

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

'CASTERWIJK NR 15 SEXTO' PARTIËLE HERZIENING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

AUGUSTUS 2009

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. 2.74/7022/105.8

Brussel, **01 JUL 2010**
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

Technum - Afdeling Ruimtelijke Planning Hasselt

63-38540

VOOR BEESLUIDEND
SALVO DE SPIEGELEER

Colofon

Opgesteld door:

Technum – Tractebel Engineering nv Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 3500 Hasselt 011 28 86 00

Projectteam:

- Vera Peeters, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19
- Christel Verheyen

In samenwerking met

Stad Hasselt Dienst Ruimtelijke Ordening
Dr. Willemsstraat 34 3500 Hasselt 011-23 93 23

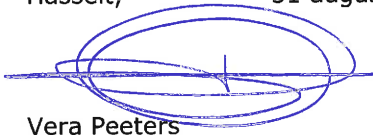
Contactpersoon:

- Frans Horemans
- Nancy Claesen

Data:

- schetsontwerp: 08.06.2009
- voorontwerp: 06.07.2009
- ontwerp: 31.08.2009
- openbaar onderzoek:
- definitief dossier:

Opgesteld door Technum – Tractebel Engineering nv
Hasselt, 31 augustus 2009

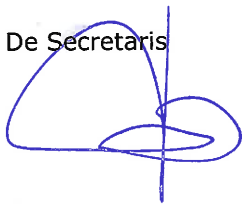


Vera Peeters

Opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 29 SEP. 2009

De Secretaris

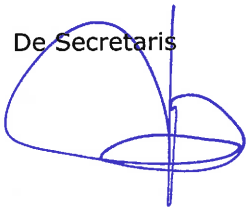


De Voorzitter



Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van
14 OKT. 2009 tot 14 NOV. 2009

De Secretaris

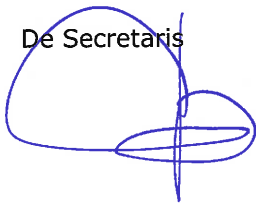


De Burgemeester



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23 FEB. 2010

De Secretaris



De Voorzitter



INHOUD

INHOUD	4
DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	5
1.1. Grens van de partiële herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg.....	5
1.2. Verordenende kracht	5
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	5
1.4. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	5
1.5. Terminologie	5
1.6. Algemeen architectonisch voorkomen i.f.v. ruimtelijke en architectonische samenhang.....	6
1.7. Nutsvoorzieningen	6
1.8. Publiciteit	6
1.9. Afsluitingen	6
DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE	7
ZONES VOOR WONEN.....	7
Art. 1: Zone voor Wonen	7

DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1. GRENS VAN DE PARTIËLE HERZIENING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan. Alle vernieuwings-, veranderings-, vergrotings-, verbeterings- of versterkingswerken, welke de toestand in tegenstrijd met dit bijzonder plan zouden bestendigen of uitbreiden, zijn uitgesloten. De delen van het BPA "Casterwijk n°15 sexto" met MB van 22.06 94 die voorwerp uitmaken van de partiële herziening komen te vervallen.

1.2. VERORDENENDE KRACHT

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van deze partiële herziening.

1.3. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

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

1.4. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

Wanneer de plannen en de stedenbouwkundige 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.

1.5. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bouwhoogte: De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste dakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Bouwlaag: De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken op de 1ste verdieping, enz....

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 op de aanpalende percelen gegarandeerd blijft.

Rooilijn: Grenslijn van het openbaar wegdomein

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 bovengrondse bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

Straatbeeld: Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

1.6. ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN I.F.V.

RUIMTELIJKE EN ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

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

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

1.7. NUTSVORZIENINGEN

Alle nutsvoorzieningen zijn toegelaten 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.

Zonnepanelen worden geïntegreerd binnen de architectuur van het project gerealiseerd.

1.8. PUBLICITEIT

Publiciteit mag enkel aangebracht worden tegen de gevels en in het bouwvolume en heeft enkel betrekking op de functies van de activiteiten die in het betrokken volume gevestigd zijn. De aangebrachte publiciteit dient een geïntegreerd onderdeel te vormen van het gevelvlak waarop ze worden aangebracht. Het aanbrengen van publiciteit op de daken of hoger dan de dakrand is niet toegelaten.

1.9. AFSLUITINGEN

De hoogte mag de 2.00 m niet overschrijden.

Niet vegetatieve afsluitingen worden enkel toegelaten indien ze een architecturaal geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdvolume. Betonplaten zijn niet toegestaan.

Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken, bomen worden geplaatst op 0,5 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0,5 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2 m boven het peil van de stoep niet overschrijden, ongeacht het gebruikte materiaal.

DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE

ZONES VOOR WONEN

ART. 1: ZONE VOOR WONEN

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen en voor toeristische voorzieningen. Voornoemde bestemmingen kunnen alleen of in combinatie met andere voorkomen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bij de inplanting en volumeopbouw dient steeds rekening te worden gehouden met de schaal van de omliggende bebouwing.

▪ Terreinbezetting:

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

B = De bebouwde en/of de overdekte terreinoppervlakte binnen de desbetreffende zone

V = Bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen, bovengronds gemeten, binnen de bestemmingszone.

- Maximale bebouwingsindex B/T = 0,30
- Maximale vloerindex V/T = 0,75

- Afstanden tot de bestemmingszonegrenzen aan de noordgevels (zijde Maastrichtersteenweg) en de zuidgevels (zijde Windmolenstraat): minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte en minimum 6,00m
- Afstanden tot de rooilijn en de bestemmingszonegrens aan de oostgevels (zijde Casterstraat): minimaal 6,00m
- Bouwhoogte:
Maximaal 4 bouwlagen.
- Daken:
De dakvorm is plat.
- Parkeren:
Minimaal de eigen parkeerbehoefte moet op eigen terrein opgevangen worden.
Het parkeren wordt geïntegreerd in een groen kader, waarbij in de onmiddellijke omgeving van de parkeerplaatsen minimaal 1 hoogstam per 4 parkeerplaatsen wordt aangeplant.
In het geval de B/T hoger is dan 0,2 moet het parkeren ondergronds ingericht worden.
- Buitenruimte:
De buitenruimte wordt ingericht als een groene ruimte behorende bij de aanwezige bestemmingen. De aard van de beplanting en de inrichting worden afgestemd op de noden van de respectievelijke bestemmingen.