

LEIDMOTIEF KARAKTER HORIZONTALAAL

HARDE VOORSCHRIFTEN BEBOUWING

CODE 1 DE DREEF

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : aardetinten en grijstinten
Gewenste elementen : rustig, statig beeld, kleine voortuintjes (tegeltuintjes)
REFERENTIE BEELDEN : zie typologieën

Regels : Noord - West zijde : plint in blauwe hardsteen h: 0.80 m voortuintjes : geen hekwerk, geen tuinnuren
Zuid - Oost zijde : haag op perceel, inkom en oprijt gekoppeld, tuinmuur op perceelsgrens - min. h=1.60m in baksteen, en er is een boom op een vastgestelde zone in de tuin.
Hagen op perceelsgrens - min. h=1.50m, vb. legustrum vulgare

CODE 2 : PERSPECTIEFINDEN EN SIGNAALFUNCTIES

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : afwijkend
Gewenste elementen : hoekoplossingen, symmetriebeelden (concaaf / convex)
Referentiebeelden : zie typologieën

Regels : Plint in blauwe hardsteen - h = 0.8 m
Materiaal gevel : overwegend wit
dakbedekking : vrij
ramen : overwegend wit
Geen dakgevelen
Kroonlijsthoogte : 8.00m, verplicht over 2/3 van de bouwbreedte

CODE 3 : WONEN AAN HET WATER

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : aardetinten en grijstinten
Gewenste elementen : voldoende relatie zoeken met water : terras, veranda, serre, ruime beglazing overdekt terras niv 0 aan het water
Referentiebeelden : zie plan 12

Regels : Terras tussen woning en water in hout of baksteenklinkers (in zones aangeduid op plan) = min 16m2
Hagen als afsluitingen tussen de percelen - min. 1.50 m : vb Legustrum vulgare

CODE 4 : WONEN AAN HET PLEIN

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : aardetinten en grijstinten
Gewenste elementen : erkers, balkons, overdekte buitenuitruimten, Semi publieke ruimten
Referentiebeelden : zie plan 13

Regels : Plint in blauwe hardsteen - h=0.80 m
min. 50 % beglazing in voorgevel

CODE 5 : STEENSE STAD / VERHARDE RUIMTEN

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : heldere kleuren : wit / geel / oker
Gewenste elementen : ruime beglazing
vb. patio's
Referentiebeelden : zie plan 13

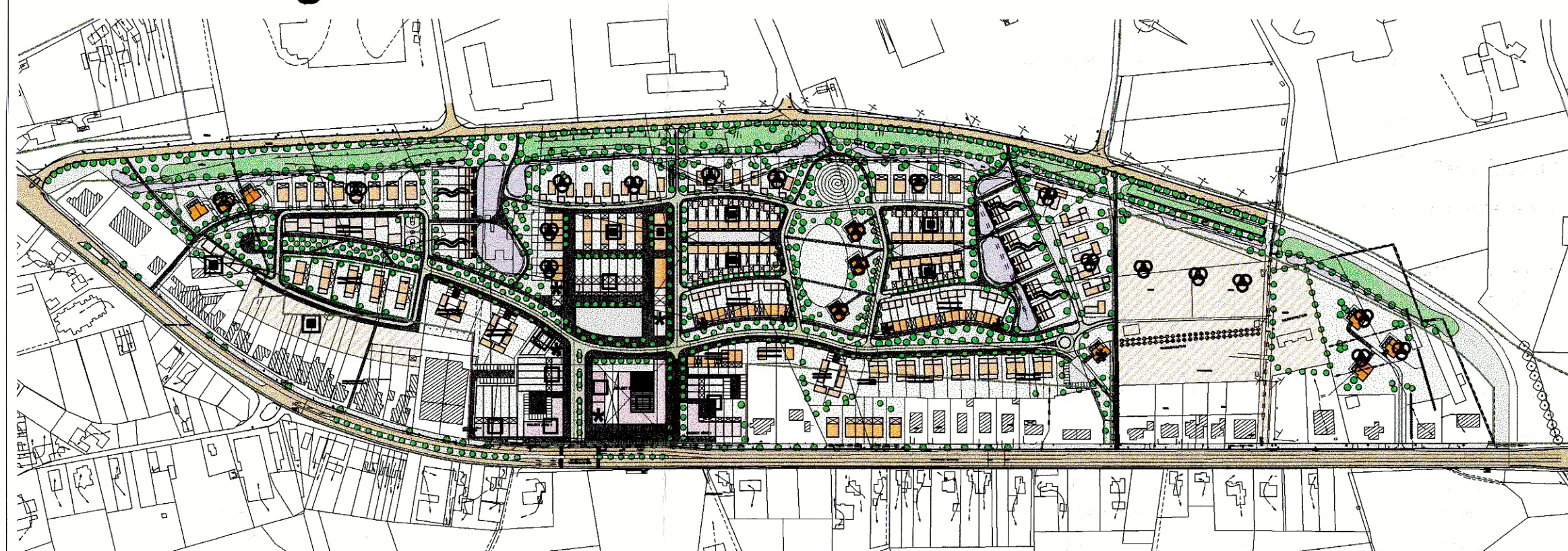
Regels : Bezonnin tuinen patio's strikt respecteren

CODE 6 : WONEN IN HET GROEN

Duurzaam materiaalgebruik
Overheersende kleuren : aardetinten en grijstinten
Gewenste elementen : voldoende relatie met groen, ruime beglazing
Referentiebeelden : zie plan 11

Regels : Maximale integratie van water en berm
Maximale oriëntatie naar zuid-westen
Er is minstens 1 boom op een vastgestelde lokatie in de voortuin van de percelen langsheen de groene berm.
Wegens in zones met openbaar karakter, in dezelfde materialen als het openbaar domein
Beplantingsplan rond 'Urban villa's' wordt vastgelegd aan de adviescommissie.

Aanduiding Leidmotief



BESTEMMING

HARDE VOORSCHRIFTEN

A. OMGEVING :

WEGENIS: BIJURTWEG, PRIMAIRE ONTSLUITING
Wandel en fietspaden worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. Infrastructuur van nutsvoorzieningen moet kwalitatief zijn en zich inpassen in de ruimtelijke context.

OPENBARE WEGENIS, GEWESTWEG

OPENBAAR GROEN OF PARKGEBIED

PRIVE GROEN MET EEN PUBLIEK KARAKTER

BUFFERZONE Talud en houtwal met geluidsschermen en populieren, eigendom van de stad Hasselt.
De omtrek wordt aangepast aan de gegevens van de technische studie. Er wordt naar gestreefd de oppervlakte zoals aangeduid op het toelichtingsplan te behouden

WATER Het regenwater van de verharde oppervlakten en het regenwater-circuit van de riolering wordt afgeleid naar deze bekken. De omtrek wordt aangepast aan de gegevens van de technische studie. Er wordt naar gestreefd de oppervlakte zoals aangeduid op het toelichtingsplan te behouden

B. BEBOUWING :

1 OPEN BEBOUWING - TYPE 1 - TYPE 1' - TYPE 1''

1 MAX 50% MIN 30% VAN DEZE ZONE VOORT VOORZIJN VAN EEN OPEN BEBOUWING - TYPE 1 - MET OVERIGE OES. ZAL IN FUNCTIE VAN EEN GEBUWDE TOEGANG EN DE VERKAVELINGS VOORZIJN BEHOUDEN ALS WAARDEVOEGD TUIN

1''' ZONE VOOR OPEN OF HALFOPEN BEBOUWING

2 WOMEN AAN HET WATER - TYPE 2

3 HALF OPEN BEBOUWING - TYPE 3

4 BEJAARDEN WONINGEN - TYPE 4

5 PATIO WONINGEN - TYPE 5 - TYPE 5' - TYPE 5''

6 GESLOTEN BEBOUWING - TYPE 6

7 DUPELX WONINGEN - TYPE 7

8 APPARTEMENTEN - TYPE 8

8' GESLOTEN BEBOUWING VOOR EEN OF MEER GEZINSWONINGEN

9 STADS VILLA'S - TYPE 9

9' STADS VILLA'S IN HET PARK (privé groen met openbaar karakter)

10 EENGEZINSWONINGEN MET HANDEL OF DIENSTVERLENING - TYPE 10

11 15 M ZONE - HOOFDBOUW

12 MEERGEZINSWONINGEN MET HANDEL OF DIENSTVERLENING - TYPE 12

13 PROJECTZONE MET HANDEL OF DIENSTVERLENING - TYPE 13

12 ZONE VOOR HANDELS- EN DIENSTVERLENING (in deze zone zijn geen uitbreidingen of nieuwbouw toegestaan - alleen heraanbouw van bestaand)

13 ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW

C. VERDUIDELIJING VAN DE AANDUIDING VAN DE TYPOLOGIEEN

- 1. ZONE VOOR HUISVESTING :**
DE SFERBEELDEN VAN 11, 12 & 13 ZIJN RICHTGEVEND
- 01 - PARKWONINGEN - "U-VORM"
 - 01' - PARKWONINGEN - "VRUJSTAAND"
 - 01'' - PARKWONINGEN - "TUINMUUR"
 - 01''' - PARKWONINGEN - HALFOPEN OF GESLOTEN BEBOUWING - "VRIJE TUIN"
 - 02 - WOMEN AAN WATER - "WONINGEN GERICHT NAAR HET WATER"
 - 03 - ZIJ AAN ZIJ
 - 04 - SENOREN/WONING - WONINGEN VOORZIJN VOOR BEJAARDEN EN ROLSTOELGEBRUIKERS"
 - 05 - PATIO/WONING - "OMMURDE TUINEN"
 - 05' - ZIJ AAN ZIJ
 - 05'' - ATRIUM/WONING - "SLECHTS AAN EEN ZIJDE OPEN"
 - 06 - RIJ/WONING - "HERENHUIZEN" - "GROTE VERDIEPINGSHOOGTE (vl. tot vl. meer dan 2.88m)"
 - 07 - DUPELX/WONINGEN - "2 WONINGEN MET APPARTE TOEGANG ONDER 1 KAP"
 - 08 - APPARTEMENTEN
 - 08' - GESLOTEN BEBOUWING (een of meer gezinswoningen)
 - 09 - STADS VILLA'S - "RUIME APPARTEMENTEN MET GROTE TERRASSEN IN EEN SEMI PUBLIEKE GROENE RUIMTE"

- 2. ZONE VOOR GEMENGDE BEBOUWING : met accent op wonen**
DE SFERBEELDEN VAN 11, 12 & 13 ZIJN RICHTGEVEND
- 10 - PLEINZICHT - HOGHE "HERENHUIZEN" (Commercieel + woning)
 - 11 - COMMERCIEEL + WONING
 - 12 - COMMERCIEEL + APPARTEMENTEN

- 3. PROJECTZONES : specifieke bestemmingen**
VOOR IEDERE PROJECTZONE WORDT EEN SA 2 AANGEVRAAGD

- D. INPLANTING**
- De aanduidingen van de inplanting zijn bindend (omtreklijnen) - zie Toelichtingsplan 05
 - Van de oppervlakte binnen de omtreklijnen mag slechts 15% worden afgeweken zie toelichtingsplan nr. 05 - Het toelichtingsplan is de basis van het nog te vergunnen verkavelingsplan. Het verkavelingsplan zal de inplanting nog verfijnen.
 - Alle projecten worden voorgelegd aan een commissie die waakt over de geest en het karakter van het massaplan. Deze bestaat uit :
 - eigenaars van de grond
 - vertegenwoordiger van de stedelijke dienst ruimtelijke ordening
 - vertegenwoordiger van de Vlaamse Gemeenschap dienst ruimtelijke ordening
 - vertegenwoordiger van AZO architecten of een onafhankelijke adviseur

De huisvestingsprojecten, de groepswoningbouwprojecten (appartementen en patio's) en de projectzones worden telkens als een geheel gebouwd. Voor deze wordt telkens een SA2 gevraagd.

ARCHITECTONISCHE REGELS

HARDE VOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN :

- Respect voor bezonnin
Recht op bezonnin
D.w.z. de vrij ruimten van de percelen zijn maximaal zuidwest georiënteerd.
- Respect voor Privacy
Recht op Privacy
- bouwen in harmonie met de plek = voorstad architectuur de geschiedenis
- Eenvoudig toegankelijk = goed leesbare toegangen
- Rustige architectuur, d.w.z. een minimum aan herhaling voorzien en het aantal materialen beperken. Max. 2 verschillende materialen in de gevels en 1 materiaal in de hellende daken
Enkel de percelen met een *, hebben een signaalfunctie en zijn afwijkend.
- Duurzame materialen
- Herkenbaarheid en/of goed leesbaar
- Kleinschalig : d.w.z. schaal in functie van de bestemming (m.a.w. woningbouw is kleinschalig)
- Het architecturaal voorkomen van de gebouwen, dewelk een beeldbepalend karakter hebben is hedendaags, als afspiegeling van de tijd waarin wij leven.
De architectonische expressie moet zijn logica vinden uit de aard van het programma, de technische mogelijkheden van het kader en de context van de lokatie.
- Gevelmaterialen :
Alle gevelmaterialen zijn in principe toegelaten, mits gestreefd wordt naar een evenwichtige totaalbeeld, en vermits voorafgaandelijk advies van de bevoegde instanties.
Er mag slechts 1 overheersend gevelmateriaal en kleur worden toegepast, ook indien de blok in meerdere eigendommen verdeeld zou worden.

De materialen opgeven als 'leidmotief' bv. bij tuinnuren, zijn verplicht
Gebruik van reflecterend of getint glas voor vensters en gevelbekleding is niet toegelaten. Transparante beglazing voor vensters is verplicht.
Gebruik van getint of in massagelakde niet spiegelende beglazing is wel toegestaan.

- Gevelmaterialen :
Bij elke bouwblok moet gestreefd worden naar een "rustige", "stille" vormgeving
Enkel de percelen aangeduid met een *, hebben een signaalfunctie en een karakter van levendige architectuur.
Nachtbeveiligingen voor commerciële ruimtes zijn minimaal 50 % open (bv. roosters, transparante ruiten, enz...)

ZIJN UITGESLOTEN :

- Reclame boven of tegen bovenkant gevels (uitgezonderd langs de gewestweg en in projectzone 1)
- Zij moet ontworpen zijn als een integraal deel van de architectonische compositie.
- Van projectzone 1 is de reclame van het gehele bouwblok eenvormig (gestandaardiseerd).
- Gegroefde studentenhuisvesting
- Grootschalige opslag van goederen of stoffen
- Omgevingstorende recreatie door geluids- of parkeeroverlast
- Grote hobby- en doe-het-zelfcentra
- Verharding van parkeerfuncties voor bezoekers op de bouwgronden in de woningbouwzones.
- Extra parkeerplaats op terrein, m.a.w. niet meer extra ruimte dan noodzakelijk voor de bereikbaarheid van garage en carport
Met uitzondering van projectzone 1, 2 en 3
- tuinhuisjes in kernzone en middenzone
- Tuinhuisjes in buiten- en randzone niet groter dan 12 m2
enkel waar aangeduid op plan
- Erfafscheidingen in geweven draad, prefab panelen, en betonblokken.

ZIJN GEWENST :

- Alle installaties (zoals v.b. brievenbussen) worden waar mogelijk geïntegreerd in tuinmuur of gebouw
- Geen prullaria zoals antennes, schotelantennes, verlichtingsplaatjes e.d. in voortuinen.

ZIJN VERPLICHTEND :

- Wanneer het gelijkvloers wordt ingenomen door een andere functie dan wonen, zijn de verdiepingen via een aparte toegang bereikbaar in geval van verschillende gebruikers
- Indien de bewoners een afsluiting wensen te plaatsen tussen de percelen, dienen deze afsluitingen tussen de percelen als volgt te worden opgevat :
bij voorkeur haagtype zoals voorgeschreven 'Legustrum Vulgare' met groen begroeide (klimop) draadafsluiting : H = max. 1.8 m.
afsluitingen aan de straat zijn volgens de opgelegde regels : haag of tuinmuur
- Bijgebouwen, carports en garages in dezelfde materialen als tuinnuren en hoofdgebouwen.
- Vrijstaande gebouwen in tuinzone : max. 36m2
enkel waar hiervoor aanduidingen zijn op het verkavelingsontwerp
- Dakvormen en gevelmaterialen in achtergebied (zoals garages e.d.), zijn eenworig :
- Materiaalgebruik : overwegend baksteen, handvorm of vormbak
- Overal plat dak : hoogte dakrand = max. 3m.
- Breedte van de inrit = max. 3 m.
- Opritten zijn maximaal gekoppeld behalve bij open bebouwingen :
- even per 2
- oneven : enkel middelste vrij.
- Eventuele uitbouwen in daken e.d. dienen te vallen binnen het maximaal omschreven volume.
- Erkers en terrassen op verdiepingen : afstand tot de percelen = min. 60cm, max. 90cm uitsteek t.o.v. perceelsgrens
- Huisvuilcontainers moeten individueel in berging, niet in het zicht, opgesteld.

AAN IEDERE KAVEL WORDT ALS VOLGT EEN CODE GEGEVEN :

DE POTENTIELE BOUWER KAN OP DEZE WIJZE VAN IEDER PERCEEL AFLEZEN WAT DE SPECIEKE REGELGEVING VAN DAT PERCEEL IS.

13	2+D	II
*	3a16ca	

13 : Nummer van de verkaveling
2+D : Aantal bouwlagen
II : Daktype (I = plat, II = hellend)
* : Code Leidmotief : 'perspectief' en signaalfunctie
3a16ca : Oppervlakte van de Kavel

OP DEZE WIJZE WORDT VOOR IEDER PERCEEL EEN PLEKGEBONDEN VOORSCHRIFTCODE ONTWIKKELD
OP HET TOELICHTINGSPLAN 05, WORDT TER ILLUSTRATIE ENKELE KAVELS MET EEN CODE VOORZIJN.
BIJ HET INDIENEN VAN DE VERKAVELINGSAANVRAAG WORDT DIT VERVOLLEDIGD.

AANTAL WOONEENHEDEN :	- BINNEN HET ONTWERPGEBIED :	AANTAL WONINGEN :	242
		AANTAL APPARTEMENTEN :	+ 240 à 260
		480 à 500 wooneenheden -	stel 490

- BESTAANDE TOESTAND :	+ 50
TOTAAL :	530 à 550 wooneenheden - stel 540

OPPERVLAKTE HERZIENING BPA :	- OPP. ONTWERPGEBIED (inclusief groene berm)	216.418 m2
	- OPP. REST	49.159 m2

WOONDICHTHEID :	- BINNEN HET ONTWERPGEBIED :	22.6 Wooneenheden per Ha.
	- BINNEN TOTAAL HERZIENE BPA :	18.6 Wooneenheden per Ha.

% SOCIALE HUISVESTING :	- BINNEN HET ONTWERPGEBIED :	13.5 %
4 projecten : = 66 wooneenheden	- BINNEN TOTAAL HERZIENE BPA :	12.2 %

Bestuur der Stad Hasselt Urbanisatie

ADMINISTRATIE RIJSTELLING GROENEN, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Het ontwerp ongevraagd te worden bij het bestuur van het gemeentebestuur van 19 JUNI 2003
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, 19 JUNI 2003
Houtsmidde Oorspronk. Vrijwettigheidsplan en Techno-geografische innovatie
Dhr. VAN MICHELENI
Lieve Mevrouw assistent

Bijzonder Plan van aanleg nr 62 bis EKKELGARDEN
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 DEC 2002
Voor de raad
De Gemeentesecretaris
J-P Houben
Collège van Burgemeester en Schepenen overziet het onderhavig plan ter inzage werd neergelegd op het gemeentehuis van 3 JAN 2003 tot en met 3 FEB 2003
In opdracht
De Gemeentesecretaris
J-P Houben
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 25 MARI 2003
Voor de raad
De Gemeentesecretaris
J-P Houben
De Schepen, 4d Burgemeester - Voorzitter
H. Reynders

Opgemaakt overeenkomstig art. 16 van de wet 29 maart 1992

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 1

De Technische dienst van de Stad Hasselt

De Hoofdinspecteur-Directeur :	De Ontwerper:	Schaal :
<i>J. Vandeputte</i>	<i>arch. F. Laysen</i>	Datum : 01-03-2002
Ir. J. Vandeputte	arch. F. Laysen	Dossiernr. : A019/99