



Hoofdstad van de Smaak

**Voorontwerp**



# **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

## **BPA 22 Quarto "Tommelen",** versie 2: 5/02/2004

**Opdrachtgever: Stad Hasselt**  
Groenplein 1  
3500 Hasselt

**Ontwerper: Dienst Ruimtelijke Ordening**  
Afdeling planning  
Projectbegeleider: Miriam Pauwels

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

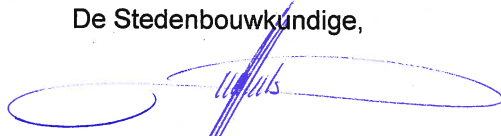
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



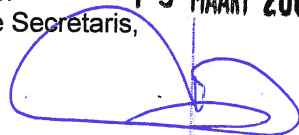
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,



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



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



De Burgemeester,



De Burgemeester,



**INHOUDSOPGAVE*****DEEL 1: Voorafgaande bepalingen***

Artikel 1.1 : Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg	P 7
Artikel 1.2 : Verordenende kracht	P 7
Artikel 1.3: Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	P 7
Artikel 1.4: Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriftenZone voor Patio-woningen	P 7
Artikel 1.5 : Publiciteit	P 7
Artikel 1.6 : Nutsvoorzieningen	P 7
Artikel 1.7 : Schotelantennes	P 7
Artikel 1.8: Sociale Huisvesting	P 8
Artikel 1.9 : Harmonieregel	P 8
Artikel 1.10 : Verkavelingen	P 8
Artikel 1.11 : Parkeernormen	P 9
Artikel 1.12 : Blauwe omranding	P10
Artikel 1.13 : Terminologie	P10-11

**DEEL 2 : Stedenbouwkundige voorschriften per deelgebied****DEELPLAN 1: Het Roefsels Bosch****Hoofdstuk 1 : Wonen**

Artikel 1.0 :	Algemeen	P15-16
Artikel 1.1 :	Zone voor open en halfopen bebouwing	P17-18
Artikel 1.3 :	Zone voor Duowoningen	P19-20
Artikel 1.4 :	Zone voor Patio-woningen	P21-22
Artikel 1.5 :	Zone voor Park villa's	P23-25
Artikel 1.6 :	Zone voor appartementen Type1	P26-27
Artikel 1.7 :	Zone voor appartementen Type 2	P28-29

**Hoofdstuk 2 : Wegen**

Artikel 2.1 :	Wijkontsluiting	P30
Artikel 2.2 :	Buurtlaan	P30
Artikel 2.3 :	Woonstraat	P30-31
Artikel 2.5 :	Ontsluitingsweg Type 1	P31
Artikel 2.7 :	Woonstraat met specifieke aandacht voor de recreatieve fietser	P31
Artikel 2.8 :	Fietspad	P32

**Hoofdstuk 3 : Gemengde functies**

Artikel 3.1 :	Gemengde functies met behoud van bestaande lokale KMO-bedrijven	P33-34
---------------	---	--------

**Hoofdstuk 4 : Groenstructuren**

Artikel 4.2 :	Landschappelijke woonparken	P35
Artikel 4.3 :	Groene verbindingsbermen	P35
Artikel 4.4 :	Groene buffer	P35-36
Artikel 4.5 :	Tuinen Type 1	P36
Artikel 4.6 :	Tuinen Type 2	P36-37
Artikel 4.7 :	Hagen	P37
Artikel 4.9 :	Voorgebieden appartementen Type 1 en 2	P37
Artikel 4.13:	Achteruitbouwstrook	P38

**DEELPLAN 2 : Stedelijk Natuurpark Tommelen****Hoofdstuk 2 : Wegen**

Artikel 2.1 :	Wijkontsluiting	P40
Artikel 2.7 :	Woonstraat met specifieke aandacht voor de recreatieve fietser	P40
Artikel 2.8 :	Fietspad	P40-41
Artikel 2.9 :	Indicatieve voetweg	P41

**Hoofdstuk 3 : Gemengde functies**

Artikel 3.1 :	Gemengde functies met behoud van bestaande lokale KMO-bedrijven	P42-43
---------------	---	--------

**Hoofdstuk 4 : Groenstructuren**

Artikel 4.1 :	Stedelijk Natuurpark Tommelen	P44
Artikel 4.3 :	Groene verbindingsbermen	P44
Artikel 4.4 :	Groene buffer	P44-45
Artikel 4.7 :	Hagen	P45

**DEELPLAN 3: Woonbuurt Tommelen****Hoofdstuk 1 : Wonen**

Artikel 1.0 :	Algemeen	P47-48
Artikel 1.1 :	Zone voor open en halfopen bebouwing	P49-50
Artikel 1.2 :	Zone voor gekoppelde bebouwing	P51-52
Artikel 1.4 :	Zone voor Patio-woningen	P53-54
Artikel 1.8 :	Zone voor wonen aan autoluwe woonstraat	P55-57
Artikel 1.9 :	Zone voor groepswoningbouw Type 1	P58-60
Artikel 1.10 :	Zone voor groepswoningbouw Type 2	P61-62
Artikel 1.14 :	Zone voor schakelwoningen	P63-64

**Hoofdstuk 2 : Wegen**

Artikel 2.1 :	Wijkontsluiting	P65
Artikel 2.2 :	Buurtlaan	P65
Artikel 2.3 :	Woonstraat	P65
Artikel 2.4 :	Autoluwe woonstraat met een groene verbinding naar het stedelijk natuurpark Tommelen	P66
Artikel 2.6 :	Ontsluitingsweg Type 2	P66
Artikel 2.9 :	Indicatieve voetweg	P67
Artikel 2.11 :	Bestaande openbare wegenis met groenaanplantingen.	P67

**Hoofdstuk 4 : Groenstructuren**

Artikel 4.4 :	Groene buffer	P68
Artikel 4.6 :	Tuinen Type 2	P68
Artikel 4.7 :	Hagen	P69
Artikel 4.8 :	Water en groenzone	P69
Artikel 4.10 :	Terrassen	P69
Artikel 4.11 :	Park en bedieningszone	P70

**Hoofdstuk 5 : Projectzone**

Artikel 5.1 :	Projectzone 1	P71-72
---------------	---------------	--------

**DEELPLAN 4: Woonbuurt Sint Kristoffel****Hoofdstuk 1 : Wonen**

Artikel 1.0 :	Algemeen	P74-75
Artikel 1.1 :	Zone voor open en halfopen bebouwing	P76-77
Artikel 1.2 :	Zone voor gekoppelde bebouwing Type 1 en Type 2	P78-79
Artikel 1.5 :	Zone voor Park villa's	P80-82
Artikel 1.6 :	Zone voor appartementen Type1	P83-84
Artikel 1.11 :	Zone voor Urban Villa's Type 1	P85-86
Artikel 1.13 :	Zone voor nabestemming	P87

**Hoofdstuk 2 : Wegen**

Artikel 2.1 :	Wijkontsluiting	P88
Artikel 2.2 :	Buurtlaan	P88
Artikel 2.3 :	Woonstraat	P88
Artikel 2.5 :	Ontsluitingsweg Type 1	P89
Artikel 2.6 :	Ontsluitingsweg Type 2	P89
Artikel 2.9 :	Indicatieve voetweg	P89
Artikel 2.10 :	Openbaar plein	P90

**Hoofdstuk 4 : Groenstructuren**

Artikel 4.2 :	Landschappelijke woonparken	P91
Artikel 4.3 :	Groene verbindingsbermen	P91
Artikel 4.5 :	Tuinen Type 1	P92
Artikel 4.6 :	Tuinen Type 2	P92
Artikel 4.7 :	Hagen	P93
Artikel 4.11 :	Park en bedieningszone	P93
Artikel 4.12 :	Landschappelijk woonpark met openbare nutsfunctie	P93
Artikel 4.13 :	Achteruitbouw	P94

**Deelgebied 5: Het gehucht Dormael****Hoofdstuk 1 : Wonen**

Artikel 1.0 :	Algemeen	P96-97
Artikel 1.1 :	Zone voor open en halfopen bebouwing	P98-99
Artikel 1.12 :	Zone voor Urban Villa's Type 2	P100-102

**Hoofdstuk 2 : Wegen**

Artikel 2.1 :	Wijkontsluiting	P103
Artikel 2.2 :	Buurtlaan	P103
Artikel 2.5 :	Ontsluitingsweg Type 1	P103
Artikel 2.9 :	Indicatieve voetweg	P104

**Hoofdstuk 4 : Groenstructuren**

Artikel 4.2 :	Landschappelijke woonparken	P105
Artikel 4.3 :	Groene verbindingsbermen	P105
Artikel 4.5 :	Tuinen Type 1	P106
Artikel 4.8 :	Water en groenzone	P106



## ***DEEL I: VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN***

---

### **1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg BPA 22 Quarto“Tommelen”**

Deze grens duidt het deel van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend plan. De vigerende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige reglementen gewijzigd worden.

### **1.2. Verordenende kracht**

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

### **1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen**

Alle gemeentelijke verordeningen, reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover onderhavige voorschriften deze niet wijzigen. 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 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.

### **1.5. 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.

### **1.6. Nutsvoorzieningen**

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. De oprichting ervan wordt daar waar mogelijk geïntegreerd binnen de nieuwe bouwvolumes. Indien dit onmogelijk is dient er gezocht naar een ruimtelijke en architecturaal verantwoorde oplossing. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving worden geïntegreerd zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

### **1.7 Schotelantennes**

Schotelantennes mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar op een plat of hellend dak voorkomen.

## 1.8. Sociale Huisvesting

Binnen het BPA zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting. Richtinggevend zal gewerkt worden met 10 % sociale huurwooneenheden en 5% sociale koopwooneenheden.

Onder sociale huurwoning wordt verstaan:

Een huurwoning verhuurd onder het sociale huurstelsel in toepassing van de Vlaamse wooncode

Onder sociale koopwoning wordt verstaan

Een woning die verkocht wordt onder overdrachtsmodaliteiten zoals door de Vlaamse Regering bepaald

## 1.9. 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.

## 1.10 Verkavelingen

De bestaande goedgekeurde verkavelingen,

Nr Stad Hasselt	nr AROHM	Datum	Ligging	aantal loten
- H 32	58V54	12/07/1963	Tommelenstraat	7 loten
- H 96	58V141	31/12/1964	Veldstraat	2 loten
- H 270	58V359	27/11/1970	Veldstraat	2 loten
- H 325	58V429	29/11/1974	Veldstraat	2 loten
- Ku 123	94V186	08/01/1973	Spoorwegstraat	4 loten
- Ku 124	94V12	18/11/1964	Dormaelstraat	13 loten
- 646	58/S/82	02/09/1982	Boekstraat	7 loten
- 743		21/02/1985	Veldstraat	3 loten
- 1045	58V92/1	13/02/1992	Augustijnenstraat	2 loten
- 1063	58V92/20	06/08/1992	Veldstraat	10 loten
- 1101	58V93/7	08/04/1993	Tommelenstraat	3 loten
- 1145	verdelingsplan KMO-gronden		Roeselstraat	
- 1298	58V93-0022V03		Veldstraat	2 loten
- 1300	58V93/23	12/06/2003	Augustijnenstraat	2 loten

worden gewijzigd en aangepast aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van BPA 22 quarto "Tommelen".

## 1.11 Parkeernormen

### 1.11.1 Algemeen:

Het plan gebied is een B-lokatie.

### 1.11.2 Vereist aantal parkeerplaatsen:

- *Kantoren:* Voor kantoren wordt de volgende norm gehanteerd. 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De parkeervoorzieningen voor kantoren zijn te voorzien op eigen terrein, op de bouwplaats zelf. Deze norm betekent dat parkeerplaatsen voorzien voor het gros van het personeel en dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is voor bezoekers, dienstvoertuigen, personeel met veelvuldige dienstopdrachten.
- *Handel:* het betreft hier winkels, restaurants, cafés en dergelijke. Bij nieuwbouw dient er 1 parkeerplaats per 75m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voorzien te worden. Bij een verbouwing wordt er 1 bijkomende parkeerplaats gevraagd telkens de oppervlakte met 75 m<sup>2</sup> vergroot (ook indien de verbouwing in meerdere fasen plaats vindt).
- *Wonen :*
  - a) Nieuwbouw : Minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid.  
Voor complexen van sociale meergezinswoningen gebouwd door maatschappijen erkend door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij en voor meergezinswoningen gebouwd overeenkomstig de door de centrale overheid opgelegde voorwaarden met oog op het toekennen van premies voor de bouw van sociale woningbouw door het privaatinstituut volstaat dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd, terwijl evenwel de overige 40% moet worden gereserveerd, en niet ten koste van de groenstroken. De te reserveren oppervlakte voor de overige 40% parkeerplaatsen moet op de bouwaanvraag plannen aangeduid worden. Bij complexen voor bejaarden, gebouwd door intercommunale verenigingen, OCMW's, maatschappijen erkend door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij of door verzorgingsinstellingen voor bejaarden, volstaat 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 10 wooneenheden.
  - b) Bij verbouwingen : indien door de verbouwing bijkomende woningen ontstaan, gelden dezelfde regels als voor nieuwbouw, voor elke bijkomende wooneenheid.
  - c) Bestaande eengezinswoningen bij aaneengesloten bebouwing op de rooilijn. Voor bestaande eengezinswoningen bij aaneengesloten bebouwing op de rooilijn geldt de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen niet;
- *Hotels, studentenkamers:* 1 parkeerplaats per 3 kamers.
- *Industriële en ambachtelijke gebouwen:* Bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsoppervlakte. Bij verbouwingen 1 parkeerplaats meer per bijkomende schijf van 100m<sup>2</sup> bruto bedrijfsoppervlakte.
- *Gebouwen met gemengde functies:* Indien een gebouw als geheel, verschillende functies van de hierboven vermelde functies bevat, is het aantal aan te leggen parkeerplaatsen de som van het aantal parkeerplaatsen berekend per functie.
- *Functiewijzigingen:* Indien een gebouw door een verbouwing een functiewijziging ondergaat, is het aantal bijkomende parkeerplaatsen het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen van de nieuwe functie en de vroegere functie.
- *Overige functies:* Het College van Burgemeester en Schepenen zal desgevallend hier in dit artikel niet vermelde functies indelen bij één der bovenstaande, voor zowat de parkeernormen betreft.

### 1.11.3 Lokalisering van de parkeerplaatsen:

De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het perceel zelf, waarop het hoofdgebouw zal komen. Indien de constructie gelegen is in een projectzone dan wordt het aantal parkeerplaatsen voorzien binnen de desbetreffende projectzone.

### 1.11.4 Vereist aantal fietsenstallingen

Elk gebouw (met uitzondering van ééngezinswoningen) zal in verhouding tot boventaande norm een equivalent van 1/3 van het aantal parkeerplaatsen als fietsenstalling bevatten.

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

Een fietsenstandplaats bestaat uit een rechthoekig vlak van tenminste 0,50 m op 2,00 m, dit vlak is op een eenvoudige wijze toegankelijk.

## 1.12 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. Binnen deze zones wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.13. Terminologie

1. 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 vertrekken.
  - De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz.
- Garage
  1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
  2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
- Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
- Gesloten bebouwing  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.

- Plat dak  
Dak dat een gebouw plat afdekt, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
- Rooilijn  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
- Hellend dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10°.
- Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.
- 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 totaalproject, half verzonken lagen inbegrepen.

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

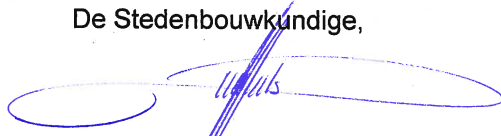
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



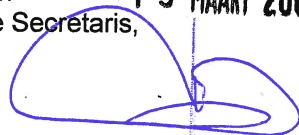
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,



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



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



De Burgemeester,



De Burgemeester,



## ***DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER DEELPLAN***

---

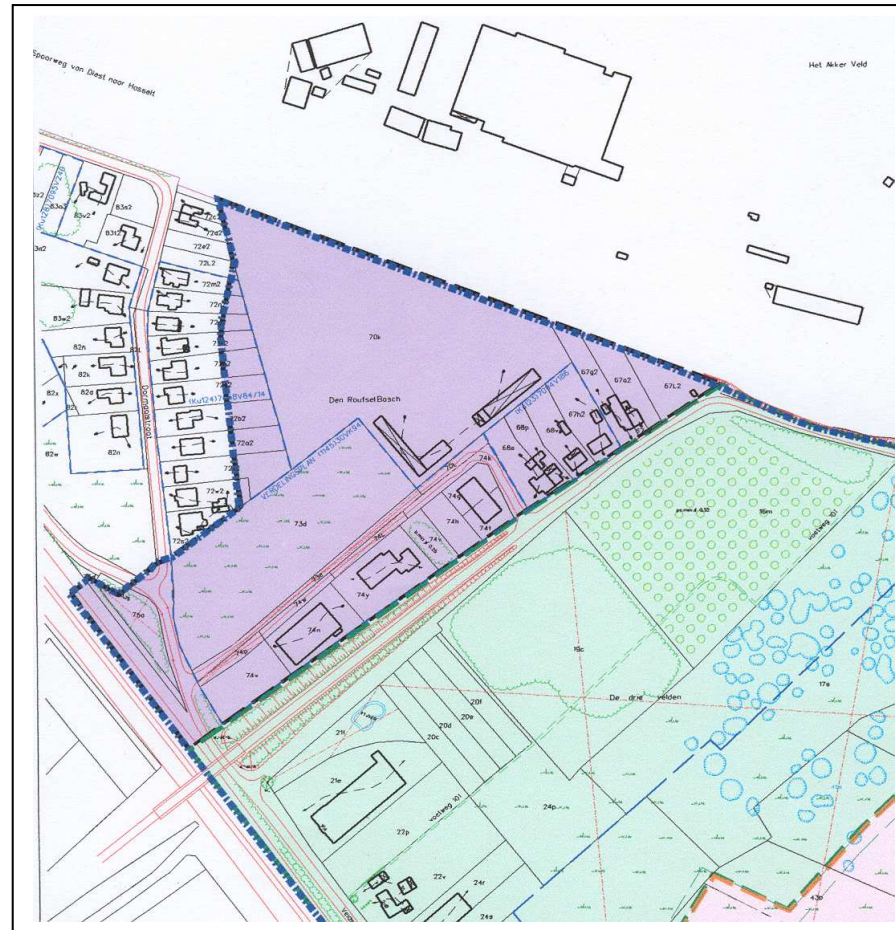
- **DEELPLAN 1: Woonbuurt Het Roefsels Bosch**
- **DEELPLAN 2: Stedelijk Natuurpark Tommelen**
- **DEELPLAN 3: Woonbuurt Tommelen**
- **DEELPLAN 4: Woonbuurt St.Kristoffel**
- **DEELPLAN 5: Woonbuurt Dormael het Gehucht**

## Overzichtskaart deelplannen





## DEELPLAN 1: Woonbuurt Het Roefsels Bosch



## DEELPLAN 1: HET ROEFSELS BOSCH

### Hoofdstuk 1: Wonen

#### Artikel 1.0: Algemeen

##### 1.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.0.1.1 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.
- 1.0.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de openruimte 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 bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

##### 1.0.2 Architecturale uitgangspunten

- 1.0.2.1 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 tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz....)
  - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- 1.0.2.2 Alle constructies, zowel hoofdgebouw als bijgebouwen, 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 gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- 1.0.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag

### 1.0.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.0.3.1 Inplanting:

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet 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.
- Het plaatsen van een constructie op of tegen de perceelsgrens wordt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek, "BS 20/05/2000: Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen zie art3 § 13 en art 4. Volgens artikel 7 kan aan de openbaarmaking voorbijgegaan worden indien de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekenen op het aanvraagformulier en alle plannen"

#### 1.0.3.2 Terreinaanleg

- Het **bestaande reliëf wordt maximaal behouden** bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting worden deze elementen maximaal geïntegreerd. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- Afsluitingen worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3.00 m toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan wanneer ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

## Artikel 1.1: Zone voor open en halfopen bebouwing

### 1.0.4 Algemeen

#### 1.0.4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone bevindt zich vooral langs de Veldstraat en beperkt langs de Spoorwegstraat. In deze zone vallen de verkavelingen 96 (7058V141), 1063 (7058V92/20), 743 (17V85), 646 (7058V82), 1300 (7058B02), 1045 (7058V92/1), 270 (7058V359), 1298 (7058V93), 325 (7058V429), Ku123 (7094V186) hiervan vervallen de stedenbouwkundige voorschriften en worden deze bepalingen gehanteerd.

#### 1.0.4.2 Architecturale uitgangspunten

Open en halfopen bebouwing, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met de bestaande bebouwing. De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatste bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen passend bij het hoofdgebouw.

### 1.1.2 Bestemmingsvoorschriften

1.1.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.1.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.1.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.1.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- Bouwlijn zijgevel: De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m.

### 1.1.3.2 *Bebouwing:*

Open en half-open bebouwing

- **Bouwhoogte:**

Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst

Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;

- **Bouwdiepte:**

Op het gelijkvloers maximum **20m**

Op de verdieping maximum **12m** (Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan om aan te sluiten op bestaande wachtgevels)

- **Dakvorm:**

De dakvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn vrij te kiezen, doch uniform per bouwblok.

- **Bijgebouwen**

Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuinstrook en eventueel in de zijtuinstrook.

Indien ze ingeplant worden in de zijtuinstrook zijn de constructies ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden ze ingeplant 3.00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen, met inbegrip van de constructies opgericht in de bouwvrije strook, bedraagt maximum 50m<sup>2</sup>

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd.**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 20m.

Bouwdiepte op verdieping :10m.

Dakhelling: 45°, dakmateriaal zwarte matte pannen.

Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde)

## Artikel 1.3: Zone voor Duowoningen

### 1.3.1 Algemeen

#### 1.3.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte (tuinen Dormaelstraat) moeten de woningen ingeplant worden op de rooilijn.

#### 1.3.1.2 Architecturale uitgangspunten

Per bouwblok wordt er gestreefd naar een harmonisch geheel. De gevelmaterialen worden op elkaar afgestemd en het dakmateriaal zal voor de twee woningen in één bouwblok hetzelfde zijn.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

### 1.3.2 Bestemmingsvoorschriften

1.3.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.3.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.3.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.3.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De voorgevel van de hoofdbouw wordt ingeplant op de rooilijn  
De voorgevel van het bijgebouw dat kan opgericht worden in de zijtuinstrook ligt 5,00m achter de rooilijn
- Bouwlijn zijgevel: De afstand van het hoofdgebouw tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m.

#### 1.3.3.2 Bebouwing:

Half-open bebouwing

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst  
Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;
- **Bouwdiepte:**  
Op het gelijkvloers maximum **17m**  
Op de verdieping maximum **12m**
- **Dakvorm:**  
Hoofdbouw : zadeldak  
Bijgebouw: plat dak

- **Bijgebouwen**

In de **zijtuinstrook** kunnen bijgebouwen opgericht worden met een diepte van max 12m. Deze bijgebouwen liggen **5,00m** achter de rooilijn en worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de hoofdbouw. Het bijgebouw kan een schakel vormen tussen twee half-open bebouwingen. Het volume van deze schakel is steeds ondergeschikt aan de hoofdbouw

In de **achtertuintrook** kunnen enkel niet vergunningsplichtige bijgebouwen toegelaten worden zoals omschreven in artikel 3 § 11 a en b van 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, gewijzigd bij besluit het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd.**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 20m.

Bouwdiepte op verdieping is 10m.

Dakhelling 45°, dakmateriaal zwarte matte pannen.

Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde)

### 1.3.3.3 Terreinaanleg

- **Afsluitingen**

Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur. Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van 6,00 m toegestaan worden om de privacy te verzekeren.

## Artikel 1.4: Zone voor Patio-woningen

### 1.4.1 Algemeen

#### 1.4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De oriëntatie van de woning heeft aanleiding gegeven tot het ontwikkelen van een Patio-woning.

#### 1.4.1.2 Architecturale uitgangspunten

Gezien de geëigende vorm van de patiowoningen is een moderne en eigentijdse architectuur vereist, eventuele historiserende stijlen zijn niet toegelaten. De patiowoningen structureren de openbare ruimte door hun herhalend bouwvolume welk een vast ritme vormt in het straatbeeld.

Gezien de ruime bebouwingmogelijkheid op het perceel en het vrijwaren van de tuin worden geen losstaande bijgebouwen aanvaard.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De noordelijke gevel is volledig gesloten en wordt afgewerkt met dezelfde gevelmateriaal als de overige gevels. Enkel de noord gevels grenzend aan het openbaar domein kunnen opengewerkt worden.

### 1.4.2 Bestemmingsvoorschriften

1.4.2.1 Hoofdbestemming: één- of meergeneratiewoning

1.4.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.4.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.4.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De voorgevel van de hoofdbouw wordt ingeplant **op de rooilijn in de noord-westhoek** van het perceel.
- De voorgevel van het bijgebouw ligt 5,00m achter de rooilijn.
- Bouwlijn zijgevel: De noordelijke zijgevel wordt opgericht tegen de perceelsgrens.

#### 1.4.3.2 Bebouwing:

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: 1 bouwlaag onder de kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 4,00m  
Bijgebouwen : 1 bouwlaag onder kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 4,00m.
- **Bouwdiepte:**  
Hoofdbouw Minimum **15m**, maximum 25m  
Bijgebouwen : maximum 6m.



- **Bouwbreedte:**  
Hoofdbouw 10m op de rooilijn verplicht  
Bijgebouwen max. 10m.
- **Dakvorm:**  
Hoofdbouw en bijgebouw: plat dak
- **Bijgebouwen**  
Bijgebouwen worden opgericht in grafisch aangeduide zone (roze op bestemmingsplan) van de zijtuinstrook.  
In de tuinzone kunnen geen vrijstaande bijgebouwen opgericht worden.

#### 1.4.3.3 Terreinaanleg

- **Afsluitingen**  
Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur

## Artikel 1.5: Zone voor Park-villa's

### 1.5.1 Algemeen

#### 1.5.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De park villa's zijn gelegen aan de groenbuffer die de nieuwe wijk afschermt van de reilsporen. Ze richten zich naar het voorliggende park waardoor de wooneenheden een zuid oriëntatie bekomen. Het woonblok bestaat uit 3 onafhankelijke eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes een meter hoger geplaatst dan het park. Dit biedt de mogelijkheid om een verluchte ondergrondse garage te voorzien onder de volumes.

#### 1.5.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de drie verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen het BPA zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

#### 1.5.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.5.2 Bestemmingsvoorschriften

1.5.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

1.5.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## 1.5.3 Bebouwingsvoorschriften

### 1.5.3.1 Inplanting

Het woonblok bestaat uit drie onafhankelijke eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes een meter hoger geplaatst dan het park. Dit biedt de mogelijkheid om een verluchte ondergrondse garage te voorzien onder de volumes. De tussenliggende volumes hebben een minimale breedte van 5.00m. De op het plan aangegeven diepte maten van de verschillende eenheden zijn richtinggevend.

### 1.5.3.2 Bebouwing:

Park villa's

- **Bouwhoogte:**

Bouwhoogte hoofdvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 Boven het gelijkvloers zijn 2 normale verdiepingen toegelaten.

Bouwhoogte tussenvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 1 bouwlaag, of enkel een gelijkvloers boven de ondergrondse parking

- **Bouwdiepte:**

Bouwdiepte 15m

- **Bouwbreedte:**

Totale bouwbreedte van de 3 volumes met tussenschakels bedraagt 65 m. De tussenliggende schakels hebben een minimum breedte van 5 m en een maximum breedte van 10m.

- **Dakvorm**

Plat dak

### 1.5.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**

De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de voorliggende bedieningsweg evenals de toegangen naar de meergezinswoningen).

- **Parkeren**

De eigen parkeerbehoefte dient (half)ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de (half)ondergrondse parkeerruimte dient te worden georganiseerd in de bedieningszone tussen de groene buffer en de projectzone. In deze bedieningszone kunnen de dagparkeerplaatsen voorzien worden.

## Artikel 1.6: Zone voor Appartementen Type 1

### 1.6.1 Algemeen

#### 1.6.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De bebouwing op deze plaats draagt bij tot de gezichtsvorming van de wijk, de drie appartementen vormen de toegang tot het gebied Roefsel Bosch. Om de leesbaarheid in de Roeselstraat te verhogen en een samenhangend geheel te bekomen is het dus van belang dat deze gebouwen op elkaar afgestemd zijn en zich onderscheiden van de overige bebouwing. Dit wordt enerzijds bekomen door de architectuurtaal en het inrichten van het voorgebied en anderzijds door een hoger bouwvolume.

Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de relatie met het aangrenzende openbaar domein.

#### 1.6.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de drie verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in de Roeselstraat een samenhangend geheel.

#### 1.6.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.6.2 Bestemmingsvoorschriften

1.6.2.1 Hoofdbestemming: wonen , type meergezinswoningen

1.6.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## 1.6.3 Bebouwingsvoorschriften

### 1.6.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

### 1.6.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**  
De gebouwen bestaan uit een volume van **drie bouwlagen** met een maximale kroonlijsthoogte van 9.00 m.
- **Bouwdiepte:**  
De bouwdiepte bedraagt **maximum 15m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Bouwbreedte:**  
De bouwbreedte bedraagt **maximum 25 m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Dakvorm**  
Plat dak

### 1.6.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**  
De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de bedieningsweg tussen twee appartementsblokken evenals de toegangen naar de meergezinswoningen
- **Afsluitingen**  
Alle afsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur. Tegen de tuinen van de aangrenzende eengezinswoningen wordt verplicht een haagaanplanting geplaatst.
- **Parkeren**  
De eigen parkeerbehoefte dient ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de ondergrondse parkeerruimte dient te worden georganiseerd in de bedieningszone tussen de appartementen. In deze bedieningszone kunnen enkele dagparkeerplaatsen voorzien worden.

## Artikel 1.7: Zone voor Appartementen Type 2

### 1.7.1 Algemeen

#### 1.7.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De bebouwing kops op de Roeselstraat sluit aan bij de appartementen type 1 die de inkom vormen van de nieuwe wijk; de bouwhoogte wordt hier beperkt tot 2 lagen en een achteruitspringende derde laag met een maximale bebouwing van 50% op deze laag. Dit om de privacy van de voorliggende woningen in open en half-openbebouwing te vrijwaren.

Om de leesbaarheid in de Roeselstraat te verhogen en een samenhangend geheel te bekomen met de appartementen type 1 is het van belang dat deze gebouwen op elkaar afgestemd worden en zich onderscheiden van de overige bebouwing.

Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de relatie met het aangrenzende openbaar domein.

#### 1.7.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de drie verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen het BPA zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

Het bouwblok sluit harmonisch aan met de overige bebouwing in de Roeselstraat en vormt een samenhangend geheel.

#### 1.7.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.7.2 Bestemmingsvoorschriften

1.7.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

1.7.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## 1.7.3 Bebouwingsvoorschriften

### 1.7.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

### 1.7.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**  
De gebouwen bestaan uit een volume van **drie bouwlagen** met een maximale kroonlijsthoogte van 9.00 m.
- **Bebouwing per laag**
  - Niveau –1            100%
  - Gelijkvloers        100%
  - 1<sup>ste</sup> verdieping      100%
  - 2<sup>de</sup> verdieping      50%
- **Bouwdiepte:**  
De bouwdiepte bedraagt **maximum 15m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Bouwbreedte:**  
De bouwbreedte bedraagt **maximum 45 m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Dakvorm**  
Plat dak

### 1.7.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**  
De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de bedieningsweg tussen twee appartementsblokken evenals de toegangen naar de meergezinswoningen
- **Afsluitingen**  
Alle afsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur. Tegen de tuinen van de aangrenzende eengezinswoningen wordt verplicht een haagaanplanting geplaatst
- **Parkeren**  
De eigen parkeerbehoefte dient ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de ondergrondse parkeerruimte dient te worden georganiseerd in de bedieningszone tussen de appartementen. In deze bedieningszone kunnen enkele dagparkeerplaatsen voorzien worden.



## **Hoofdstuk 2: Wegen en Pleinen**

### **Artikel 2.1: Wijkontsluiting**

#### **2.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

In het Mobiliteitsplan van de stad Hasselt wordt de Veldstraat, Kuringersteenweg (buiten Grote Ring) aangeduid als een lokale weg Type II, wijkontsluiting. De inrichting van deze wegen wordt in het Mobiliteitsplan vastgelegd. Binnen BPA 22 "Tommelen" zal de Tommelenstraat volgens deze principes ingericht worden.

### **Artikel 2.2: Buurtlaan**

#### **2.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis met een sterk groen en structurerend karakter in functie van de aanwezige gemengde functies.

#### **2.2.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Het deelgebied 1 "Roefsel Bosch" wordt ontsloten door de buurtlaan "Roeselstraat" die via een kruising aansluit op de Veldstraat

Deze zone fungeert als een zone voor bestemmingsverkeer. Ze zal ingericht worden als een laan met waardevolle hoogstam aanplanting. De gebruikte hoogstam hebben een sterke kruinvorming waardoor een groen dak ontstaat. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een traag verkeers-gebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot 4m50.

Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

Bijkomende groeninfillingen zorgen voor een afscherming van minder aantrekkelijke zichten in de buurtlaan, bv: de aanliggende KMO-bedrijven in de Roeselstraat.

De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn. De afwatering dient daar waar mogelijk in open grachten aangelegd te worden.

### **Artikel 2.3: Woonstraat**

#### **2.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis met als aanwezige hoofdfunctie wonen

#### **2.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

In het deelgebied 1 "Roefsel Bosch" worden twee woonstraten ingericht, zij sluiten aan op de buurtlaan "Roeselstraat" ter hoogte van de appartementen. Het voorgebied van de appartementen en de aansluiting van de woonstraat op de buurtlaan moeten ruimtelijk een herkenbaar geheel vormen.

Deze zone fungeert als verblijfsfunctie gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is gericht met het oog op wonen. Voetgangers en fietsers hebben voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten voor de ontsluiting van de aanpalende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden zodat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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.

## **Artikel 2.5: Ontsluitingsweg Type 1**

### **2.5.1 Bestemmingsvoorschriften**

Ontsluiting en toegang tot de aanliggende appartementen

### **2.5.2 Bebouwingsvoorschriften.**

In het deelgebied 1 "Roefsel Bosch" worden drie ontsluitingswegen voorzien. Deze zones geven toegang tot de aanliggende appartementen.

In deze zone worden op een ruimtelijke en esthetische verantwoorde manier de toegangen tot de appartementen, de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen, enkele dagparkeerplaatsen en een kwalitatieve groenaanplanting voorzien. De omgevingskwaliteit van de appartementen dient door deze groeninulling versterkt te worden. Er wordt gewerkt met streekeigen groensoorten.

## **Artikel 2.7: Woonstraat met specifieke aandacht voor de recreatieve fietser**

### **2.7.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van de openbare weg enis voor de beperkte woonfunctie en een recreatieve fietsverbinding

### **2.7.2 Bebouwingsvoorschriften**

Dit gedeelte van de Spoorwegstraat en de Roeselstraat wordt ontwikkeld als een autoluw gedeelte waardoor een recreatieve fietsroute loopt. De fietsroute ligt op de rijweg. Deze zone fungeert als verblijfsfunctie gelinkt aan de aanpalende woningen, het stedelijk natuurpark en een recreatieve fietsroute van het stadcentrum richting Herkenrode bos. Voetgangers en fietsers hebben voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten voor de ontsluiting van de aanpalende woningen doch niet voor doorgaand verkeer. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden zodat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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. Deze straat wordt gekenmerkt door haar zeer groene karakter.

**Artikel 2.8: Fietspad****2.8.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van openbare wegen in functie van fiets - en voetgangersverkeer.

**2.8.2 Bebouwingsvoorschriften:**

Deze zone wordt specifiek ingericht voor fiets- en voetgangersverkeer. In deze zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte omgeving. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie zijn met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied, woonstraat, ...). De aanduiding van het fietspad is richtinggevend en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Het fiets-wandelpad heeft een minimum breedte van 2.00m.

## **Hoofstuk 3: Gemengde Functies**

### **Artikel 3.1: Gemengde functies met behoud van bestaande lokale KMO-bedrijven.**

#### **3.1.1 Algemeen:**

##### *3.1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten*

De aanwezige KMO-bedrijven in de Roeselstraat en de Veldstraat zijn bedrijven met een lokaal karakter en niet storend voor de woonomgeving. De huidige bedrijven zijn echter weinig representatief door hun gebouwen en de ontbrekende groenaanleg.

Nieuw constructies en aanpassingen aan bestaande gebouwen 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.

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

##### *3.1.1.2 Architecturale uitgangspunten*

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, enz.

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen op het perceel een samenhangend geheel

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.

#### **3.1.2 Bestemmingsvoorschriften:**

Kleine en middelgrote ondernemingen niet storend aan de woonfunctie, wonen, handel en/of diensten. Buitenopslagruimten kunnen niet voorzien worden in deze zone.

#### **3.1.3 Bebouwingsvoorschriften**

##### *3.1.2.1 Inplanting:*

Bij de inplanting moet er gestreefd worden naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van het terrein.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en het grondverzet geen wateroverlast veroorzaakt.

- **Voorgevellijn:** De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- **Bouwlijn zijgevel:** De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse en de achterste perceelsgrens bedraagt **minimum 5.00 m**.

#### 3.1.3.2 Bebouwing:

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst. Hoogte max 7.00m  
Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;
- **Bouwdiepte:**  
De afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden.
- **Dakvorm:**  
Vrij voor hoofdgebouw en de bijgebouwen.

#### 3.1.3.4 Terreinaanleg

- **Inritten en parkeren**  
De inritten moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (zoveel mogelijk vooraan op het terrein in te planten) als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximum 4.00 m toegelaten is). Elke functie moet voldoende parkeerplaatsen voorzien op het terrein om te voldoen aan zijn of haar parkeerbehoefte
- **Afsluitingen**  
Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd
- **Reliëfwijzigingen**  
Bij de inplantingen van de gebouwen en bij de terreinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op het eigen terrein wordt opgevangen
- **Parkeren**  
Men dient te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte, deze wordt bij voorkeur ondergronds aangelegd.
- **Hoogstammige bomen of houtwallen**  
De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing of terreininrichting moeten deze elementen maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenaanplantingen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk vermeld worden bij de bouwaanvraag

## **Hoofdstuk 4: Groenstructuren**

### **Artikel 4.2: Landschappelijke woonparken**

#### **4.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming : parkinrichting

#### **4.2.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk park. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dit van een natuurlijk park. Er dient rekening gehouden te worden met de aanliggende bebouwing die met hun zuidgevel uitkijken op deze parken. Binnen de inrichting van het park worden de nodige rust- en recreatieplekken ingericht. Buiten deze rust- en recreatieplekken is het toegelaten om een aantal wandelpaden te voorzien in het park. Deze paden zullen uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit met de natuurlijke structuur van het park bv. Dolomiet. De groenaanplanting in het park bestaat uit minimum 80% streekeigen groensoorten. Beperkte constructies (bv een pergola, kiosk, zitbanken,...) in functie van de parkzone zijn toegelaten. De landschappelijke woonparken leggen steeds een relatie met de aanliggende groene verbindingsbermen of met het stedelijk natuurpark Tommelen.

### **Artikel 4.3: Groene verbindingsbermen**

#### **4.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Het vormen van een groenscherm langs het spoor en de autostrade en het ontwikkelen van een groenverbinding tussen de grotere groengebieden.

#### **4.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

De groene verbindingsbermen situeren zich tegen de autosnelweg en langsheen de spoorlijn. Deze groene verbindingsbermen worden aangelegd in overleg met de groendienst van de stad Hasselt en de begeleider van het stedelijk natuurpark Tommelen, dit om een optimale wisselwerking te bekomen tussen deze zones. De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone.

In deze zone kunnen een beperkt aantal constructies worden toegelaten in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..)

### **Artikel 4.4: Groene buffer**

#### **4.4.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Buffering tussen twee verschillende functies

#### **4.4.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Een groene buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben en opgebouwd worden uit:

- Een bodembedekkende kruidlaag
- Heestermassieven
- En hoogstammig groen

De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van een bufferzone kan enkel in functie van een aangeduide fiets- of voetverbinding en dit over een beperkte lengte.

In deze bufferzones zijn geen bebouwingen, reclames en/of het stapelen van materialen toegelaten enkel een beperkt aantal constructies in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,...).

### **Artikel 4.5: Tuinen type 1**

#### **4.5.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

#### **4.5.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé groenzone voor de duo-woningen en de appartementen type 2.

Bijgebouwen:

Enkel niet vergunningsplichtige bijgebouwen zijn toegelaten zoals omschreven in artikel 3 § 11 a en b 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, gewijzigd bij besluit het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002

Afsluitingen:

Afsluitingen die op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden, worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

Afsluitingen in metselwerk, siersmeedwerk, betonplaten of hout worden niet toegelaten.

### **Artikel 4.6: Tuinen type 2**

#### **4.6.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

#### **4.6.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé groenzone voor de patio-woningen

Bijgebouwen:

Enkel in de zone voor aanbouwen (licht rose op plan) kunnen deze verwerkt worden. Zij moeten geïntegreerd worden in de constructie van de woning en uitgevoerd worden met dezelfde materialen als de hoofdbouw.

Afsluitingen:

- Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst kunnen uitgevoerd worden in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.
- Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens eveneens uitgevoerd worden in dezelfde materialen als de hoofdbouw (met uitzondering van hout, glas of metaal).
- Betonplaten of houten panelen worden niet toegelaten.

### **Artikel 4.7: Hagen**

#### **4.7.1 Bestemmingsvoorschriften**

Zorgen voor een afscherming in functie van privacy, onesthetisch uitzicht, of ruimtelijke overwegingen.

#### **4.7.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze schermhagen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen.

Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

### **Artikel 4.9: Voorgebieden appartementen type 1 en 2**

#### **4.9.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé en semi-openbare groenzone horende bij de woonfunctie

#### **4.9.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé en semi –openbare groenzone voor de appartementen type 1 en 2.

Deze voorgebieden vormen samen met het openbaar domein een esthetisch en harmoniërend geheel. Ze worden opgebouwd met een bodembedekkende laag waarin enkele hogere elementen kunnen verwerkt worden. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen groensoorten en moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.



## **Artikel 4.13: Achteruitbouwstrook**

### **4.13.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé en semi-openbaar domein horende bij de woonfunctie

### **4.13.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé en semi –openbaar domein voor de patio-woningen.

Deze voorgebieden vormen samen met het openbaar domein een esthetisch en harmoniërend geheel. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen groensoorten

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

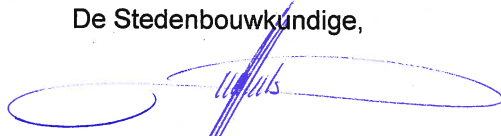
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



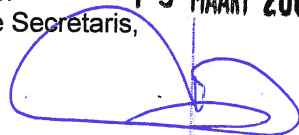
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



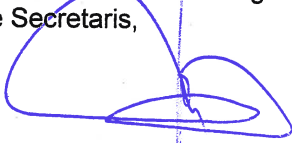
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



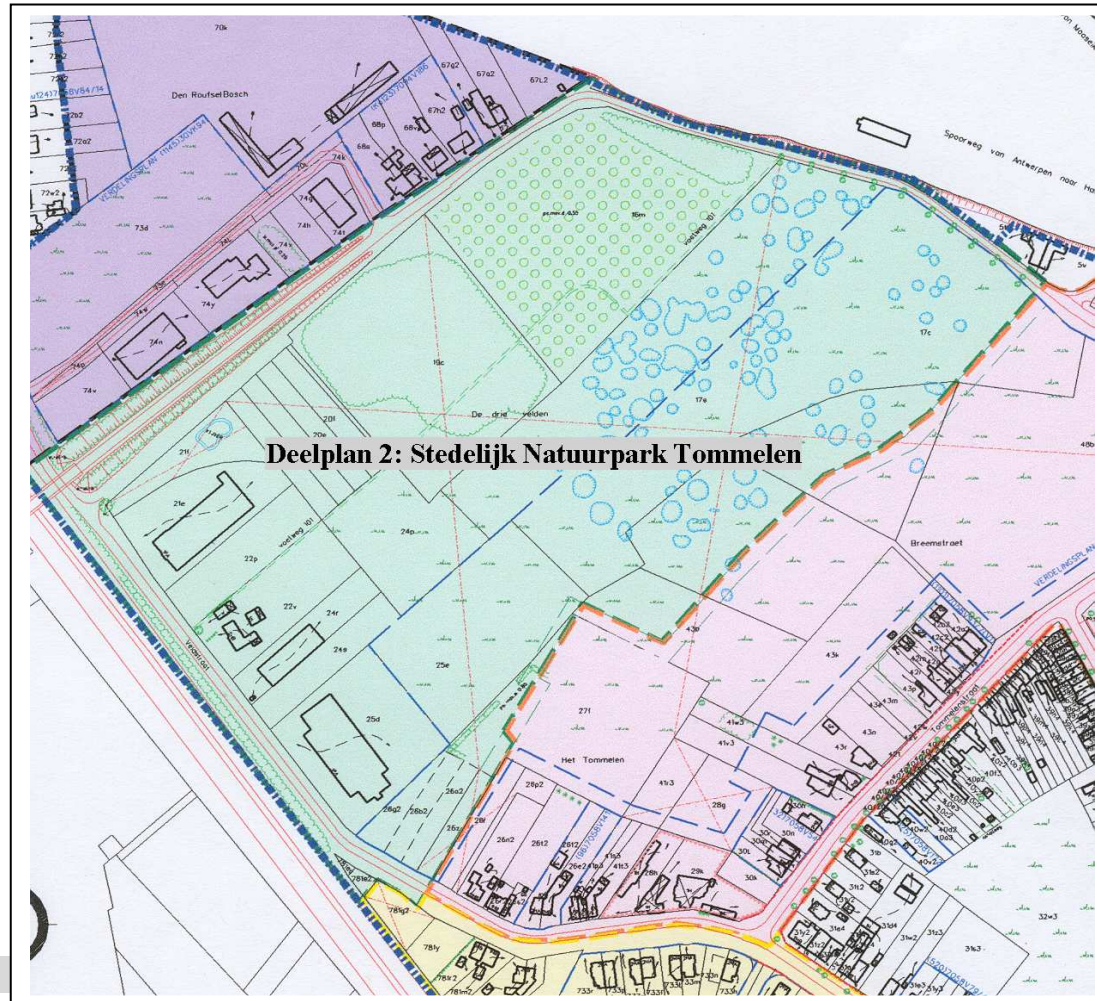
De Burgemeester,



De Burgemeester,



## DEELPLAN 2: Stedelijk Natuurpark Tommelen



## **DEELPLAN 2: STEDELIJK NATUURPARK TOMMELEN**

### **Hoofdstuk 2: Wegen en Pleinen**

#### **Artikel 2.1: Wijkontsluiting**

##### **2.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

In het Mobiliteitsplan van de stad Hasselt wordt de Veldstraat, Kuringersteenweg (buiten Grote Ring) aangeduid als een lokale weg Type II, wijkontsluiting. De inrichting van deze wegen wordt in het Mobiliteitsplan vastgelegd. Binnen BPA 22 "Tommelen" zal ook de Tommelenstraat op dezelfde manier ingericht worden.

#### **Artikel 2.7: Woonstraat met specifieke aandacht voor de recreatieve fietser**

##### **2.7.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van de openbare wegenis voor de beperkte woonfunctie en een recreatieve fietsverbinding

##### **2.7.2 Bebouwingsvoorschriften**

Dit gedeelte van de Spoorwegstraat en de Roeselstraat wordt ontwikkeld als een autoluw gedeelte waardoor een recreatieve fietsroute loopt. De fietsroute ligt op de rijweg. Deze zone fungeert als verblijfsfunctie gelinkt aan de aanpalende woningen en een recreatieve fietsroute van het stadcentrum richting Herkenrode bos. Voetgangers en fietsers hebben voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten voor de ontsluiting van de aanpalende woningen doch niet voor doorgaand verkeer. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden zodat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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. Deze straat wordt gekenmerkt door haar zeer groene karakter.

#### **Artikel 2.8: Fietspad**

##### **2.8.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van openbare wegenis in functie van fiets - en voetgangersverkeer.

**2.8.2 Bebouwingsvoorschriften:**

Deze zone wordt specifiek ingericht voor fiets- en voetgangersverkeer. In deze zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte omgeving. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie zijn met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied, woonstraat, ...). De aanduiding van het fietspad is richtinggevend en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Het fiets-wandelpad heeft een minimum breedte van 2.00m.

**Artikel 2.9: Indicatieve voetweg****2.9.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van openbare wegen in functie van voetgangersverkeer.

**2.9.2 Bebouwingsvoorschriften:**

Deze zone kan een eigen vormgeving en inrichting krijgen maar dient zich volledig in te passen en aan te sluiten bij de aanpalende bestemmingszone (de groene verbindingsberm en het stedelijk natuurpark Tommelen). De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie zijn met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied). De aanduiding van het de voetgangersverbinding is louter indicatief, de as-lijn geeft een zone weer waar deze verbinding gelegen is en welke zones er verbonden worden. De juiste plaats wordt bepaald in het ontwerp van de openbare ruimte.

## **Hoofstuk 3: Gemengde Functies**

### **Artikel 3.1: Gemengde functies met behoud van de bestaande lokale KMO-bedrijven.**

#### **3.1.1 Algemeen:**

##### *3.1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten*

De aanwezige KMO-bedrijven in de Roeselstraat en de Veldstraat zijn bedrijven met een lokaal karakter en zijn niet storend voor de woonomgeving. De huidige bedrijven zijn echter weinig representatief door hun gebouwen en de ontbrekende groenaanleg.

Nieuw constructies en aanpassingen aan bestaande gebouwen 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.

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

##### *3.1.1.2 Architecturale uitgangspunten*

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, enz.

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen op het perceel een samenhangend geheel.

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.

#### **3.1.2 Bestemmingsvoorschriften:**

Kleine en middelgrote ondernemingen niet storend aan de woonfunctie, wonen, handel en/of diensten.

#### **3.1.3 Bebouwingsvoorschriften**

##### *3.1.2.1 Inplanting:*

Bij de inplanting moet er gestreefd worden naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van het terrein.

Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en het grondverzet geen wateroverlast veroorzaakt.

- **Voorgevellijn:** De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- **Bouwlijn zijgevel:** De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse en de achterste perceelsgrens bedraagt **minimum 5.00 m**.

#### 3.1.3.2 Bebouwing:

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst. Hoogte max 7.00m  
Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst.
- **Bouwdiepte:**  
De afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden.
- **Dakvorm:**  
Vrij voor hoofdgebouw en de bijgebouwen.

#### 3.1.3.3 Uitzicht

- **Materialen**  
Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

#### 3.1.3.4 Terreinaanleg

- **Inritten en parkeren**  
De inritten moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (zoveel mogelijk vooraan op het terrein in te planten) als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximum 4.00 m toegelaten is). Elke functie moet voldoende parkeerplaatsen voorzien op het terrein om te voldoen aan zijn of haar parkeerbehoefte
- **Afsluitingen**  
Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd
- **Reliëfwijzigingen**  
Bij de inplantingen van de gebouwen en bij de terreinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op het eigen terrein wordt opgevangen
- **Parkeren**  
Men dient te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte, deze wordt bij voorkeur ondergronds aangelegd.
- **Hoogstammige bomen of houtwallen**  
De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing of terreininrichting moeten deze elementen maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenaanplantingen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk vermeld worden bij de bouwaanvraag.

## **Hoofdstuk 4: Groenstructuren**

### **Artikel 4.1: Stedelijk Natuurpark Tommelen**

#### **4.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming : Stedelijk Natuurpark Tommelen

#### **4.1.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van het Stedelijk Natuurpark Tommelen. De natuurlijke kwaliteit van dit gebied moet optimaal bewaard worden. Daarom is het noodzakelijk dat er een beheersplan en een algemeen inrichtingsplan opgesteld worden voor het Stedelijk Natuurpark Tommelen. Hierin dient de aandacht specifiek uit te gaan naar de veiligheid in het park en naar de omliggende woonbuurten.

Binnen dit inrichtingsplan wordt er rekening gehouden met de verplaatsing van voetweg 101 naar de rand van het Stedelijke Natuurpark en de fietsverbinding in de Spoorwegstraat. Binnen het Stedelijk Natuurpark Tommelen zijn een beperkt aantal constructies toegelaten in functie van de fiets en voetgangersverbindingen ( bv: zitbanken, verlichting, verhardingen,...). Deze constructies mogen de draagkracht van het park niet overschrijden.

### **Artikel 4.3: Groene verbindingssbermen**

#### **4.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Het vormen van een groenscherm langs het spoor en de autostrade en het ontwikkelen van een groenverbinding tussen de grotere groengebieden.

#### **4.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

De groene verbindingssbermen situeren zich tegen de autosnelweg en langsheen de spoorlijn. Deze groene verbindingssbermen worden aangelegd in overleg met de groendienst van de stad Hasselt en de begeleider van het stedelijk natuurpark Tommelen. Dit om een optimale wisselwerking te bekomen tussen deze zones. De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone.

In deze zone kunnen een beperkt aantal constructies worden toegelaten in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..)

### **Artikel 4.4: Groene buffer**

#### **4.4.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Buffering tussen twee verschillende functies



#### **4.4.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Een groene buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben en opgebouwd worden uit:

- Een bodembedekkende kruidlaag
- Heestermassieven
- En hoogstammig groen

De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van een bufferzone kan enkel in functie van een aangeduide fiets- of voetverbinding en dit over een beperkte lengte.

In deze bufferzones zijn geen bebouwingen, reclames en/of het stapelen van materialen toegelaten enkel een beperkt aantal constructies in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..).

### **Artikel 4.7: Hagen**

#### **4.7.1 Bestemmingsvoorschriften**

Zorgen voor een afscherming in functie van privacy, onesthetisch uitzicht, of ruimtelijke overwegingen.

#### **4.7.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze schermhagen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen.

Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

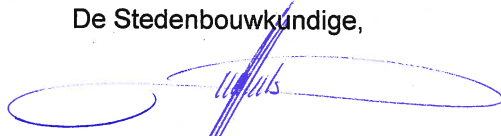
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



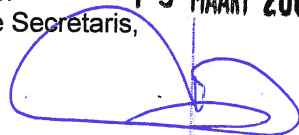
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



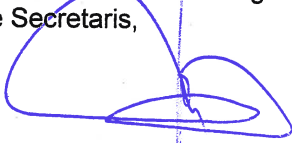
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



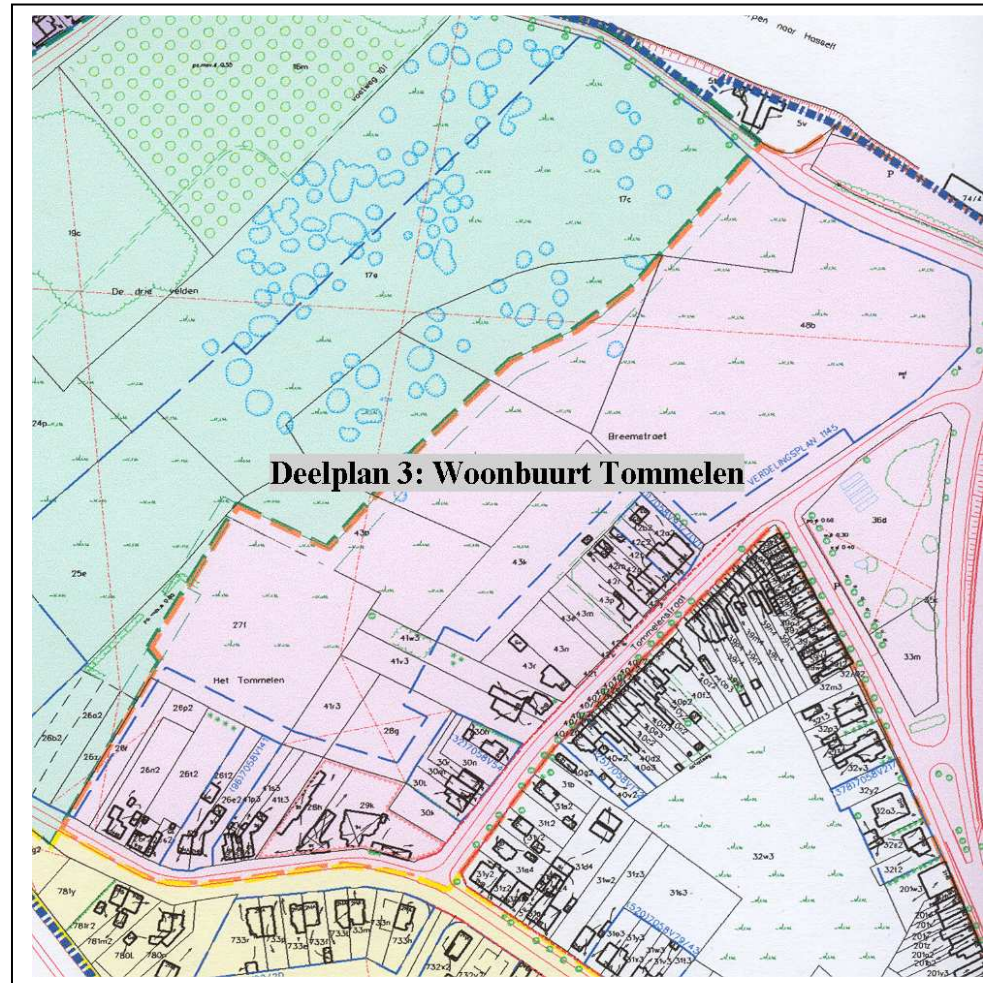
De Burgemeester,



De Burgemeester,



## DEELPLAN 3: Woonbuurt Tommelen



## DEELPLAN 3: WOONBUURT TOMMELEN

### Hoofdstuk 1: Wonen

#### Artikel 1.0: Algemeen

##### 1.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.0.1.1 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.
- 1.0.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de openruimte 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 bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

##### 1.0.2 Architecturale uitgangspunten

- 1.0.2.1 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 tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz....)
  - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- 1.0.2.2 Alle constructies, zowel hoofdgebouw als bijgebouwen, 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 gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- 1.0.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag

### 1.0.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.0.3.1 Inplanting:

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet 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.
- Het plaatsen van een constructie op of tegen de perceelsgrens wordt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek, "BS 20/05/2000: Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen zie art3 § 13 en art 4. Volgens artikel 7 kan aan de openbaarmaking voorbijgegaan worden indien de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekenen op het aanvraagformulier en alle plannen"

#### 1.0.3.2 Terreinaanleg

- Het **bestaande reliëf wordt maximaal behouden** bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting worden deze elementen maximaal geïntegreerd. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- Afsluitingen worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3.00 m toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan wanneer ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

## Artikel 1.1: Zone voor open en halfopen bebouwing

### 1.1.0 Algemeen

#### 1.1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone bevindt zich vooral langs de Veldstraat en beperkt langs de Spoorwegstraat. In deze zone vallen de verkavelingen 96 (7058V141), 1063 (7058V92/20), 743 (17V85), 646 (7058V82), 1300 (7058B02), 1045 (7058V92/1), 270 (7058V359), 1298 (7058V93), 325 (7058V429), Ku123 (7094V186) hiervan vervallen de stedenbouwkundige voorschriften en worden deze bepalingen gehanteerd.

#### 1.1.1.2 Architecturale uitgangspunten

Open en halfopen bebouwing, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met de bestaande bebouwing. De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatst bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen passend bij het hoofdgebouw.

### 1.1.2 Bestemmingsvoorschriften

1.1.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.1.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.1.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.1.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- Bouwlijn zijgevel: De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m, behalve daar waar het openbaar domein 15 m breed is en de zijgevel rechtstreeks aan het openbaar domein kan grenzen.

### 1.1.3.2 *Bebouwing:*

Open en halfopen bebouwing

- **Bouwhoogte:**

Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst

Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;

- **Bouwdiepte:**

Op het gelijkvloers maximum **20m**

Op de verdieping maximum **12m** (Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan om aan te sluiten op bestaande wachtgevels)

- **Dakvorm:**

De dakvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn vrij te kiezen, doch uniform per bouwblok.

- **Bijgebouwen**

Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuinstrook en eventueel in de zijtuinstrook.

Indien ze ingeplant worden in de zijtuinstrook zijn de constructies ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden ze ingeplant 3.00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen, met inbegrip van de constructies opgericht in de bouwvrije strook, bedraagt maximum 50m<sup>2</sup>

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd.**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 20m.

Bouwdiepte op verdieping: 10m.

Dakhelling :45°, dakmateriaal zwarte matte pannen.

Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde)

## Artikel 1.2: Zone voor gekoppelde bebouwing

### 1.1.2 Algemeen

#### 1.1.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone bevindt langs de Tommelenstraat en op de hoek van de Tommelenstraat en de Veldstraat. In deze zone vallen de verkavelingen 32 (7058V54), 1101(7058V937) hiervan vervallen de stedenbouwkundige voorschriften en worden volgende bepalingen gehanteerd.

#### 1.1.2.2 Architecturale uitgangspunten

Gekoppelde bebouwing. Er kan gebouwd worden in halfopen of gesloten bebouwing, waarbij desgevallend dient aangesloten te worden open bestaande halfopen of gesloten bebouwing met een wachtgevel.

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatste bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen passend bij de hoofdbouw. Enkel tuinhuisjes tot 10 m<sup>2</sup> kunnen uitgevoerd worden in een houten constructie.

### 1.1.3 Bestemmingsvoorschriften

1.1.3.1 Hoofdbestemming: één- en meergezinswoningen

1.1.3.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.1.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.1.3.1 Inplanting

- **Voorgevellijn**: De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- Bij hoekpercelen of halfopen bebouwingen dient de afstand tot de open zijdelingse perceelsgrens **minimum 3.00 m** te bedragen.

#### 1.1.3.2 Bebouwing:

Gekoppelde bebouwing

- **Bouwhoogte**:  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst  
Bijgebouwen: maximum één bouwlaag onder kroonlijst;



- **Bouwdiepte:**  
Op het gelijkvloers maximum **20m**  
Op de verdieping maximum **12m** (Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan bij aansluiting op bestaande wachtgevels)
- **Dakvorm:**  
De dakvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn vrij te kiezen, doch uniform per bouwblok.
- **Bijgebouwen**  
Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuinstrook en eventueel in de zijtuinstrook.  
Indien ze ingeplant worden in de zijtuinstrook zijn de constructies ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden ze ingeplant 3.00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.  
De totale oppervlakte van de bijgebouwen, met inbegrip van de constructies opgericht in de bouwvrije strook, bedraagt maximum 50m<sup>2</sup>

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 20m

Bouwdiepte op verdieping: 10m

Dakhelling : 35° of aansluiten met de bestaande constructie, dakmateriaal zwarte matte pannen

Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde) of aansluiten met de bestaande constructie.

## Artikel 1.4: Zone voor Patio-woningen

### 1.4.1 Algemeen

#### 1.4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De oriëntatie van de woning heeft aanleiding gegeven tot het ontwikkelen van een Patio-woning.

#### 1.4.1.2 Architecturale uitgangspunten

Gezien de geëigende vorm van de patiowoningen is een moderne en eigentijdse architectuur vereist, eventuele historiserende stijlen zijn niet toegelaten. De patiowoningen structureren de openbare ruimte door hun herhalend bouwvolume welk een vast ritme vormt in het straatbeeld.

Gezien de ruime bebouwingsmogelijkheid op het perceel en het vrijwaren van de tuin worden geen losstaande bijgebouwen aanvaard.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De noordelijke gevel is volledig gesloten en wordt afgewerkt met dezelfde gevelmateriaal als de overige gevels. Enkel de noord gevels grenzend aan het openbaar domein kunnen open gewerkt worden.

### 1.4.2 Bestemmingsvoorschriften

1.4.2.1 Hoofdbestemming: één- of meergeneratiewoning

1.4.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.4.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.4.3.1 Inplanting

- **Voorgevellijn:** De voorgevel van de hoofdbouw wordt ingeplant op de rooilijn in de noordoosthoek van het perceel  
De voorgevel van **het bijgebouw ligt 3,00 m achter de rooilijn.**  
Bouwlijn zijgevel: De oostelijke zijgevel wordt opgericht tegen de perceelsgrens met een verplichte bouwdiepte van 25 m.

#### 1.4.3.2 Bebouwing:

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: 1 bouwlaag onder de kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 4,00 m  
Bijgebouwen : 1 bouwlaag onder kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 4,00 m.
- **Bouwdiepte:**  
Hoofdbouw **verplicht 25 m**  
Bijgebouwen : **maximum 6 m.**

- **Bouwbreedte:**  
Hoofdbouw **verplicht 8 m** op de rooilijn  
Bijgebouwen **max. 12 m**.
- **Dakvorm:**  
Hoofdbouw en bijgebouw: **plat dak**
- **Bijgebouwen**  
Bijgebouwen worden opgericht in grafisch aangeduide zone (roze op het bestemmingsplan) van de zijtuinstrook.  
In de tuinzone kunnen geen vrijstaande bijgebouwen opgericht worden.

#### 1.4.3.3 Terreinaanleg

- **Afsluitingen**  
Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur.

## Artikel 1.8: Zone voor wonen aan autoluwe woonstraat.

### 1.8.1 Algemeen

#### 1.8.1.1 *Ruimtelijke uitgangspunten*

De woningen zijn gelegen aan een autoluwe woonstraat met een groene doorsteek naar het aangrenzende Stedelijke natuurpark Tommelen. Ze worden opgericht op de rooilijn en vormen de wand van het openbaar domein. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving, en een harmonisch geheel vormen met de aangrenzende woningen.

#### 1.8.1.2 *Architecturale uitgangspunten*

De woningen structureren de openbare ruimte door hun bebouwing op de rooilijn.

Gezien de woningen in relatie staan met het stedelijk natuurpark Tommelen zijn ecologisch verantwoorde woningen aangewezen. In het concept van de woningen wordt een optimale bezonning nagestreefd en werkt men met energiebesparende elementen. Het gebruik van zonnepanelen, zonneboilers, zuinige verwarmingssystemen, een ecologisch verantwoorde afwatering en andere..., wordt aanbevolen.

Gezien de geëigende vorm van deze woningen is een moderne en eigentijdse architectuur vereist, eventuele historiserende stijlen zijn niet toegelaten. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

Door de ruime bebouwingsmogelijkheid op het perceel in het hoofdvolume en de bijgebouwen worden geen losstaande tuinhuisjes, serres of volièrres toegelaten in de tuinzone. De garages worden voorzien in de zone voor bijgebouwen gelegen aan de ontsluitingsweg. Er zijn geen garages toegelaten in de hoofdbouw.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen passend bij het hoofdgebouw.

### 1.8.2 Bestemmingsvoorschriften

1.8.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.8.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonomgeving.

### 1.8.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.8.3.1 *Inplanting*

- **Perceelsbreedte:**  
De perceelsbreedte bedraagt minimum 7.00 m en maximum 10.00m
- **Voorgevellijn:** De voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant op de rooilijn van de autoluwe straat  
De voorgevel van het bijgebouw wordt ingeplant op de rooilijn langs de ontsluitingsweg.
- **Bouwlijn zijgevel:** gesloten bebouwing = op de perceelsgrens.  
De kopwoning aansluitend met het openbaar domein (breedte 15 m) wordt opgericht tegen de perceelsgrens.  
De kopwoning gericht naar het stedelijk natuurpark wordt met de zijgevel op minimum 3,00 m van de perceelsgrens geplaatst.

#### 1.8.3.2 *Bebouwing:*

- **Bouwhoogte:**
  - zone 3P**  
Hoofdbouw: maximum drie bouwlagen onder kroonlijst. Maximale hoogte = 9.00 m  
Bijgebouwen: maximum één bouwlaag onder kroonlijst, kroonlijst 3.00 m
  - zone 2H**  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst. Maximale hoogte = 6.00 m  
Bijgebouwen: maximum één bouwlaag onder kroonlijst, kroonlijst 3.00 m
- **Bouwdiepte:**
  - zone 3P**  
Op het gelijkvloers: maximum **15 m**  
Op de verdiepingen: maximum **12 m**
  - zone 2H:**  
Op het gelijkvloers: maximum **15 m**  
Op de verdiepingen: **10m**
- **Bebouwing per laag**
  - Gelijkvloers: Maximum 100%
  - 1<sup>ste</sup> verdieping: Maximum 100%
  - 2<sup>de</sup> verdieping: Maximum 50% (enkel bij type 3P)
- **Dakvorm:**
  - zone 3P**  
Hoofdbouw : plat dak  
Bijgebouw: plat dak
  - zone 2H**  
Hoofdbouw : hellend dak 40°  
Bijgebouw: plat dak

- **Bijgebouwen**

De bijgebouwen worden opgericht tegen de rooilijn van de ontsluitingsweg, en op de perceelsgrenzen. De constructies op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in metselwerk en hebben een hoogte van 3.00 m. In deze zone worden de garages en de aanhorige bijgebouwen opgericht. Zij vormen samen een architectonisch verantwoord en harmonisch geheel. Door de ruime bebouwingmogelijkheid op het perceel in het hoofdvolume en de bijgebouwen worden geen losstaande tuinhuisjes, serres of volières toegelaten in de tuinzone.

Ze worden ingeplant op de grafisch aangegeven zone in het bestemmingsplan (rose);

- De maximale bouwdiepte is 6.00 m.
- De maximale bouwbreedte is de perceelsbreedte.

Het bijgebouw grenzend aan de buurtlaan wordt opgericht tegen de perceelsgrens van het openbaar domein in dezelfde materialen als de hoofdbouw.

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst worden volgende richtlijnen vastgelegd**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 15 m

Bouwdiepte op 1<sup>ste</sup> verdieping is 10 m

Dak: zone 3P plat dak, zone 2H hellend dak 40°

Kroonlijsthoogte 1<sup>ste</sup> verdieping 6.00 m (bovenzijde)

### 1.8.3.3 *Terreinaanleg*

- **Afsluitingen**

Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur. Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen om de privacy te verzekeren op de perceelsgrens geplaatst worden tussen twee woningen. De maximale lengte bedraagt 6,00 m achter de achtergevellijn.

Op de perceelsgrenzen met het openbaar domein kunnen enkel de hoger vermelde hagen aanvaard worden.

- **Parkeren**

De garages worden voorzien in de zone voor bijgebouwen gelegen aan de ontsluitingsweg. Er zijn geen garages toegelaten in de hoofdbouw. Iedere woning moet voldoen aan zijn eigen parkeerbehoefte.

## Artikel 1.9: Zone voor Groepswoningbouw type 1

### 1.9.1 Algemeen

#### 1.9.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De bebouwing op deze plaats draagt bij tot de gezichtsvorming van de wijk. Ze sluit langs één zijde aan met het grote watervlak en de Buurtlaan van de woonwijk en aan de andere zijde met de autoluwe woonstraat die een groene verbindingsas is naar het aangrenzende natuurgebied Tommelen.

Gezien de specifieke zuidwest oriëntering van het bouwblok naar het watervlak is een trapsgewijze bebouwing aangewezen. De terrassen van het gebouw richten zich naar het watervlak. De Kroonlijsthoogte aan de noordzijde van het bouwblok of aansluitend met de woonstraat wordt beperkt tot 2 bouwlagen, zodat de zon kan binnendringen in de woonstraat

De inritten naar de ondergrondse parkeerplaatsen komen uit in de Buurtlaan en niet in de autoluwe woonstraat

Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de relatie tussen het project voor groepswoningbouw, het aangrenzende watervlak en de aangrenzende openbare ruimte.

#### 1.9.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

Gezien de specifieke zuidwest oriëntering wordt in het concept gewerkt met een trapsgewijze bebouwing met kwalitatieve buitenruimte. Deze buitenruimten richten zich naar het aangrenzende watervlak.

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt ondermeer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over een opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving.

De Kroonlijsthoogte aan de noordzijde van het bouwblok of aansluitend met de woonstraat wordt beperkt tot 2 bouwlagen, zodat het zonlicht kan binnendringen in de woningen. De terugwijkzone voor de kroonlijsthoogte van de 2de verdieping ligt onder 45° en kan uitgevoerd worden met een hellende constructie of met een plat dak. In de buurtlaan wordt de kopgevel opengewerkt en op een kwaliteitsvolle manier aangesloten op het openbaar domein. De toegangen tot de wooneenheden situeren zich in de autoluwe woonstraat.

### 1.9.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## **1.9.2 Bestemmingsvoorschriften**

1.9.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

## **1.9.3 Bebouwingsvoorschriften**

### 1.9.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

### 1.9.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**  
De gebouwen bestaan uit een volume van **drie bouwlagen**.
- **Bouwdiepte:**  
De bouwdiepte bedraagt **maximum 24 m** zoals grafisch aangeduid op het plan.
- **Bouwbreedte:**  
De bouwbreedte bedraagt **maximum 80 m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Bebouwing per laag**
  - Niveau-1 maximum 100 %
  - Gelijkvloers maximum 100%
  - 1<sup>ste</sup> verdieping maximum 75%
  - 2<sup>de</sup> verdieping maximum 50%
- **Dakvorm**  
Vrij te kiezen.



### 1.9.3.3 *Terreinaanleg*

- ***Inritten en toegangen***

De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in het bouwblok en geven uit in de Buurtlaan. De toegangen van de woningen situeren zich in de autoluwe woonstraat.

- ***Afsluitingen***

Alle afsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

- ***Parkeren***

De eigen parkeerbehoefte moet voorzien worden in het bouwblok, bij voorkeur ondergronds. De ontsluiting van de ondergrondse parkeerruimte wordt georganiseerd via de Buurtlaan.

## Artikel 1.10: Zone voor Groepswoningbouw type 2

### 1.10.1 Algemeen

#### 1.10.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De zone voor groepswoningen Type 2 is gelegen ten noorden van de woonbuurt Tommelen. Ze sluit aan met de Spoorwegstraat, de nieuwe Buurtlaan en de autoluwe woonstraat. In de Spoorwegstraat wordt de groene buffer doorgetrokken waardoor het stedelijk natuurpark van hieruit voelbaar wordt. De aanliggende park en de bedieningszone van de groepswoningbouw versterkt deze groenstructuur welke verder loopt langsheen de projectzone.

#### 1.10.1.2 Architecturale uitgangspunten

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

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit bezitten.

Dit houdt ondermeer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over een opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving.

#### 1.10.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.10.2 Bestemmingsvoorschriften

1.10.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

## 1.10.3 Bebouwingsvoorschriften

### 1.10.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

### 1.10.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**

De gebouwen bestaan uit een volume van **drie bouwlagen**.

Bouwhoogte hoofdvolumes: Niveau 0 wordt voorzien op maximum 1 m 20 m boven maaiveld  
Boven het gelijkvloers zijn 2 normale verdiepingen toegelaten.

- **Bebouwing per laag**

- Niveau -1 max 100%
- Gelijkvloers max 100%
- 1<sup>ste</sup> verdieping max 100%
- 2<sup>de</sup> verdieping max 60%

- **Bouwdiepte:**

De bouwdiepte bedraagt **maximum 15 m** zoals grafisch aangeduid op het plan.

- **Bouwbreedte:**

De bouwbreedte maximaal zoals grafisch aangeduid op het plan

- **Dakvorm**

Plat dak

### 1.10.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**

De inritten naar de ondergrondse of half ondergrondse garages worden aangelegd in de groene park- en bedieningszone achter de twee bouwblokken. De toegangen tot de wooneenheden worden gesitueerd in de autoluwe woonstraat.

- **Afsluitingen**

Alle afsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

- **Parkeren**

De eigen parkeerbehoefte dient ondergronds of half ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de parkeerruimte wordt georganiseerd in de groene park en bedieningszone achter de bouwblokken. In de park en bedieningszone kunnen enkele dagparkeerplaatsen voorzien worden.

## Artikel 1.14: Zone voor schakelwoningen

### 1.4.2 Algemeen

#### 1.4.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De schakelwoningen worden met hun voorgevel opgericht op de rooilijn en met de oostgevel **tegen** de zijdelingse perceelsgrens. De schakelwoningen structureren de openbare ruimte door hun herhalend bouwvolume welk een vast ritme vormt in het straatbeeld. De woningen zijn met hun tuinen op het zuiden gericht waardoor ze van een ideale bezonning genieten.

#### 1.4.1.2 Architecturale uitgangspunten

Gezien de geëigende vorm van de schakelwoningen is een moderne en eigentijdse architectuur vereist, eventuele historiserende stijlen zijn niet toegelaten. De oostgevel kan in de eerste 5.00m niet opengaande en niet doorzichtige raamopeningen bevatten, het overige gedeelte wordt volledig gesloten uitgevoerd en afgewerkt met gevelmaterialen. Wanneer deze oostgevel grenst aan het openbaar domein, bij de hoekwoningen, kan deze beschouwd worden als een open gevel.

Het schakelvolume ligt 5.00m achter de rooilijn en heeft een maximale bouwdiepte van 7m. Dit volume wordt steeds uitgevoerd in dezelfde materialen als de hoofdbouw en is hieraan ondergeschikt.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

### 1.4.2 Bestemmingsvoorschriften

1.4.2.1 Hoofdbestemming: één- of meergeneratiewoning

1.4.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.4.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.4.3.1 Inplanting

- Voorgevelliijn: De voorgevel van de hoofdbouw wordt ingeplant op de rooilijn in de noordoost hoek van het perceel, en heeft **op de rooilijn** een verplichte **breedte van 8.00m**. De voorgevel van **het bijgebouw ligt op 5,00 m achter de rooilijn**.
- De oostelijke zijgevel wordt opgericht **tegen** de perceelsgrens met **een minimale diepte van 12m**.

#### 1.4.3.2 Bebouwing:

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: 2 bouwlagen onder de kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 6,00 m  
Bijgebouwen : 1 bouwlaag onder kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte is 4,00 m.

- **Bouwdiepte:**  
Hoofdbouw **maximum 15m**  
Bijgebouwen : **maximum 7 m.**
- **Bouwbreedte:**  
Hoofdbouw **8m op de rooilijn**  
Bijgebouwen: zie grafische aanduiding op bestemmingsplan
- **Dakvorm:**  
Hoofdbouw en bijgebouw: **plat dak**

- **Bijgebouwen**

In de **zijtuinstrook** kunnen bijgebouwen(roze op het bestemmingsplan) opgericht worden met een diepte van max 7m. Deze bijgebouwen liggen **5,00m** achter de rooilijn en worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de hoofdbouw. Het bijgebouw kan een schakel vormen tussen twee half-open bebouwingen. Het volume van deze schakel is steeds ondergeschikt aan de hoofdbouw

In de **achtertuintrook** kunnen enkel niet vergunningsplichtige bijgebouwen toegelaten worden zoals omschreven in artikel 3 § 11 a en b van 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, gewijzigd bij besluit het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002

#### 1.4.3.4 Terreinaanleg

- **Afsluitingen**  
Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur.

## **Hoofdstuk 2: Wegen en Pleinen**

### **Artikel 2.1: Wijkontsluiting**

#### **2.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

In het Mobiliteitsplan van de stad Hasselt wordt de Veldstraat, Kuringersteenweg (buiten Grote Ring) aangeduid als een lokale weg Type II, wijkontsluiting. De inrichting van deze wegen wordt in het Mobiliteitsplan vastgelegd. Binnen BPA 22 "Tommelen" zal ook de Tommelenstraat op dezelfde manier ingericht worden.

### **Artikel 2.2: Buurtlaan**

#### **2.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegen is met een sterk groen en structurerend karakter in functie van de aanwezige functies.

#### **2.2.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Het deelgebied 3 "Woonbuurt Tommelen" wordt ontsloten door een nieuwe Buurtlaan. Deze Buurtlaan heeft een aansluiting in de Spoorwegstraat, de Tommelenstraat en de Veldstraat. Deze zone fungeert als een zone voor bestemmingsverkeer. Ze zal ingericht worden als een laan met waardevolle hoogstam aanplanting. De gebruikte hoogstam hebben een sterke kruinvorming waardoor er een groen dak ontstaat. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een traag verkeersgebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot 4 m 50.

Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

Bijkomende groeninvullingen zorgen voor een afscherming ten opzichte van de tuinen en het projectgebied in de Tommelenstraat.

De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn en de afwatering dient daar waar mogelijk in open grachten aangelegd te worden.

### **Artikel 2.3: Woonstraat**

#### **2.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegen is met als aanwezige hoofdfunctie: wonen

#### **2.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

In het deelgebied 3 "woonbuurt Tommelen" worden twee woonstraten ingericht, zij sluiten aan op de Buurtlaan.

Deze zone fungeert als verblijfsfunctie gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is gericht met het oog op wonen. Voetgangers en fietsers hebben voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten voor de ontsluiting van de aanpalende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden zodat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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.

## Artikel 2.4: Autoluwe woonstraat met een groene verbinding naar het stedelijk natuurpark Tommelen

### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften

Aanleg van openbare wegenis met een autoluw karakter met als hoofdfunctie wonen.  
Verbinden van de woonbuurt met het stedelijk natuurpark Tommelen

### 2.4.2 Bebouwingsvoorschriften.

In het deelgebied 3 "Woonbuurt Tommelen" worden vier autoluwe woonstraten ingericht. Zij sluiten loodrecht aan op de Buurtlaan en de bufferzone rond het stedelijk natuurpark. Deze zone fungeert als **verblijfsfunctie** voor de aanpalende woningen (en/of groepswoningbouw) en als een **groene verbinding** naar het achterliggende groengebied.

Het openbaar domein wordt ingericht met een natuurlijke afwatering. Deze afwatering sluit aan op de bekenstructuur van het stedelijke natuurpark Tommelen en wordt geflankeerd door een duidelijke groenstructuur die deze natuurlijke as versterkt.

Het overige gedeelte wordt ingericht met het oog op wonen. Het accent ligt in deze zone op het verblijven en het creëren van een aangename buitenruimte. Gemotoriseerd verkeer wordt enkel toegelaten in functie van laden en lossen van personen en winkelwaren

De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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.

## Artikel 2.6: Ontsluitingsweg Type 2

### 2.6.1 Bestemmingsvoorschriften

Ontsluiten van garages en bijgebouwen.

### 2.6.2 Bebouwingsvoorschriften.

In het deelgebied 3 "woonbuurt Tommelen" worden drie ontsluitingswegen voorzien. Deze zones geven toegang tot de aanliggende garages en bijgebouwen.

In deze zone worden op een ruimtelijke en esthetische verantwoorde manier de toegangen tot de garages voorzien. Indien de bebouwing niet over de volledige breedte van het perceel loopt wordt tegen de perceelsgrens een haag aangeplant met een hoogte van 2.00 m, de garages en bijgebouwen worden gekoppeld geplaatst.

## **Artikel 2.9 Indicatieve voetweg**

### **2.9.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van openbare wegenis in functie van voetgangersverkeer en verplaatsing van officiële voetweg 101, opgenomen in de atlas der wegenis.

### **2.9.2 Bebouwingsvoorschriften:**

Deze zone wordt specifiek ingericht voor voetgangers. In deze zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte omgeving. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied, woonstraat, ...). De aanduiding van het voetpad is indicatief en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Het wandelpad heeft een minimum breedte van 1m20.

## **Artikel 2.11 Bestaande openbare wegenis met groenaanplantingen**

### **2.11.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis en openbaar groen.

### **2.11.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is gelegen tegen de Grote Ring en de sporen. Het gedeelte aan de brug is ingericht als een groene berm en wordt zo behouden. De huidige parking tegen de sporen wordt bij een herinrichting kwalitatief aangelegd met ruime groenvoorzieningen. Er wordt hier gedacht aan het parkeren onder een groen dak en afgeschermd van de Spoorwegstraat. Er moet gestreefd worden naar een groene aanleg van de omgeving die de ruimtelijke kwaliteit van de woonbuurt versterkt.



## **Hoofdstuk 4: Groenstructuren**

### **Artikel 4.4: Groene buffer**

#### **4.4.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Buffering tussen twee verschillende functies

#### **4.4.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Een groene buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte structuur hebben en opgebouwd worden uit:

- Een bodembedekkende kruidlaag
- Heestermassieven
- En hoogstammig groen

De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van een bufferzone kan enkel in functie van een aangeduide fiets- of voetverbinding en dit over een beperkte lengte.

In deze bufferzones zijn geen bebouwingen, reclames en/of het stapelen van materialen toegelaten enkel een beperkt aantal constructies in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..).

### **Artikel 4.6: Tuinen type 2**

#### **4.6.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

#### **4.6.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé groenzone bij de patio woningen en de woningen in de autoluwe straten.

Enkel in de roos aangeduide zone kunnen bijgebouwen opgericht worden. Zij moeten geïntegreerd worden in een ruimer geheel en uitgevoerd worden in dezelfde materialen als de hoofdbouw.

De afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden, kunnen uitgevoerd worden in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur.

Een afsluiting in dezelfde materialen als de hoofdbouw is eveneens aanvaardbaar. Deze kunnen voor de patiowoningen opgericht worden tegen de perceelsgrenzen. Voor de woningen gelegen in de autoluwe woonstraat mogen ze opgericht worden tot maximum 6.00 m achter de achtergevellijn.

Betonplaten of houten panelen worden niet toegelaten.

## Artikel 4.7: Hagen

### 4.7.1 Bestemmingsvoorschriften

Zorgen voor een afscherming in functie van privacy, onesthetisch uitzicht, of ruimtelijke overwegingen.

### 4.7.2 Bebouwingsvoorschriften

Deze schermhagen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen.

Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

## Artikel 4.8: Water en groenzone

### 4.8.1 Bestemmingsvoorschriften

Zone voor een openbaar park met een watervlak en een groenzone met speelweide, bestemd voor de woonbuurt

### 4.8.2 Bebouwingsvoorschriften

Het watervlak fungeert als opvang voor het regenwater en is een verfrissend element in de wijk. In combinatie met dit watervlak wordt een openbare groene ruimte ingericht waarin zich een speelweide voor de woonbuurt situeert.

Het openbaar speelpark wordt uitgerust als een park met streekeigen beplanting, binnen deze zone kunnen speeltuigen, banken, een speelveld, e.a. aangelegd worden.

## Artikel 4.10: Terrassen

### 4.10.1 Bestemmingsvoorschriften

Oprichten van privé terrassen

### 4.10.2 Bebouwingsvoorschriften

In deze zone worden de terrassen aangelegd voor de wooneenheden op het gelijkvloers van de groepswoningbouw type1. Deze terrassen hebben een rechtstreekse relatie met de aangrenzende water en groenzone, ze kunnen iets verhoogd liggen om de privacy te verzekeren.

## **Artikel 4.11: Park- en bedieningszone**

### **4.11.1 Bestemmingsvoorschriften**

Park en bedieningszone voor de inritten naar ondergrondse garages, eventueel de toegangen van wooneenheden en beperkt dagparkeren.

### **4.11.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone wordt aangelegd als een groen park, waarin de inritten naar de ondergrondse of half ondergrondse garages, eventueel de toegangen tot de woningen en beperkt enkele dagparkeerplaatsen voorzien worden. Voor de aanleg van deze zone dient een uitvoerings- en beplantingsplan toegevoegd te worden bij de stedenbouwkundige vergunning. De zone voor inritten en dagparkeerplaatsen moet tot het minimum beperkt blijven.

## **Hoofdstuk 5: Projectzones**

### **Artikel 5.0: Algemeen**

#### *Projectzone:*

De Projectzone vereist een aparte benadering , waarbij de aandacht uit gaat naar

- De specifieke randvoorwaarden
- De ruimtelijke en architectonische samenhang van de toe te voegen bouwmassa
- De wisselwerking tussen de open ruimte en de bebouwing.

Voor elke projectzone zijn in stedenbouwkundige voorschriften zowel planologisch als architectonisch randvoorwaarden opgelegd. Binnen deze vastgelegde marges geeft de projectzone de ontwerpers en bouwheren een grotere flexibiliteit en dus een grotere verantwoordelijkheid naar het project toe.

#### *Procedure:*

Binnen de projectzone wordt aangeraden, alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen

Dit stedenbouwkundig attest kan volgende elementen bevatten:

- Een analyse en interpretatie van de bestaande toestand
- De nodige plannen en geveltekeningen van het project zelf, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm.
- Een volumestudie van het project. Dit kan in de vorm van een maquette of met een computersimulatie. Bij een computersimulatie kan het College van Burgemeester en Schepenen bijkomende camerastandpunten vragen, ten einde zich een correct beeld te vormen.
- Een duidelijke kwantificering van het programma
- Een motivatie van de woonkwaliteit van de diverse onderdelen in combinatie met de andere functie.

### **Terminologie**

*Bebouwingsindex:* De verhouding van het geheel van de bebouwing en /of de overdekte terreinoppervlakte ten opzichte van de projectzone;

*Vloerindex:* de verhouding van de bruto-vloerindex van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van de projectzone.

*Referentiepeil:* Het referentiepeil stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend wegdek, gemeten op de rooilijn of de weggrens (in principe het voetpad).

### **Artikel 5.1: Projectzone 1**

#### **5.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Hoofdbestemmingen:* Zone bestemd voor wonen, vrije beroepen, handel en of diensten voor zover ze geen hinderlijke vestiging betekenen voor de aanliggende woonwijk St.Kristoffel.

### 5.1.2 Bebouwingsvoorschriften

De projectzone kan door haar specifieke ligging in de woonwijk St. Kristoffel en grenzend aan de Grote Ring een hoger bouwprogramma in zich houden. Het bouwprogramma moet uitgewerkt worden in functie van de aanliggende woningen. Er dient steeds voldoende afstand genomen te worden ten opzichte van de woonfunctie om de privacy te verzekeren.

#### Architecturale uitgangspunten

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

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over een opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als Deze van de omgeving.

Inplanting: De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van de projectzone. Hierbij wordt steeds rekening gehouden met mogelijke inijk of hinder voor de aanliggende woonbuurt. Als referentiepeil wordt de hoogte van de voorliggende Tommelenstraat aangenomen in het midden van de projectzone.

Bouwhoogte: de bouwhoogte van de op te richten constructies is maximaal 4 bouwlagen.

Bebouwingsindex bedraagt **maximum 40%** de overige ruimte wordt ingericht als een park en bedieningszone zoals omschreven in artikel 4..11.

<u>Vloerindex:</u>	gelijkvloers 0,4		
	1st verdieping 0,2		
	2 <sup>de</sup> verdieping 0,2		
	3 <sup>de</sup> verdieping 0.2	<b>vloerindex bedraagt</b>	<b>V/T= 1.0</b>

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

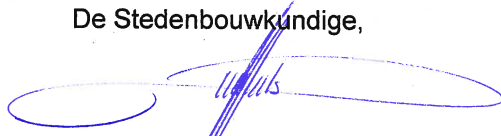
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



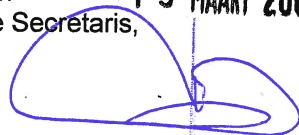
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



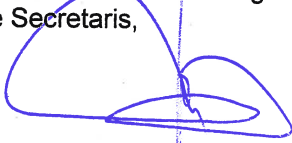
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,




Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



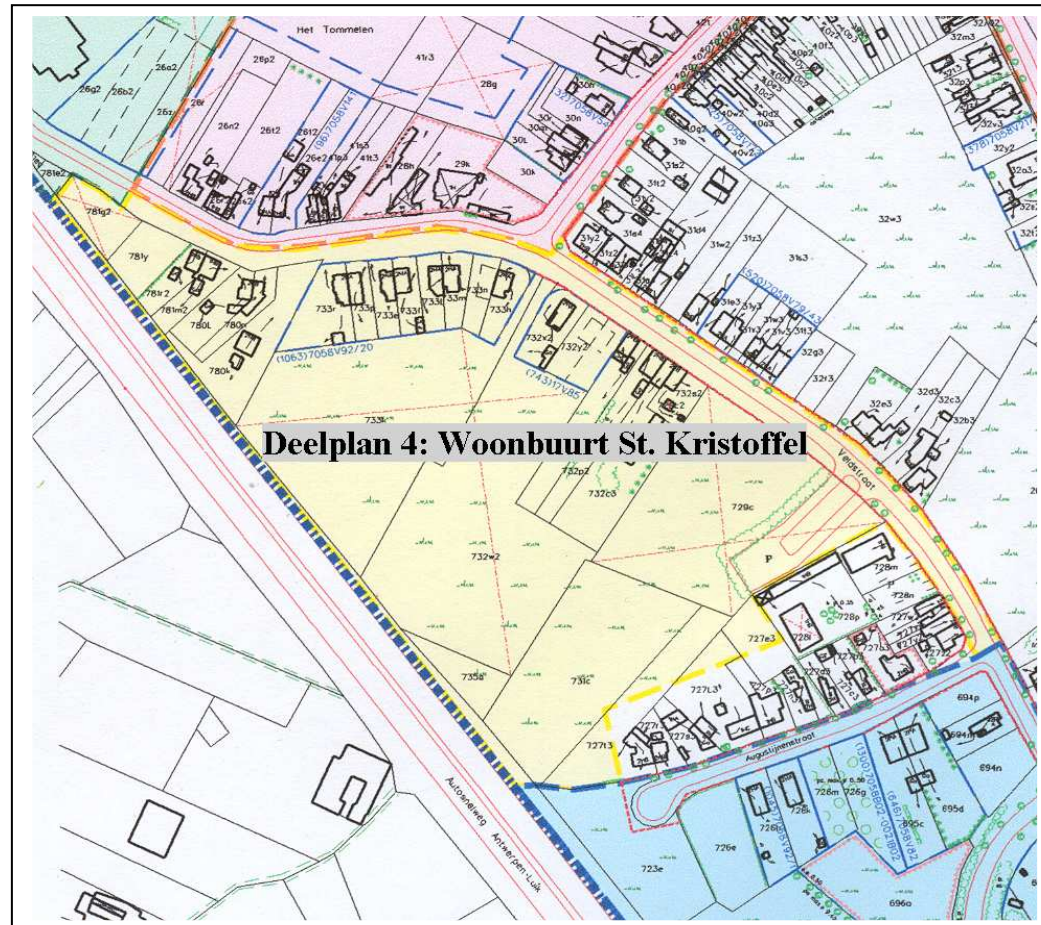
De Burgemeester,



De Burgemeester,



## DEELPLAN 4: Woonbuurt St.Kristoffel



## DEELPLAN 4: WOONBUURT SINT KRISTOFFEL

### Hoofdstuk 1: Wonen

#### Artikel 1.0: Algemeen

##### 1.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.0.1.1 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.
- 1.0.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de openruimte 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 bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

##### 1.0.2 Architecturale uitgangspunten

- 1.0.2.1 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 tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz....)
  - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- 1.0.2.2 Alle constructies, zowel hoofdgebouw als bijgebouwen, 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 gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- 1.0.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag



### 1.0.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.0.3.1 Inplanting:

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet 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.
- Het plaatsen van een constructie op of tegen de perceelsgrens wordt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek, "BS 20/05/2000: Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen zie art3 § 13 en art 4. Volgens artikel 7 kan aan de openbaarmaking voorbijgegaan worden indien de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekenen op het aanvraagformulier en alle plannen"

#### 1.0.3.2 Terreinaanleg

- Het **bestaande reliëf wordt maximaal behouden** bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting worden deze elementen maximaal geïntegreerd. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- Afsluitingen worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3.00 m toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan wanneer ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

## Artikel 1.1: Zone voor open en halfopen bebouwing

### 1.1.0 Algemeen

#### 1.1.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone bevindt zich vooral langs de Veldstraat en beperkt langs de Spoorwegstraat. In deze zone vallen de verkavelingen 96 (7058V141), 1063 (7058V92/20), 743 (17V85), 646 (7058V82), 1300 (7058B02), 1045 (7058V92/1), 270 (7058V359), 1298 (7058V93), 325 (7058V429), Ku123 (7094V186) hiervan vervallen de stedenbouwkundige voorschriften en worden deze bepalingen gehanteerd.

#### 1.1.1.2 Architecturale uitgangspunten

Open en halfopen bebouwing, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met de bestaande bebouwing. De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatst bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Enkel tuinhuisjes tot 10 m<sup>2</sup> kunnen uitgevoerd worden in een houten constructie.

### 1.1.2 Bestemmingsvoorschriften

1.1.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.1.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.1.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.1.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- Bouwlijn zijgevel: De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m.

#### 1.1.3.2 Bebouwing:

Open en halfopen bebouwing

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst  
Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;

- **Bouwdiepte:**  
Op het gelijkvloers maximum **20m**  
Op de verdieping maximum **12m** (Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan om aan te sluiten op bestaande wachtgevels)
- **Dakvorm:**  
De dakvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn vrij te kiezen, doch uniform per bouwblok.
- **Bijgebouwen**  
Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuintrook en eventueel in de zijtuintrook.  
Indien ze ingeplant worden in de zijtuintrook zijn de constructies ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden ze ingeplant 3.00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.  
De totale oppervlakte van de bijgebouwen, met inbegrip van de constructies opgericht in de bouwrijke strook, bedraagt maximum 50m<sup>2</sup>

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd.**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum **20m**.

Bouwdiepte op verdieping : **10m**.

Dakhelling 45°, dakmateriaal zwarte matte pannen.

Kroonlijsthoogte **5m80** (bovenzijde)

## Artikel 1.2: Zone voor gekoppelde bebouwing Type 1 en Type 2

### 1.2.1 Algemeen

#### 1.2.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

In de woonbuurt St. Kristoffel worden de woningen gelegen langs de buurtlaan (Type 1) en de woonstraat opgericht in een gesloten bouwtype. De woningen in de buurtlaan hebben een oost-west oriëntering waardoor ze aan beide zijde een goede bezonning bekomen. De begrenzing van de buurtlaan wordt aan één zijde steeds gerealiseerd door deze woningen die op de rooilijn worden opgericht. Aan de andere zijde grenst de buurtlaan aan twee parkgebieden met woonfunctie.

De woningen in de woonstraat (type 2) zijn met hun tuinen volledig naar het zuiden gericht en worden door een groene buffer afgeschermd van de achterliggende snelweg.

#### 1.2.1.2 Architecturale uitgangspunten

Gekoppelde bebouwing.

De woningen type 1 (gelegen in de buurtlaan) worden opgericht in gesloten bouwvorm. In dit type wordt geopteerd om de garages niet in de woning te voorzien. Deze worden opgericht in de zone voor bijgebouwen gelegen in de tuinstrook van deze woningen. De zone voor bijgebouwen is bereikbaar via een ontsluitingsweg Type 2. De oprichting van de bijgebouwen gebeurt op de rooilijn van de ontsluitingsweg.

De hoekwoningen grenzend aan de woonstraat worden opgericht als een half open bebouwing. De zijgevel wordt op de rooilijn ingeplant. Het niet bebouwde gedeelte van de rooilijn in de woonstraat wordt afgewerkt met een streekeigen haagaanplanting met een hoogte van 2.00m. De hoekwoningen tegen de bestaande tuinen van de Veldstraat worden opgericht op minimum 3.00m van de zijdelingse perceelsgrens

De woningen type 2 (gelegen in de woonstraat) worden eveneens opgericht in een gesloten bouwtype. De hoekwoningen grenzend aan de buurtlaan worden opgericht als een half open bebouwing. De zijgevel van deze woningen wordt op de rooilijn ingeplant.

De garages worden in type 2 voorzien in het hoofdvolume. In de tuinzone kunnen enkel niet vergunningsplichtige bijgebouwen toegelaten worden zoals omschreven in artikel 3 § 11 a en b van 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, gewijzigd bij besluit het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatst bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

### 1.2.2 Bestemmingsvoorschriften

1.2.2.1 Hoofdbestemming: één- en tweegezinswoningen

1.2.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.2.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.2.3.1 Inplanting

- **Hoofdbouw:** De woningen in gekoppelde bebouwing type 1 en type 2 worden opgericht op de rooilijn van de aanpalende wegen.
- **Bijgebouwen** Woningen type 1 op de rooilijn van de ontsluitingsweg type 2  
Woningen type 2 in het hoofdvolume

Bij hoekpercelen grenzend aan het openbaar domein wordt de woning ingeplant op de rooilijn van de aangrenzende straten. De andere worden voorzien op 3.00m van de open zijdelingse perceelsgrens.

#### 1.2.3.2 Bebouwing:

Gekoppelde bebouwing

- **Bouwhoogte:**  
Hoofdbouw: twee bouwlagen onder kroonlijst, kroonlijsthoogte 5m80  
Bijgebouwen : één bouwlaag onder kroonlijst, kroonlijsthoogte 3m00
- **Bouwdiepte:**  
Op het gelijkvloers maximum **17m**  
Op de verdieping maximum **12m**
- **Perceelsbreedte:**  
De perceelsbreedte bedraagt minimum 7.00m en maximum 10m
- **Dakvorm:**  
De dakvorm : hellend dak 40°  
Dakmateriaal : zwarte matte pannen.
- **Bijgebouwen**  
Zie artikel 1.2.1.2

#### **Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 17m  
Bouwdiepte op verdieping : 10m  
Dakhelling 40°, dakmateriaal zwarte matte pannen  
Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde)

#### 1.3.3.3 Terreinaanleg

- **Afsluitingen**  
Alle tuinafsluitingen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur. Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van 6,00 m toegestaan worden om de privacy te verzekeren.

## Artikel 1.5: Zone voor Park-villa's

### 1.5.1 Algemeen

#### 1.5.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De park villa's zijn gelegen tegen de tuinen gelegen in de Veldstraat. De park villa's richten zich naar het voorliggende park waardoor zij een zuid oriëntatie bekomen. Het woonblok bestaat uit 3 onafhankelijke eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes een meter hoger geplaatst dan het park. Dit biedt de mogelijkheid om een verluchte ondergrondse garage te voorzien onder de volumes.

#### 1.5.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de drie verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

#### 1.5.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## 1.5.2 Bestemmingsvoorschriften

1.5.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

1.5.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## 1.5.3 Bebouwingsvoorschriften

### 1.5.3.1 Inplanting

Het woonblok bestaat uit drie onafhankelijke eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes een meter hoger geplaatst dan het park. Dit biedt de mogelijkheid om een verluchte ondergrondse garage te voorzien onder de volumes. De tussenliggende volumes hebben een minimale breedte van 5.00m. De op het plan aangegeven diepte maten van de verschillende eenheden zijn richtinggevend.

De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van de projectzone, aangeduid met blauwe lijn op het BPA. Binnen deze omkadering zijn varianten mogelijk echter steeds met het respecteren van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte.

### 1.5.3.2 Bebouwing:

Park villa's

- **Bouwhoogte:**

Bouwhoogte hoofdvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 Boven het gelijkvloers zijn 2 normale verdiepingen toegelaten.

Bouwhoogte tussenvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 1 bouwlaag, of enkel een gelijkvloers boven de ondergrondse parking

- **Bouwdiepte:**

Bouwdiepte 15m

- **Bouwbreedte:**

Totale bouwbreedte van de 3 volumes met tussenschakels bedraagt 65 m. De tussenliggende schakels hebben een minimum breedte van 5 m en een maximum breedte van 10m.

- **Dakvorm**

Plat dak

### 1.5.3.3 *Terreinaanleg*

- ***Inritten en toegangen***

De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de voorliggende bedieningsweg evenals de toegangen naar de meergezinswoningen).

- ***Parkeren***

De eigen parkeerbehoefte dient (half)ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de (half)ondergrondse parkeerruimte wordt georganiseerd in de bedieningszone. In deze bedieningszone kunnen ook enkele dagparkeerplaatsen voorzien worden.



## Artikel 1.6: Zone voor Appartementen Type 1

### 1.6.1 Algemeen

#### 1.6.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De appartementen gelegen in de Veldstraat en aan het nieuw te ontwikkelen wijkplein dragen bij tot de gezichtsvorming van de wijk. Ze vormen samen met de school, de kerk en het plein de kern van de woonwijk Sint Kristoffel.

De appartementen zijn langs één zijde gelegen aan het plein en aan de andere zijde sluiten ze aan met een parkzone. Door deze specifieke ligging bekomen deze appartementen aan beide zijde (voor en achterzijde) een representatieve voorgevel en worden de wooneenheden opgebouwd als doorzonwoningen. De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen bevindt zich aan de zijde van de buurtlaan en situeert zich vooraan in de park en bedieningszone van deze appartementen.

Het bouwblok ( binnen de blauwe omranding) aansluitend met de school en het achterliggende park kan als hoofdbestemming een uitbreiding van de school of een openbare nutsvoorziening bevatten. Indien de school deze uitbreiding niet wenst kan het hoofdvolume bestemd worden voor wonen en functies niet storend aan de woonfunctie zoals vermeld in art 1.6.2.2

#### 1.6.1.2 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.

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

### 1.6.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## **1.6.2 Bestemmingsvoorschriften**

1.6.2.1 Hoofdbestemming: wonen , type meergezinswoningen  
Het bouwblok ( binnen de blauwe omranding) aansluitend met de school en het achterliggende park kan als hoofdbestemming een uitbreiding van de school of een openbare nutsvoorziening bevatten

1.6.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## **1.6.3 Bebouwingsvoorschriften**

### 1.6.3.1 Inplanting

De Inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.

### 1.6.3.2 Bebouwing:

Meergezinswoningen

- **Bouwhoogte:**  
Zoals aangeduidt op bestemmingsplan.
- **Bouwdiepte:**  
De bouwdiepte bedraagt **maximaal 15m** zoals grafisch aangeduid op het plan
- **Bouwbreedte:**  
De bouwbreedte zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan
- **Dakvorm**  
Hellende daken of platte daken (2H of 3P, voorste en achterste gebouw en 3H of 3P middelste gebouw)

### 1.6.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**  
De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de park en bedieningszone , bereikbaar vanuit de buurtlaan. De toegangen tot de wooneenheden worden genomen via het nieuw aan te leggen wijkplein.
- **Parkeren**  
De eigen parkeerbehoefte dient ondergronds voorzien te worden.

## Artikel 1.11: Urban Villa's type 1

### 1.11.0 Algemeen

#### 1.11.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De Urban Villa's zijn gelegen aan de buurtlaan en in een woonpark. De Urban villa's hebben zoals de woningen in de buurtlaan een oost west oriëntering. Langs één zijde kijken zij uit op de buurtlaan en vormen zij een onderdeel van deze openbare ruimte, aan de andere zijde kijken ze uit op de parkzone. Gezien de verschillende bouwblokken een ruime afstand ten opzichte van elkaar hebben en zowel in de buurtlaan als in het park liggen worden deze urban villa's met vier hoofdgevel opgericht.

Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes een meter hoger geplaatst dan het park. Dit biedt de mogelijkheid om een verluchte ondergrondse garage te voorzien onder de volumes.

Bij de urban villa's wordt een zone voorzien met een breedte van 5.00m waarbinnen de toegangen en het dagparkeren van deze urban villa's kunnen georganiseerd worden.

#### 1.11.0.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de vier verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen deze zone zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten

#### 1.11.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond enkele bouwvolumes een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen

### 1.11.2 Bestemmingsvoorschriften

1.11.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

1.11.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.11.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.11.3.1 Inplanting

De Urban villa's worden als losstaande volumes opgericht in het woonpark. De vier onafhankelijke gebouwen worden ingeplant zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan. De urban villa's worden 5.00m achter de rooilijn van de buurtlaan ingeplant.

De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van de projectzone, aangeduid met blauwe lijn op het BPA. Binnen deze omkadering zijn varianten mogelijk echter steeds met het respecteren van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte.

#### 1.11.3.2 Bebouwing:

Park villa's

- **Bouwhoogte:**

Bouwhoogte hoofdvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 Boven het gelijkvloers zijn 2 normale verdiepingen toegelaten.

Bouwhoogte tussenvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.00 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 1 bouwlaag, of enkel een gelijkvloers boven de ondergrondse parking

- **Bouwdiepte:**

Bouwdiepte **maximum 15m**

- **Bouwbreedte:**

Bouwbreedte **maximum 15m**

- **Dakvorm**

Plat dak

#### 1.11.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**

De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in het voorgebied van de urban villa's.

- **Parkeren**

De eigen parkeerbehoefte dient (half)ondergronds voorzien te worden.

## **Artikel 1.13: Zone voor nabestemming**

### **1.13.1 Bestemmingsvoorschriften**

1.13.1.1 Hoofdbestemming: nabestemming

### **1.13.2 bebouwingsvoorschriften**

1.13.2.1 Vorm en inrichtingsprincipes :

Deze zone heeft betrekking op de bestaande gebouwen die niet stroken met de bestemmingsvoorschriften of zoneringen op het plan. Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen hun functies behouden: instandhoudingswerken zijn toegelaten. Bij grondige verbouwingen of afbraak van deze gebouwen dient dit gebied de bestemming te krijgen van de op het BPA voorziene zonering. Meer concreet kan de woning in de Veldstraat haar bestemming behouden doch dient ze bij grondige verbouwingen of afbraak conform de stedenbouwkundige voorschriften ingeplant te worden. Dit wil zeggen vooraan op het perceel in de Veldstraat.

## **Hoofdstuk 2: Wegen en Pleinen**

### **Artikel 2.1: Wijkontsluiting**

#### **2.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

In het Mobiliteitsplan van de stad Hasselt wordt de **Veldstraat**, Kuringersteenweg (buiten Grote Ring) aangeduid als een lokale weg Type II, wijkontsluiting. De inrichting van deze wegen wordt in het Mobiliteitsplan vastgelegd. Binnen BPA 22 "Tommelen" zal ook de Tommelenstraat op dezelfde manier ingericht worden.

### **Artikel 2.2: Buurtlaan**

#### **2.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis met een sterk groen en structurerend karakter in functie van de aanwezige gemengde functies.

#### **2.2.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Het deelgebied 4 "Woonbuurt St.Kristoffel" wordt ontsloten door twee buurtlanen die via een kruising aansluiten op de Veldstraat. Deze zone fungeert als een zone voor bestemmingsverkeer. Ze zal ingericht worden als een laan met waardevolle hoogstam aanplanting. De gebruikte hoogstam hebben een sterke kruinvorming waardoor een groen dak ontstaat. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een traag verkeers-gebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot 4m50. Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden. De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn.

### **Artikel 2.3: Woonstraat**

#### **2.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis met als aanwezige hoofdfunctie wonen

#### **2.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

In het deelgebied woonbuurt "St. Kristoffel" wordt één woonstraat ingericht, zij sluiten aan op de buurtlanen van de woonbuurt. Deze zone fungeert als verblijfsfunctie gelinkt aan de aanpalende woningen. Het openbaar domein is gericht met het oog op wonen. Voetgangers en fietsers hebben voorrang binnen deze zone. Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten voor de ontsluiting van de aanpalende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden zodat gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden. De keuze van de gebruikte waterdoorlatende materialen is vrij. Deze 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.

## Artikel 2.5: Ontsluitingsweg Type 1

### 2.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Ontsluiting en toegang tot de aanliggende appartementen

### 2.5.2 Bebouwingsvoorschriften.

In de "Woonbuurt Tommelen" wordt een ontsluitingsweg type 1 voorzien aan de park villa's en een beperkte zone aan de Urban Villa's. Deze zone geeft toegang tot de aanliggende appartementen.

In deze zone worden op een ruimtelijke en esthetische verantwoorde manier de toegangen tot de appartementen, de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen, enkele dagparkeerplaatsen en een kwalitatieve groenaanplanting voorzien. De omgevingskwaliteit van de appartementen dient door deze groeninvulling versterkt te worden. Er wordt gewerkt met streekeigen groensoorten.

## Artikel 2.6: Ontsluitingsweg Type 2

### 2.6.1 Bestemmingsvoorschriften

Ontsluiten van garages en bijgebouwen.

### 2.6.2 Bebouwingsvoorschriften.

In het deelgebied 4 "woonbuurt St. Kristoffel" wordt één ontsluitingsweg voorzien tussen de twee rijen voor gekoppelde bebouwing. Deze zone geeft toegang tot de aanliggende garages en bijgebouwen.

In deze zone worden op een ruimtelijke en esthetische verantwoorde manier de toegangen tot de garages voorzien. Indien de bebouwing niet over de volledige breedte van het perceel loopt wordt tegen de perceelsgrens een haag aangeplant met een hoogte van 2.00 m; de garages en bijgebouwen worden steeds gekoppeld geplaatst.

## Artikel 2.9 Indicatieve voetweg

### 2.9.1 Bestemmingsvoorschriften:

Aanleg van openbare wegenis in functie van voetgangersverkeer.

### 2.9.2 Bebouwingsvoorschriften:

Deze zone wordt specifiek ingericht voor voetgangers. In deze zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte omgeving. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied, woonstraat, ...). De aanduiding van het voetpad is indicatief en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Het wandelpad heeft een minimum breedte van 1m20. De voet- en fietspaden worden niet opgericht binnen de 10m zone van de autostrade.

## **Artikel 2.10 Openbaar Plein**

### **2.10.1 Bestemmingsvoorschriften**

#### 2.10.1.1 Hoofdbestemming: aanleg openbaar plein

### **2.10.2 Bebouwingsvoorschriften**

#### 2.10.2.1 Vorm en inrichtingsprincipes:

Het openbaar domein wordt ingericht als een verblijfspot met een groen karakter waarop de bedieningsfunctie van de school en de aangrenzende appartementsgebouwen kan plaatsvinden.

Door de materiaalkeuze en inrichting zal een traag verkeersgebied ontwikkeld worden. Indien het voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk blijkt dat er nog een rijweg moet voorzien worden op het plein, wordt deze beperkt in breedte maximum 4m50.

Voor de inrichting van het openbaar domein kunnen zowel harde materialen als asfalt, klinkers, kasseien,... gebruikt worden of zachte pleinmaterialen zoals dolomiet. Bij de aanleg van het openbaar domein dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor het verkrijgen van een maximale waterdoorlaatbaarheid. Indien in deze zone parkeervlakken worden ingericht moeten ze landschappelijk in het geheel ingepast worden.

Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen,... dienen bij te dragen tot een kwalitatief leef en verblijfsklimaat. De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn.



## **Hoofdstuk 4: Groenstructuren**

### **Artikel 4.2: Landschappelijke woonparken**

#### **4.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming : parkinrichting

#### **4.2.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk park. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dit van een natuurlijk park. Er dient rekening gehouden te worden met de aanliggende bebouwing die met hun zuidgevel uitkijken op deze parken. Binnen de inrichting van het park worden de nodige verblijfs- en recreatieplekken ingericht. Buiten deze verblijfs- en recreatieplekken is het toegelaten om een minimum aantal wandelpaden te voorzien in het park. Deze paden zullen uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit met de natuurlijke structuur van het park bv. Dolomiet. De groenaanplanting in het park bestaat uit minimum 80% streekeigen groensoorten. . Beperkte constructies (bv een pergola, kiosk, zitbanken,...) in functie van de parkzone zijn toegelaten. De landschappelijke woonparken leggen steeds een relatie met de aanliggende groene verbindingsbermen of met het stedelijk natuurpark Tommelen

### **Artikel 4.3: Groene verbindingsbermen**

#### **4.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Het vormen van een groenscherm langs het spoor en de autostrade en het ontwikkelen van een groenverbinding tussen de grotere groengebieden.

#### **4.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

De groene verbindingsbermen situeren zich tegen de autosnelweg en langsheen de spoorlijn. Deze groenverbindingsbermen worden aangelegd in overleg met de groendienst van de stad Hasselt en de begeleider van het stedelijk natuurpark Tommelen. Dit om een optimale wisselwerking te bekomen tussen deze zones. De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone.

In deze zone kunnen een beperkt aantal constructies worden toegelaten in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..). De voet en fietspaden worden niet opgericht binnen de 10m-zone van de autostrade.

## Artikel 4.5: Tuinen type 1

### 4.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

### 4.5.2 Bebouwingsvoorschriften

De zone is in te richten als een privé groenzone voor de gekoppelde woningen type 2.

Bijgebouwen:

Enkel niet vergunningsplichtige bijgebouwen zijn toegelaten zoals omschreven in artikel 3 § 11 a en b 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, gewijzigd bij besluit het besluit van de Vlaamse regering van 26 april 2002

Afsluitingen:

Afsluitingen die op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden, worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van 6,00 m toegestaan worden om de privacy te verzekeren.

## Artikel 4.6: Tuinen type 2

### 4.6.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

### 4.6.2 Bebouwingsvoorschriften

De zone is in te richten als een privé groenzone voor de gekoppelde bebouwingen type 2

Bijgebouwen:

- Enkel in de zone voor aanbouwen (licht roze op plan) kunnen deze verwerkt worden. Zij moeten geïntegreerd worden in de constructie van de woning en uitgevoerd worden met dezelfde materialen als de hoofdbouw.

Afsluitingen:

- Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst kunnen uitgevoerd worden in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.
- Andere materialen (zoals metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een lengte van 6,00 m toegestaan worden om de privacy te verzekeren.

## **Artikel 4.7: Hagen**

### **4.7.1 Bestemmingsvoorschriften**

Zorgen voor een afscherming in functie van privacy, onesthetisch uitzicht, of ruimtelijke overwegingen.

### **4.7.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze schermhagen worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen.

Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Crataegus mongyna, Fagus sylvatica, Ilex, aquifolium, Ligustrum vulgare, Taxus baccata en Quercus robur

## **Artikel 4.11: Park- en bedieningszone**

### **4.11.1 Bestemmingsvoorschriften**

Park en bedieningszone voor de inritten naar ondergrondse garages, toegangen van wooneenheden en beperkt dagparkeren.

### **4.11.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone wordt aangelegd als een groen park, waarin de inritten naar de ondergrondse of half ondergrondse garages, de toegangen tot de woningen. Voor de aanleg van deze zone dient een uitvoerings- en beplantingsplan toegevoegd te worden bij de stedenbouwkundige vergunning. De zone voor inritten moet tot het minimum beperkt blijven.

## **Artikel 4.12: Landschappelijk woonpark met openbare nutsfunctie**

### **4.12.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming : parkinrichting met openbare nutsfunctie

### **4.12.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk park met openbare nutsfunctie. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dit van een natuurlijk park. Hierbij moet rekening gehouden te worden met de aanliggende bebouwing die uitkijkt op het park en met de openbare nutsfuncties zoals de school , de kerk ,het ontmoetingscentrum die het park gebruiken.

De groenaanplanting in het park bestaat uit minimum 80% streekeigen groensoorten. . Beperkte constructies (bv een pergola, kiosk, zitbanken,...) in functie van de parkzone zijn toegelaten.

In deze zone worden constructies in functie van de school en andere openbare nutsfuncties aanvaard. Deze gebouwen hebben een maximale bebouwbare grondoppervlakte van 400m<sup>2</sup>. De bouwhoogte bedraagt maximum 2 normale bouwhoogten. De inplanting wordt ruimtelijk afgewogen in functie van de privacy van de aanpalende percelen.

## **Artikel 4.13: Achteruitbouwstrook**

### **4.13.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé en semi-openbaar domein horende bij de woonfunctie

### **4.13.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé en semi –openbaar domein voor de appartementen.

Deze voorgebieden vormen samen met het openbaar domein een esthetisch en harmoniërend geheel. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen groensoorten

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

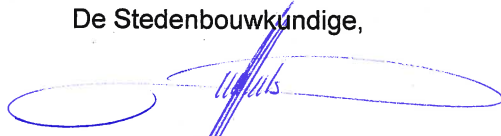
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



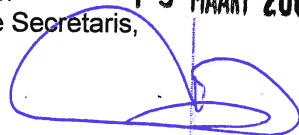
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



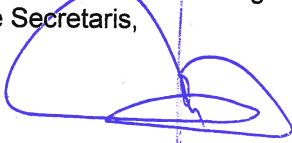
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,




Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



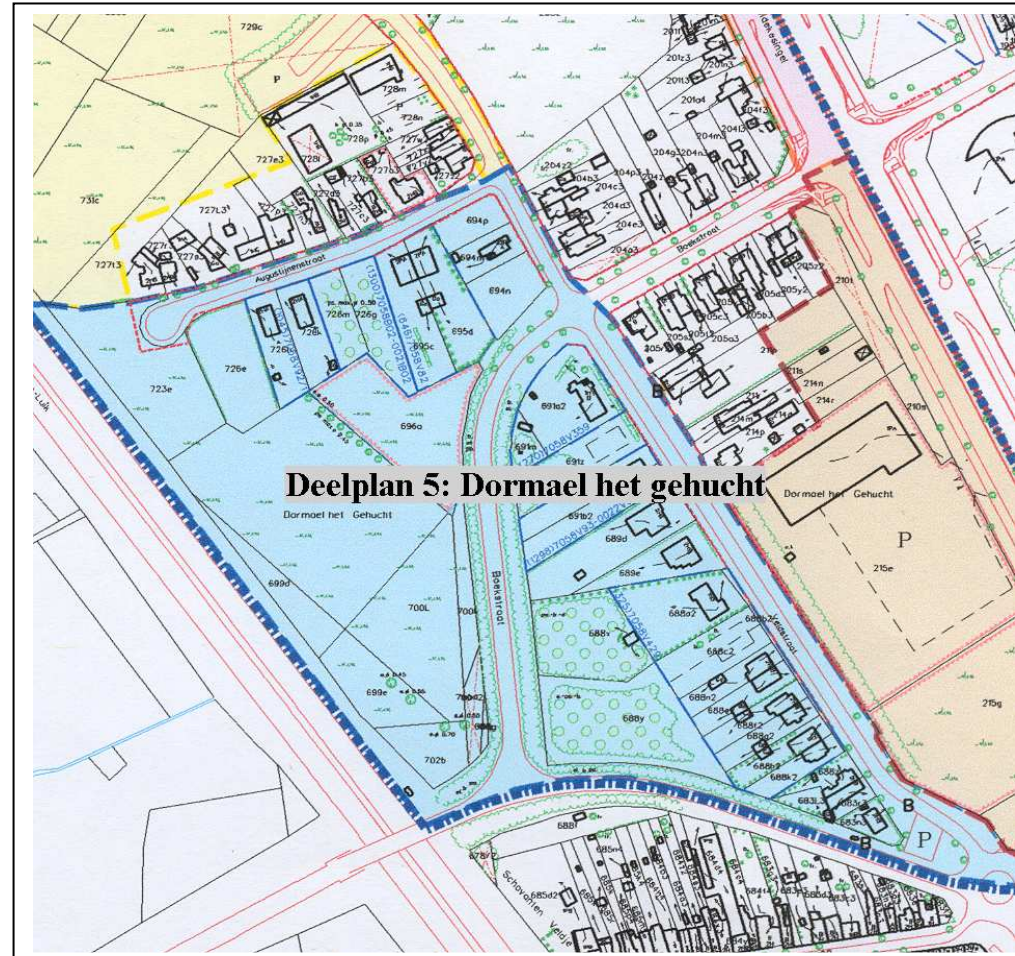
De Burgemeester,



De Burgemeester,



## DEELPLAN 5: Woonbuurt Dormael het Gehucht



## DEELPLAN 5: DORMAEL HET GEHUCHT

### Hoofdstuk 1: Wonen

#### Artikel 1.0: Algemeen

##### 1.0.1 Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.0.1.1 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.
- 1.0.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de openruimte 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 bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaande reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

##### 1.0.2 Architecturale uitgangspunten

- 1.0.2.1 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 tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz....)
  - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- 1.0.2.2 Alle constructies, zowel hoofdgebouw als bijgebouwen, 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 gevels, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige materialen** opgericht worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- 1.0.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag

### 1.0.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.0.3.1 Inplanting:

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet 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.
- Het plaatsen van een constructie op of tegen de perceelsgrens wordt volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek, "BS 20/05/2000: Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen zie art3 § 13 en art 4. Volgens artikel 7 kan aan de openbaarmaking voorbijgegaan worden indien de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekenen op het aanvraagformulier en alle plannen"

#### 1.0.3.2 Terreinaanleg

- Het **bestaande reliëf wordt maximaal behouden** bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits het grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting worden deze elementen maximaal geïntegreerd. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- Afsluitingen worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad en klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3.00 m toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan wanneer ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.



## Artikel 1.1: Zone voor open en halfopen bebouwing

### 1.0.4 Algemeen

#### 1.0.4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Deze zone bevindt zich vooral langs de Veldstraat, de augustijnenstraat en beperkt langs de Spoorwegstraat. In deze zone vallen de verkavelingen 96 (7058V141), 1063 (7058V92/20), 743 (17V85), 646 (7058V82), 1300 (7058B02), 1045 (7058V92/1), 270 (7058V359), 1298 (7058V93), 325 (7058V429), Ku123 (7094V186) hiervan vervallen de stedenbouwkundige voorschriften en worden deze bepalingen gehanteerd.

#### 1.0.4.2 Architecturale uitgangspunten

Open en halfopen bebouwing, waarbij er desgevallend aangesloten wordt met de bestaande bebouwing. De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden door de laatste bouwende.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Alle bijgebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen passend bij het hoofdgebouw.

### Bestemmingsvoorschriften

1.1.2.1 Hoofdbestemming: één- of tweegezinswoning

1.1.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### 1.1.3 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.1.3.1 Inplanting

- Voorgevellijn: De bouwlijn richt zich naar de omliggende bebouwing, die als referentie bouwlijn dient voor de nieuw op te richten constructies
- Bouwlijn zijgevel: De afstand van de gebouwen tot de open zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m

#### 1.1.3.2 Bebouwing:

Open en halfopen bebouwing

- **Bouwhoogte**:  
Hoofdbouw: maximum twee bouwlagen onder kroonlijst  
Bijgebouwen : maximum één bouwlaag onder kroonlijst;

- **Bouwdiepte:**  
Op het gelijkvloers maximum **20m**  
Op de verdieping maximum **12m** (Grotere bouwdieptes zijn enkel toegestaan om aan te sluiten op bestaande wachtgevels)
- **Dakvorm:**  
De dakvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn vrij te kiezen, doch uniform per bouwblok.
- **Bijgebouwen**  
Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuinstrook en eventueel in de zijtuinstrook.  
Indien ze ingeplant worden in de zijtuinstrook zijn de constructies ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden ze ingeplant 3.00m achter de voorgevellijn van het hoofdvolume. Deze bebouwing kan een schakel vormen met de bebouwing op het aangrenzende perceel.  
De totale oppervlakte van de bijgebouwen, met inbegrip van de constructies opgericht in de bouwvrije strook, bedraagt maximum 50m<sup>2</sup>

**Bij gebrek aan een onderlinge overeenkomst bij gekoppelde bebouwing zijn volgende richtlijnen vastgelegd.**

Bouwdiepte op gelijkvloers maximum 20m.  
Bouwdiepte op verdieping : 10m.  
Dakhelling 45°, dakmateriaal zwarte matte pannen.  
Kroonlijsthoogte 5m80 (bovenzijde)

## Artikel 1.12: Zone voor Urban Villa's type 2

### 1.12.1 Algemeen

#### 1.12.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De urban villa's type 2 situeren zich achter de bebouwing van de Augustijnenstraat, de Veldstraat en tegen de helling van de brug over de autosnelweg.

Het gebied wordt doorkruist door de Boekstraat. De huidige Boekstraat verbindt de Grote Ring met de Runkstersteenweg en fungeert louter als een sluiproute. Om het gebied op een kwalitatieve manier te kunnen ontwikkelen is het aangewezen om deze weg af te schaffen en op te nemen binnen het landschappelijke woonpark.

Door de afschaffing van het hellend vlak van de Boekstraat zal de bestaande wateroverlast voor een deel opgevangen worden.

De Urban villa's type 2 liggen evenwijdig met de huidige Boekstraat. Ze richten zich met de zuid-west gevel naar het voorliggende park en worden via de zuid-oost gevel ontsloten door de ontsluitingsweg type 1.

Het woonblok bestaat uit 5 eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te behouden wordt er een private groenstrook met watervlak voorzien voor de Urban Villa's.

Gezien de ruime afstand tot de aanpalende bebouwing en de ligging in een park kunnen hier hogere volumes aanvaard worden.

De bestaande Boekstraat kan in de eerste fase behouden worden, maar om een kwalitatieve ruimte te bekomen dient deze verwijderd te worden..

#### 1.12.1.2 Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Conceptmatig dienen de verschillende volumes als één architectonisch geheel opgevat te worden.

Elke wooneenheid binnen het BPA zal een maximale woonkwaliteit dienen te bezitten.

Dit houdt onder meer in dat:

- Voldoende aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve buitenruimte, in de vorm van een 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.
- Het ontwerp van het bouwvolume dient zodanig opgevat te worden dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
- Elke woning dient te beschikken over voldoende opslagruimte voor gescheiden afval. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

De onderlinge schikking van de lokalen en wooneenheden dient maximaal de privacy te garanderen, zowel voor de eigen bewoners van het complex als deze van de omgeving

Alle constructies moeten opgetrokken worden in materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze sluiten harmonisch aan met de omgeving en vormen in het park een samenhangend geheel.

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten;

### 1.12.1.3 Blauwe omranding

Op het bestemmingsplan wordt rond het bouwvolume een blauwe omranding getrokken. Binnen deze omranding zijn varianten mogelijk, echter steeds met behoud van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van deze zone.

Indien een bouwproject in deze zone gelegen is wordt aangeraden (indien men afwijkt van de configuratie op het bestemmingsplan), alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## **1.12.2 Bestemmingsvoorschriften**

1.12.2.1 Hoofdbestemming: wonen, type meergezinswoningen

1.12.2.2 Nevenbestemming: Vrije beroepen, diensten en kleinhandel voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgevingen en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

## **1.12.3 Bebouwingsvoorschriften**

### 1.12.3.1 Inplanting

Het woonblok bestaat uit onafhankelijke eenheden die van elkaar gescheiden zijn door een lager volume. Om een fysieke afstand tot het park te bekomen, in functie van de privacy, worden de verschillende volumes van het park gescheiden door private groenstrook.

Het bouwblok wordt ingeplant op de rooilijn van de ontsluitingsweg.

De tussenliggende volumes hebben een minimale breedte van 5.00m. De op het plan aangegeven diepte maten van de verschillende eenheden zijn richtinggevend. De bouwvolumes dienen ingeplant te worden binnen de globale omranding van de projectzone, aangeduid met blauwe lijn op het BPA. Binnen deze omkadering zijn varianten mogelijk echter steeds met het respecteren van de bouwhoogte en de maximale bebouwingsoppervlakte.

### 1.12.3.2 Bebouwing:

Urban villa's

- **Bouwhoogte Urban villa's type 2:**

Bouwhoogte hoofdvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien minimum -1.50 m onder maaiveld  
 Niveau 0 wordt voorzien maximum +1.00 m boven maaiveld  
 Boven het gelijkvloers zijn 5 normale verdiepingen toegelaten.

Bouwhoogte tussenvolumes: Niveau -1 de parkeerruimte wordt voorzien niveau -1.50 m tot -2.20 m  
 Niveau 0 wordt voorzien niveau +1.00 m tot +1.30 m  
 Boven gelijkvloers maximaal 2 normale verdiepingen

- **Bouwdiepte:**

Bouwdiepte **maximum 20m**

- **Bouwbreedte:**  
Totale bouwbreedte urban villa's type 2 met tussenschakels bedraagt **140m**. De tussenliggende schakels hebben een minimum breedte van 5 m en een maximum breedte van 10m.
- **Dakvorm**  
Plat dak

#### 1.12.3.3 Terreinaanleg

- **Inritten en toegangen**  
De inritten naar de ondergrondse garages worden aangelegd in de ontsluitingsweg type 1 evenals de toegangen naar de meergezinswoningen.
- **Parkeren**  
De eigen parkeerbehoefte dient (half)ondergronds voorzien te worden. De ontsluiting van de (half)ondergrondse parkeerruimte wordt georganiseerd via de ontsluitingsweg type 1. In deze zone kunnen eveneens dagparkeerplaatsen voorzien worden.

## **Hoofdstuk 2: Wegen en Pleinen**

### **Artikel 2.1: Wijkontsluiting**

#### **2.1.1 Bestemmingsvoorschriften**

In het Mobiliteitsplan van de stad Hasselt wordt de Veldstraat, Kuringersteenweg (buiten Grote Ring) aangeduid als een lokale weg Type II, wijkontsluiting. De inrichting van deze wegen wordt in het Mobiliteitsplan vastgelegd. Binnen BPA 22 "Tommelen" zal ook de Tommelenstraat op dezelfde manier ingericht worden.

### **Artikel 2.2: Buurtlaan**

#### **2.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg van openbare wegenis met een sterk groen en structurerend karakter in functie van de aanwezige gemengde functies.

#### **2.2.2 Bebouwingsvoorschriften.**

Het deelgebied 5 "Dormael het gehucht" wordt ontsloten door een buurtlaan, die via een kruising aansluit op de Veldstraat

Deze zone fungeert als een zone voor bestemmingsverkeer. Ze zal ingericht worden als een laan met waardevolle hoogstam aanplanting. De gebruikte hoogstam hebben een sterke kruinvorming waardoor een groen dak ontstaat. Door de materiaalkeuze en de inrichting zal een traag verkeers-gebied ontwikkeld worden. De breedte van de rijlaan blijft beperkt tot 4m50.

Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

De gebruikte beplanting dient streekeigen te zijn. De afwatering dient daar waar mogelijk in open grachten aangelegd te worden.

### **Artikel 2.5: Ontsluitingsweg Type 1**

#### **2.5.1 Bestemmingsvoorschriften**

Ontsluiting en toegang tot de aanliggende appartementen

#### **2.5.2 Bebouwingsvoorschriften.**

In het deelgebied 5 "Dormael het gehucht" wordt één ontsluitingsweg voorzien. Deze zone geeft toegang tot de urban villas.

In deze zone worden op een ruimtelijke en esthetische verantwoorde manier de toegangen tot de appartementen, de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen, enkele dagparkeerplaatsen en een kwalitatieve groenaanplanting voorzien. De omgevingskwaliteit van de appartementen dient door deze groeninvulling versterkt te worden. Er wordt gewerkt met streekeigen groensoorten.

**Artikel 2.9 Indicatieve voetweg****2.9.1 Bestemmingsvoorschriften:**

Aanleg van openbare wegenis in functie van voetgangersverkeer.

**2.9.2 Bebouwingsvoorschriften:**

Deze zone wordt specifiek in gericht voor voetgangers. In deze zone dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het inrichten van een veilige en voldoende verlichte omgeving. De gebruikte materialen moeten goed beloopbaar, waterdoorlatend en in harmonie met deze van de aanpalende openbare ruimte (groengebied, woonstraat, ...).De aanduiding van het voetpad is indicatief en geeft een zone weer waar deze moet gelegen zijn. De correcte inplanting ligt niet vast. Het wandelpad heeft een minimum breedte van 1m20.

De voet- en fietspaden worden niet opgericht binnen de 10m zone van de autostrade.

**Artikel 2.12: Wegenis om te vormen tot parkgebied**

De huidige Boekstraat verbindt de Grote Ring met de Runkstersteenweg en fungeert louter als een sluiproute.

Om het gebied op een kwalitatieve manier te kunnen ontwikkelen is het aangewezen om deze weg af te schaffen en op te nemen binnen het landschappelijke woonpark. Een degelijke fietsverbinding tussen de Veldstraat en de Runkstersteenweg door het parkgebied moet steeds behouden blijven. Door de afschaffing van het hellend vlak van de Boekstraat zal voor een deel de wateroverlast worden opgevangen.

**2.12.1 Bestemmingsvoorschriften**

Aanleg openbare weg en /of landschappelijk woonpark

**2.12.2 Bebouwingsvoorschriften**

Bij behoud van de Boekstraat zijn enkel onderhouds- en herstellingswerken toegelaten.

Bij omvorming van openbare wegenis naar landschappelijk woonpark komen de voorschriften van het landschappelijk woonpark in aanmerking.(zie art. 4.2)

## **Hoofdstuk 4: Groenstructuren**

### **Artikel 4.2: Landschappelijke woonparken**

#### **4.2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming : parkinrichting

#### **4.2.2 Bebouwingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk park. Het beeld dat met de inrichting verkregen wordt, is dit van een natuurlijk park. Er dient rekening gehouden te worden met de aanliggende bebouwing die met hun zuidgevel uitkijken op deze parken. Binnen de inrichting van het park worden de nodige verblijfs- en recreatieplekken ingericht. Buiten deze verblijfs- en recreatieplekken is het toegelaten om een minimum aantal wandelpaden te voorzien in het park. Deze paden zullen uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit met de natuurlijke structuur van het park bv. Dolomiet. De groenaanplanting in het park bestaat uit minimum 80% streekeigen groensoorten. Beperkte constructies (bv een pergola, kiosk, zitbanken,...) in functie van de parkzone zijn toegelaten. De landschappelijke woonparken leggen steeds een relatie met de aanliggende groene verbindingssbermen of met het stedelijk natuurpark Tommelen.

### **Artikel 4.3: Groene verbindingssbermen**

#### **4.3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: Het vormen van een groenscherm langs het spoor en de autostrade en het ontwikkelen van een groenverbinding tussen de grotere groengebieden.

#### **4.3.2 Bebouwingsvoorschriften.**

De groene verbindingssbermen situeren zich tegen de autosnelweg en langsheen de spoorlijn. Deze groenverbindingssbermen worden aangelegd in overleg met de groendienst van de stad Hasselt en de begeleider van het stedelijk natuurpark Tommelen. Dit om een optimale wisselwerking te bekomen tussen deze zones. De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groensoorten, ecologisch groen en een esthetisch verantwoorde aanleg; de beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van deze zone.

In deze zone kunnen een beperkt aantal constructies worden toegelaten in functie van voetgangers en /of fietsverbindingen (zitbanken, verlichtingen, verhardingen,..)

De voet en fietspaden worden niet opgericht binnen de 10m-zone van de autostrade.



## **Artikel 4.5: Tuinen type 1**

### **4.5.1 Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: privé groeninrichting horende bij de woonfunctie

### **4.5.2 Bebouwingsvoorschriften**

De zone is in te richten als een privé groenzone voor de urban villa's type 2 en 3.

Bijgebouwen: geen bijgebouwen toegelaten

Afsluitingen:

Afsluitingen tussen wooneenheden worden uitgevoerd in streekeigen planten voor hagen. Hiervoor komen volgende haagplanten in aanmerking: *Acer campestre*, *Betula pubescens*, *Carpinus betulus*, *Crataegus mongyna*, *Fagus sylvatica*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata* en *Quercus robur*.

## **Artikel 4.8: Water en groenzone**

### **4.8.1 Bestemmingsvoorschriften**

Zone voor een openbaar park met een watervlak en een groenzone

### **4.8.2 Bebouwingsvoorschriften**

Het watervlak fungeert als opvang voor het regenwater en is een verfrissend element in het park. In combinatie met dit watervlak wordt de openbare groene ruimte ingericht. Het watervlak heeft geen vaste vorm maar zorgt voor de privacy van de aanliggende terrassen en tuintjes.

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

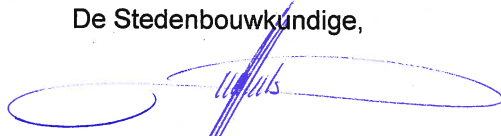
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,

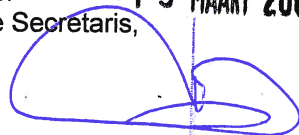


De Burgemeester,



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,

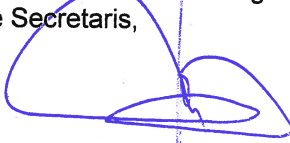


De Burgemeester,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA 22 QUARTO "TOMMELEN"**

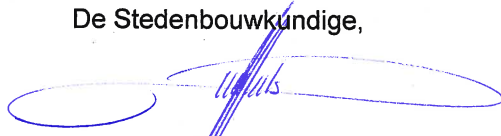
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en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

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

Opgesteld door de stad Hasselt


Hasselt, 11 december 2003  
Aangepast na plenaire vergadering van 16 januari 2004

De Stedenbouwkundige,



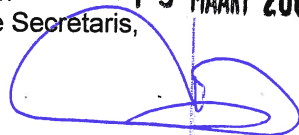
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **17 februari 2004**

De Secretaris,



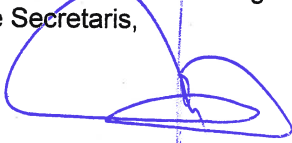
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 MAART 2004** tot **13 APR. 2004**

De Secretaris,




Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,



**22 MAART 2005**

De Burgemeester,



De Burgemeester,



De Burgemeester,

