de zichthinder tot een minimum kan herleid worden. De maximale stapelhoogte van de materialen wordt beperkt tot de hoogte van de groene buffer met een maximum van 4m50. (de stapelruimte wordt volledig aan het zicht onttrokken)

2.3.3. Architectuur:

Zie artikel 2.1.2 architecturale uitgangspunten

2.3.3.1. Bouwhoogte:

De kroonlijsthoogte maximum 4.50m

De nok hoogte is maximum 6.00m.

2.3.4. Reliefwijzigingen en afsluitingen:

Bij de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de stapelruimte moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Afsluitingen uit te voeren in draad en palen met max. 2 meter hoogte tegen de perceelsgrens, met uitzondering van de voorste perceelsgrens.

Artikel 3: Zone voor koeren en hovingen

3.1. Algemeen:

Delen van de bestaande goedgekeurde verkaveling A4 Stevoort dd. 26 januari 1970 op naam van Cleeren Jozeph A23 dd.25.05.1967 op naam van Lowet die gelegen zijn in het BPA 151 "Martens-Robben Stevoort" worden gewijzigd en aangepast aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 151.

3.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten

De zone wordt ingericht als tuin voor de voorliggende woningen.

3.2. Bestemmingsvoorschriften:

3.2.1. Hoofdbestemming:

Tuinen horende bij de woonzone langsheen de Kolmenstraat en de Stevoortse Kiezel.

3.2.2. Nevenbestemming:

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan (met uitzondering van kleinere constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum totale oppervlakte van 12m²).

3.2.3. Afsluitingen:

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Artikel 4: Bufferzone**4.1. Algemeen:****4.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:**

De houtwal zorgt voor een buffer tussen verschillende zones namelijk de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven en de zone voor koeren en hovingen of het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4.2. Bestemmingvoorschriften:**4.2.1. Hoofdbestemming:**

Deze zone is een overgangsgebied tussen verschillende zones namelijk de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven en de zone voor koeren en hovingen of het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Een gedetailleerd beplantings- en inrichtingsplan wordt toegevoegd bij het voorontwerp en maakt integrerend deel uit van de bouwaanvraag.

- a) *Algemeen* : Een houtwal wordt opgebouwd met bosgoed bestaande uit streekeigen beplanting. Deze houtwal heeft een volledig dichte structuur en een minimum hoogte van 2.00m; 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 wegenbouw-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: bij een breedte van 10m*

Deze houtwal heeft een volledig dichte structuur en een minimum hoogte van 2.00m;

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*: breedte 2.00m en 5.00m
Een volledige dichte houtwal wordt opgericht met hagen en heesters. De minimum hoogte van de hagen bedraagt 2.00m. Op plaatsen waar de houtwal een breedte heeft van 5.00m worden hoogstammige bomen voorzien op min 2.00m van de perceelsgrens.

4.2.2. Nevenbestemming:

Geen neven bestemmingen worden toegelaten in de bufferzone