

**BPA 24 QUATRO - STATIONSOMGEVING**  
gedeeltelijke herziening BPA Stationsomgeving (BVR 12/10/2004)

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid  
en Onroerend Erfgoed

Nr. *Rp 990/1022/081.2*

*29 AUG. 2007*



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

Groenplein 1

Dirk VAN MECHELEN

Tel.: (11) 23 90 11 Fax.: (011) 22 57 42

**STAD HASSELT**  
Provincie Limburg

**ONTWERP - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Voor eensluidend afschrift

*Leus Marleen*

Leus Marleen  
assistent

Dossiernr.: 005353

Projectnr.: 04/5353

Versie: C

oktober 2006

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van  
bij bevel *24 OKT. 2006*

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Jean-Paul Houben

Herman Reynders

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten  
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd  
gedurende het openbaar onderzoek

van *06 NOV. 2006* tot *en met 05 DEC. 2006*

Namens het College van Burgemeester en Schepenen  
bij bevel

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Jean-Paul Houben

Herman Reynders

Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van  
bij bevel *19 DEC. 2006*

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Jean-Paul Houben

Herman Reynders

Ontwerper(s):

Peter Peeters

ARCADIS Gedas NV  
Kempische Steenweg 301  
3500 HASSELT

Tel.: (011)28 88 00

Fax: (011)28 88 01



ISO 9001 gecertificeerd voor:  
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE - 0426 682 709  
RPR Antwerpen  
ING 320-0687053-72

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	aug. 2006	eerste voorontwerp - bespreking stadsbestuur
B	aug 2006	voorontwerp t.b.v. plenaire vergadering
C	okt 2006	ontwerp t.b.v. voorlopige vaststelling

**Opgesteld:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimtelijke Ordening	Projectverantw. - ontwerper	Peter Peeters		
	Projectmedewerker	Raf Dotremont		

**Geverifieerd:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimtelijke Ordening	BU-manager	Wouter Dernau		

**INHOUD**

<b>ART 1.</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
ART 1.01	VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN BELANG .....	5
ART 1.02	RUIMTE VOOR WATER.....	5
ART 1.03	IMPLICIETE VOORSCHRIFTEN .....	5
ART 1.04	HUIDIG REFERENTIEPEIL .....	6
<b>ART 2.</b>	<b>ZONE ‘DE STRIP’ .....</b>	<b>7</b>
ART 2.01	ALGEMEEN .....	7
ART 2.02	SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN .....	8
ART 2.03	BESTEMMING .....	9
ART 2.04	BEBOUWING EN WELSTAND: OOSTELIJKE DEELZONE (A) – ZONE VOOR PANDSGEWIJZE BEBOUWING .....	9
ART 2.05	BEBOUWING EN WELSTAND: WESTELIJKE DEELZONE (B) – ZONE VOOR STADSICOON .....	11
§1.	<i>Stadsicoon geïntegreerd in pandsgewijze bebouwing.....</i>	<i>12</i>
§2.	<i>Stadsicoon als vrijstaand volumineus gebouw.....</i>	<i>13</i>
<b>ART 3.</b>	<b>ZONE ‘VOOR GEBOUWCOMPLEX.....</b>	<b>15</b>
ART 3.01	ALGEMEEN .....	15
ART 3.02	SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN .....	16
ART 3.03	BESTEMMING .....	16
ART 3.04	BEBOUWING.....	17
§1.	<i>Gebouwcomplex.....</i>	<i>17</i>
§2.	<i>Deelzone icoon.....</i>	<i>17</i>
ART 3.05	WELSTAND .....	18
<b>ART 8.</b>	<b>ZONE VOOR PARKEERVOORZIENINGEN .....</b>	<b>19</b>
ART 8.01	ALGEMEEN .....	19
ART 8.02	SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN .....	20
ART 8.03	BESTEMMING .....	21
ART 8.04	BEBOUWING.....	22
ART 8.05	WELSTAND .....	23
<b>ART 9.</b>	<b>ZONE VOOR ESPLANADE.....</b>	<b>24</b>
ART 9.01	ALGEMEEN .....	24
ART 9.02	SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN .....	24
ART 9.03	BESTEMMING .....	25
ART 9.04	INRICHTING.....	25
<b>ART 10.</b>	<b>ZONE VOOR TE REALISEREN WEGENIS .....</b>	<b>26</b>
ART 10.01	ALGEMEEN .....	26
ART 10.02	WEGENIS I: WOONSTRAAT .....	26
ART 10.03	WEGENIS II: ESPLANADE - BOULEVARD .....	26
ART 10.04	WEGENIS III: LANGZAAM VERKEER EN OPENBAAR VERVOER .....	26
ART 10.05	WEGENIS IV: VRIJE OV-BAAN.....	27
ART 10.06	ZONE VOOR VOETWEGEN.....	27
<b>ART 13.</b>	<b>ZONE VOOR PLEIN (STATIONSPLEIN).....</b>	<b>28</b>



---

**ART 16. AANSLUITING VOETBRUG ..... 29**

## **ART 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Art 1.01 Voorzieningen van algemeen belang**

Binnen alle bestemmingszones zijn openbare gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover deze de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

### **Art 1.02 Ruimte voor water**

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakken in verharde ondoordringbare oppervlakken binnen het plangebied, moet de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie of waterberging.

Voor de totale verharde oppervlakte en dakoppervlakte binnen het project geldt dat het afvoerdebiet van het hemelwater verder kan beperkt worden door de beheerder van het ontvangende rioolstelsel of waterloopstelsel, die de hieronder vermelde normen kan verstrengen. De ruimte voor water die moet gecreëerd worden in uitvoering van deze normen kan binnen elk van de voorgestelde zoneringen van het BPA ingepast worden.

Aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet voldaan worden, voor daken en verharde oppervlakken zoals bepaald in deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Voor bestaande en nieuw aan te leggen openbare wegenis, eventueel andere bestaande verharde oppervlakte of daken, voor daken op percelen kleiner dan 3 are en verharde oppervlakken kleiner dan 200m<sup>2</sup>, en andere uitzonderingen opgenomen in voormelde stedenbouwkundige verordening, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (voor niet-vervuild water) en buffering van hemelwater nagestreefd worden binnen het globale concept van het project. Dit wil zeggen dat een gescheiden stelsel moet aangelegd worden voor nieuwe infrastructuur en maximaal nagestreefd worden voor bestaande infrastructuur.

Indien geen hergebruik van regenwater mogelijk is, wordt in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van dakwater beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond, en in tweede instantie de eventuele infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakken. De normen voor infiltratie zijn minimaal de normen zoals beschreven in de Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

### **Art 1.03 Impliciete voorschriften**

Aspecten die niet expliciet zijn opgenomen in de bestemmings-, bebouwings- en welstandsvoorschriften per zone, worden beoordeeld op basis van:

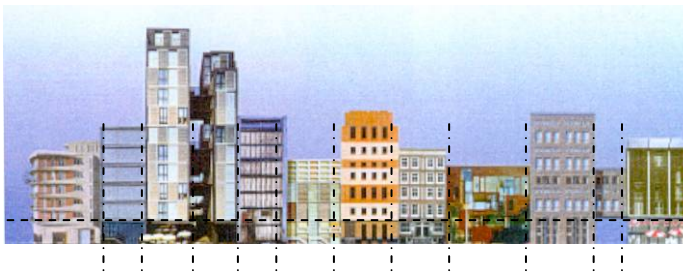
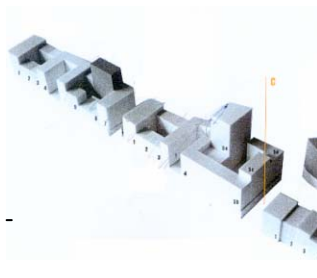

- de algemene voorschriften voor de betreffende zone
- de doelstellingen van het masterplan Stationsomgeving
- de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening
- de nagestreefde hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit

**Art 1.04 Huidig referentiepeil**

Indien sprake van 'huidig referentiepeil' wordt bedoeld het niveau van het stationsplein T.A.W. 39.25m (zie plan bestaande toestand). Indien een ander referentiepeil wordt aangenomen voor het bepalen van hoogtes, is dit referentiepeil expliciet bepaald in de voorschriften.

## ART 2. ZONE 'DE STRIP'

### Art 2.01 Algemeen

		
opéenvolgende panden - hoge stedelijke densiteit – verticaliteit van voorgevel en gevelopeningen – afwisselende bouwhoogte - plint met statige entrees	aansluitende bouwblokken rond binnenhoven en tuinen	ruimte voor icoon

Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteitseisen

- **functie**

- een gemengde ontwikkeling van stedelijke functies
- een nieuw levendig stadsdeel, zowel overdag als 's avonds, zowel t.o.v. de esplanade als t.o.v. het stationsplein

- **stedenbouwkundig beeld**

- een geheel van op elkaar aansluitende bouwblokken
- opgebouwd rond binnenhoven en tuinen
- refererend aan een beeld van opeenvolgende panden en de hoge stedelijke densiteit in het verlengde van de Hasseltse binnenstad.
- op Esplanade gerichte plint met hoge statige entrees
- gevels aan spoorwegzijde, stationsplein en westelijke zonegrens uitgewerkt met vergelijkbare architectonische aandacht als gevels gericht op de Esplanade (geen 'achterkanten')
- sterk publieksgerichte functies zijn wenselijk in het oostelijke gedeelte van de strip grenzend aan en in relatie met het Stationsplein (bv. hotel, congresfuncties, kantoren met loketfuncties..).
- in het westelijke deel van de zone KAN een stadsicoon uitgewerkt worden. Dit is een markant gebouw, dat door zijn hoogwaardige sculpturale vormgeving en hedendaagse architectuur de skyline van de wijdere omgeving profileert en de identiteit van het gebied bepaalt. Dit stadsicoon kan op twee manieren gerealiseerd worden:
  - ofwel integreert het icoon zich in het geheel van opeenvolgende panden van beperkte breedte. Het icoon betreft dan een sculpturaal gebouw met een hogere bouwhoogte, dat echter een beperkte breedte beslaat.
  - ofwel wordt het icoon gerealiseerd als één volumineus en sculpturaal gebouw, waarvan een gedeelte een hogere bouwhoogte kan hebben. Het gebouw vormt één ondeelbaar geheel, voor één activiteit of functie (bv. kantoor voor één onderneming of een administratie, openbare dienst, ...). Een voldoende afstand t.o.v. de aanpalende bebouwing in de oostelijke deelzone van de Strip is nodig, om het gebouw als icoon tot zijn recht te laten komen en een kwalitatieve overgang t.o.v. de pandsgewijze opbouw in de oostelijke deelzone te bewerkstelligen.

M.b.t. het stadsicoon zijn verder specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.µ

- **ontwikkeling**

- Binnen deze zone is een flexibele ontwikkeling mogelijk. De zone kan onderverdeeld worden in kleinere deelzones (zie specifieke aandachtspunten). Binnen de zone kan ontwikkeling aldus gebeuren in één project of gefaseerd vanuit verschillende (deel)projecten. Om te komen tot één samenhangend stedenbouwkundig geheel binnen de projectzone, is het belangrijk dat voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende deelprojecten die ontwikkeld worden.
- In het architecturale ontwerp dient daarom bijzondere aandacht besteed te worden aan:
  - de algemene voorschriften voor de betreffende zone
  - de doelstellingen van het masterplan Stationsomgeving, bijgevoegd bij het BPA als toelichting
  - de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening
  - de nagestreefde hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dan ook beoordeeld worden t.o.v. het vooropgestelde stedenbouwkundige en architecturale beeld.

Om de ontwerpen op deze punten te toetsen op een ruimere, bewuste en onafhankelijke basis, zal het College van Burgemeester en Schepenen de ontwerpen die in deze zone ingediend worden behandelen in een Stedenbouwkundige Commissie. Deze heeft een niet-bindende adviserende bevoegdheid naar het College van Burgemeester en Schepenen.

Deze commissie bestaat minstens uit:

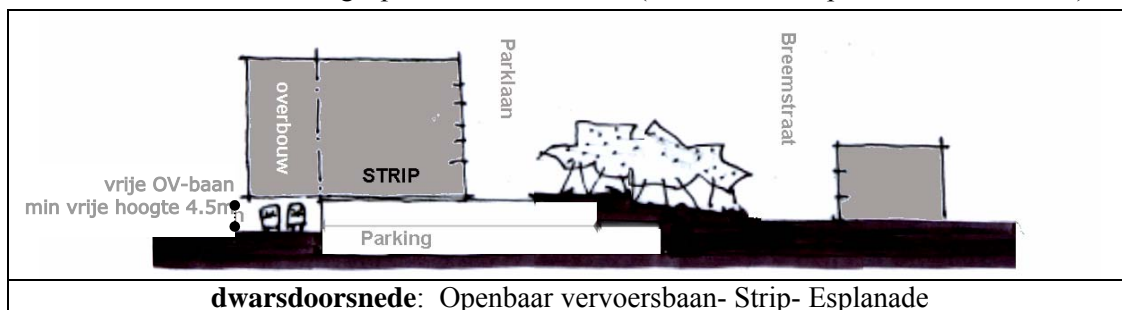
- 1 vertegenwoordiger van ROHM Limburg afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 2 afgevaardigden van het College van Burgemeester en Schepenen
- 1 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar of diens afgevaardigde
- de voorzitter van de GECORO of diens afgevaardigde

Per project kan het College van Burgemeester en Schepenen de samenstelling van deze Commissie verruimen met deskundigen of vertegenwoordigers van de stedelijke, provinciale of Vlaamse administratie, al naargelang de situering, de omvang en aard van het project.

In het licht van bovenstaande bepaling wordt aangeraden, alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

## Art 2.02 Specifieke aandachtspunten

De zone bevindt zich deels OP het dek van de parkeergarage (zie zone parkeergarage), deels OVERHEEN de tweerichtingsopenbaarvervoersbaan (zie zone voor openbaarvervoersbaan).



Dit betekent:

- het referentiepeil voor de bepaling van de bouwhoogtes in zone 'DE STRIP' is het dek van de parkeergarage. Dit referentiepeil ligt ca. 6,0 m hoger dan het oorspronkelijke maaiveldniveau (T.A.W. 39.25m).



- de draagconstructie van de parkeergarage is maatgevend voor de bovengelige bebouwing in zone 'DE STRIP'. De maatlijnen van de constructie verdelen de Strip in een aantal modules. De Strip wordt aldus verdeeld in kaveleenheden met gegeven kavelbreedtes van indicatief 8.10 m breed. Ontwikkeling kan plaats vinden per kaveleenheid of in veelvoud van deze kaveleenheid.
- overbouw van de openbaarvervoersbaan is mogelijk, voor zover de nodige vrije hoogte voor bussen en eventuele (snel)trams wordt gerespecteerd, met name min 4.5m vrije hoogte (t.o.v. bovenkant wegdek of bovenkant rails).  
Draagconstructies tot op het maaiveldniveau dienen voldoende breedte te laten t.b.v. de openbaarvervoersbanen (ca. 2 x 3,3 m) en aanliggende vrije evacuatiezone (ca. 1,5 m) en te voldoen aan eventuele bijkomende vorm- en/of stabiliteitsvereisten, opgelegd vanuit veiligheidsoverwegingen (bv. bij accidentiele aanrijding).  
Deze draagconstructies dienen zich binnen de zonegrens te bevinden. Tussen de uiterste zonegrens en de dichtstbijzijnde spoorrail moet rekening gehouden worden met een opgelegde minimale afstand van min. 3.55m.

In functie van de brandveiligheid kunnen eisen opgelegd worden voor de plaatsing van de gebouwen. Eventuele noodzakelijke bouwvrije zones dienen op eigen kavel(s) voorzien te worden.

### Art 2.03 Bestemming

- kantoren, wonen, hotels, diensten en/of openbare voorzieningen; in deelzone B gelden bijzondere bepalingen, onder §2.
- op de gelijkvloerse en eventueel aansluitende eerste verdieping zijn ook publiek toegankelijke restaurants, cafés en/of kleinhandel toegelaten voorzover niet hinderlijk voor de woonomgevingkwaliteit met max. 400m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.
- bovengrondse parkeergelegenheid is niet toegestaan, met uitzondering van laad- en loszones.

### Art 2.04 Bebouwing en welstand: oostelijke deelzone (A) – zone voor pandsgewijze bebouwing

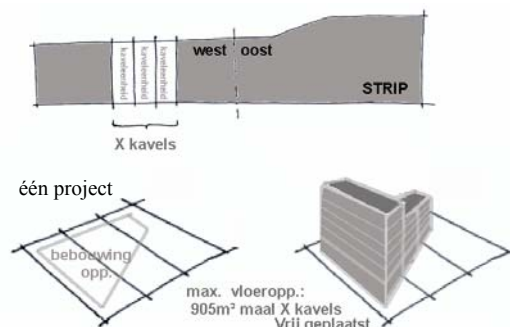
- **bouwhoogte:** (t.o.v. het dek van de parkeergarage als referentiepeil)
  - min. 4 bouwlagen
  - max. 6 bouwlagen
  - aansluitend op het Stationsplein geldt een verplichte bouwhoogte van 5 bouwlagen
  - hoogte van de gelijkvloerse verdieping: 5 m  
Bepaalde afwijkingen kunnen toegestaan worden voorzover absoluut noodzakelijk voor de voorziene functie en voorzover het vooropgestelde stedenbouwkundige beeld van een doorlopende 'plint' van 5 m hoog naar de Esplanade gevrijwaard blijft.  
Afwijkingen dienen verantwoord te worden bij de vergunningsaanvraag.
  - hoogte van de bovenliggende verdiepingen: max. 4 m
  - bijkomend kan voorzien worden in een technische verdieping volgens de 45°-regel  
(hoogte van de technische verdieping is kleiner of gelijk aan de afstand tussen de rand van het technisch verdiep en de rand van het gebouw)



- **maximale bruto vloeroppervlakte per kaveleenheid**

Aantal aaneengesloten kaveleenheden	Max. vloeroppervlakte per gegeven kaveleenheden
1	905m <sup>2</sup>
2	1.810m <sup>2</sup>
3	2.715m <sup>2</sup>
...	
<b>n eenheden</b>	<b>905m<sup>2</sup> * n</b>
...	
totaal aantal kavels in deelzone A (9)	8.145 m <sup>2</sup>

Deze max. aantal vloeroppervlakte kan binnen de bouwvoorschriften (inzake hoogte, welstand,..) vrij geplaatst worden op de totale grondoppervlakte van de aaneengesloten kaveleenheden die dit project omvat.



- **plaatsing van de gebouwen:**

- vrij, de voorste (zijde Esplanade) en zijdelingse zonegrenzen moeten door de plaatsing en architectuur van de gebouwen als een aaneengesloten gevelwand geaccentueerd worden
- aan de voorste zonegrenzen zijn uitsprongen toegelaten vanaf de tweede bouwlaag: 45° regel van toepassing vanaf de perceelsgrens, max. diepte uitsprong: 1,20 m



- **volumetri**

- Om een duidelijk antwoord te bieden op de schaal van de aangrenzende bebouwing en de ruimere omgeving (aanéengesloten bebouwing in de Koningin Astridlaan, Kuringersteenweg, Bampslaan, bestaande binnengebieden in Hasselt) dient elk project bij te dragen tot een beeld voor de gehele zone van opeenvolgende panden met koeren en binnenhoven. Per kaveleenheid dient de verticaliteit benadrukt te worden in de opbouw van de voorgevel en de gevelopeningen.
- Per kaveleenheid wordt een eigen antwoord gegeven op de omgeving en de eigenheid van de bestaande bebouwing. Bij ontwikkeling van meer dan één kaveleenheid dient in het eigen project het volgende gerespecteerd te worden zonder de eigenheid van de bestaande bebouwing en omgeving aan te tasten:
  - een sober geheel van materiaalcombinaties waarbij de opbouw in verschillende gebouwdelen wordt benadrukt
  - afwisseling in plaatsing van gebouwen en delen van gebouwen
  - de afwisseling in hoogtes en verspringende kroonlijsten
  - een beperkte repetitie van (identieke) architecturale eenheden
  - variatie in gevel- en bouwvolumetri

- **dakvorm**

- plat dak

- **materialen**
  - esthetisch en architectonische verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen  
Eventuele wachtgevels worden volledig in dezelfde materialen afgewerkt, tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende eigenaar m.b.t. de door deze te bebouwen geveldelen.
  - het materiaalgebruik moet in elk project op zich en t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.
  - de niet-bebouwde grondoppervlakten worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen verhard of aangelegd als (binnen)tuin.
- **inrichting van buitenruimte**
  - de inrichting van buitenruimte (semi-publiek/publiek/ private) binnen de zonegrens die grenst aan het openbaar domein, dient in harmonie met de openbare ruimte (wegen, esplanade, stationsplein) gerealiseerd te worden
- **woonomgeving**
  - indien voorzien wordt in een woonfunctie, dient voor elke wooneenheid een maximale woonkwaliteit en woonomgevingskwaliteit verzekerd te worden.  
Aandacht moet gaan naar:
    - voldoende en kwalitatieve private buitenruimte (tuin, balkon,...). Deze buitenruimte dient een normaal huishoudelijk gebruik ervan – in relatie tot de overige woonvertrekken – mogelijk te maken en dient gericht op een maximale bezonning.
    - voldoende zichten, lichten en verluchting. Het bouwvolume dient zo ontworpen te zijn dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
    - voldoende opslagruimte voor gescheiden afval voor elke woning. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

## **Art 2.05      Bebouwing en welstand: westelijke deelzone (B) – zone voor stadsicoon**

In deze deelzone kan een stadsicoon opgericht worden. Dit is evenwel geen vereiste.

Indien niet geopteerd wordt voor een stadsicoon, gelden de voorschriften van de oostelijke deelzone (A) ook voor de deelzone B (zie Art 2.04).

Indien geopteerd wordt voor het bouwen van een stadsicoon, moet dit een markant gebouw met sculpturale vormgeving zijn. Dit kan op twee manieren gerealiseerd worden:

- als een pand van beperkte breedte, geïntegreerd in een rij van pandsgewijze bebouwing, dat door zijn vormgeving en grotere hoogte als icoon manifesteert.  
Voor dergelijk icoon gelden de voorschriften onder §1. Voor de rest van de bebouwing in de deelzone gelden dezelfde voorschriften als voor deelzone A (zie Art 2.04).
- of als één volumineus sculpturaal gebouw, waarvan een deel een grotere hoogte heeft, als vrijstaand volume in de deelzone.  
Voor dergelijk icoon gelden de voorschriften onder §2.

Markant sculpturaal gebouw	Icoon als één volumineus gebouw	Icoon als onderdeel van pandgewijze bebouwing

Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteitseisen

## §1. Stadsicoon geïntegreerd in pandsgewijze bebouwing

- **plaatsing van de gebouwen**

- over min 350m<sup>2</sup> en max 850m<sup>2</sup> aaneengesloten (geprojecteerde) grondoppervlakte kan één gebouw worden gebouwd als icoon
- de icoon situeert zich op min 16 m van de grens tussen deelzone A en deelzone B

- **bouwhoogte:** (t.o.v. het dek van de parkeergarage als referentiepeil)

- min. 10 en max. 16 bouwlagen als stadsicoon
- hoogte van de gelijkvloerse verdieping: 5 m.

Beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden voorzover absoluut noodzakelijk voor de voorziene functie en voorzover het vooropgestelde stedenbouwkundige beeld van een 'plint' van 5 m hoog gevrijwaard blijft.

Afwijkingen dienen verantwoord te worden bij de vergunningsaanvraag.

- hoogte van de bovenliggende verdiepingen: max. 4 m

- **maximale bruto vloeroppervlakte voor kaveleenheden met icoon**

Aantal aaneengesloten kaveleenheden	Max. vloeroppervlakte per kaveleenheid	Aaneengesloten kaveleenheden met icoon
1	905m <sup>2</sup>	5.185 m <sup>2</sup>
2	1.810m <sup>2</sup>	6.090 m <sup>2</sup>
3	2.715m <sup>2</sup>	6.995 m <sup>2</sup>
...		
<b>n</b>	<b>905m<sup>2</sup> * n</b>	<b>905 m<sup>2</sup> * n + 4.280 m<sup>2</sup></b>
...		
totaal aantal deelzone B (15 kavels)	13.575 m <sup>2</sup>	17.855 m <sup>2</sup>

De max. vloeroppervlakte kan - binnen de bouwvoorschriften (inzake hoogte, grondoppervlakte icoon,...) - vrij ontwikkeld worden binnen de totale terreinoppervlakte van de aaneengesloten kaveleenheden die het project omvat.

Echter de gezamenlijke vloeroppervlakte van de verdiepingen van de icoon (de verdiepingen uitstekend boven de basisbouw met 4 tot 6 bouwlagen) is beperkt tot max. 4.280 m<sup>2</sup>.

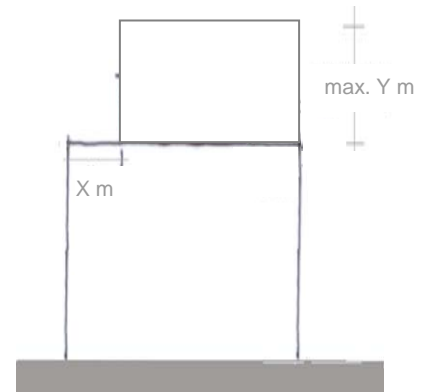


- **volumetri**
  - een gebouw dat als stadsicoon wordt geconcipieerd dient als geheel eigen element te worden geconcipieerd, waarbij een hoogwaardige sculpturale kwaliteit voorop staat
- **dakvorm**
  - vrij
- **materialen**
  - esthetisch en architectonische verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen  
Eventuele wachtgevels worden volledig in dezelfde materialen afgewerkt, tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende eigenaar m.b.t. de door deze te bebouwen geveldelen.
  - het materiaalgebruik voor de stadsicoon kan positief contrasteren met de overige bebouwing in de deelzone, om een geprononceerd gebouw in een architectuur met hoge beeldwaarde en hedendaags karakter te bewerkstelligen.
  - de niet-bebouwde grondoppervlakten worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen verhard of aangelegd als (binnen)tuin.
- **inrichting van buitenruimte**
  - de inrichting van buitenruimte (semi-publiek/publiek/ private) binnen de zonegrens die grenst aan het openbaar domein, dient in harmonie met de openbare ruimte (wegen, esplanade, stationsplein) gerealiseerd te worden
- **woonomgeving**
  - indien voorzien wordt in een woonfunctie, dient voor elke wooneenheid een maximale woonkwaliteit en woonomgevingskwaliteit verzekerd te worden.  
Aandacht moet gaan naar:
    - voldoende en kwalitatieve private buitenruimte (tuin, balkon,...). Deze buitenruimte dient een normaal huishoudelijk gebruik ervan – in relatie tot de overige woonvertrekken – mogelijk te maken en dient gericht op een maximale bezonning.
    - voldoende zichten, lichten en verluchting. Het bouwvolume dient zo ontworpen te zijn dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
    - voldoende opslagruimte voor gescheiden afval voor elke woning. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

## §2. Stadsicoon als vrijstaand volumineus gebouw

- **bijzondere voorwaarden**
  - het betreft één gebouw, dat als geheel gebruikt wordt door één en dezelfde functie (bv. openbare dienst, hotel, kantoor van één bedrijf,...). Opdeling in kleinere delen voor afzonderlijke functies is niet toegestaan (geen appartementsgebouw, winkelcentrum, kantorencomplex, ...).
  - het is het enige gebouw in de deelzone (B)
- **plaatsing van de gebouwen**
  - het gebouw beslaat min 2.500 m<sup>2</sup> en max 4.000 m<sup>2</sup> aaneengesloten grondoppervlakte
  - het gebouw situeert zich op min 16 m van de grens tussen deelzone A en deelzone B, en minstens 8 m van de westelijke zijdelingse zonegrens.
- **bouwhoogte:** (t.o.v. het dek van de parkeergarage als referentiepeil)
  - over min 350m<sup>2</sup> en max 1.000 m<sup>2</sup> (geprojecteerde) grondoppervlakte een bouwhoogte van min. 41 m en max. 65 m.

- het overige gedeelte van het gebouw (basisbouw) min. 17 m en max. 24 m. Bijkomend kan een technische verdieping voorzien worden van max. 3 m hoogte..
- het deel van het gebouw hoger dan 24 m wordt achteruit gebouwd t.o.v. de voorste zonegrens, waarbij de afstand tot de voorste zonegrens (x) min. 1/3de is van de gebouwhoogte boven de 24 m (y). ( $X \geq Y/3$ )



- **maximale bruto vloeroppervlakte**

- 28.000 m<sup>2</sup>
- De max. vloeroppervlakte kan - binnen de bouwvoorschriften (inzake hoogte, grondoppervlakte,..) - vrij ontwikkeld worden binnen de totale terreinoppervlakte van het project. Echter de gezamenlijke vloeroppervlakte van de verdiepingen boven de basisbouw (hoger dan 24 m) is beperkt tot max. 7.400 m<sup>2</sup>.

- **volumetri**

- het gebouw dient als geheel eigen element te worden geconcipieerd, waarbij een hoogwaardige sculpturale kwaliteit voorop staat

- **dakvorm**

- vrij

- **materialen**

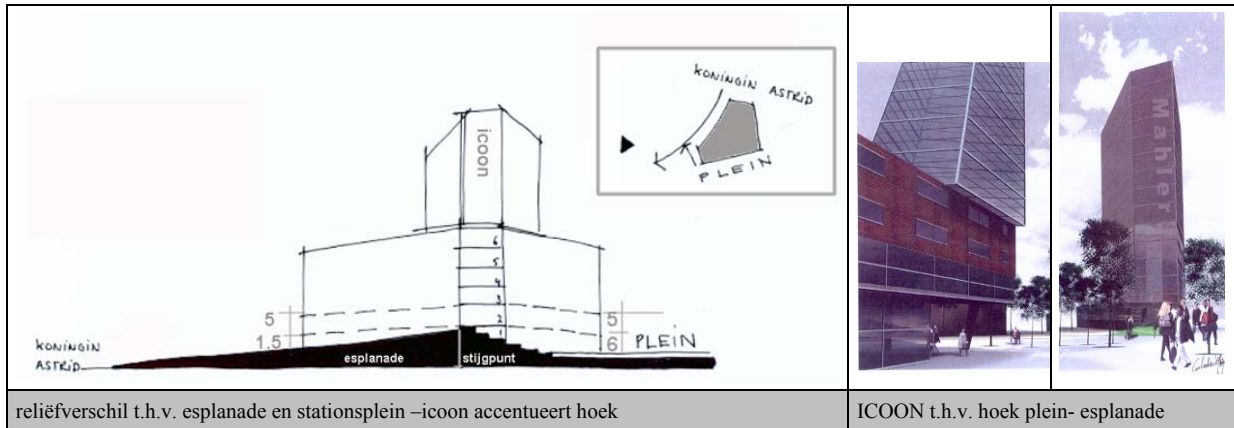
- esthetisch en architectonische verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen  
Eventuele wachtgevels worden volledig in dezelfde materialen afgewerkt, tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende eigenaar m.b.t. de door deze te bebouwen geveldelen.
- de niet-bebouwde grondoppervlakten worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen verhard of aangelegd als (binnen)tuin.

- **inrichting van buitenruimte**

- de inrichting van buitenruimte (semi-publiek/publiek/ private) binnen de zonegrens die grenst aan het openbaar domein, dient in harmonie met de openbare ruimte (wegen, esplanade, stationsplein) gerealiseerd te worden

## ART 3. ZONE 'VOOR GEBOUWCOMPLEX

### Art 3.01 Algemeen



Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteitseisen

- **functie**

- een gemengde functie van kantoren en/of wonen, met publieksgerichte voorzieningen die uitgeven op het Stationsplein en de Esplanade, wordt nagestreefd.

- **stedenbouwkundig beeld**

- refererend aan een beeld van hoge stedelijke densiteit in het verlengde van de Hasseltse binnenstad.
- deze zone MOET deels als stadsicoon uitgewerkt worden. Dit is een markant gebouw of gebouwencomplex, dat door zijn hoogwaardige sculpturale vormgeving en hedendaagse architectuur de skyline van de wijdere omgeving profileert en de identiteit van het gebied bepaalt.

- **ontwikkeling**

- De zone voor Gebouwencomplex wordt voorzien als één projectzone. Binnen deze projectzone is een **flexibele ontwikkeling** mogelijk. De projectzone kan onderverdeeld worden in kleinere deelzones (zie specifieke aandachtspunten). Binnen de zone kan ontwikkeling aldus gebeuren in één project of gefaseerd vanuit verschillende (deel)projecten. Om te komen tot één samenhangend en geïntegreerd geheel binnen de projectzone is het belangrijk dat bij de invulling van de projectzone voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende deelzones die ontwikkeld worden.
- Bij de vergunningsaanvraag dient, in de nota die het uitgebreide bouwaanvraagdossier vergezelt, bijzondere aandacht besteed te worden aan volgende punten:
  - de algemene voorschriften voor de betreffende zone
  - de doelstellingen van het masterplan Stationsomgeving, bijgevoegd bij het BPA als toelichting
  - de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening
  - de nagestreefde hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dan ook beoordeeld worden t.o.v. het vooropgestelde stedenbouwkundige en architecturale beeld.

Om de ontwerpen op deze punten te toetsen op een ruimere, bewuste en onafhankelijke basis, zal het College van Burgemeester en Schepenen de ontwerpen die in deze zone ingediend

worden behandelen in een Stedenbouwkundige Commissie. Deze heeft een niet-bindende adviserende bevoegdheid naar het College van Burgemeester en Schepenen.

Deze commissie bestaat minstens uit:

- 1 vertegenwoordiger van ROHM Limburg afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 2 afgevaardigden van het College van Burgemeester en Schepenen
- 1 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar of diens afgevaardigde
- de voorzitter van de GECORO of diens afgevaardigde

Per project kan het College van Burgemeester en Schepenen de samenstelling van deze Commissie verruimen met deskundigen of vertegenwoordigers van de stedelijke, provinciale of Vlaamse administratie, al naargelang de situering, de omvang en aard van het project.

In het licht van bovenstaande bepaling wordt aangeraden, alvorens de vergunningsprocedure aan te vangen, een stedenbouwkundig attest aan te vragen.

### **Art 3.02 Specifieke aandachtspunten**

De zone bevindt zich mogelijks OP het dek van de parkeergarage (zie zone parkeergarage), en SLUIT AAN op de hellende esplanade (zie zone Esplanade) en het lager gelegen Stationsplein (zie zone Stationsplein). Dit betekent:

- het referentiepeil voor de bepaling van de bouwhoogtes in zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX' is het maaiveldniveau van het Stationsplein (huidig peil. T.A.W. 39.25m)
- De aangrenzende zone voor esplanade helt af richting Koningin Astridlaan. Aangelegen bouwlagen zullen zich hierdoor deels onder en deels boven het niveau van de esplanade situeren. Hierdoor dient erop gelet te worden dat per bouwlaag voldoende lichttoetreding en geen blinde geveldelen gerealiseerd wordt.
- binnen deze bestemmingszone en/of binnen de zone voor parkeervoorzieningen dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden ter opvang van de parkeerbehoefte binnen deze zone, waarbij rekening gehouden wordt met de parkeernormen die van toepassing zijn voor de zone voor parkeervoorzieningen. Deze normen worden als minima waarde in rekening gebracht.

In de zone moet ruimte gelaten worden voor een te realiseren voetgangersweg (zie zone voetgangersweg). Gebouwen die aansluiten op deze voetgangersweg kunnen zichten en lichten nemen langsheen de zijdelingse perceelsgrens aansluitend op deze weg.

Eventuele overbouwning van deze voetgangersweg is mogelijk binnen de zonegrens. Dit is mogelijk voor zover hiermee de functie van deze voetgangersweg niet wordt gehypothekeerd en voor zover op een architecturaal verantwoorde manier wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing.

Bij de plaatsing van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met voorschriften opgelegd in functie van de brandveiligheid.

### **Art 3.03 Bestemming**

- kantoren, wonen
- op de gelijkvloerse en eventueel aansluitende eerste verdieping zijn ook restaurants, cafés en/of kleinhandel toegelaten, voor zover niet hinderlijk voor de woonomgevingkwaliteit met max. 400m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.
- bovengrondse parkeren is niet toegestaan

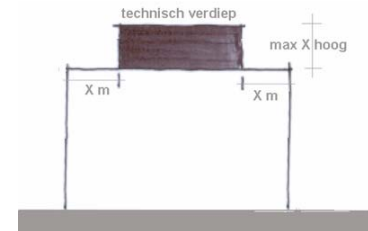


## Art 3.04 Bebouwing

- Binnen de zone 'voor gebouwcomplexen' wordt een deelzone voorzien voor iconontwikkeling. Binnen deze deelzone voor iconontwikkeling primeren de specifieke voorschriften voor iconen m.b.t. de bebouwing. Overigens gelden binnen deze zone voor iconen de algemene voorschriften voor het gebouwcomplex.

### §1. Gebouwcomplex

- **bouwhoogte:** (t.o.v. het Stationsplein als referentiepeil)
  - verplichte bouwhoogte van min. 4 en max. 6 bouwlagen aan de zonegrenzen met de Esplanade en het Stationsplein, met uitzondering voor het gedeelte t.b.v. de stadsicoon
  - max. bouwhoogte voor bebouwing gesitueerd binnen 4m van de zonegrens voor voetwegen (met uitzondering van overbouwning over de voetwegen): max. 3 bouwlagen en kroonlijsthoogte tot max 11m
  - op de gelijkvloerse en eerste verdieping kunnen max. 2 volwaardige bouwlagen voorzien worden met respectievelijk max. hoogte van 6m en 5m, verspringing tussen bouwlagen is toegestaan ten behoeve van het reliëfverschil (zie schets bij referentiebeelden)
  - hoogte van de overige verdiepingen: max. 4 m
  - bijkomend kan voorzien worden in een technische verdieping volgens de 45°-regel ( $Y \leq X$ )
- **maximale terreinbezetting voor de gehele zone:**
  - 70%
- **maximale vloeroppervlakte voor de gehele zone:**
  - 17.000 m<sup>2</sup>
- **plaatsing van de gebouwen:**
  - de zonegrenzen ter hoogte van de Esplanade en het Stationsplein moeten door de plaatsing en architectuur van de gebouwen als voorbouwlijn geaccentueerd worden
  - aan de zonegrens ter hoogte van het Stationsplein en de Esplanade zijn uitsprongen toegelaten vanaf de derde bouwlaag en op min 5m boven het openbaar domein: 45° regel van toepassing vanaf de perceelsgrens, max. diepte uitsprong: 1,20 m
  - de afstand van de bebouwing t.o.v. de westelijke zonegrens (grens met openbare wegenis) wordt bepaald door de ruimte benodigd voor passage van openbaar vervoer en langzaam verkeer tussen de Grote Breemstraat en het Stationsplein.



### §2. Deelzone icoon

- **bouwhoogte:** (t.o.v. het stationsplein als referentiepeil)

Over min 400m en max. 800m<sup>2</sup> aaneengesloten grondoppervlakte en binnen de zone voor iconen moet één gebouw worden gebouwd van min. 10 en max. 16 bouwlagen als (onderdeel van de) stadsicoon.

  - op de gelijkvloerse en eerste verdieping kunnen max. 2 volwaardige bouwlagen voorzien worden met respectievelijk max. hoogte van 6m en 5m, verspringing tussen bouwlagen is toegestaan ten behoeve van het reliëfverschil (zie schets bij referentiebeelden)
  - hoogte van de overige verdiepingen: max. 4 m



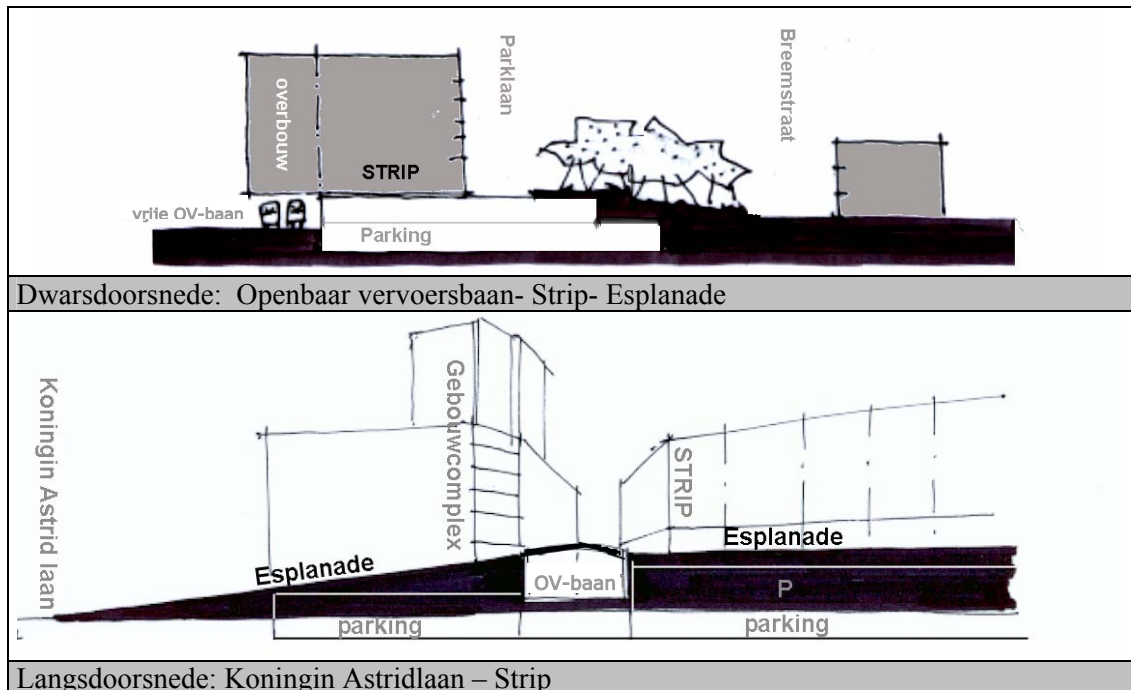
- **plaatsing van de gebouwen**
  - De icoon situeert zich binnen de zone voor iconen aangeduid op het bestemmingsplan.

### **Art 3.05 Welstand**

- **volumetri**
  - elk project draagt bij tot een beeld voor de gehele zone als één geheel, waarbij minstens één gebouw uit het gebouwencomplex als stadsicoon wordt geconcipieerd met een hoogwaardige sculpturale kwaliteit
  - Door de plaatsing en architectuur van de icoon moet de hoek, gevormd tussen de Esplanade en het Stationsplein geaccentueerd worden.
- **dakvorm**
  - plat dak
  - stadsicoon: vrij
- **materialen**
  - esthetisch en architectonische verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen, en een architectuur met hoge beeldwaarde en hedendaags karakter bewerkstelligen.  
Eventuele wachtgevels worden volledig in dezelfde materialen afgewerkt, tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende eigenaar m.b.t. de door deze te bebouwen geveldelen.
  - het materiaalgebruik moet in elk project op zich en t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.
  - de niet-bebouwde grondoppervlakten worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen verhard of aangelegd als (binnen)tuin
  - Degelijke, duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde afsluiting (hekken, groen, hagen, muren) t.o.v. de zone voor voetgangersweg zijn toegestaan met een hoogte van max. 1.80m. Draad- en paalconstructies en metalen of betonnen plaatconstructies zijn niet toegelaten.
- **inrichting van buitenruimte**
  - de inrichting van buitenruimte (semi-publiek/publiek/ private) binnen de zonegrens die grenst aan het openbaar domein, dient in harmonie met de openbare ruimte (wegen, esplanade, stationsplein) gerealiseerd te worden
- **woonomgeving**
  - indien voorzien wordt in een woonfunctie, dient voor elke wooneenheid een maximale woonkwaliteit en woonomgevingskwaliteit verzekerd te worden.  
Aandacht moet gaan naar:
    - voldoende en kwalitatieve private buitenruimte (tuin, balkon,...). Deze buitenruimte dient een normaal huishoudelijk gebruik ervan – in relatie tot de overige woonvertrekken – mogelijk te maken en dient gericht op een maximale bezonning.  
In de deelzone ‘ICOON’ zijn deze privatieve buitenruimten niet verplicht, maar als ze worden voorzien, mogen ze de beeldwaarde van het icoon niet aantasten.
    - voldoende zichten, lichten en verluchting. Het bouwvolume dient zo ontworpen te zijn dat iedere woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht kan worden.
    - voldoende opslagruimte voor gescheiden afval voor elke woning. Deze kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden.

## ART 8. ZONE VOOR PARKEERVOORZIENINGEN

### Art 8.01 Algemeen



Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteit

- **functie**

- 'ondergrondse' publieke parkeergelegenheid ter vervanging van verspreide bovengrondse parkings voor treinreizigers én om de parkeerbehoeften van de nieuwe functies in het plangebied op te kunnen vangen.

- **stedenbouwkundig beeld**

Parkeergelegenheid onder het maaiveld.

Het dek van de parkeerconstructie vormt zelf het nieuwe maaiveld.

De zone wordt opgedeeld in drie deelzones.

- **Zone 1:** (2 deelzones aangeduid op het bestemmingsplan met een cijfer **1**)

- Een deelzone die, omwille van functionele redenen (bv. om bovengronds dwarsverkeer toe te laten) of omwille van stedenbouwkundige kwaliteit (bv. geen dagzoomende / aangrenzende parking aan Stationsplein), volledig onder het huidige maaiveldniveau dient voorzien te worden.
- Het nieuwe maaiveld gevormd door het dek van de parking is binnen deze zone gelijk aan het huidige maaiveldniveau.
- het dek van de parkeerconstructie doet dienst als basis voor nieuwe bebouwing (zie zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX') en weginfrastructuur (zie ZONE VOOR WEGENIS III).

- **Zone 2:** (2 deelzones aangeduid op het bestemmingsplan met een cijfer 2)
  - Een deelzone die boven het huidige maaiveldniveau moet uitsteken als basis voor bebouwing en verhoogd openbaar domein.
  - Binnen deze zone loopt het nieuwe maaiveld gevormd door het dek van de parking, op in noord zuidelijke richting van het huidige maaiveldniveau aan de Grote Breemstraat/Koningin Astridlaan naar DE STRIP en in oost westelijke richting vanaf de Kuringersteenweg naar DE STRIP toe. De gevormde hellingen zijn toegankelijk voor voetgangers vanaf het huidige maaiveld.
  - Dit dek van de parkeerconstructie doet deels dienst als basis voor de aanleg van een nieuw openbaar domein (zie zone ESPLANADE), deels als basis voor nieuwe bebouwing (zie zone 'DE STRIP')
  - De zone wordt opgedeeld in een oostelijk en westelijk gedeelte door de infrastructuurverbinding (onderdeel van zone 1) tussen het Stationsplein en de Grote Breemstraat.
  - Daglicht, duidelijke entrees voor voetgangers en gemotoriseerd verkeer en afwisseling tussen dubbel-hoge en lage ruimtes maken het mogelijk voor de bezoekers om het gebouw te begrijpen en hun weg te vinden in dit grote openbare gebouw.
- **Zone 3:** (deelzone aangeduid op het bestemmingsplan met een cijfer 3)
  - Een kleine deelzone, aansluitend op het Stationsplein, waar door het inbrengen van publieksgerichte (dagzoomende - aangrenzende) functies een functionele overgang tussen het plein (zone voor PLEIN (stationsplein)) en de parkeergarage onder de ESPLANADE wordt bekomen.
  - Dit dek van de parkeerconstructie (voorzien met andere functies) doet dienst als basis voor de nieuwe bebouwing (zie zone 'DE STRIP') en/of voor aanleg van een nieuw openbaar domein (zie zone ESPLANADE)
- **ontwikkeling**
  - de volledige zone kan als één geheel of in afzonderlijke delen ontwikkeld worden. De oostelijke deelzone aansluitend op de zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX' kan mee met het westelijk gedeelte worden ontwikkeld, afzonderlijk worden ontwikkeld of mee met de realisatie van zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX' worden ontwikkeld.
  - de realisatie van beide delen (westelijk deel en oostelijk deel) is verplicht.

## Art 8.02 Specifieke aandachtspunten

- Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige en functionele overgang zijn tussen de nieuwe parkeergelegenheid en de aanpalende bebouwde zones en het aanpalende openbaar domein. Hierbij moet rekening gehouden worden met het reliëfverschil.
- De vrije hoogte onder de dakconstructie van de deelzones die boven het huidige maaiveldniveau uitkomen, moet ter hoogte van de vrije openbaar vervoersbaan en van de verbinding Stationsplein-Grote Breemstraat, onderdoorgang van openbaar vervoersverkeer toelaten.
- De constructie dient – ter hoogte van de bovenliggende zone ESPLANADE - voldoende gronddekking toe te laten om wortelgroei bomen in het park te garanderen.
- De aangeduide perimeters zijn maximale perimeters. De uiteindelijke constructie kan kleiner voorzien worden voorzover de vooropgestelde parkeerbehoeften opgevangen kunnen worden.
- Tussen de uiterste zonegrens en de dichtstbijzijnde spoorrail geldt een minimale afstand van 13 m als nodige bouwvrije afstand voor de vrije openbaarvervoersbanen, ruimte voor draagconstructies voor bovenliggende overkragende gebouwen en een evacuatiezone.

## Art 8.03 Bestemming

Parkeergarage en de daarbij horende technische voorzieningen en circulatieruimten.

In beperkte mate zijn ook technische ruimten en bergingen voor bovenliggende bebouwing mogelijk.

- in het geheel van de parkings kunnen max. 1.115 parkeerplaatsen voorzien worden
- in het geheel van de parkings moet voorzien worden in min. 715 publieke parkeerplaatsen (i.e. niet voorbehouden voor bovenliggend nieuwe functies)
- in elke parking op zich (westelijk deel en oostelijk deel) moeten ook minstens voldoende parkeerplaatsen voorzien worden voor het opvangen van de parkeerbehoeften van de functies die zich in de respectievelijke bovenliggende gebouwen bevinden.

Rekening wordt gehouden met volgende parkeernormen:

- Meergezinswoningen min. 1 parkeerplaats per woongelegenheden (1P /100m<sup>2</sup>)
- Handel min. 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> verkoopsruimte.  
(deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verkoopsoppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>.)
- Horeca min. 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> verbruikersruimte.  
(deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verbruikersoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.)
- Voorzieningen (m.u.v. horeca en handel) Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.
- Diensten (kantoren) min. 1 parkeerplaats per 80 m<sup>2</sup> kantoorruimte.
- Overige bestemmingen Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.
- Als de ondergrondse parkings niet tegelijk, of tegelijk met de bovenliggende gebouwen worden gebouwd, moet uitgegaan worden van volgende minima:
  - Westelijk deel:  
In de zone ten westen van de verbinding Stationsplein/Grote Breestraat moet voorzien worden in min. 795 parkeerplaatsen waarvan min. 570 publieke parkings.
  - Oostelijk deel:  
In de zone ten oosten van de verbinding Stationsplein/ Grote Breestraat moet voorzien worden in min. 300 parkeerplaatsen waarvan min. 145 publieke parkings.

In de **zone 3** (aangeduid op het bestemmingsplan met een cijfer **3**) moeten – minstens op de bouwlagen die aansluiten op het niveau van het Stationsplein en voor een diepte van min. 4m- publieksgerichte functies zoals loketten, handel, horeca, .... voorzien worden.

In deze zone kan tevens een verticaal stijgpunt tussen het niveau van bovenliggende Esplanade en het Stationsplein voorzien worden.

## Art 8.04 Bebouwing

- algemeen

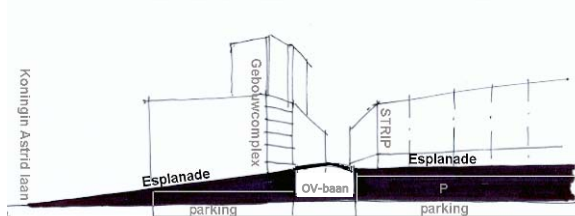
- vrij, rekening houdend met de algemene voorschriften voor deze zone

- zone 1:

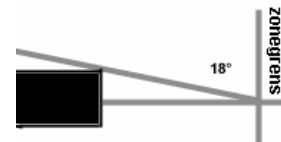
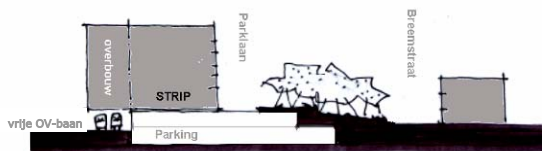
- hoogte: parking toegestaan in bouwlagen volledig onder huidig maaiveldniveau TAW. 39.25 De concrete begrenzing van deze deelzone wordt bepaald door de effectieve breedte en tracé van de verbindingsweg tussen stationsplein en Grote Breemstraat (zie zone AAN TE LEGGEN WEGENIS III).

- zone 2: (oost- en westelijke deelzone)

- hoogte: 5° regel van toepassing vanaf de huidige zuidelijke rooilijn Koningin Astridlaan en huidig maaiveldniveau



- hoogte: 18° regel van toepassing vanaf de noordelijke zonegrens van 'zone voor parkeervoorzieningen' (huidige rooilijn Grote Breemstraat) en huidig maaiveldniveau.



Over een beperkte lengte langsheen de Grote Breemstraat kan, deze hellingshoek steiler zijn.

- de afstand waarover een sterkere helling kan voorzien worden, blijft beperkt van de westelijke zonegrens tot maximaal 95 m in rechte lijn gemeten

- zone 3:

- hoogte: min 4.5m vrije hoogte t.o.v. bovenkant wegdek of bovenkant van ev. rails.
- Plaatsing bebouwing: De afstand van de bebouwing t.o.v. de zonegrens van de ZONE VOOR PLEIN wordt bepaald door de ruimte benodigd voor passage van bussen en eventuele (snel)trams tussen de spoorzijde van de STRIP en het stationsplein

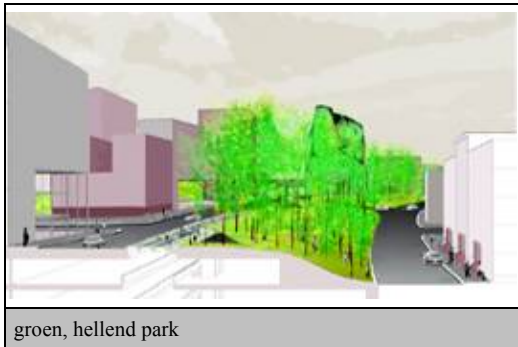


## Art 8.05 Welstand

- **volumetri**
  - minstens de publieke delen van de parkeergarage moet getuigen van:
    - een duidelijk 'leesbaar' ontwerp, zodat bezoekers de opbouw en indeling van het gebouw begrijpen en er vanzelfsprekend hun weg vinden
    - een afwisseling van hoge en lage ruimtes
    - daglicht tot in de parkeergarage en natuurlijke verluchting moet mogelijk zijn
  - de hoofdentree voor langzaam verkeer dient zich aan het stationsplein te bevinden.
  - de aanleg van de toegangen voor gemotoriseerd verkeer naar de parkeervoorzieningen vindt plaats, in functie van een efficiënte ontsluiting van deze zone naar de zone voor te realiseren openbare wegenis.
- **dakvorm**
  - de (dak)constructie moet de realisatie van bovenliggende bestemming (zone 'DE STRIP', zone ESPLANADE, zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX') mogelijk maken
- **materialen**
  - vrij
  - de gevels van de parkeergarage die uitgeven op het stationsplein en zichtbare gevels aan de zonegrens 'SPOORINFRASTRUCTUUR' (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004), de zone voor 'BUS- EN SPOORINFRASTRUCTUUR' (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004) en aansluitend op de 'TE REALISEREN WEGENIS', worden uitgevoerd in esthetische en architectonisch verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen.

## ART 9. ZONE VOOR ESPLANADE

### Art 9.01 Algemeen



Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteitseisen

- **functie**

Een nieuw en kwalitatief hoogstaand openbaar domein dat de ontwikkeling van de omliggende nieuwe functies (kantoren, parkeergarage, wonen, ...) ondersteunt (imago), deze functies incorporeert in een ruimtelijk geheel en het gebied ontsluit.

- **stedenbouwkundig beeld**

Een (glooiende) parkzone met groene inrichting en bomen, met:

- een ontsluiting voor de parkeergarage vanaf de zone voor openbare wegenis
- een esplanade sluit aan bij en is toegankelijk vanaf de nieuwe bebouwing in zone 'DE STRIP' en in zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX' en vanaf de bestaande bebouwing in zone 'WONEN EN GEMENGDE ACTIVITEITEN' (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004)
- de zone helt langzaam af naar de Koningin Astridlaan en helt af vanaf de zone 'DE STRIP' en de zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX' naar de zone 'WONEN EN GEMENGDE ACTIVITEITEN' (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004)
- de nodige verbindings- en ontsluitingswegen voor de bereikbaarheid van het stationsplein met het openbaar vervoer.
- toegangen tot de onderliggende parkeergarage
- toegankelijkheid van de esplanade voor voetgangers vanaf de Grote Breemstraat
- verticale stijgpunt(en) tussen ESPLANADE en Stationsplein
- aansluiting van de nieuwe voetbrug over de sporen (zie indicatieve aanduiding van zone 'aansluiting voetbrug' Δ)

### Art 9.02 Specifieke aandachtspunten

- Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige en functionele overgang zijn tussen de Esplanade en de aanpalende bebouwde- en niet- bebouwde zones binnen en buiten het plangebied. Hierbij moet rekening gehouden worden met het hoogteverschil.



- De vrije hoogte onder de delen die boven het huidige maaiveldniveau liggen, moet ter hoogte van de vrije openbaar vervoersbaan (spoorzijde STRIP/ STATIONSPLEIN) en van de verbinding Stationsplein- Grote Breemstraat onderdoorgang van openbaar vervoersverkeer toelaten.
- Binnen deze zone bevindt zich nog te realiseren wegenis (zie zone TE REALISEREN OPENBARE WEGENIS). Hierbij worden volgende functies vooropgesteld:
  - wegenis nr I: woonstraat (ter hoogte van huidige Grote Breemstraat)
  - wegenis nr II: esplanadeboulevard aansluitend bij de nieuwe bebouwing in zone 'DE STRIP' en 'VOOR GEBOUWCOMPLEX'. Deze geeft prioriteit aan voetgangers (flaneren) en dient ingericht met bijzondere aandacht voor een hoge esthetische en stedenbouwkundige kwaliteit.
  - wegenis nr III: verbindingroute prioritair voor openbaar vervoer en voetgangers/fietsers

### **Art 9.03 Bestemming**

- Zone voor park en de noodzakelijke wegenis, openbaar vervoersinfrastructuur, voet- en fietspaden en bijhorende constructies.  
In beperkte mate ook technische en toegangsconstructies t.b.v. de onderliggende parkeergarage(s).
- Bovengrondse parkeergelegenheid is niet toegestaan m.u.v. parkings voor laad- en losverkeer.

### **Art 9.04 Inrichting**

- Max. 50% van de zone-oppervlakte mag verhard worden.  
Tot de verharde oppervlakten behoren wegenis, voetpaden, terrassen, technische constructies en toegangsconstructies t.b.v. ondergrondse parkings, e.d..
- De niet verharde oppervlakte moet ingericht worden als groenzone (gazon, groepen hoge en lage beplanting en hoogstammen met min 3 m afstand) met bijhorende semi-verharde of niet-verharde voetpaden.
- Binnen het kader van de sociale veiligheid dient er voldoende openheid en verlichting voorzien te worden.
- Voor de keuze van het parkmeubilair dient in het belang van de herkenbaarheid, een eenvormige materiaalkeuze en een eenduidige vormgeving gebruikt te worden.
- Verticale stijpunten worden gesitueerd in directe relatie tot het Stationsplein. Het stijpunt dient toegankelijk te zijn voor zowel wandel en fietsverkeer (aansluitend op de voetgangers/fietserspassarel over de sporen).
- Minstens om de 25 à 30 m worden verticale stijpunten gesitueerd in directe relatie tot de Grote Breemstraat. Deze stijpunten dienen minstens voor wandelaars toegankelijk te zijn.
- Elke ingreep kadert in een volledig inrichtings- en beplantingsplan voor de gehele zone.

## **ART 10. ZONE VOOR TE REALISEREN WEGENIS**

### **Art 10.01 Algemeen**

- Wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, openbaarvervoersinfrastructuur, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.
- In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten, noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.
- De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen en hun functie, zoals in de volgende punten aangegeven wordt.
- In het BPA-plan is de situering van een aantal TE REALISEREN WEGENIS of delen van wegenis voor gemotoriseerd verkeer slechts indicatief weergegeven d.m.v. een aslijn.
  - bij de effectieve realisatie kan deze aslijn afgeweken worden i.f.v. het optimaal functioneren van de ontsluitingen, de veiligheid en/of technische vereisten (bv. de benodigde draaicirkels).
  - de aanleg en inrichting van deze wegenis moet bovendien afgestemd worden met de voorschriften geldend voor de zone Esplanade (zie zone ESPLANADE).

### **Art 10.02 Wegenis I: woonstraat**

- Functie: ontsluiting parkeergarage en tegelijkertijd woonstraat, deels ook ontsluiting stationsplein voor openbaar vervoer
- De aanleg van de wegen vindt plaats in functie van een efficiënte ontsluiting van het plangebied (incl. de parkeervoorzieningen)
- voetpaden, fietspaden (gemengd) en een rijvak moeten voorzien worden binnen het wegprofiel van ca. 10m

### **Art 10.03 Wegenis II: esplanade - boulevard**

- De Esplanade boulevard sluit aan bij de nieuwe bebouwing in zone 'DE STRIP' en zone 'VOOR GEBOUWCOMPLEX'. Deze geeft prioriteit aan voetgangers (flaneren) en dient ingericht met bijzondere aandacht voor een hoge esthetische en stedenbouwkundige kwaliteit.
- Binnen het wegprofiel dient tengevolge een brede promenade voor voetgangers voorzien te worden van min 3m breed, aansluitend aan de zone 'DE STRIP'.
- De weg bevindt zich boven het huidige maaiveldniveau en helt af richting Koningin Astridlaan.

### **Art 10.04 Wegenis III: langzaam verkeer en openbaar vervoer**

- verbindingroute prioritair voor openbaar vervoer en voetgangers/fietsers
  - wegprofiel met max. breedte van ca. 15m
  - groeninrichting is toegestaan
  - overbrugging is toestaan t.b.v. de Esplanade. Rekening dient gehouden te worden met een vrije hoogte van min 4.5m t.o.v. bovenkant wegdek of bovenkant van ev. rails.



---

## Art 10.05 Wegenis IV: vrije OV-baan

- de route dient in te staan voor een optimale openbaar vervoersverbinding richting Stationsplein.
- overbouwning van de openbaarvervoersbaan is toegestaan. Rekening dient gehouden te worden met de vrije baan van 2x 3.3m breed met vluchtpaden (min 1.5m) en een vrije hoogte van min 4.5m (gemeten vanaf bovenkant wegdek of bovenkant van eventuele rails).

## Art 10.06 Zone voor voetwegen

- Functie:
  - verbindingroute prioritair voor voetgangers/fietsers,
  - tevens bruikbaar voor lokaal gemotoriseerd verkeer t.b.v. ontsluiting van achterliggende en/of aansluitende percelen en perceelsdelen
- Aan te leggen verharde of semi-verharde wandel- en fietspad in functie van een efficiënte ontsluiting van het plangebied voor langzame weggebruikers en voor de ontsluiting van achtergelegen erven voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer en dienstverkeer.
- De voetweg tussen/doorheen de zones voor GEBOUWENCOMPLEX en zone voor DIENSTEN, KANTOREN OF WONEN (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004) situeert zich boven op de bouwvrije zone voor de bestaande leidingstraat.
- De vrije doorgangsbreedte dient min 3 m te zijn. Groenbeplanting langsheen deze minimale bouwvrije breedte is toegestaan.
- Verlichting langs de verharde paden is verplicht.
- Verharding is toegelaten in esthetisch en architectonisch verantwoorde en duurzame materialen.
- Voor de voetweg, gesitueerd tussen de zone voor Gebouwcomplex en de zone voor kantoren, diensten of wonen, is overbouwning toegestaan binnen de zonegrens voor Gebouwcomplex, rekening houdend met een vrije hoogte t.b.v. dienstverkeer, van min. 4m en dit voorzover hiermee de functie van deze voetweg niet wordt gehypothekeerd.



### **ART 13. ZONE VOOR PLEIN (STATIONSPLEIN)**

Multifunctioneel plein met de noodzakelijke infrastructuur voor voetgangers, infrastructuur en haltes voor openbaar vervoer, kiss&ride, taxi's,.... in relatie tot het station.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Onthaal-, halte- en schuilconstructies horende bij de functie van dit multifunctioneel (verkeers)plein zijn toegelaten.

De inrichting van het plein met daarbijhorende constructies moet leiden tot de realisatie van:

- een goed functionerend overstappunt (transitzone) tussen trein, perrons, parkeren, bussen.
- een aangename verblijfsruimte voor voetgangers
- een stedenbouwkundig samenhangend en architecturaal kwalitatief plein.

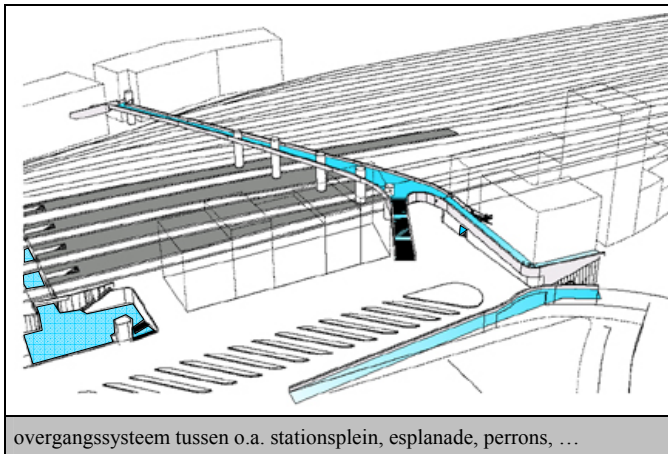
## ART 16. AANSLUITING VOETBRUG

Over de sporen wordt een voetbrug voorzien. De voetbrug dient aan te sluiten op de zone voor esplanade. Bij de realisatie wordt rekening gehouden met een functionele en kwalitatieve verbindingen voor de gebruikers naar de Esplanade, het stationsplein en de aanpalende bebouwing in de zone 'STRIP' en zone 'STATIONSFUNCTIES EN ANDERE VOORZIENINGEN' (BPA Stationsomgeving BVR 12/10/2004).

Op het bestemmingsplan wordt de aansluiting indicatief weergegeven. De effectieve aansluiting kan binnen de breedte van de aansluitende zone Esplanade verschuiven.

Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met voldoende vrije hoogte ten behoeve van de passage van openbaar vervoersverkeer over onderliggende openbaarvervoersbaan.

## ART 17. VERBINDINGS- EN OVERGANGSSYSTEEM



Indicatieve referentie voor de beoogde kwaliteitseisen

Tussen het Stationsplein, de Strip, de Esplanade, de parkeergarages, het stationsplein, de voet- en fietsersbrug en tunnel over/onder de sporen, ... moeten d.m.v. trappen, hellende vlakken, ... functionele verbindingen gelegd worden voor voetgangers en fietsers.

Bij ontwerp en realisatie moet rekening gehouden worden met:

- de leesbaarheid en functionaliteit van de stationsomgeving als een goed functionerend overstappunt (transitzone) tussen trein, perrons, parkeren, openbaarvervoer, ...
- de veiligheid van de verschillende weggebruikers
- een kwalitatieve en aangename verblijfsruimte voor de verschillende gebruikers van de stationsomgeving
- een stedenbouwkundig samenhangend en architecturaal geheel, zowel in samenhang met het openbaar domein (esplanade, stationsplein, ...) als met de omgevende bebouwing (strip, gebouwencomplex, stationsfuncties, ...).
- de publieke toegankelijkheid

Op het bestemmingsplan wordt dit verbinding- en overgangssysteem indicatief weergegeven. De effectieve aansluiting kan bestaan uit één of verschillende afzonderlijke constructies en/of integraal deel uitmaken van de aanleg van het openbaar domein op zich (bv. hellingen in plein). Ze kunnen zich binnen en/of overheen verschillende bestemmingszones bevinden.