

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP224_BlauweBoulevardOost – Deelplan 5 - Slachthuiswijk

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

Website

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
Gehanteerde begrippen	7
Algemene bepalingen	12
Specifieke bepalingen	16
Deelplan 5 – Slachthuiswijk	16
Art. 5.1 Slachthuiswijk – Woonzone 1	16
Art. 5.2 Slachthuiswijk – Woonzone 2	19
Art. 5.3 Slachthuiswijk – Woonzone 3	23
Art. 5.4. Slachthuiswijk - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	28
Art. 5.5 Slachthuiswijk – Overdrukzone voor ondergrondse parking	31
Art. 5.10 Slachthuiswijk – Parkzone	32
Art. 5.11 Slachthuiswijk – Zone voor openbare weg	36
Art. 5.12 Slachthuiswijk – Zone voor kade	38
Art. 5.13 Slachthuiswijk - Zone voor waterweg	40
Art. 5.14 Slachthuiswijk - Zone voor bestaande waterloop	41
Art. 5.15 Slachthuiswijk - Overbruggingen (overdruk)	42
Art. 5.16 Slachthuiswijk - Overdrukzone voor afrit Singel	43
Art. 5.17 Slachthuiswijk - Bouwvrije zone langs waterloop (overdruk)	44
Art. 5.21 Slachthuiswijk – Gemotoriseerd verkeersverbinding (indicatief)	45
Art. 5.22 Slachthuiswijk – Langzaam verkeersverbinding (indicatief)	46

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR.224_BLAUWE BOULEVARD OOST - DEELPLAN 5 - SLACHTHUISWIJK

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

	<ul style="list-style-type: none"> fiets: minimaal 2 parkeerplaatsen voor de eerste slaapkamer, bijkomend 1 per bijkomende slaapkamer
Handel en horeca	<ul style="list-style-type: none"> auto: <ul style="list-style-type: none"> minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte bij toeristische logies wordt er 1 parkeerplaats per 3 gastenkamers voorzien fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte
Diensten	<ul style="list-style-type: none"> auto: minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> auto: minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte fiets: minimaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte
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 m² te hebben. Deze verplichting geldt niet voor projecten die reeds vergund werden voor de goedkeuring van dit RUP.

Deelplan 5 – Slachthuiswijk


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.1 Slachthuiswijk – Woonzone 1</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 Slachthuiswijk 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>Art. 5.1.1 Bestemming</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"> • Wonen • Detailhandel op buurtniveau • Horeca • Kantoren • Diensten en vrije beroepen • Kleinschalige productie • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut • Socio-culturele voorzieningen • Recreatieve voorzieningen • Toeristische logies <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groothandel

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"> • Grootschalige detailhandel • Industrie, logistiek en opslag • Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming. <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 deelzone w17.</p>
<p>Art. 5.1.2 Inrichting</p>		
<p><i>Binnen het straatbeeld van de Kempische Steenweg en de Havenstraat wordt de bestaande bouwhoogte aangehouden, zodat</i></p>		<p>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</p> <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvolumes worden gerealiseerd in geschakelde bebouwing. • De voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant op de representatieve bouwlijn. <p>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De as van de Kempische Steenweg geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>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>		<ul style="list-style-type: none"> • De bouwhoogte van het hoofdvolume bedraagt minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen met maximale bouwhoogte van 11,5 m. • 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. <p>§3 Daken</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld. <p>§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</p> <p>Het bewonersparkeren, gerealiseerd ten behoeve van meergezinswoningen, gebeurt steeds ondergronds.</p> <p>§5 Onbebouwde delen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De open ruimte bij een grondgebonden woning dient ingericht te worden als tuinzone. • 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.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.2 Slachthuiswijk – Woonzone 2</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 Slachthuiswijk richt zich op wonen en aan wonen complementaire functies.</i></p>		<p>Art. 5.2.1 Bestemming</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"> • Wonen • Detailhandel op buurtniveau • Horeca • Grootschalige detailhandel • Kantoren • Diensten en vrije beroepen • Kleinschalige productie • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut • Socio-culturele voorzieningen • Recreatieve voorzieningen • Toeristische logies <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groothandel • Industrie, logistiek en opslag


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"> • Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming. <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 twee deelzones, zoals aangeduid op het grafisch plan: deelzones wm8 en wm9.</p>
<p><i>Het aanduiden van een projectgebied biedt garanties voor het realiseren van een eenduidig concept voor dat gebied. Dit integraal concept wordt toegelicht in een inrichtingsstudie voor het projectgebied, die bij vergunningsaanvragen dient te worden gevoegd.</i></p>		<p>Art. 5.2.2 Inrichting</p> <p>§0 Inrichtingsstudie</p> <p>Deelzones wm8 en wm9 worden elk beschouwd als een 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><i>De maximaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte volgt uit het BPA</i></p>		<p>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de deelzone wm8 wordt de voorgevel van het hoofdvolume ingeplant op de representatieve bouwlijn. • De inplanting van de deelzone wm9 is vrij. <p>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</p> <p><u>Oppervlakte</u></p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Blauwe Boulevard. De overige bepalingen rond afmetingen en terreinindices volgen uit het ontwerpend onderzoek dat gebeurd is voor de specifieke deelzones.</i></p>		<p>Maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deelzone wm8 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 3.195 m² • Binnen deelzone wm9 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 25.920 m² <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte bedraagt maximum 20,00 m voor niet grondgebonden woningen en 15,00 meter voor grondgebonden woningen. De bouwdiepte wordt gemeten tussen de respectievelijke voor-en achtergevels. • Hoekgebouwen kunnen afwijken van de maximale bouwdiepte om in een kwalitatieve overgang te voorzien aanpalende bouwdieptes. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De as van de Kempische Steenweg geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte. • De bouwhoogte bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen met maximale bouwhoogte van 22 m. • Hoger bebouwde accenten kunnen worden voorzien op locaties zoals aangeduid op het grafisch plan: in deelzone wm9 is er een mogelijkheid tot 9 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 32,5 m op maximaal 2 hoeken van de deelzone. • 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. <p>§3 Daken</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p data-bbox="1104 342 1791 367">aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld.</p> <p data-bbox="1068 435 1457 459">§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</p> <p data-bbox="1068 477 1948 537">Het bewonersparkeren, gerealiseerd ten behoeve van meergezinswoningen, gebeurt steeds ondergronds.</p> <p data-bbox="1068 605 1310 630">§5 Onbebouwde delen</p> <ul data-bbox="1068 647 1948 818" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1068 647 1948 708">• De open ruimte bij een grondgebonden woning dient ingericht te worden als tuinzone. <li data-bbox="1068 725 1948 818">• 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.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.3 Slachthuiswijk – Woonzone 3</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 Slachthuiswijk 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>Art. 5.3.1 Bestemming</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"> • Wonen • Detailhandel op buurtniveau • Horeca • Kantoren • Diensten en vrije beroepen • Kleinschalige productie • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut • Socio-culturele voorzieningen • Recreatieve voorzieningen • Toeristische logies <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige detailhandel • Groothandel • Industrie, logistiek en opslag

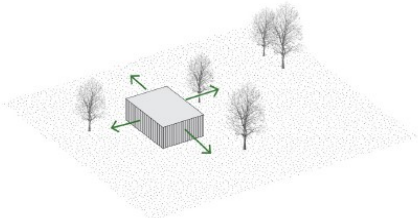
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Deze bepaling is ingevoegd om de scheiding tussen publiek toegankelijke functies en woonfuncties te houden (bv. toegang via trap en lift) en om het maaiveld maximaal op te laden met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de publieke ruimte.</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> • Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming. <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 wh4, wh5 en wh6.</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>Art. 5.3.2 Inrichting</p> <p>§0 Inrichtingsstudie</p> <p>Deelzone wh 4 wordt beschouwd als een projectgebied. Deelzones wh5 en wh6 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>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de deelzones wh5 en wh6 wordt de voorgevel van het hoofdvolume ingeplant op de representatieve bouwlijn. • Voor de deelzone wh4 wordt bij de inplanting van de volumes, het bepalen van de hoogte en de vrije afstand maximum rekening gehouden met de gevolgen voor bezonning. De maatvoering van de vrije afstand dient in verhouding te staan tot de bouwhoogte.

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>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</p> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>Maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deelzone wh4 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 34.070 m² • Binnen de totaliteit van de deelzones wh5 en wh6 geldt er een maximale bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 32.710 m² <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte bedraagt maximum 20,00 m. De bouwdiepte wordt gemeten tussen de respectievelijke voor-en achtergevels. • Hoekgebouwen kunnen afwijken van de maximale bouwdiepte om in een kwalitatieve overgang te voorzien aanpalende bouwdieptes. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De as van de zone voor openbare weg (Art. 5.11), gelegen tussen deelzones wh4 en wh5, geldt als referentiepeil voor de bouwhoogte. • De bouwhoogte bedraagt in regel minimaal 3 en maximaal 8 bouwlagen met maximale bouwhoogte van 29 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. • Hoger bebouwde accenten kunnen worden voorzien op volgende locaties zoals aangeduid op het grafisch plan: <ul style="list-style-type: none"> - In deelzone wh6 is er een mogelijkheid tot 12 bouwlagen of maximaal 43 m bouwhoogte over maximaal 25% van de bestemmingszone, grenzend aan

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"> - De private ruimte is maximaal onverhard en groen. - Belangrijk is dat doorzichten behouden blijven. - Waar mogelijk worden de randen als verbindend element ingezet, bijvoorbeeld door een zitrand. In plaats van een afsluiting, worden ontmoetingsplekken gecreëerd. - Lage hekwerken dienen de architectuur te versterken. 		<p>deelzone op4 (Art. 5.10).</p> <p>§3 Daken</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld. <p>§4 Toegang, ontsluiting en parkeren</p> <p>Het parkeren gebeurt steeds ondergronds. Bovengrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten in functie van hulpverlening, zorgfuncties en andersvaliden.</p> <p>§5 Onbebouwde delen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>- <i>Draadafsluitingen worden bij voorkeur vermeden</i></p> <p>- <i>Waar private tuintjes aan het publiek domein grenzen, kan een uniforme groenblijvende haag individuele afsluitingen integreren in de wijk.</i></p>		

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.4. Slachthuiswijk - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p><i>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen in de Slachthuiswijk biedt ruimte voor een aantal (semi-)publieke functies zoals een ontmoetingscentrum, culturele activiteiten, kinderdagverblijf, zorg, jeugdwerking,... Aanvullende functies aan de gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen dienen qua vloeroppervlakte duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.</i></p>		<p>Art. 5.4.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en ondersteunende functies.</p> <p>De volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut • Socio-culturele voorzieningen • Horeca • Recreatieve voorzieningen • Kleinschalige productie, eventueel met loketfunctie <p>De volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Detailhandel op buurtniveau • Grootschalige detailhandel • Groothandel • Industrie, logistiek en opslag • Kantoren

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<ul style="list-style-type: none"> • Diensten en vrije beroepen • Toeristische logies • Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming. <p>De functies die naast gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten mogen enkel worden voorzien in zoverre ze aanvullend zijn aan de hoofdfunctie.</p>
Art. 5.4.2 Inrichting		
<p><i>De inrichting van de zone volgt de ontwerpprincipes voor een 'parkpaviljoen' uit het beeldkwaliteitsplan.</i></p> <p><i>Voor alle parkpaviljoenen wordt eenzelfde schil gekozen: vb hout.</i></p> <p><i>Door het gebouw Veldeman deze nieuwe schil te geven, wordt het statuut van parkpaviljoen hard gemaakt.</i></p> <p><i>De gebouwen zijn alzijdig. Ze hebben geen voor- of achterkant. Alle zijden zijn evenwaardig.</i></p>		<p>§1 Aard en inplanting van de bebouwing</p> <p><u>Inplanting van de bebouwing</u></p> <p>De inplanting van de gebouwen in de zone is vrij.</p> <p><u>Gevels</u></p> <p>Omwille van de gewenste beeldkwaliteit worden alle gebouwen ontworpen als alzijdige gebouwen.</p>
 <p>alzijdig gebouw</p>		<p>§2 Afmetingen van de bebouwing en bebouwingspercentages</p> <p><u>Groen-terreinindex (G/T)</u></p> <p>Binnen de zone geldt een minimale G/T van 0,3.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Er wordt ingezet op minimale geprivatiseerde buitenruimte. Ook verharde ruimte is tot het minimum beperkt.</i></p> <p><i>Indien een afsluiting wenselijk is, wordt de schil van het gebouw als transparant hekwerk doorgetrokken. Bovenal moet het landschap doorlopen over de private ruimte. Ook private parking wordt beperkt en maximaal geïntegreerd in het park.</i></p> <div data-bbox="241 657 735 917" data-label="Image"> </div> <p>private buitenruimte is deel van park</p>		<p>§3 Daken</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De dakvorm is vrij, mits in een kwalitatieve overgang voorzien wordt met de aanpalende bouwhoogtes of in functie van een coherent straatbeeld. <p>§4 Onbebouwde delen</p> <ul style="list-style-type: none"> De open ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht als multifunctionele ruimte. Deze kan aangewend worden voor parkings, pleinen en toegangen, verharde en groene ruimten.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.5 Slachthuiswijk – Overdrukzone voor ondergrondse parking</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>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.10 Slachthuiswijk – Parkzone</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “Overig groen” in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
		<p>Art. 5.10.1 Bestemming</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>De inrichting van de parkzone volgt de ontwerpprincipes voor het 'valleipark' uit het beeldkwaliteitsplan. In dit systeem wordt teruggegrepen naar de basis van de Demervallei met vochtige graslanden en alluviale (broek)bossen met zomereik, gewone es, zwarte els, hazelaar, eenstijlige meidoorn, wilde lijsterbes, gelderse roos en gewone vogelkers. Daarnaast is er ook ruimte voor moerassen, broekbossen, rietveld. Het beheer wordt zo veel mogelijk afgestemd op inheemse soorten.</i></p>		<p>Art. 5.10.2 Inrichting</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, afvalbakken en andere</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Populieren zijn thuis in valleigebieden. Populierenaanplant kan enerzijds ingezet worden om snel bomenmassa te krijgen, anderzijds kan dit ook een economische waarde hebben (houtproductie of biomassa).</i></p> <p><i>In de vallei wordt gerefereerd naar de natuurlijke meander en de lineaire structuur door in het ontwerp te spelen met reliëf en de nabijheid op te zoeken van het water. Doorheen de vallei slingeren paden.</i></p> <p><i>Het beheer gebeurt intensiever in de eigenlijke parkruimte. In de overige zones kan overgegaan worden naar extensief beheer, dat tegelijkertijd het ruigere karakter van de vallei presenteert.</i></p> <p><i>De vallei heeft een recreatieve functie: hier situeren zich het bovenlokaal Demerpark en twee groene vingers die doordringen tot in het stedelijk weefsel. Groene vingers brengen de identiteit van Demervallei tot diep in het woonweefsel. Zij functioneren als buurtparken. Omgekeerd leiden ze de bezoekers tot aan de Demer.</i></p> <p><i>De ontwerpprincipes uit het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van padenstructuur, parkmeubilair en interactie met water vormen een leidraad bij het ontwerp van de parkzone.</i></p>		<p>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"> • in functie van doorgangen voor langzaam verkeer; • in functie van een goed beheer en goede inrichting van het park. <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>Het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting is verplicht.</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>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 deelzones op2 en op3 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




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. 5.11 Slachthuiswijk – Zone voor openbare weg</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>Art. 5.11.1 Bestemming</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>Art. 5.11.2 Inrichting</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>Art. 5.12 Slachthuiswijk – Zone voor kade</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>Art. 5.12.1 Bestemming</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>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><i>Voor een begrip van de gewenste kwaliteiten van de lage kade, de identiteit en de te hanteren ontwerpprincipes, wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan bij het masterplan Blauwe Boulevard.</i></p>		<p>Art. 5.12.2 Inrichting</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 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>Art. 5.13 Slachthuiswijk - 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. 5.14 Slachthuiswijk - Zone voor bestaande waterloop</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 deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op een landschappelijke en kwalitatieve inpassing van de waterloop in zijn omgeving en de aanpalende parkzone (Art 5.10).</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op het aanleggen en inpassing van natuurlijke waterbuffers, realiseren van ecologische verbindingen, kruisende nutsinfrastructuren, lokale dienstwegen, en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p> <p>De zone non-aedificandi (Art. 5.17) wordt gemeten 5 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop. Binnen de zone non-aedificandi is geen bebouwing, afsluiting, beplanting, ... toegestaan zonder een schriftelijke voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.15 Slachthuiswijk - Overbruggingen (overdruk)</p>
		<p>De zone voor overbruggingen 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 overbruggingen van de waterloop kunnen worden voorzien. Delen van de overdrukzone die niet worden ingenomen door de overbruggingen, worden ingericht volgens de basisbestemming.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.16 Slachthuiswijk - Overdrukzone voor afrit Singel</p>
<p><i>Op dit moment zijn er nog een aantal vraagstukken die gelden omtrent het ontsluitingssysteem van het plangebied. Concreet gaat het daarbij om de omgeving van de Singel. Voor deze infrastructuurbundel wordt een streefbeeld opgemaakt. Hierin wordt onder meer nagegaan hoe de site Blauwe Boulevard toegankelijk wordt gemaakt vanaf de Singel.</i></p> <p><i>Verschillende scenario's zijn mogelijk. De overdrukzone duidt de oppervlakte aan die mogelijks vereist is om een nieuw ontsluitingssysteem door te voeren.</i></p>		<p>De overdrukzone voor afrit Singel 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 delen van de zone kunnen worden ingericht als ontsluitingsinfrastructuur voor de Singel. Delen van de overdrukzone die niet worden ingenomen door de nieuwe wegenis, worden ingericht volgens de basisbestemming.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.17 Slachthuiswijk - Bouwrijke zone langs waterloop (overdruk)</p>
		<p>De bouwrijke zone in overdruk wordt gemeten 5 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop.</p> <p>Binnen de overdrukzone is geen bebouwing, afsluiting, beplanting, ... toegestaan zonder een schriftelijke voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 5.21 Slachthuiswijk – Gemotoriseerd verkeersverbinding (indicatief)</p>
		<p>De verbinding voor gemotoriseerd verkeer, die indicatief op het grafisch plan staat aangeduid, betreft een aantakking tussen de zone voor openbare weg (Art. 5.11) en de Herkenrodesingel.</p> <p>Deze verbinding kan gerealiseerd worden met de bestaande infrastructuur zolang deze niet is opgegeven. Wanneer de bestaande infrastructuur wordt opgegeven, dient de verbinding in een andere vorm te worden voorzien.</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>Art. 5.22 Slachthuiswijk – Langzaam verkeersverbinding (indicatief)</p> <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 (Art. 3.21.1) en de te realiseren fietssnelweg langs de Demer (Art. 3.21.2)</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>

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