

**Stedenbouwkundige voorschriften**

# **RUP224\_BlauweBoulevardOost – Deelplan 4 - Oostoever Kempische Steenweg**

**DEFINITIEVE VASTSTELLING**

**Stad Hasselt**

**-Planidentificatienummer: RUP\_71022\_214\_00224\_00001**





HASSELT HEEFT HET.

BUUR

 ARCADIS

**OPDRACHTGEVER**

Stad Hasselt  
Limburgplein 1  
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79

**OPDRACHTNEMER**

THV BUUR - ARCADIS

Contactpersoon

Piet Kiekens

E-mail

[piet.kiekens@arcadis.com](mailto:piet.kiekens@arcadis.com)

Website

[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	Maart 2018	Schetsontwerp RUP		
B	Juni 2018	Voorontwerp RUP		
C	April 2019	Definitieve vaststelling RUP		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Ruimtelijk planner	Piet Kiekens		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

## INHOUDSOPGAVE

<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
Gehanteerde begrippen .....	7
Algemene bepalingen .....	12
Specifieke bepalingen .....	16
Deelplan 4 – Oostoever Kempische steenweg .....	16
Art. 4.1 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 1 .....	16
Art. 4.2 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 2 .....	20
Art. 4.3 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 3 .....	28
Art. 4.4 Oostoever Kempische Steenweg – Gemengde zone .....	33
Art. 4.5 Oostoever Kempische Steenweg – Zone Mouttoren .....	37
Art. 4.6 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone Mouttoren .....	40
Art. 4.7 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone voor ondergrondse parking .....	41
Art. 4.10 Oostoever Kempische Steenweg – Parkzone .....	42
Art. 4.11 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor openbare weg .....	45
Art. 4.12 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor kade .....	47
Art. 4.13 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor plein .....	50
Art. 4.14 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor waterweg .....	52
Art. 4.15 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone voor tramexploitatie .....	53
Art. 4.21 Oostoever Kempische Steenweg – Wijkontsluiting (indicatief) .....	54
Art. 4.22 Oostoever Kempische Steenweg – Langzaam verkeersverbinding (indicatief) .....	55

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR.224\_BLAUWE BOULEVARD OOST - DEELPLAN 4 - OOSTOEVER KEMPISCHE STEENWEG

Provincie Limburg

Stad Hasselt

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Piet Kiekens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van 26 juni 2018

Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan  
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 20 augustus 2018 tot en met 18 oktober 2018.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt

in zitting van 28 mei 2019

De algemeen directeur

De voorzitter gemeenteraad

## Gehanteerde begrippen

### Alzijdige gebouwen

Alzijdige gebouwen zijn gebouwen waarvan alle definitief zichtbaar blijvende delen als voorgevel worden behandeld, voor wat betreft de keuze van materialen en de afwerking. Blinde gevels zijn niet toegelaten.

### Bebouwbare oppervlakte (B)

De bruto vloeroppervlakte, gemeten op maaiveldniveau, die kan bebouwd of overdekt worden. Telt mee als bebouwing of overdekking:

- overdekte terrassen
- carports
- bijgebouwen

### Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes. Liftschachten en technische installaties worden niet als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd en moeten vervat worden in de maximaal toegelaten bouwhoogte. Het te hanteren referentiepeil wordt per bestemmingsgebied bepaald in de deelplannen.

### Bebouwingsindex (B/T)

De verhouding van de bebouwbare oppervlakte (B) op de terreinoppervlakte (T) van een perceel, of in voorkomend geval van de in een projectgebied betrokken percelen. De bebouwingsindex (B/T) geeft een aanwijzing van het aandeel van (het) (de) betrokken perce(e)l(en) dat bebouwd kan worden.

### Bouwlaag

Elke bovengrondse laag tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Een laag is bovengronds als de vloerpas op maximum 1 m onder het maaiveld gelegen is.

### Bouwlijn

(Denkbeeldige) lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw of aanhorigheid) is opgericht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een voorgevelbouwlijn, een achtergevelbouwlijn en zijdelingse bouwlijnen.

### **Bruto vloeroppervlakte**

De totale bruto vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakten van alle niveaus (= **bouwlagen**) binnen het bouwvolume, inclusief buitenafmetingen en de grondoppervlakten van binnen- en buitenwanden. Indien een binnenruimte aan een ander binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Binnen het bouwvolume worden alle bruto-vloeroppervlakten die niet gerelateerd zijn aan de parkeerfunctie meegerekend, en de oppervlakten van het vloerniveau op het niveau van de verlaagde kade indien van toepassing.

Tellen niet mee in de berekening van de totale bruto vloeroppervlakte:

- Uitpandige terrassen
- Toegankelijke daken
- Kelders

### **Detailhandel**

Detailhandel of kleinhandel betreft handelszaken met een directe verkoop van goederen aan consumenten.

### **Diensten**

Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

1. van commerciële aard;
2. van de vrije beroepen;

### **Eengezinswoning**

Gebouw op een perceel waarin bovengronds slechts één afzonderlijke volwaardige wooneenheid is ondergebracht.

### **Gelijkvloers**

Onderste bovengrondse bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

### **Gemeenschapsvoorzieningen**

Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.



**Groenoppervlakte (G)**

De totale groen beplante onverharde oppervlakte, gemeten op maaiveldniveau. Tellen niet mee in de berekening van de Groenoppervlakte (G):

- Verhardingen van het terrein i.f.v. toeritten, opritten, terrassen, fiets-/wandelpaden...
- Gronddekkingen < 0,80 m op ondergrondse parkeergarages/constructies
- Halfverhardingen

**Groen-terreinindex (G/T)**

De verhouding van de Groenoppervlakte (G) op de Terreinoppervlakte (T) van een perceel, of in voorkomend geval van de in een projectgebied betrokken percelen. De Groen-Terreinindex (G/T) geeft aan welk aandeel van het (de) betrokken perce(e)l(en) minimaal onverhard en groen beplant moet zijn.

**Grondgebonden wooneenheid**

Wooneenheid waarvan één van de leefruimtes aansluit op het maaiveld.

**Groothandel**

Groothandel betreft de handel tussen de producent en de detailhandel. De groothandel verzamelt goederen van verschillende producenten of leveranciers. Vanuit de groothandel worden de producten in kleinere hoeveelheden verdeeld over de detailhandelszaken.

**Herbouw** (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

**Inpandig**

Inwendig in het bouwvolume, gesloten of open van aard (bv. een dakterras, een toerit tot een ondergrondse parkeergarage, ...). Bijvoorbeeld een erker of uitkragend balkon is niet inpandig.

**Instandhoudingswerken = onderhoudswerken** (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

**Kantoor**

Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter.

**Kleinschalige productie**

Onder kleinschalige productie worden bedrijven verstaan die op kleine schaal produceren en verdelen, eerder ambachtelijk of kleinschalig machinaal.

**Kroonlijst**

Horizontale gevelbeëindiging zijnde de bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de dakopstand van platte daken ter hoogte van de gevel.

**Meergezinswoning**

Gebouw op een perceel waarin twee of meer afzonderlijke volwaardige wooneenheden of appartementen ondergebracht zijn. De wooneenheden in een meergezinswoning zijn via een gemeenschappelijke toegang betreedbaar.

**Nevenbestemming**

Bestemming die qua functie, omvang en draagkracht ondergeschikt is aan de hoofdbestemming

**Publiek genererende functies**

Functies die op regelmatige basis een significant aantal bezoekers aantrekken

**Referentiepeil**

Het peil van de as van de weg, zoals per bestemmingsgebied bepaald in de deelplannen. Indien er geen specifieke bepaling is opgenomen, geldt het peil van de as van de aangrenzende openbare weg.

**Representatieve bouwlijn**

Bouwlijn waarop minimaal 70% van de gevel dient te worden opgericht

**Terras**

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

**Toeristische logies** (zie Logiesdecreet)

**Verbouwing** (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

**Verdieping**

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

**Woongelegenheden / Wooneenheden**

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning). Woningen, appartementen, studio's en kamers vallen dus alle onder de noemer 'woongelegenheden' of 'wooneenheden'.

## Algemene bepalingen

### §1: Integraal waterbeheer

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen.

### §2: Bestaande vergunde of vergund geachte functies

Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven. Functiewijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

### §3: Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen die op het moment van het van kracht worden van dit RUP niet in overeenstemming zijn met de in dit RUP vermelde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften mogen behouden blijven. Indien voor deze bestaande gebouwen een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning wordt ingediend dan vormen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geen weigeringsgrond bij de beoordeling van de aanvragen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken aan de bestaande bebouwing;
- het uitbreiden van een gebouw indien de gebouwuitbreiding niet méér bedraagt dan 10% van het rechtmatig vergunde bruto bouwvolume. Het bestaande bouwvolume evenals het al of niet rechtmatig vergund zijn van de bestaande gebouwen moet door de aanvrager door het toevoegen van bewijsstukken aangetoond worden bij de vergunningsaanvraag.

Voor alle overige omgevingsvergunningsaanvragen die niet aan bovenstaande voorwaarden voldoen moeten de voorschriften van het RUP gevolgd worden. Verbouwingen zonder volumewijziging kunnen worden toegestaan voor zover het gebouw na de verbouwing nog niet meer afwijkt van de bestemmingsvoorschriften van het RUP.

### §4: Voorzieningen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen en moet rekening houden met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone.

De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur van openbaar nut wordt steeds geïntegreerd in de omgevingsaanleg of in de bebouwing.

### §5: Openbare verharde en openbare groene ruimten

De aanleg van openbare verharde en openbare groene ruimten is toegelaten in alle zones.

### §6: Harmonie, welstand en architectonisch voorkomen

Elke verbouwing, herbouw of nieuwbouw moet ontworpen worden in harmonie met de eigen bouwkavel en de omgevingskenmerken. Er moet 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.
- de reeds op het perceel aanwezige bestaande bebouwing: volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw, de gebouwengroep als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Het gebruik van hout als hoofdmateriaal voor de gevels wordt niet toegelaten.

Zichtbare technische installaties dienen deel uit te maken van het totaalbeeld van de bebouwing of de open ruimte. De installaties mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van het gebouw of de open ruimte.

### §7: Tijdelijke inrichtingen

In afwachting van de concrete realisatie van de voorschriften zoals vastgelegd in het grafisch plan kunnen binnen het plangebied tijdelijke inrichtingen voorkomen. Hieronder worden verstaan: culturele activiteiten, tijdelijke stadstuinen, ...

### §8: Fasering

De delen van projectgebieden die, in afwachting van de concrete realisatie van de voorschriften zoals vastgelegd in het grafisch plan, nog niet gerealiseerd zijn, dienen kwalitatief te worden ingericht. Tijdelijke invullingen zijn mogelijk, voor zover ze een maatschappelijke meerwaarde genereren.

### §9: Parkeren

Bij elke vergunningsaanvraag dient de locatie, het totaal aantal parkeervoorzieningen, de ontsluiting, de materialisatie en de afwatering van de parkeervoorzieningen duidelijk grafisch en tekstueel geduid te worden in de motivatienota van de vergunningsaanvraag.

De onderstaande parkeer-richtaantallen dienen gehanteerd te worden voor de berekening van het aantal te voorziene parkeerplaatsen.

Bestemming	Parkeerplaatsen
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid voor bewoners</li> <li>- Minimaal 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers</li> <li>- minimaal 1 pp voor autodelen bij de realisatie van minimaal 50 wooneenheden in een projectgebied</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>fiets: minimaal 2 parkeerplaatsen voor de eerste slaapkamer, bijkomend 1 per bijkomende slaapkamer</li> </ul>
Handel en horeca	<ul style="list-style-type: none"> <li>auto: <ul style="list-style-type: none"> <li>minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> <li>bij toeristische logies wordt er 1 parkeerplaats per 3 gastenkamers voorzien</li> </ul> </li> <li>fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> </ul>
Diensten	<ul style="list-style-type: none"> <li>auto: minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> <li>fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> </ul>
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>auto: minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> <li>fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> </ul>
Gemeenschapsvoorzieningen	Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.

De aanvrager kan motiveren om een lager aantal autoparkeerplaatsen voor bewoners te voorzien, indien hij of zij dit kan motiveren vanuit het bouwprogramma en het in de aanvraag voorziene aantal fietsparkeerplaatsen of autodeelplaatsen.

Voor deelplan 4 Oostoever – Kempische Steenweg geldt dat de aanvrager kan motiveren om een lager aantal autoparkeerplaatsen voor bezoekers aan woningen, handel en/of horeca te voorzien.

Voor deelplan 5 Slachthuiswijk geldt dat bezoekersparkeren verplicht op eigen terrein en ondergronds dient voorzien te worden.

Het stadsbestuur kan steeds, voor een individuele stedenbouwkundige aanvraag, op basis van de richtaantallen het aantal parkeerplaatsen verhogen wanneer de voorziene functie(s) en te verwachten verkeersintensiteit(en) parkeeroverlast op het openbaar domein met zich mee zullen brengen.

De parkeer-richtaantallen gelden niet voor bestaande vergunde projecten.

Fietsparkeerplaatsen en fietsstelplaatsen dienen inpandig te worden gerealiseerd. Ze dienen kwalitatief te worden ingericht, bij voorkeur op het gelijkvloers en goed toegankelijk te zijn vanuit het openbaar domein. Per 10 fietsparkeerplaatsen dient er een ruimte voor een fietskar of bakfiets te worden voorzien.

Er dienen elektrische laadpunten voor auto's en fietsen te worden voorzien. Tevens dient de mogelijkheid te worden voorzien om op elke autoparkeerplaats een elektrisch laadpunt in te richten.

## § 10: Inrichtingsstudie

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere vergunningsaanvragen. De inrichtingsstudie wordt opgemaakt op basis van de principes van het masterplan en het beeldkwaliteitsplan Blauwe Boulevard - beide zijn richtinggevend. Wanneer de vergunningsaanvrager wenst af te wijken van een eerder overgemaakte inrichtingsstudie dient er een nieuwe of gewijzigde inrichtingsstudie ingediend te worden.

De inrichtingsstudie dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. De inrichtingsstudie dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de toegankelijkheid van de desbetreffende gebieden, architectuur en vormgeving, gabarieten, bezonning, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, de kwalitatieve inrichting van de omgeving, eventuele fasering en een verantwoorde verenigbaarheid met de omgeving en een kwalitatieve overgang met het bestaande woonweefsel. Bij de inrichtingsstudie zal de vergunningverlener een gebalanceerde ontwikkeling bewaken. Alle grondeigenaars moeten betrokken worden bij de opmaak van de inrichtingsstudie.

#### **§11: Gronddekking boven ondergrondse parkeergarages**

De minimale gronddekking boven een ondergrondse parkeergarage bedraagt minimaal 1 m voor niet-bebouwde delen van het plangebied die behoren tot of worden overgedragen naar het publiek domein, en minimaal 0,80 m boven andere niet-bebouwde delen van het plangebied. Deze voorwaarde geldt niet voor bestaande vergunde projecten, en voor herbouw na sloop.

#### **§12: Dakbedekkingen voor platte daken**


Platte daken dienen uitgewerkt te worden als groendak. In surplus aan het groendak mogen op het dak ook installaties voor dagverlichting, technische installaties, energievoorzieningen geïntegreerd worden. Eventuele dakterrassen mogen maximaal 50% van de totale dakoppervlakte innemen.

#### **§13: Bvo wooneenheden**

Per project dient minimum 15% van het aantal wooneenheden een minimale bruto vloeroppervlakte (bvo) van 125 m<sup>2</sup> te hebben. Deze verplichting geldt niet voor projecten die reeds vergund werden voor de goedkeuring van dit RUP.

## Specifieke bepalingen

### Deelplan 4 – Oostoever Kempische steenweg

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.1 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 1</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>Woonzone 1 binnen Oostoever Kempische Steenweg richt zich op wonen en aan wonen complementaire functies, aansluitend aan de Kempische Steenweg. Onder complementaire functies worden onder meer kleinschalige detailhandel en diensten beschouwd, dit ter versterking van het lokale voorzieningenaanbod.</i></p>		<p><b>Art. 4.1.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Detailhandel op buurtniveau</li> <li>• Horeca</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> <li>• Kleinschalige productie</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Toeristische logies</li> </ul> <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p>




Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Deze bepaling is ingevoegd om de scheiding tussen publiek toegankelijke functies en woonfuncties te houden (bv. toegang via trap en lift) en om het maaiveld maximaal op te laden met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de publieke ruimte</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groothandel</li> <li>• Grootschalige detailhandel</li> <li>• Industrie, logistiek en opslag</li> <li>• Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.</li> </ul> <p>De functies die naast wonen zijn toegelaten mogen enkel op het gelijkvloers worden ingericht, alsook op de eerste verdieping, indien beide verdiepingen fysiek rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.</p> <p>De zone bestaat uit zes deelzones, zoals aangeduid op het grafisch plan: deelzones w1, w2, w3, w4, w5 en w6.</p>
		<p style="text-align: center;"><b>Art. 4.1.2 Inrichting</b></p>
		<p><b>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdvolumes worden gerealiseerd in geschakelde bebouwing</li> <li>• De voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant op de representatieve bouwlijn.</li> </ul> <p><b>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</b></p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de bouwdiepte wordt rekening gehouden met de aanpalende percelen, om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwdieptes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Binnen het straatbeeld van de Kempische Steenweg, de Vaartstraat en de Havenstraat wordt de bestaande bouwhoogte aangehouden, zodat de schaal van de relatief smalle straten voldoende gerespecteerd blijft. Volumes met een extra bouwlaag zijn mogelijk, onder de voorwaarden zoals vermeld in de voorschriften, om bepaalde plekken te markeren zonder het straatbeeld te domineren.</i></p> <p><i>De nieuwe wijk (Art. 4.2) zit grotendeels verstopt achter de rijwoningen aan de Kempische Steenweg. De wijk wordt via enkele toegangen (Art. 4.21) opgehangen aan deze steenweg. De toegangen kunnen al aan de rand van de site worden aangekondigd.</i></p> <p><i>- Leesbare toegangen worden verkregen door eenduidige inrichting van het publiek domein van deze toegangsstraatjes. De inrichting van deze straatjes kan ingrijpen tot in het publiek domein van de Kempische Steenweg. Op die manier wordt niet enkel de toegang aangeduid, maar zal het verkeer op de Kempische Steenweg deels afgeremd worden.</i></p> <p><i>- Hoekgebouwen hebben potentie om accenten te leggen langsheen de Kempische Steenweg. Met specifieke hoekoplossingen wordt de wijk al gepresenteerd aan de rand.</i></p> <div data-bbox="126 1071 798 1315"> <p>leesbare toegangen</p> <p>markante hoekgebouwen</p> </div>		<p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De as van de Kempische Steenweg geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte.</li> <li>• Voor deelzones w11, w12, w13, w14 bedraagt de bouwhoogte minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 11,5 m. Voor gebouwen die zich op de hoek bevinden tussen een wijkontsluiting (Art. 4.21) en de zone voor openbare weg (Art. 4.11) en die een volwaardige levendige gevel naar beide ontsluitingswegen voorzien, kan er één bouwlaag extra vergund worden.</li> <li>• Voor deelzone w15 bedraagt de bouwhoogte minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 15 m. Bij een gekoppelde ontwikkeling van meerdere kadastrale percelen met een minimum van 6 nieuwe wooneenheden, kan één bouwlaag extra vergund worden.</li> <li>• Voor deelzone w16 bedraagt de bouwhoogte minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 11,5 m. Bij een gekoppelde ontwikkeling van meerdere kadastrale percelen met een minimum van 6 nieuwe wooneenheden, kan één bouwlaag extra vergund worden</li> <li>• Uitbreidingen op deze bouwhoogtes kunnen worden toegestaan om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul> <p><b>§4 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De open ruimte bij een grondgebonden woning dient ingericht te worden als tuinzone.</li> <li>• De open ruimte bij andere functies dan een grondgebonden woning dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht als multifunctionele ruimte en kan aangewend worden voor toegangen, speelruimtes en verharde en groene ruimten.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.2 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 2</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>Woonzone 2 binnen Oostoever Kempische Steenweg richt zich op wonen en aan wonen complementaire functies.</i></p>		<p><b>Art. 4.2.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Detailhandel op buurtniveau</li> <li>• Horeca</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> <li>• Kleinschalige productie</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Toeristische logies</li> </ul> <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige detailhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Industrie, logistiek en opslag</li> </ul>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Deze bepaling is ingevoegd om de scheiding tussen publiek toegankelijke functies en woonfuncties te houden (bv. toegang via trap en lift) en om het maaiveld maximaal op te laden met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de publieke ruimte.</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.</li> </ul> <p>De functies die naast wonen zijn toegelaten mogen enkel op het gelijkvloers worden ingericht, alsook op de eerste verdieping, indien beide verdiepingen fysiek rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.</p> <p>De zone bestaat uit zeven deelzones, zoals aangeduid op het grafisch plan: deelzones wm1, wm2, wm3, wm4, wm5, wm6 en wm7.</p> <p>In elk van de deelzones wm5 en wm6 dient er een minimale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 250 m<sup>2</sup> aan andere functies dan wonen worden voorzien.</p>
		<p><b>Art. 4.2.2 Inrichting</b></p>
<p><i>Het aanduiden van projectgebieden biedt garanties voor het realiseren van een eenduidig concept per projectgebied. Dit integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie voor het projectgebied, die bij vergunningsaanvragen dient te worden gevoegd.</i></p> <p><i>De deelzones binnen woonzone 2 sluiten rechtstreeks aan op het (bestaande) woonweefsel langsheen de Kempische Steenweg, de Vaartstraat en de Havenstraat. Dit vertaalt zich dan ook door in de gewenste aard en inplanting van de bebouwing.</i></p> <p><i>Deelzones wm5 en wm6 vormen een inbreidingsproject grenzend aan het stadweefsel aan de Kempische Steenweg. Het</i></p>		<p><b>§0 Inrichtingsstudie</b></p> <p>Deelzones wm5 en wm6 worden samen met de deelzones wh1 en wh2 (uit Art. 4.3) en op1 (uit Art. 4.10) beschouwd als één projectgebied.</p> <p>Deelzones wm3 en wm4 worden samen beschouwd als een ander projectgebied.</p> <p>Een gefaseerde uitwerking is mogelijk, doch een integraal concept voor het projectgebied is verplicht alvorens de gefaseerde uitwerking kan worden aangevat. Het integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie.</p> <p><b>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Aard van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deelzones wm5 en wm6 mogen er ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) enkel grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd.</li> <li>• Binnen deelzones wm5 en wm6 dient het aanbod ten westen van de noord-zuid</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>projectgebied wordt doorkruist door een noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (zie Art. 4.21) Er wordt binnen de deelzones wm5 en wm6 een onderscheid gemaakt tussen de woningen die zicht ten oosten, en deze die zich ten westen van deze as bevinden. Ten oosten van de as kunnen er enkel grondgebonden woningen met tuin worden gerealiseerd, zodat er geen ruimtelijk conflict ontstaat met de achterzijden van de bestaande bebouwing langs de Kempische Steenweg. Ten westen van de as is er ruimte voor een mix van grondgebonden woningen en andere woonvormen zoals co-housing, zorgwonen, ... die langs hun westzijde aansluiten op de groene vinger (Art. 4.10). De aansluiting kan gebeuren door te werken met 'afstandhouders' zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p> <p><i>Een minimale diepte van 10 m wordt gehanteerd om de privacy van de woningen langs de Kempische Steenweg te garanderen.</i></p> <p><i>Referentiebeelden van een collectieve groenzone i.p.v. tuinen</i></p> 		<p>georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) te bestaan uit een diversiteit aan woontypologieën. 45% van de bebouwingsindex (B/T) dient te bestaande uit grondgebonden wooneenheden, gespreid over twee volwaardige bouwlagen, mogelijks gecombineerd met andere woonvormen.</p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deelzones wm1, wm2 en wm4 wordt de voorgevel van het hoofdvolume ingeplant op de representatieve bouwlijn. Eventuele vrijstaande zijgevels worden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant op minimaal 3,00 m.</li> <li>• Binnen deelzone wm3 wordt minimum 70% van de voorgevels van de hoofdvolumes ingeplant op de representatieve bouwlijn. Eventuele vrijstaande zijgevels worden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant op minimaal 3,00 m.</li> <li>• De grondgebonden eengezinswoningen die binnen deelzones wm5 en wm6 ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) worden gerealiseerd dienen te beschikken over een tuin, grenzend aan woonzone 1 (Art. 4.1), met een minimale diepte van 10 meter. In plaats van tuinen kan ook een collectieve groenzone worden gerealiseerd.</li> <li>• Voor de grondgebonden eengezinswoningen die binnen deelzones wm5 en wm6 ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) worden gerealiseerd, bedraagt de afstand tussen de voorgevelbouwlijn en de zonegrens met woonzone 1 (Art. 4.1) minimaal 25 meter.</li> <li>• Voor de woningen die binnen deelzones wm5 en wm6 ten westen van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (indicatieve aanduiding) worden gerealiseerd, kan aan de voet van elk gebouw een 'afstandhouder', behorend tot het privaat domein, aan de zijde van de parkzone (Art. 4.10) worden toegepast. Deze afstandhouder bestaat uit dichte vegetatie of gracht, en is minimaal 4m diep.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</b></p> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>Maximale bruto-vloeroppervlaktes (bvo) per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de totaliteit van de deelzones wm3 en wm4 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 10.195 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deelzone wm5 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 7.505 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deelzone wm6 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 9.650 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deelzone wm7 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 2.880 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Gevelbreedte</u></p> <p>De grondgebonden eengezinswoningen die ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) worden gerealiseerd dienen een minimale gevelbreedte van 4,50 m te hebben.</p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) bedraagt de bouwdiepte maximum 15,00 m op het gelijkvloers, en 12,00m op de bovenliggende verdieping(en) gemeten vanaf de voorbouwlijn.</li> <li>• Ten westen van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) bedraagt de bouwdiepte maximum 20,00 m</li> <li>• De bouwdiepte wordt gemeten tussen de respectievelijke voor-en achtergevels.</li> <li>• Hoekgebouwen kunnen afwijken van de maximale bouwdiepte om in een kwalitatieve overgang te voorzien met aanpalende bouwdieptes.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De as van de Kempische Steenweg geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm1 bedraagt minimaal 4 bouwlagen en maximaal 6 bouwlagen en een teruggetrokken 7de bouwlaag, met bouwhoogte van maximaal 25,5 m.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm2 bedraagt minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 15 m.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm3 bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 22 m. Maximaal 40% van de bebouwingsindex (B/T) binnen de deelzone mag een bouwhoogte van 6 bouwlagen kennen.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm4 bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 22 m. Maximaal 55% van de bebouwingsindex (B/T) binnen de deelzone mag een bouwhoogte van 6 bouwlagen kennen.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm5 bedraagt minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 15 m. Maximaal 18% van de bebouwingsindex (B/T) binnen de deelzone mag een hoger bebouwd accent vormen van maximaal 5 bouwlagen hoog. Een hoger bebouwd accent mag enkel ten westen van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) worden gerealiseerd.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm6 bedraagt minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 14 m. Maximaal 18% van de bebouwingsindex (B/T) binnen de deelzone mag een hoger bebouwd accent vormen van maximaal 5 bouwlagen hoog. Een hoger bebouwd accent mag enkel ten westen van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting (Art. 4.21) worden gerealiseerd.</li> <li>• De bouwhoogte van deelzone wm7 bedraagt minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5de bouwlaag, met een bouwhoogte van maximaal 18,5 m.</li> <li>• Afwijkingen op deze bouwhoogtes kunnen worden toegestaan om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul>



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het projectgebied waartoe deelzones wm5 en wm6 behoren wordt maximaal verweven met het bestaande stadsweefsel door middel van een aantal toegangen op de Kempische steenweg en de Vaartstraat.</i></p> <p><i>De wijkontsluiting wordt ingericht als woonerf, zachte verkeersmodi krijgen prioriteit (zie Art. 4.21)</i></p>		<p><u>Groen-terreinindex (G/T)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deelzone wm3 geldt er een minimale G/T van 0,2</li> <li>• Binnen deelzone wm5 geldt er een minimale G/T van 0,25</li> <li>• Binnen deelzone wm6 geldt er een minimale G/T van 0,25</li> <li>• Binnen deelzone wm7 geldt er een minimale G/T van 0,2</li> </ul> <p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul> <p><b>§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</b></p> <p>Deelzones wm5 en wm6 worden doorkruist door de 'wijkontsluiting' (Art. 4.21) die indicatief op het grafisch plan staat aangeduid. Het betreft een noord-zuid georiënteerde ontsluiting die aantakt op de Vaartstraat en via doorsteken op de Kempische Steenweg, zoals aangeduid op het grafisch plan. De wijkontsluiting verschaft toegang tot de woningen en de andere functies binnen deelzones wm5 en wm6</p> <p>Voor de deelzones wm1 en wm2 gebeurt het bewonersparkeren, gerealiseerd ten behoeve van meergezinswoningen, steeds ondergronds.</p> <p>Voor de deelzones wm3, wm4, wm5, wm6 en wm7 gebeurt het parkeren steeds ondergronds. Bovengrondse parkeerplaatsen zijn er enkel toegelaten in functie van hulpverlening, zorgfuncties en andersvaliden.</p> <p>Toegangen tot de ondergrondse parking mogen enkel voorzien worden op de Vaartstraat en de Havenstraat. Op de Vaartstraat mag er enkel een inrit naar de</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Voor een begrip van de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p> <p><i>Een deel van de open ruimte blijft in private eigendom. Er wordt ingezet op het geven van een maximaal publiek karakter aan deze delen, waardoor ze (minstens visueel) bij het openbaar domein aansluiten. Belangrijk is dat de randen van deze delen geen (visuele) barrières vormen en het doel van een kwalitatief openbaar domein ondersteunen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De private ruimte is maximaal onverhard en groen.</i></li> <li>- <i>Belangrijk is dat doorzichten behouden blijven.</i></li> <li>- <i>Waar mogelijk worden de randen als verbindend element ingezet, bijvoorbeeld door een zitrand. In plaats van een afsluiting, worden ontmoetingsplekken gecreëerd.</i></li> <li>- <i>Lage hekwerken dienen de architectuur te versterken.</i></li> <li>- <i>Draadafsluitingen worden bij voorkeur vermeden</i></li> <li>- <i>Waar private tuintjes aan het publiek domein grenzen, kan een uniforme groenblijvende haag individuele afsluitingen integreren in de wijk.</i></li> </ul>		<p>ondergrondse parking komen, geen uitrit.</p> <p>Er mag één ondergrondse verbinding worden gerealiseerd onder de Parkzone (Art. 4.10), om de ondergrondse parking te verbinden met de parking onder deelzones wh1 en wh2 van Art. 4.3.</p> <p><b>§5 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De open ruimte bij de grondgebonden eengezinswoningen ten oosten van de noord-zuid georiënteerde wijkontsluiting dient ingericht te worden als tuinzone of als collectieve groenzone.</li> <li>• De onbebouwde delen die publiek toegankelijk zijn dienen als kwalitatieve verblijfsruimte te worden vormgegeven, die kan aangewend worden voor toegangen, speelruimtes en verharde en groene ruimten.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool  
verordenend  
grafisch plan


Verordenend stedenbouwkundig voorschrift


*Referentiebeelden van een collectieve groenzone i.p.v. tuinen*



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.3 Oostoever Kempische Steenweg – Woonzone 3</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>Woonzone 3 binnen Oostoever Kempische Steenweg dient een invulling met hoofdzakelijk woningen te krijgen, hoewel een invulling met aanvullende functies mogelijk is op het gelijkvloers en de aansluitende verdieping. Er wordt gestreefd naar een gezonde mix van functies.</i></p>		<p><b>Art. 4.3.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Detailhandel op buurtniveau</li> <li>• Horeca</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> <li>• Kleinschalige productie</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Toeristische logies</li> </ul> <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige detailhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Industrie, logistiek en opslag</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Deze bepaling is ingevoegd om de scheiding tussen publiek toegankelijke functies en woonfuncties te houden (bv. toegang via trap en lift) en om het maaiveld maximaal op te laden met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de publieke ruimte</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.</li> </ul> <p>De functies die naast wonen zijn toegelaten mogen enkel op het gelijkvloers worden ingericht, alsook op de eerste verdieping, indien beide verdiepingen fysiek rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.</p> <p>De zone bestaat uit drie deelzones, zoals aangeduid op het grafisch plan: deelzones wh1, wh2 en wh3.</p>
<p><i>Het aanduiden van een projectgebied biedt garanties voor het realiseren van een eenduidig concept. Dit integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie voor het projectgebied, die bij vergunningsaanvragen dient te worden gevoegd.</i></p>		<p><b>Art. 4.3.2 Inrichting</b></p> <p><b>§0 Inrichtingsstudie</b></p> <p>Deelzones wm5 en wm6 (uit Art. 4.2) worden samen met de deelzones wh1 en wh2 (uit Art. 4.3) en op1 (uit Art. 4.10) beschouwd als één projectgebied.</p> <p>Een gefaseerde uitwerking is mogelijk, doch een integraal concept voor het projectgebied is verplicht alvorens de gefaseerde uitwerking kan worden aangevat. Het integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie.</p> <p><b>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de inplanting van de volumes, het bepalen van de hoogte en de vrije afstand wordt maximum rekening gehouden met de gevolgen voor bezonning en de privacy van naastgelegen percelen. De maatvoering van de vrije afstand dient in verhouding te staan tot de bouwhoogten.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>De maximaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte volgt uit het BPA Blauwe Boulevard. De overige bepalingen rond afmetingen en terreinindices volgen uit het ontwerpend onderzoek dat gebeurd is voor de specifieke deelzones.</i></p>		<p><b>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</b></p> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>Maximale bruto-vloeroppervlaktes (bvo) per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de totaliteit van de deelzones wh1 en wh2 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 32.500 m<sup>2</sup> minus de bruto vloeroppervlakte die wordt gerealiseerd als uitbreiding of toevoeging van nieuwe volumes aan het bestaande torrenvolume (Mouttoren) binnen Art. 4.5</li> <li>• Binnen deelzone wh3 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 19.825 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwdiepte bedraagt maximum 20,00 m. De bouwdiepte wordt gemeten tussen de respectievelijke voor-en achtergevels.</li> <li>• Hoekgebouwen kunnen afwijken van de maximale bouwdiepte om in een kwalitatieve overgang te voorzien aanpalende bouwdieptes.</li> </ul> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De as van de 'hoge kade', met name de zone voor kade (Art. 4.12) gelegen tussen deelzones wh1 en wh2, geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte.</li> <li>• De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 en maximaal 7 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 25,5 m. Afwijkingen op bovenstaande bouwhoogtes kunnen worden toegestaan om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> <li>• Een hoger bebouwd accent kan worden voorzien op de volgende locatie, zoals aangeduid op het grafisch plan.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deelzone wh2 is er een mogelijkheid tot 13 bouwlagen met een maximale</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</p> <p>Een deel van de open ruimte blijft in private eigendom. Er wordt ingezet op het geven van een maximaal publiek karakter aan deze delen, waardoor ze (minstens visueel) bij het openbaar domein aansluiten. Belangrijk is dat de randen van deze delen geen (visuele) barrières vormen en het doel van een kwalitatief openbaar domein ondersteunen.</p>		<p>bouwhoogte van 46,5 m</p> <p><u>Groen-terreinindex (G/T)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen deelzone wh2 geldt er een minimale G/T van 0,2</li> <li>Binnen deelzone wh3 geldt er een minimale G/T van 0,4</li> </ul> <p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul> <p><b>§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</b></p> <p>Het parkeren gebeurt steeds ondergronds. Bovengrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten in functie van hulpverlening, zorgfuncties en andersvaliden.</p> <p>Binnen deelzone wh1 en wh2 dient er een verbinding voor langzaam verkeer te worden gerealiseerd, die indicatief op het grafisch plan is aangeduid (Art. 4.22)</p> <p><b>§5 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De open ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht als multifunctionele ruimte en kan aangewend worden voor toegangen, speelruimtes en verharde en groene ruimten.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De private ruimte is maximaal onverhard en groen.</i></li> <li>- <i>Belangrijk is dat doorzichten behouden blijven.</i></li> <li>- <i>Waar mogelijk worden de randen als verbindend element ingezet, bijvoorbeeld door een zitrand. In plaats van een afsluiting, worden ontmoetingsplekken gecreëerd.</i></li> <li>- <i>Lage hekwerken dienen de architectuur te versterken.</i></li> <li>- <i>Draadafsluitingen worden bij voorkeur vermeden</i></li> <li>- <i>Waar private tuintjes aan het publiek domein grenzen, kan een uniforme groenblijvende haag individuele afsluitingen integreren in de wijk.</i></li> </ul>		





Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.4 Oostoever Kempische Steenweg – Gemengde zone</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>Binnen de gemengde zone in deelplan Oostoever Kempische steenweg zijn een aantal stedelijke functies toegelaten, geen van de functies primeert om de anderen.</i></p>		<p><b>Art. 4.4.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor een mix van stedelijke functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Detailhandel op buurtniveau</li> <li>• Horeca</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> <li>• Kleinschalige productie</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Toeristische logies</li> </ul> <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige detailhandel</li> <li>• Groothandel</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie, logistiek en opslag</li> <li>• Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.</li> </ul> <p>Bij verbouwen van de bestaande constructies binnen deze zone waarbij ook de bestaande kantoorfunctie behouden blijft, vormen de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de groen-terreinindex, de parkeer-richtaantallen of ondergronds parkeren geen weigeringsgrond bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p>
<p><i>Het aanduiden van een projectgebied biedt garanties voor het realiseren van een eenduidig concept voor de zone. Dit integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie voor het projectgebied, die bij vergunningsaanvragen dient te worden gevoegd.</i></p> <p><i>De maximaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte volgt uit het BPA Blauwe Boulevard. De overige bepalingen rond afmetingen en</i></p>		<p><b>Art. 4.4.2 Inrichting</b></p> <p><b>§0 Inrichtingsstudie</b></p> <p>De zone wordt uitgevoerd als een projectgebied. Een gefaseerde uitwerking is mogelijk, doch een integraal concept voor de zone is verplicht alvorens de gefaseerde uitwerking kan worden aangevat. Het integraal concept van het projectgebied wordt toegelicht in een inrichtingsstudie.</p> <p><b>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <p>Bij de inplanting van de volumes, het bepalen van de hoogte en de vrije afstand wordt maximum rekening gehouden met de gevolgen voor bezonning. De maatvoering van de vrije afstand dient in verhouding te staan tot de bouwhoogte.</p> <p><b>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</b></p> <p><u>Oppervlakte</u></p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>terreinindices volgen uit het ontwerpend onderzoek dat gebeurd is voor de specifieke deelzones.</i></p>		<p>Binnen de zone geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 19.166 m<sup>2</sup></p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoekgebouwen kunnen afwijken van de maximale bouwdiepte om in een kwalitatieve overgang te voorzien aanpalende bouwdieptes.</li> </ul> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De as van de Kempische Steenweg geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte.</li> <li>• De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 bouwlagen, met maximale bouwhoogte van 25,5 m.</li> <li>• Afwijkingen op bovenstaande bouwhoogtes kunnen worden toegestaan om in een kwalitatieve overgang te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul> <p><u>Groen-terreinindex (G/T)</u></p> <p>Binnen de zone geldt een minimale G/T van 0,3.</p> <p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</li> </ul> <p><b>§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</b></p> <p>Het parkeren dient steeds ondergronds plaats te vinden. Bovengrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten in functie van hulpverlening, zorgfuncties en andersvaliden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</p> <p>Een deel van de open ruimte blijft in private eigendom. Er wordt ingezet op het geven van een maximaal publiek karakter aan deze delen, waardoor ze (minstens visueel) bij het openbaar domein aansluiten. Belangrijk is dat de randen van deze delen geen (visuele) barrières vormen en het doel van een kwalitatief openbaar domein ondersteunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De private ruimte is maximaal onverhard en groen.</li> <li>- Belangrijk is dat doorzichten behouden blijven.</li> <li>- Waar mogelijk worden de randen als verbindend element ingezet, bijvoorbeeld door een zitrand. In plaats van een afsluiting, worden ontmoetingsplekken gecreëerd.</li> <li>- Lage hekwerken dienen de architectuur te versterken.</li> <li>- Draadafsluitingen worden bij voorkeur vermeden</li> <li>- Waar private tuintjes aan het publiek domein grenzen, kan een uniforme groenblijvende haag individuele afsluitingen integreren in de wijk.</li> </ul>		<p><b>§5 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De open ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht als multifunctionele ruimte. Deze kan aangewend worden voor pleinen en toegangen, verharde en groene ruimten.</li> </ul>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.5 Oostoever Kempische Steenweg – Zone Mouttoren</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>De zone omvat de Mouttoren, die de overgang vormt tussen de groen vinger (Art. 4.10) en de zone voor kade (Art.4.12). De invulling van de zone kan een mix van functies omvatten, inclusief een cultureel programma en horeca. Detailhandel is enkel toegelaten indien het rechtstreeks gerelateerd is aan een kleinschalige productieactiviteit, bv. een ambacht.</i></p> <p><i>De zone sluit aan op de overdrukzone Mouttoren (zie Art. 4.6)</i></p>		<p><b>Art. 4.5.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor een mix van stedelijke functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Detailhandel op buurtniveau, enkel in functie van kleinschalige productie</li> <li>• Horeca</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Kleinschalige productie</li> <li>• Toeristische logies</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> </ul> <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Grootschalige detailhandel en detailhandel niet gerelateerd aan kleinschalige productie</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groothandel</li> <li>• Industrie, logistiek en opslag</li> <li>• Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.</li> </ul> <p>Op de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers, de eerste verdieping en de bovenste verdieping mogen enkel publiek genererende functies worden voorzien.</p>
		<p><b>Art. 4.5.2 Inrichting</b></p>
<p><i>De Mouttoren vormt een ankerpunt op de oostelijke kanaaloever en dient ook op deze manier behandeld te worden in de toekomst. Essentieel voor het voortbestaan van de Mouttoren is echter dat zij plaats kan bieden aan een volwaardig programma. De oppervlakte van de verschillende verdiepingsvloeren is van die aard dat uitbreiding een vereiste is. Daarom wordt een beperkt bijkomend bouwprogramma gefaciliteerd zodat er efficiënte en bruikbare plateaus tot stand kunnen komen.</i></p> <p><i>De Mouttoren bevindt zich op het scharnierpunt tussen binnenstad en groene vinger. Hij mag zijn prominente zichtbare plaats uitspelen, binnen de toegang tot de achterliggende groene vinger. Het is daarbij essentieel dat het erfgoed met de nodige aandacht behandeld wordt en niet 'in de schaduw' komt te staan van een nieuwe ontwikkeling. Het bijkomend bouwprogramma wordt daarom achter het erfgoed voorzien, gezien vanaf de binnenstad, en dit over een beperkte breedte met een maximale oppervlakte van 160m<sup>2</sup>/bouwlaag. De nieuwe constructie dient zich bescheiden op te stellen ten opzichte</i></p>		<p><b>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p>Binnen de zone zijn beperkte uitbreidingen en toevoegingen van nieuwe volumes toegelaten, voor zover ze in harmonie met het historisch silhouet (Mouttoren) worden gerealiseerd. Een hoogwaardige, architecturale vormgeving is vereist. Het torenvolume van de Mouttoren dient behouden te blijven.</p> <p><b>§2 Afmetingen van de bebouwing</b></p> <p>Uitbreidingen of toevoegingen van nieuwe volumes hebben een bruto vloeroppervlakte (bvo) die per bouwlaag maximaal 160 m<sup>2</sup> bedraagt.</p> <p>De totale bruto vloeroppervlakte (bvo) van de uitbreidingen of toevoegingen van nieuwe volumes wordt afgetrokken van de totaliteit van de toegelaten bruto vloeroppervlakte binnen deelzones wh1 en wh2 van Art. 4.3</p> <p>Uitbreidingen of toevoegingen van nieuwe volumes zijn maximaal 4,5 m hoger dan het bestaande torenvolume (Mouttoren).</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>van het erfgoed. Er wordt 1 bouwlaag extra ten opzichte van de Mouttoren toegestaan, dit om op de bovenste bouwlaag een meer publiek programma te kunnen realiseren, dat gebruik kan maken van een erg mooi dakterras bovenop de Mouttoren, met zicht op de Hasseltse binnenstad (referentie: de Hoorn, Leuven). Ook in de plint van het gebouw (op gelijkvloers en een eventuele -1), wordt een publieksgericht programma uitgebouwd, dit om het erfgoed zo toegankelijk en bereikbaar mogelijk te houden voor de Hasselaren.</i></p> <p><i>De BVO van het historisch gebouw van de mouttoren wordt niet meegenomen in de telling van de totale ontwikkelbare BVO voor de zone. Enkel de nieuw te realiseren m<sup>2</sup> worden geteld binnen de maximaal te realiseren BVO.</i></p> <p><i>Bezoekers van de Mouttoren kunnen parkeren in de publieke parkings in de omgeving.</i></p> <p><i>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p>		<p><b>§2 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De open ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht als multifunctionele ruimte.</li> </ul>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.6 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone Mouttoren</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>Binnen de overdrukzone kan een ondergrondse ruimte worden gecreëerd, waarvan de functionele invulling dient te passen binnen de activiteiten die in de Mouttoren (Art. 4.5) plaatsvinden. Het betreft dus geen ondergrondse parkeergarage.</i></p>		<p>De overdrukzone Mouttoren is een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.</p> <p>De zone in overdruk voegt extra bepalingen toe aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. Deze extra bepalingen houden in dat er binnen de zone ondergrondse constructies kunnen worden gerealiseerd tot 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, die fysiek verbonden zijn met en functioneel gerelateerd zijn aan de activiteiten onder Art. 4.5</p>



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.7 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone voor ondergrondse parking</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>De overdrukzone voor ondergrondse parking is een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.</p> <p>De zone in overdruk voegt extra bepalingen toe aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. Deze extra bepalingen houden in dat er binnen de zone een ondergrondse parking kan worden voorzien.</p> <p>Toegangen tot de ondergrondse parking mogen enkel voorzien worden op de zone voor openbare weg (Art. 5.11) gelegen tussen de deelzones wh2 en wh3 onder Art. 4.3.</p> <p>Er mag één ondergrondse verbinding worden gerealiseerd onder de Parkzone (Art. 4.10), om de ondergrondse parking te verbinden met de parking onder deelzones wm5 en wm6 van Art. 4.2.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.10 Oostoever Kempische Steenweg – Parkzone</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overig groen” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p><b>Art. 4.10.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van een parkgebied. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke en natuurlijke functies en in recreatief medegebruik. De zone dient publiek toegankelijk te zijn.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de publieke ruimte, voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg, straatmeubilair en speeltoestellen.</p> <p>Werken en handelingen ten behoeve van het realiseren van ecologische verbindingen in een groter netwerk zijn toegelaten.</p>
<p><i>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten van de parkzone, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p> <p><i>Uitlopers van het park doorheen het woongebied worden uitgewerkt als buurtpark. Deze zijn cruciaal in sterk de verstedelijkte omgeving met vele appartementen (woningen met compacte private buitenruimte). Zij brengen de identiteit van de natuurlijke Demervallei tot diep in de woonwijken.</i></p> <p><i>Omgekeerd leiden de groene linken de bewoners tot aan het Demerpark en de Demer.</i></p>		<p><b>Art. 4.10.2 Inrichting</b></p> <p>De bestemmingszone wordt volledig ingericht als publieke, groene ruimte en is steeds publiek toegankelijk.</p> <p>Bij de inrichting van de zone dient er zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van inheems standplaatsgeschikt groen.</p> <p>De oprichting van constructies is toegelaten voor zover ze noodzakelijk en onlosmakelijk verbonden zijn om de functionele doelstellingen voor de zone te bereiken of ten behoeve van specifieke nutsvoorzieningen. Het betreft constructies die de functie van het gebied ondersteunen. Het plaatsen van zitbanken, informatiepanelen,</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>- Ze bestaan maximaal uit onverharde ruimte.</p> <p>- Optimaal aandacht schenken aan publieke open-ruimte-functies: speeltoestellen, een petanquebaan, picknickbanken, ...</p> <p>- Ze vinden hun basis in de natuurlijke vallei, maar dicht bij het woonweefsel kan het ontwerp meer aansluiten bij de stedelijke omgeving: bloemenborders, plantenvariëteiten, vormgeving, intensiever beheer.</p> <p>- op het vlak van padenstructuur en parkmeubilair wordt wel aangesloten bij de principes uit van het valleipark uit het beeldkwaliteitsplan (Art. 5.10)</p> <p>- Wateropvang van het publiek domein of zelfs (gedeeltelijk) van de gebouwen kan gebufferd en vertraagd afgevoerd worden in de groene ruimte</p> 		<p>afvalbakken en andere kleinschalige constructies is toegelaten.</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten voor zoverre deze noodzakelijk zijn om de doelstellingen voor de zone te bereiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in functie van doorgangen voor langzaam verkeer;</li> <li>• in functie van een goed beheer en goede inrichting van het park.</li> </ul> <p>De zone mag niet toegankelijk gemaakt worden voor autoverkeer, uitgezonderd indien dit specifiek nodig is ten behoeve van onderhoud van het park of hulpdiensten.</p> <p>In de zone mogen geen parkeerplaatsen aangelegd worden.</p> <p>Alle afsluitingen dienen een natuurlijk karakter te hebben. Ze dienen te bestaan uit hagen. Geplastificeerde draadafsluitingen, lintafsluitingen of afsluitingen met een gesloten karakter zijn niet toegelaten. Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,20 m.</p> <p>Er mag één ondergrondse verbinding worden gerealiseerd onder de Parkzone (Art. 4.10), om de ondergrondse parking te verbinden met de parking onder deelzones wm5 en wm6 van Art. 4.2.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte binnen de zones Art. 4.10 en Art. 5.10 dient coherent te zijn.</p> <p>De inrichting van de zone dient gerealiseerd te zijn gelijktijdig met de ingebruikname van de eerste wooneenheden binnen één van de aangrenzende zones.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling      Symbool verordenend grafisch plan      Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

*Paletten publieke ruimte uit beeldkwaliteitsplan*

-  palet groen
-  palet lage kade
-  palet hoge kade
-  palet BB wijk




Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.11 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor openbare weg</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overige bestemmingen - lijninfrastructuur” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p><b>Art. 4.11.1 Bestemming</b></p>
		<p>De zone is bestemd voor de aanleg en instandhouding van wegenis voor lokaal verkeer en aanhorigheden. De zone dient publiek toegankelijk te zijn.</p> <p>Waar geen specifieke overdruk met bijkomende bepalingen is voorzien zijn de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie binnen deze zone gelijkwaardig.</p>
<p><i>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p> <p><i>In het beeldkwaliteitsplan zijn paletten uitgewerkt voor de uitvoering van de publieke ruimte binnen Blauwe Boulevard, om eenheid en samenhang te bewaken. Deze paletten omvatten randvoorwaarden naar materiaalgebruik, groen, verlichting en meubilair.</i></p>		<p><b>Art. 4.11.2 Inrichting</b></p> <p>De zone dient op een samenhangende manier te worden ingericht.</p> <p>De inrichting van de openbare wegenis gebeurt in functie van de gewenste verkeers- en verblijfsfunctie.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling      Symbool verordenend grafisch plan      Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

*Paletten publieke ruimte uit beeldkwaliteitsplan*

-  palet groen
-  palet lage kade
-  palet hoge kade
-  palet BB wijk

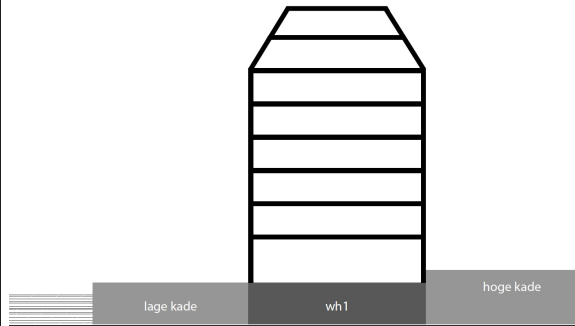


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.12 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor kade</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overige bestemmingen - lijninfrastructuur” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p><b>Art. 4.12.1 Bestemming</b></p> <p>De zone voor kade heeft als hoofdbestemming publieke ruimte met verblijfskarakter. In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de kades, het gebruik als verblijfsruimte en recreatieve ruimte voor fietsers en voetgangers, groenaanleg en infrastructuur in functie van verkeersafwikkeling. De zone dient publiek toegankelijk te zijn.</p> <p>De gemotoriseerde verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en de langzaamverkeersfunctie en is enkel toegelaten in functie van dienstverkeer en hulpdiensten.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen zoals kiosken, overkappingen, uitbouwen van publieke gebouwen, sculpturen en het voorzien van straatmeubilair zijn toegelaten.</p>
<p><i>Ter hoogte van Oostoever is er sprake van een hoge en lage kade. Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten van de hoge en lage kade, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p> <p><i>In het beeldkwaliteitsplan zijn paletten uitgewerkt voor de uitvoering</i></p>		<p><b>Art. 4.12.2 Inrichting</b></p> <p>De zone dient op een samenhangende manier te worden ingericht</p> <p>Deze zone wordt zodanig ingericht dat er geen parkeermogelijkheid voor auto- en vrachtverkeer mogelijk is.</p> <p>De overgangen tussen hoge en lage kade worden uitgewerkt als hoogwaardig onderdeel van de publieke ruimte.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>van de hoge en lage kade, om eenheid en samenhang te bewaken. Deze paletten omvatten randvoorwaarden naar materiaalgebruik, groen, verlichting en meubilair.</p> <p>Tussen hoge en lage kade ontstaat een dialoog door trappen en hellingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze overgangen worden uitgewerkt als hoogwaardig onderdeel van de publieke ruimte.</li> <li>- De benedenverdieping van de gebouwen tussen hoge en lage kade hebben een transparante wand naar de kade en gaan maximaal de interactie aan.</li> <li>- Interactie met het water wordt zo veel mogelijk nagestreefd.</li> </ul> <div data-bbox="136 799 835 933"> </div> <div data-bbox="136 987 835 1291"> <p>overgangen tussen hoge en lage kade zijn onderdeel van een kwalitatief publiek domein</p> <p>Interactie tussen binnen en buiten, tussen hoge en lage kade</p> </div>		<p>De inrichting van de publieke ruimte binnen de zones Art. 4.12 en Art. 5.12 dient coherent te zijn.</p>

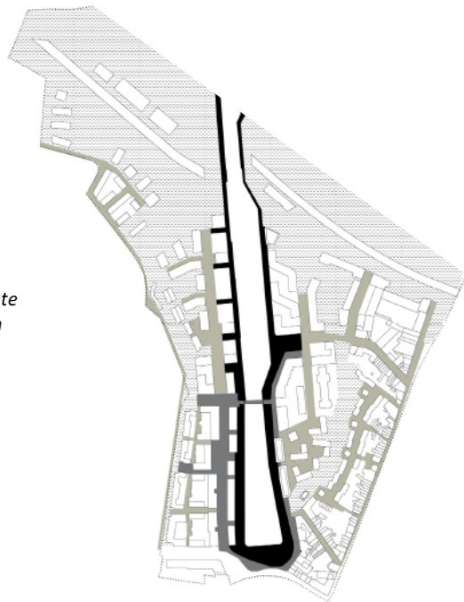


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling      Symbool verordenend grafisch plan      Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Paletten publieke ruimte uit beeldkwaliteitsplan

-  palet groen
-  palet lage kade
-  palet hoge kade
-  palet BB wijk



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><b>Art. 4.13 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor plein</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overige bestemmingen - lijninfrastructuur” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p><b>Art. 4.13.1 Bestemming</b></p>
		<p>De zone voor plein heeft als hoofdbestemming publieke ruimte met verblijfskarakter. In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op het gebruik als verblijfsruimte, de aanleg en het onderhoud van begroening en de infrastructuur voor verkeersafwikkeling. De zone dient publiek toegankelijk te zijn.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen zoals kiosken, overkappingen, uitbouwen van publieke gebouwen, sculpturen en het voorzien van straatmeubilair zijn toegelaten.</p>
<p><i>In het beeldkwaliteitsplan zijn paletten uitgewerkt voor de uitvoering van de publieke ruimte binnen Blauwe Boulevard, om eenheid en samenhang te bewaken. Deze paletten omvatten randvoorwaarden naar materiaalgebruik, groen, verlichting en meubilair.</i></p>		<p><b>Art. 4.13.2 Inrichting</b></p> <p>De zone dient op een samenhangende manier te worden ingericht. De inrichting dient de verblijfskwaliteit van het plein te benadrukken.</p> <p>Het plein vormt een verbinding tussen de ‘zone voor kade’ (Art 4.12) en de ‘zone voor openbare weg’ (Art 4.11, Groene Boulevard). Dit dient naar voren te komen uit de inrichting van het plein.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Symbool  
verordenend  
grafisch plan


Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



*Paletten publieke ruimte  
uit beeldkwaliteitsplan*






-  palet groen
-  palet lage kade
-  palet hoge kade
-  palet BB wijk



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 4.14 Oostoever Kempische Steenweg – Zone voor waterweg</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overige bestemmingen - lijninfrastructuur” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Op het verordenend grafisch plan is met een symbolische aanduiding een overbrugging aangeduid met als doel een verbinding te realiseren tussen beide oevers. Andere overbruggingen en kunstwerken dan deze aangeduid op het verordenend grafisch plan zijn niet toegelaten in het kader van de ontwikkeling van één van de naastgelegen projectgebieden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 4.15 Oostoever Kempische Steenweg – Overdrukzone voor tramexploitatie</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overige bestemmingen - lijninfrastructuur” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>De overdrukzone voor tramexploitatie is een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.</p> <p>De zone in overdruk voegt extra bepalingen toe aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. Deze extra bepalingen houden in dat er binnen dit gebied infrastructuur in functie van tramexploitatie kan gerealiseerd worden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze infrastructuur en de aanhorigheden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten van de publieke ruimte, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</p> 		<p><b>Art. 4.21 Oostoever Kempische Steenweg – Wijkontsluiting (indicatief)</b></p> <p>De op het grafisch plan indicatief aangeduide wijkontsluiting wordt ingericht als verkeersluwe, publiek toegankelijke ruimte.</p> <p>De ruimte heeft een minimale breedte van 10,00 m.</p> <p>De gemotoriseerde verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en de langzaamverkeersfunctie en is enkel toegelaten in functie van laden en lossen, dienstverkeer en hulpdiensten.</p> <p>De straten en pleinen die deel uitmaken van deze ruimte dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld van de weg en een duurzaam materiaalgebruik. Voorzieningen eigen aan de openbare weg zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bomen, beplantingen, ... zijn toegelaten.</p> <p>De wijkontsluiting dient te worden gerealiseerd binnen de woonzone 2 (Art. 4.2), meer bepaald de deelzones wm5 en wm6.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten van de publieke ruimte, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</p>		<p><b>Art. 4.22 Oostoever Kempische Steenweg – Langzaam verkeersverbinding (indicatief)</b></p>
<p><i>Paletten publieke ruimte uit beeldkwaliteitsplan</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> palet groen</li> <li> palet lage kade</li> <li> palet hoge kade</li> <li> palet BB wijk</li> </ul> 		<p>Om functionele relaties te leggen voor langzaam verkeer zijn op het verordenend grafisch plan op verschillende plaatsen verbindingen aangeduid. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Het betreft minimaal te realiseren verbindingen voor langzaam verkeer</p> <p>De verbindingen worden aangelegd als helder leesbare en herbergzame verbindingen voor wandel- en fietsverkeer. Ze dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze ingericht te worden. De verbindingen mogen niet afsluitbaar zijn.</p>

<b>BUUR   bureau voor urbanisme cvba</b>		<a href="http://www.buur.be">www.buur.be</a>
<b>Leuven</b> Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn) B-3000 Leuven T +32 1 689 85 50	<b>Gent</b> Korenmarkt 14A B-9000 Gent	
<b>ARCADIS Belgium nv</b>		<a href="http://www.arcadisbelgium.be">www.arcadisbelgium.be</a>
<b>Antwerpen</b> Posthofbrug 12 (City Link) B-2600 Antwerpen-Berchem T +32 3 360 83 00	<b>Gent</b> Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44	<b>Hasselt</b> Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00
<b>Brussel</b> Koningsstraat 80 1000 Brussel T +32 2 505 75 00	<b>Luik</b> Rue des Guillemins 26, 2de verd. B-4000 Luik T +32 4 349 56 00	<b>Charleroi</b> 119, Avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T. +32 71 298 900