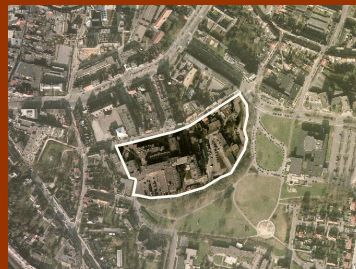


**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG  
'CASTERWIJK NR 15 SEXTO' PARTIËLE HERZIENING**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

JANUARI 2009



# Colofon

## ***Opgesteld door:***

Technum – Tractebel Engeneering 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: 20 november 2007
- voorontwerp: 29 februari 2008
- voorontwerp 2: 08 mei 2008
- plenaire vergadering: 30 mei 2008
- ontwerp: 22 september 2008
- definitief dossier: 30 januari 2009

Opgesteld door Technum – Tractebel Engeneering nv  
Hasselt, 30 januari 2009

Vera Peeters

Opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van .....

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 ..... tot .....

De Secretaris

De Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van .....

De Secretaris

De Voorzitter

# INHOUD

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.....	7
DEEL II: BEPALINGEN PER ZONE .....	8
ZONES VOOR WONEN.....	8
Art. 1: Zone voor Wonen .....	8
ZONES VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN .....	10
Art. 2: Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – zone 1.....	10
Art. 3: Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – zone 2.....	11
ZONES VOOR GROENE OPEN RUIMTE .....	13
Art. 4: Zone voor park met publiek karakter .....	13
ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN.....	14
Art. 5: Zone voor openbaar domein .....	14

# 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:

- Gevelhoogte  
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.

- Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

- 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.

- Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.

## 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, conform art. 4 van het decreet op de R.O. 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 te 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 en dienen steeds een samenhangend geheel te 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.

## 1.7. NUTSVOORZIENINGEN

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen is 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.

Schotelantennes worden niet toegelaten op de gevelvlakken die grenzen aan het Park, de Kunstlaan of Stadsomvaart. Ze mogen ook niet zichtbaar zijn vanuit het park of het openbaar domein op een plat / hellend dak. 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.

Enkel aan de zijde van de Stadsomvaart, de Kunstlaan en belendend aan het geprojecteerde tracé voor voetgangers en fietsers wordt publiciteit toegelaten. Aan de parkzijde wordt geen publiciteit toegelaten. Het plaatsen van publiciteitsborden is steeds onderworpen aan een afzonderlijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen

## 1.9. AFSLUITINGEN

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen ruimtelijk en architecturaal een geïntegreerd onderdeel te vormen met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de samenhang van het straatbeeld en de belendende parkaanleg in het gedrang brengen.

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. Aan de parkzijde wordt specifieke aandacht besteed aan een landschappelijke en geïntegreerde overgang naar het parkgebied.

De afsluiting aan de parkzijde mag op geen enkel ogenblik een storend gegeven vormen in de beeldwaarde en belevingswaarde van het park. 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. Het materiaalgebruik dient zich echter volledig in te passen in het straatbeeld, dienen naar vormgeving en materiaalgebruik aan te sluiten op het hoofdvolume en er een geïntegreerd architectonisch onderdeel mee te vormen. Betonplaten zijn niet toegelaten.

## 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.

##### 2. Inrichting

De zone voor wonen en de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – zone 2 vormen ruimtelijk stedenbouwkundig gezien een eenheid. Zij moeten dus zowel stedenbouwkundig, architectonisch als naar inrichting één geheel vormen. Elk dossier dient een ruimtelijke, stedenbouwkundige en architecturale motivering vanuit deze context te bevatten.

Een totale visie van de invulling binnen deze twee bestemmingszones samen zal steeds begeleid worden door een werkgroep, die minstens bestaat uit:

- ✓ 1 vertegenwoordiger van Agentschap R-O Limburg
- ✓ 2 afgevaardigden van het College van Burgemeester en Schepenen
- ✓ De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar of diens afgevaardigde
- ✓ De voorzitter van de GECORO of diens afgevaardigde

Minstens drie leden van de commissie zijn deskundigen stedenbouw.

De werkgroep kan aangevuld worden met externe deskundigen, afhankelijk van de aard van het project.

Naast de opgelegde doorsteek ter hoogte van het tracé voor voetgangers en fietsers, dient een geïntegreerde interne open ruimte voldoende leefkwaliteit te garanderen. De overgang met de aangrenzende gebouwen dient op een architectonisch en ruimtelijk verantwoorde manier aangesloten te worden. Bij het bepalen van de doorsteken dient rekening gehouden te worden met zichtlijnen en eindpunten.

Het parkeren dient ondergronds opgelost te worden en mag over de ganse terreinoppervlakte binnen de bestemmingszone gebeuren. De ontsluiting van de ondergrondse parking dient te gebeuren vanuit de Stadsomvaart of de Kunstlaan. De kruising tussen deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en de looproutes vanuit het Park / CC naar het stadscentrum / Stadsomvaart dient conflictvrij te worden opgelost. Verkeersonveilige situaties tussen voetgangers en gemotoriseerd verkeer dienen te allen tijde vermeden te worden.

Ten behoeve van bezoekers kan een beperkt aantal van de ondergrondse parkings gelijkvloers voorzien worden.



### 3. *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:

- B/T niveau 0 = 0,75

- B/T niveau 1 = 0,75

- B/T niveau 2 = 0,75

- B/T niveau 3 = 0,75

- B/T niveau 4 = 0,60

- B/T niveau 5 = 0,50

- B/T niveau 6 = 0,25

- B/T niveau 7 = 0,25

- En maximale vloerindex:  $V/T = 3,5$

Binnen een zone van 30 meter waarvan het effectieve tracé voor voetgangers- en fietserverbinding de aslijn vormt dient over een breedte van min. 6 meter een openbare voetgangers- en fietsdoorgang gecreëerd te worden. Over de totale lengte van deze openbare doorgang mag max. 20 % overbouwd worden met het oog op een onderlinge schakeling van de bouwvolumes.

- **Bouwlijn:**

Aan de zijde van de Stadsomvaart wordt de bebouwing op de bouwlijn gerelateerd aan de max.bouwhoogte en de relatie met de overzijde van de straat. Max. 2/3 van het gevelvlak op de bouwlijn mag een bouwhoogte hebben hoger dan 5 bouwlagen.

- **Bouwhoogte:**

Het gelijkvloers moet minstens 15% hoger zijn dan het gemiddelde van de bovenliggende bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 26.00m.

- **Daken:**

De dakvorm is vrij binnen het maximaal realiseerbaar bouwvolume en dient zich architecturaal in te passen in de omgeving

## ZONES VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

### ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN – ZONE 1

#### 1. *Bestemming*

De zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De betrokken bestemmingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

#### 2. *Bebouwing en inrichting*

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

De inplanting van hoofdbouw, bijgebouwen, en ondersteunende voorzieningen, alsook de bouwbreedte, bouwdiepte, bouwhoogte, materialenkeuze en vormgeving, zullen na voorlegging van een voorontwerp in overleg met het agentschap R-O Vlaanderen bepaald worden.

## ART. 3: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN – ZONE 2

### 1. Bestemming

De zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De betrokken bestemmingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

### 2. Inrichting

Deze zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – zone 2 en de zone voor wonen en vormen ruimtelijk stedenbouwkundig gezien een eenheid. Zij moeten dus zowel stedenbouwkundig, architectonisch als naar inrichting één geheel vormen. Elk dossier dient een ruimtelijke, stedenbouwkundige en architecturale motivering vanuit deze context te bevatten.

Een totale visie van de invulling binnen deze twee bestemmingszones samen zal steeds begeleid worden door een werkgroep, die minstens bestaat uit:

- ✓ 1 vertegenwoordiger van Agentschap R-O Limburg
- ✓ 2 afgevaardigden van het College van Burgemeester en Schepenen
- ✓ De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar of diens afgevaardigde
- ✓ De voorzitter van de GECORO of diens afgevaardigde

Minstens drie leden van de commissie zijn deskundigen stedenbouw.

De werkgroep kan aangevuld worden met externe deskundigen, afhankelijk van de aard van het project.

Naast de opgelegde doorsteek ter hoogte van het tracé voor voetgangers en fietsers, dient een geïntegreerde interne open ruimte voldoende leefkwaliteit te garanderen. De overgang met de aangrenzende gebouwen dient op een architectonisch en ruimtelijk verantwoorde manier aangesloten te worden. Bij het bepalen van de doorstekten dient rekening gehouden te worden met zichtlijnen en eindpunten.

Het parkeren dient ondergronds opgelost te worden en mag over de ganse terreinoppervlakte binnen de bestemmingszone gebeuren. De ontsluiting van de ondergrondse parking dient te gebeuren vanuit de Stadsomvaart of de Kunstlaan. De kruising tussen deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en de looproutes vanuit het Park / CC naar het stadscentrum / Stadsomvaart dient conflictvrij te worden opgelost. Verkeersonveilige situaties tussen voetgangers en gemotoriseerd verkeer dienen te allen tijde vermeden te worden.

Ten behoeve van bezoekers kan een beperkt aantal van de ondergrondse parkings gelijkvloers voorzien worden.

### 3. 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:
  - B/T niveau 0 = 0,75
  - B/T niveau 1 = 0,75
  - B/T niveau 2 = 0,75
  - B/T niveau 3 = 0,75
  - B/T niveau 4 = 0,60
  - B/T niveau 5 = 0,50
  - B/T niveau 6 = 0,25
  - B/T niveau 7 = 0,25
- En maximale vloerindex:  $V/T = 3,5$

Binnen een zone van 30 meter waarvan het effectieve tracé voor voetgangers- en fietserverbinding de aslijn vormt dient over een breedte van min. 6 meter een openbare voetgangers- en fietsdoorgang gecreëerd te worden. Over de totale lengte van deze openbare doorgang mag max. 20 % overbouwd worden met het oog op een onderlinge schakeling van de bouwvolumes.

- **Bouwhoogte:**  
Het gelijkvloers moet minstens 15% hoger zijn dan het gemiddelde van de bovenliggende bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 26.00m.
- **Daken:**  
De dakvorm is vrij binnen het maximaal realiseerbaar bouwvolume en dient zich architecturaal in te passen in de omgeving

## ZONES VOOR GROENE OPEN RUIMTE

### ART. 4: ZONE VOOR PARK MET PUBLIEK KARAKTER

Deze zone dient ingericht te worden als een park met een publiek karakter waarbij een natuurlijke overgang tussen het stadspark en de zone voor openbaar domein aan de Stadsomvaart wordt bewerkstelligd. De zone heeft een breedte van 25m en mag over maximaal 50% van haar lengte onderbouwd worden, met de bedoeling een eventuele ondergrondse aansluiting te creëren tussen de gebouwen uit de 'zones voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen'. Bovenop deze ondergrondse constructie dient een grondlaag voorzien van minimaal 80cm dikte, teneinde een normale begroeiing mogelijk te maken en ten allen tijde de aanplanting van volwaardige hoogstammige bomen toe te laten.

## ZONES VOOR VERKEERSDOELEN

### ART. 5: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

De betreffende zone wordt ingericht aansluitend op het belendende openbaar domein van de stadsomvaart. Binnen deze zone mag een oppervlakte van max. 40% ingericht worden als ruimte voor stationeren, parkeren of de verkeerafwikkeling van gemotoriseerd verkeer. De resterende oppervlakte dient als kwalitatief ingericht voetgangers- of fietsdomein te worden ingericht.

De zone heeft een versteend karakter met groen. Bomen in deze zone dienen bij het aanplanten een minimale stamomtrek van 30-35 te hebben.

Bij de inrichting voetgangers- en fietsassen dient rekening gehouden te worden met zichtlijnen en eindpunten.