PROJECTZONES :

HARDE VOORSCHRIFTEN

1. Projectzones komen voor volgens de aanduidingen op het verkavelingsontwerp.
2. Inplanting en maximaal omschreven bouwvolume volgens de aanduidingen op het verkavelingsontwerp.
3. De bestemming van deze zones is gemengd: wonen + commerciële ruimte op gelijkvloers en 1e verdieping langsheen de Luikersteenweg
4. De voor deze gebouwen noodzakelijke parkeerruimten moeten geïntegreerd worden op het terrein en in de gebouwen. Ondergrondse constructies voor parkeren zijn geverst (1 parking per appartement + parkings voor cliëntel commerciële ruimten).
5. Maximaal verharde oppervlakte : zie detail.
6. Groenaanleg op terrasdaken dient technisch mogelijk gemaakt en wordt verplicht toegepast in deze zone
7. Het voorleggen van een voorontwerp over het geheel van het gebied met eventuele uitvoering in fasen, dient voor goedkeuring van de gemachtigde ambtenaar bij het stadsbestuur ingediend te worden in de vorm van een SA2
8. Voldoende publieke ruimte en een goede doorvaadbaarheid van het terrein zijn vereist.
9. Voor projectzone I : Grote reclame borden of installaties zijn uitsluitend gericht naar de Luikersteenweg.
10. Wanneer er appartementen worden opgevat binnen de projectzones, dienen zij aan de specifieke regelgeving ' II APPARTEMENTEN ' te voldoen.

PROJECTZONE I

De projectzone bestaat uit 3 gebouwdelen (deel 1, deel 2 en deel 3).
Het architectuurkal concept is één geheel. Er wordt verplicht een SA 2 aangevraagd voor het geheel van de drie delen

PROJECTZONE I deel 1:

Deze zone is vrij gehouden voor een gemengde bestemming : commerciele ruimte op het gelijkvloers tot 100 %. Ondergronds parkeren en varrierende bouwhoogte vanaf de 1 ste verdieping bestemd voor appartementen of hotelfuncties.
De 1ste verdieping langheen de Luikersteenweg kan eventueel ook ingevuld worden als commerciële ruimte.

Projectzone met een poortfunctie. Het gebouw wordt zodanig opgevat dat het geheel een verscheinlingsvorm met poortfunctie heeft.

Het gebouw dient een samengesteld bouwvolume te hebben dat op minstens 1 plaats de doorgang toestaat tussen plein en zijde Luikersteenweg, en een min. breedte van 12 m.
De voetgangers-as die hiermee gecreëerd wordt moet logisch en commercieel aantrekkelijk zijn.

Over 1/6 van de bouwplaats, moet er max. 1/4 hoogte van het gebouw min. 7 en max. 10 bouwlagen onder dak bedragen, of een kroonlijsthoogte tussen 22 en 30 m.
De rest van het bouwvolume heeft een bouwhoogte van 4 bouwlagen onder dak, en eer kroonlijst hoogte tussen 12 en 14 m.

INSPRONGEN EN UITSPRONGEN :

In- en uitsprongen vrh gevelvlak zijn toegelaten
Met dien verstande, dat een uitsprong aan de zijkanten niet meer mag bedragen dan 0.7 m en aan de voor- en achterzijde niet meer dan 2.5 m buiten de rooilijn en dat er max. 60 % v/d gevelopenvlakte aan de rooilijn beslaan.
Uitsprongen moeten ten minste 4 m boven het maaiveld gelegen zijn.
De uitsprongen worden mee gemeten in de toegelaten bebouwingspercentages.

DAKEN :

De daken moeten een geïntegreerd deel zijn vrh bouwvolume.

Platte daken waar op uitgekeken wordt, moeten ingericht worden als daktuin, door middel van een aantrekkelijke bekleding, beloopbaar, bv. in hout of tegels, of als tuinbeegroeiing of waterpartij.

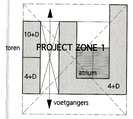
Projectzone met een poortfunctie : de gebouwen moeten ingeplant worden op 18 m van de Luikersteenweg, en het geheel moet opgevat worden dat het gebouw het karakter van een poortfunctie heeft.

VT index = max 2.30
verharde zone : 100%

Terreinopp. : A = 4592.06 m2

TER ILLUSTRATIE :

+- 60 app.



PROJECTZONE I deel 2 :

VT index = max 1.72

Het karakter van dit gebied moet overwegend " POORTFUNCTIE " zijn.

Terreinopp. : A = 1600.00 m2

TER ILLUSTRATIE :

+- 20 app.

PROJECTZONE I deel 3:

VT index = max 2.64

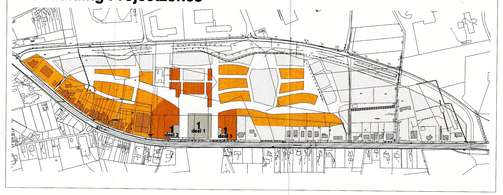
Het karakter van dit gebied moet overwegend " POORTFUNCTIE " zijn.

Terreinopp. : A = 824.84 m2

TER ILLUSTRATIE :

+- 17 app.

Aanduiding Projectzones



APPARTEMENTEN :

HARDE VOORSCHRIFTEN

Inplanting en maximaal omschreven bouwvolume volgens aanduiding op het verkavelingsontwerp

Materiaalgebruik vertweven met het materiaalgebruik van de woningen in de omgeving (zie leidmotief)

Verplicht parkeren op het terrein
Ondergrondse constructies voor parkeren zijn aan te raden.

Maximaal verharde oppervlakte : 80 %

Verplicht terras van min 5 m2 (gestreefd wordt naar 9 m2) per appartement.
De terrassen worden maximaal zuid-west georiënteerd.
Inkijk in prive tuinen moet maximaal verhinderd worden.

LEGENDE INDEXEN
bebouwingsindex = max bebouwde terreinoppervlakte
verhardingsindex = max verharde terreinoppervlakte
VT index = verhouding vloeropervlakte / terreinoppervlakte (exclusief openbare ruimte, inclusief ondergrondse oppervlakten)

VOORSTEL TOT VERKAVELING

richtinggevend, verder uit te werken in verkavelingsaanvragen

DIEZE ZIJN TOEGEVOEGD IN DIT BPA, ALS TOELICHTING, ZIJ WORDEN VERDER UITGEWERKT BIJ HET INDIENEN VAN DE VERKAVELINGSAANVRAAG

APPARTEMENTZONE I : ZIE OOK PROJECTZONE

Bebouwingsindex : 485.08 = 0.30
Verhardingsindex : 1600.00 = 1.00

VT index = max 1.20

Terreinopp. : A = 1600 m2
+- 20 app.

APPARTEMENTZONE II : ZIE OOK PROJECTZONE

Bebouwingsindex : 543.62 = 0.66
Verhardingsindex : 824.84 = 1.00

VT index = max 2.64

Terreinopp. : A = 824.84 m2
+- 17 app.

APPARTEMENTZONE III :

Bebouwingsindex : 759 = 0.85
Verhardingsindex : 891 = 1.00

VT index = max 3.40

Terreinopp. : A = 891 m2
+- 34 app.

APPARTEMENTZONE IV :

Bebouwingsindex : 363 = 1.00
Verhardingsindex : 363 = 1.00

VT index = max 3.7

Terreinopp. : A = 363 m2
+- 12 app.

APPARTEMENTZONE V (Duplexwoningen):

Bebouwingsindex : 528 = 0.57
Verhardingsindex : 528 = 0.57

VT index = max 1.29

Terreinopp. : A = 924 m2
+-10 app.

APPARTEMENTZONE VI : (App. + Duplexwoningen)

Bebouwingsindex : 541.30 = 0.59
Verhardingsindex : 541.30 = 0.59

VT index = max 1.77

Terreinopp. : A = 910.90 m2
13 wooneenheden

APPARTEMENTZONE VII : (Gesloten bebouwing voor een- of meergezinswoningen)

Bebouwingsindex : 448.54 = 0.38
Verhardingsindex : 482.76 = 0.41

VT index = max 1.14

Terreinopp. : A = 1185.06 m2
+-12 app.

APPARTEMENTZONE VIII + X : (Urban Villa's)

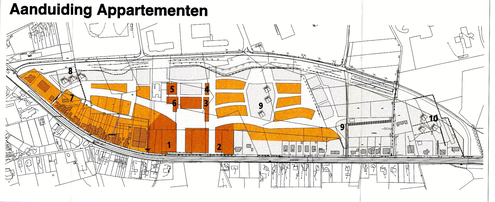
10 app à 12 app max
max grondoppervlakte = 260 m2 (projectie)

APPARTEMENTZONE IX : (Urban Villa's)

16 app à 20 app max
max grondoppervlakte = 260 m2 (projectie)

Vv: netto vloeropperlakte van elke verdieping
T: eterreinoppervlakte zonder openbare ruimte / wegenis

Aanduiding Appartementen



WONINGEN : HIËRARCHIE DENSITEIT

HARDE VOORSCHRIFTEN

1 **De woningtypologie wordt opgesplitst in:**
- **Kernzone** gekenmerkt door verplichte tuinmuur op de grens met het openbaar domein (H=1,8m) garage op het terrein
- **Middenzone** gekenmerkt door verplichte hagen op de grens met het openbaar domein (H=0,75m) garage op het terrein
- **Buitenzone** gekenmerkt door verplichte hagen op de grens met het openbaar domein (H=0,75m) garage in het bouwvolume
- **Randzone** gekenmerkt door

2 **De omschreven bouwvolumes zoals hieronder aangegeven**

3 **AANTAL BOUWLAGEN : Maximale afmetingen :**

3	= kroonlijst 1.26 + 3.60 + 2.70 + 2.70	= 9.00 m
2 1/2	= kroonlijst 1.26 + 3.60 + 2.70	= 8.00 m
2	= kroonlijst 3.60 + 2.70	= 6.30 m
1 1/2	= kroonlijst 1.26 + 3.60	= 5.00 m
1	= kroonlijst	= 3.60 m / 3.20 m

dakhelling = max. 50 %

RICHTINGGEVENDE VOORSCHRIFTEN

voorstel tot bouwvoorschriften

DIEZE ZIJN TOEGEVOEGD IN DIT BPA, ALS TOELICHTING, ZIJ WORDEN VERDER UITGEWERKT BIJ HET INDIENEN VAN DE VERKAVELINGSAANVRAAG

CODE A : Kernzone gekenmerkt door :

1. Tuinmuren op de grens met openbaar domein
   H = 1.8 m
   Materiaal = bakstoen, handvorm of vormbak, module h = 5 à 6 cm, egaal van kleur
   Deze tuinmuren zijn identiek per bouwblok
   Afdekstenen in blauwe hardsteen, geen oversteek , afdekking met rollaag met zink
2. Maximaal omschreven bouwvolume :
   - 3 niv. + hellend dak 50 ° max
   - 2 1/2 niv. + hellend dak 50 ° min

   volgens inktekening op de plannen

   Min. kroonlijsthoogte op de bouwlijn : 2 niv. = 4.86 m

   Min. bouwbreedte op bouwlijn : 6m
   Max. bouwdiepte hoofdvolume : 10 m
   Max. tot. bouwdiepte : 14 m

   HARDE VOORSCHRIFTEN
3. Inplanting volgens aanduiding op het verkavelingsontwerp
4. Max. verharde oppervlakte : 80 % voor gesloten bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 70 % voor halfopen bebouwing
   Verhard van geel tot gevel
5. Alle dakvormen zijn vrij te kiezen op uitzondering van de percelen met code :
   - I : overwegend platte daken : min. 75 %
   - II : overwegend hellende daken : min. 75 %
6. Garage op het terrein (achterzone : volgens aanduiding op verkavelingsontwerp

CODE B : Middenzone gekenmerkt door :

1. Hagen op de grens met het openbaar domein, verplicht aangelegd bij ingebruikneming of voorlopige oplevering.
   H = min. 0.75 m
   B = min. 0.5 m
   Soort : Lugustrum vulgaris
   De inplanting gebeurt volgens aanduiding op verkavelingsontwerp
2. Maximaal omschreven bouwvolume :
   - 3 niv. + hellend dak tussen 15° en 50 ° voor de hoekpercelen met de boulevard
   - 2 1/2 niv. + hellend dak 50° voor de overige woningen
   - 1 1/2 niv. + hellend dak 50 ° voor de patiowoningen

   volgens inktekening op de plannen

   Min. kroonlijsthoogte op bouwlijn : 3.6 m

   Max. bouwdiepte hoofdvolume : 10 m
   Max. totale bouwdiepte : 14 m
   Min. bouwbreedte op bouwlijn : 6 m

   HARDE VOORSCHRIFTEN
3. Inplanting volgens aanduiding op het verkavelingsontwerp
4. Max. verharde oppervlakte : 70 % voor gesloten bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 60 % voor halfopen bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 50 % voor open bebouwing
5. Alle dakvormen zijn vrij te kiezen op uitzondering van de percelen met code :
   - I : overwegend platte daken : min. 75%
   - II : overwegend hellende daken : min. 75 %
6. Garage op het terrein (achterzone : volgens aanduiding op verkavelingsontwerp

CODE C : Buitenzone gekenmerkt door :

1. Hagen op de grens met het openbaar domein, verplicht aangelegd bij ingebruikneming of voorlopige oplevering.
   H = min. 0.75 m
   B = min. 0.5 m
   Soort : Lugustrum vulgaris
   De inplanting gebeurt volgens aanduiding op verkavelingsontwerp
2. Maximaal omschreven bouwvolume :
   - 2 niv. + hellend dak tussen 15° en 50 °
   - 1 1/2 niv. + hellend dak 50°

   volgens inktekening op de plannen

   Min. kroonlijsthoogte op bouwlijn : 3.2 m

   Max. bouwdiepte hoofdvolume : 12 m
   Max. totale bouwdiepte : 16 m
   Min. bouwbreedte op bouwlijn : 6 m

   CODE C' : Max. bouwvolume : zie voorschriften appartementen VIII - IX en X

   HARDE VOORSCHRIFTEN
3. Inplanting volgens aanduiding op het verkavelingsontwerp
4. Max. verharde oppervlakte : 70 % voor gesloten bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 60 % voor halfopen bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 50 % voor open bebouwing
5. Alle dakvormen zijn vrij te kiezen op uitzondering van de percelen met code :
   - I : overwegend platte daken : min. 75%
   - II : overwegend hellende daken : min. 75 %
6. Garage op het terrein (achterzone : volgens aanduiding op verkavelingsontwerp

CODE D : Randzone (gebied naast Luikersteenweg) gekenmerkt door :

1. Hagen op de grens met het openbaar domein, verplicht aangelegd bij ingebruikneming of voorlopige oplevering.
   H = min. 0.75 m
   B = min. 0.5 m
   Soort : Lugustrum vulgaris
   De inplanting gebeurt volgens aanduiding op verkavelingsontwerp
2. Maximaal omschreven bouwvolume :
   - 2 niv. + hellend dak 50 °
   - 1 1/2 niv. + hellend dak 50°

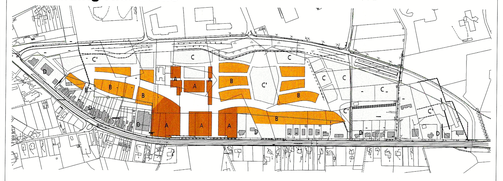
   volgens inktekening op de plannen

   Min. kroonlijsthoogte op bouwlijn : 3.2 m

   Max. bouwdiepte hoofdvolume : 15 m
   Max. totale bouwdiepte : 20 m
   Min. bouwbreedte op bouwlijn : 6 m

   HARDE VOORSCHRIFTEN
3. Inplanting volgens aanduiding op het verkavelingsontwerp
4. Max. verharde oppervlakte : 70 % voor gesloten bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 60 % voor halfopen bebouwing
   Max. verharde oppervlakte : 50 % voor open bebouwing
5. Alle dakvormen zijn vrij te kiezen op uitzondering van de percelen met code :
   - I : overwegend platte daken : min. 75%
   - II : overwegend hellende daken : min. 75 %
6. uitzondering : parkings zijn toegelaten op het terrein.

Aanduiding Hierarchie



WEGENIS / GROEN / WATER :

HARDE VOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN :

Parkeerzones als schaduwmakers
Eén minimum aan kleurvariatie
Ruimtelijk straatbeeld
Grote eenvormigheid
Verlichtingsniveau aangepast aan het karakter van de straat
Ongevallende lichtarmaturen
Kasten van nutsmaatschappijen dienen geïntegreerd te worden in de gebouwen
Enkel strikt noodzakelijke signalisatie
Openbaar (buisvervoer) vervoer wordt geïntegreerd in ontwikkeling nieuwe wijk in overleg met "DE LIJN"

Het groen heeft in de wijk een ruimtelijke taak, een schermfunctie, begeleiden routes, kleuren woonsfeer.

SFEREN

1. DE DREEF

Bestaat uit 3 tot 4 rijen bomen (op sommige plaatsen) als flankering v/d wegen en voetpaden
Majestueus
verwilderde bloemen : vb sneeuwklokjes
Bomen van 2° orde : vb. rode beuk
Loverdrager

Opmerking/suggestie : ventweg dolomiet 2 m, voor voetgangers, koetsen, ...
straat in KWS + rode porfier, lamp tussen 6 - 8 m.

2. STEENSE STAD

Verhard van gevel tot gevel
Tegeltuintjes met grind
Eenvoudige regenwaterafvoer : goten in het midden van de straat
Kleinere bomen met bloesem
- stadsboom, magnolia, esdoorn smal, sierperen

2 soorten steense stad :
- "Camel" of oranje-rood
  lichte kleur, reflectie (lichtweerkaatsend materiaal), 'friis'
- Achterontsluiting :
  loop- fiets verbinding
  gravel + grasdallen met pad in gebakken aarde, klinkers of preplaten in beton

Iedere blok heeft een eigen kleur (geur) van beplanting.

Tegeltuinen : in de aangrenzende grindvlakken kan de aangrenzende eigenaar vrije beplanting voorzien , groen als gevelbekleding wordt aanbevolen:
Klimplanten, wilde wingerd, perelaar, ...

3. CORRIDOR

Eigendom van de stad
Weg aan de grens : acent op : Ecologie, Grens, Talud, ...
Bosaanplanting
Op verbindingszones ; riet op perceelsgrens

4. HOFKENS

Bomen :
- esdoorn : kogelvormig / parasol
- vaasvormige bomen
- zuilvorm : elk, haagbeuk, esdoorn
- ....

Gebakken klinkers
Achterontsluiting :
loop-, fiets verbinding
gravel + grasdallen met pad in gebakken aarde, klinkers op preplaten in beton

5. PLEINEN VERHARD OF GROEN :

Ieder plein maakt deel uit van een specifieke ontwerpopdracht.
Pleinen laten activiteiten toe, zijn sociale ruimten, geen gefragmenteerde vormgeving met veel hindernissen.

6. HET PARK GEBIED

Bomen van 1° orde
Overdragen, schaduwvrijk : eik, beuk
Wegen in dolomiet, en/of klinkers in heldere kleur ('camel')

7. HET WATER

Aan de grotere waterpartijen worden publiek toegankelijke plekken voorzien
alle waterpartijen staan met elkaar in contact en vormen een continu stromend systeem
Het proper water blijft in het gebied, het vuil water wordt zoveel mogelijk geweerd (een gesloten systeem).

PARKEREN

Er wordt hoofdzakelijk op eigen terrein geparkeerd
Een parkeergelegenheid kan zowel een carport of een garage zijn

1. Zones met min. 1 parkeergelegenheid op het eigen bouwperceel volgens aanduiding op plan
2. Zones met verplicht 2 parkeergelegenheden op het eigen bouwperceel volgens aanduiding op plan
3. Zones met ondergronds parkeren.
4. parkeerzones parallel met de weg. (appartementen & projectzones langs primaire en secundaire infrastructuur, volgens aanduiding op plan).

BUSSVERVOER

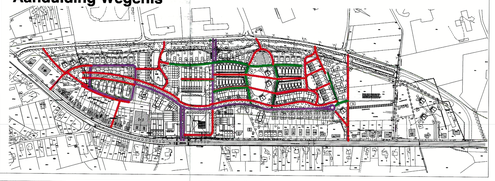
Twee bushaltes langsheen de Luikersteenweg worden heringeplant en komen te liggen net voor de toegang vid wijk.

De mogelijkheid wordt voorzien om met een 'stadsbusje' toegang te geven tot het ontwerpgebied aan beide zijden. Ook aan de zijde van de industriezone waar een doorsteek uitsluitend gereserveerd voor het buisvervoer is ingetekend.

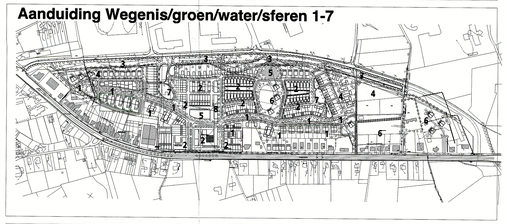
GROEPSBOUW

Deze zone wordt als 1 geheel ontworpen en vergund.

Aanduiding Wegenis



Aanduiding Wegenis/groen/water/sferen 1-7



Aanduiding Parkeren

Aanduiding Groepsbouw

Bestuur der Stad Hasselt
Urbanisatie

ADMINISTRATIE SUINTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AFDEING)
NL 3500 HASSELT, STADSHUIS 1 EN HET BESLUIT VAN DEN RAAD
Dienst Stedenbouwkundige Voorschriften en Technische Dienst van de Stad Hasselt
Afdeling Stedelijke Ordening, Huisvesting en Begeleiding
Afdeling Stedelijke Ordening, Stadsontwikkeling en Technologische Innovatie

1 9 JUNI 2003

Voor aansluitend attest HASSELT
Leon Meesen
assistent

CVA VAN MECHELEN

Bijzonder Plan van aanleg nr 62 bis EKKELGARDEN

Gezien en aanvaard goedgekeurd door de Raad in zitting van 7 DEC 2002
Voor de raad
De Gemeentesecretaris, Wnd. Burgemeester - Voorzitter
J-P Heuben, H. Reynders

College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd op het gemeentehuis vanf 5 JAN 2003 tot en met 3 FEB 2003
In opdracht
De Gemeentesecretaris, Wnd. Burgemeester - Voorzitter
J-P Heuben, H. Reynders

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 25 MAR 2003
Voor de raad
De Gemeentesecretaris, De Schepen, dd Burgemeester - Voorzitter
J-P Heuben, H. Reynders

Opgemaakt overeenkomstig art. 16 van de wet 29 maart 1962

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 2

De Technische dienst van de Stad Hasselt

De Hoofdingenieur-Directeur : Ir. J. Vandeputte	De Ontwerper: arch. R. Leysen	Schaal :	
		Datum : 01-03-2002	
		Dosiernr. : A019/99	
			12