

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP203_QuartierCanal_Deelplan 1

definitieve vaststelling

Stad Hasselt

Planidentificatienummer: RUP_71022_214_00203_00001

OPDRACHTGEVER

Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79
Fax: 011 22 33 63

BUUR

 **ARCADIS**

OPDRACHTNEMER

Contactpersoon

Ruth Vandecan

Telefoon

+32 (0)471 20 53 59

E-mail

ruth.vandecan@arcadis.com

Website

www.arcadis.com

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	17/12/2012			
B	11/01/2013			
C	12/03/2013			
D	17/04/2013			
E	23/02/2015			
F	27/05/2015			
G	16/09/2015			
H	13/11/2015			
I	20/11/2015	Dossier voor voorlopige vaststelling		
J	24/05/2016	Dossier voor definitieve vaststelling		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV		Ruth Vandecan		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

INHOUDSOPGAVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	7
1 Gehanteerde begrippen	8
2 Algemene bepalingen	12
3 Specifieke bepalingen.....	14
Art. 1 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo en watergebonden activiteiten	15
§1. Bestemming	15
§2. Inrichting.....	16
§3. Parkeren.....	17
§4. Werken, handelingen en wijzigingen	18
Art. 2 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en grootwinkelbedrijven in convenience & speciality goods.....	19
§1. Bestemming	19
§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten	21
§3. Inrichting.....	23
§4. Parkeren.....	24
§5. Werken, handelingen en wijzigingen	26
Art. 3 Enkel van toepassing in deelplan 2	27
Art. 4 Enkel van toepassing in deelplan 2	27
Art. 5 Enkel van toepassing in deelplan 2	27
Art. 6 Enkel van toepassing in deelplan 2	27
Art. 7 Bestaande transportleidingen water	28
Art. 8 Enkel van toepassing in deelplan 2	28
Art. 9 Reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer	29
Art. 10 Bestaande hoogspanningsleiding	30

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR. 203 "QUARTIER CANAL"

Provincie Limburg

Stad Hasselt

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

Ruth Vandecan

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **15 december 2015**.

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **11 / 01 / 2016** tot en met **10 / 03 / 2016**.

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **28 juni 2016**.

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

1 Gehanteerde begrippen

- **Ambachtelijke bedrijven**

zijn bedrijven waarin het handwerk primeert. Dit sluit echter het gebruik van machines niet uit. Voorbeelden: kleine graanmaaldrijen, pottenbakkersateliers en dergelijke meer.

- De **bruto vloeroppervlakte** is

de oppervlakte gemeten binnen de buitenomtrek van een gebouw inclusief trapgaten, liftschachten en leidingenschachten op elk vloerniveau. Balkons en dakterrassen worden niet meegerekend in de bruto vloeroppervlakte.

- De **bouwhoogte**

is gelijk aan de loodrechte afstand tussen het maaiveld enerzijds en de bovenkant van de kroonlijst anderzijds.

- Een **bedrijfsverzamelgebouw**

is een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten. Meestal focust een bedrijfsverzamelgebouw zich op een specifiek soort ondernemers (bvb. ICT-bedrijven of bedrijven uit de mediasector).

Bedrijfsverzamelgebouwen beogen goede en betaalbare bedrijfshuisvesting te verzorgen. Verscheidene diensten worden gedeeld (zoals bijvoorbeeld een eetruimte), wat de kosten drukt. Bijkomend voordeel is dat bedrijven die bij elkaar in de buurt gehuisvest zitten, elkaar inspireren. Dit leidt tot meer innovatie. Ook kunnen bedrijven onderling profiteren van elkaars expertise, arbeid en netwerk.

- Een **conciërgewoning**

is een woning die ruimtelijk en functioneel verbonden is met het bedrijf en die noodzakelijk is voor de huisvesting van het bewakingspersoneel van het bedrijfsgebouw.

- **Convenience goods**

zijn goederen die de consument vaak en routinematig aankoopt en waarvoor men niet bereid is om veel moeite te doen. Het betreffen dagdagelijkse levensmiddelen, bvb. voeding.

– **Creatieve industrie en/of economie**

de creatieve industrieën in Vlaanderen worden gedefinieerd als *“het geheel van sectoren en activiteiten die beroep doen op de input van menselijke creativiteit voor de creatie van economische, maatschappelijke en symbolische meerwaarde, opgedeeld volgens verschillende stadia van de waardeketen (creatie, productie, disseminatie en consumptie), en die bijdragen aan de uitbreiding van het “creatief voordeel” in Vlaanderen.”*

Bron: Guiette A., Jacobs S., Schramme A., Vandenbempt K., “onderzoeksrapport Creatieve Industrieën in Vlaanderen; Mapping en bedrijfseconomische analyse”, 2011

Concreet heeft dit betrekking op volgende sectoren: Architectuur, Audiovisuele sector, Beeldende kunsten, Erfgoed, Design, Gaming, Gedrukte Media, Mode, Muziek, Nieuwe Media, Podiumkunsten, Reclame & Communicatie en onderwijs in deze sectoren.

– **Duurzame materialen**

zijn materialen met een lange levensduur, die met aandacht voor het leefmilieu geproduceerd worden, die vernieuwbaar zijn of met materialen uit vernieuwbare bronnen samengesteld zijn en/of die recupereerbaar of recycleerbaar zijn.

– **Frontarchitectuur**

is hoogwaardige architectuur met een uitgesproken volumetrie. Frontarchitectuur betreft gebouwen die een kwaliteitsvol beeld garanderen naar de aangeduide assen toe. De gevels worden als volwaardige gevels uitgewerkt met een evenwichtige verhouding tussen de open en gesloten delen. De gevels worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd.

– **Grootwinkelbedrijf**

Het grootwinkelbedrijf is een detailhandel in consumentengoederen. Een dergelijk bedrijf exploiteert vaak een aantal uniforme vestigingen in verschillende plaatsen. Het kan de groothandelsfunctie in de distributieketen overslaan.

Kenmerken van een grootwinkelbedrijf:

- kan de groothandelsfunctie in de distributieketen overslaan, m.a.w. het exploiteert zelf ook het groothandelsbedrijf;
- verkoopt vaak artikelen onder eigen merknamen;
- heeft honderd of meer werknemers en meerdere winkelfilialen.

– **Hoogwaardige architectuur**

bij hoogwaardige architectuur wordt er naast functie ook ingezet op vorm en esthetiek van het gebouw. Zo gaat er bij het gebouwoontwerp extra aandacht uit naar verhoudingen, geleding en openingen in de wand. En dit alles rekening houdend met de context waarin de architectuur wordt gerealiseerd. Bovendien wordt gebruik gemaakt van duurzame en kwalitatieve materialen.

– **Hoogwaardige vormgeving**

Dit staat voor een verhoogde aandacht voor het esthetische. Het gaat dan om evenwichtige verhoudingen: het evenwicht tussen groenaanleg en verhardingen moet worden gezocht, terwijl men rekening houdt met het karakter van de site.

– Een **kmo** is een kleine of middelgrote onderneming.

Een kmo heeft minder dan 250 werknemers. Een kmo heeft een omzet die kleiner of gelijk aan 50 miljoen EUR is of een balanstotaal van minder dan 43 miljoen EUR.

Daarbij geldt iedereen die het hele jaar voltijds werkt als één werknemer. Deeltijdse werknemers of mensen die geen volledig jaar voor de onderneming hebben gewerkt, worden proportioneel in ‘voltijdse werknemers’ omgezet. Zij voldoen aan het zelfstandigheids criterium, hetgeen inhoudt dat niet meer dan 25% van de onderneming in handen mag zijn van een onderneming die niet aan de kmo-definitie voldoet.

Bron: <http://www.vlaanderen.be/nl/ondernemen/groen-en-duurzaam-ondernemen/ecologiepremie-plus-voor-ondernemingen/wat-een-kleine-een-middelgrote-en-een-grote-onderneming-wat-een-kmo>

– **Logistieke bedrijven**

Logistieke bedrijven produceren geen goederen. Er is geen sprake van verwerking van een grondstof tot een product. Deze bedrijven zijn echter bezig met het aanvoeren van producten, grondstoffen of onderdelen en het distribueren van eindproducten. Over het algemeen vertonen deze bedrijven een grote ruimte-inname, aangezien het vervoeren van punt A naar punt B ook voor een groot aandeel (tijdelijke) opslag van voorraad omvat. Dit gebeurt bijvoorbeeld in magazijnen of buiten. Tot slot is vooral het af- en aanvoerend transport kenmerkend voor dergelijke bedrijven.

– **Netto handelsoppervlakte**

is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Deze oppervlakte omvat met name de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimten indien deze ook worden aangewend om waren uit te stallen of te verkopen.

– **Netto vloeroppervlakte in functie van wonen**

De som van de netto vloeroppervlakten van alle ruimten die samen één wooneenheid vormen, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke ruimten exclusief niet-bewoonbare kelderruimten, niet-ingerichte of niet-bewoonbare zolderruimten en balkons en terrassen.

– **Shopping goods**

Zijn producten waarvoor de aankoopmoeite hoger ligt dan bij convenience goods (dagdagelijkse behoeften), maar waarvan de aankoopfrequentie lager ligt dan bij convenience goods. Voorbeeld: kleding, schoenen, cd's, ...

– **Speciality goods**

De consument zal veel voorbereiding en onderzoek in de aankoop van een speciality good steken: men informeert zich, vergelijkt en reist vaak ver om tot de aankoop van speciality goods over te gaan. Consumenten hechten veel belang aan het imago en de kwaliteit van hun aankoop. Voorbeelden: motorfietsen, koelkasten, sanitair, keukens, bouwmaterialen, auto's, ...

– **Watergebonden bedrijven**

maken gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces of gebruiken de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten.


2 Algemene bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><u>§1: Begrenzing van het plangebied</u></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.</p>
		<p><u>§2: Verordenende kracht</u></p> <p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het RUP.</p>
		<p><u>§3: Integraal waterbeheer</u></p> <p>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.</p> <p>Opvang van het regenwater dient op het eigen perceel te worden georganiseerd.</p>
		<p><u>§4: Bestaande vergunde of vergund geachte functies</u></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p><u>§5: Voorzieningen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten. 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.</p> <p>De inplanting van beperkte gebouwen en infrastructuur van openbaar nut wordt steeds geïntegreerd in de omgevingsaanleg en/of in de bebouwing.</p>
		<p><u>§6: Openbare verharde en openbare groene ruimten</u></p> <p>De aanleg van openbare verharde en openbare groene ruimten is toegelaten.</p>
<p>Op termijn wordt de Kempische Brug verhoogd. Dit heeft mogelijks implicaties voor de ruimtelijke en verkeersstructuur van het plangebied deelplan 1 van voorliggend RUP.</p> <p>Meer bepaald in de zones van artikel 1 en 2 kan een impact verwachten worden.</p>		<p><u>§7. Verhoging Kempische Brug</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de verhoging van de Kempische Brug zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming.</p>


3 Specifieke bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zones in het voorliggend RUP vallen allen onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”.</p> <p>Het voorliggend RUP scherpt deze bestemming aan: in de zones die hiertoe het meest geschikt zijn, wordt een evenwichtige mix tussen groothandel, grootwinkelbedrijven (in speciality goods en convenience goods), creatieve economie en (watergebonden) industriële activiteiten beoogd.</p> <p>Het is niet de bedoeling bestaande bedrijven en ondernemingen te verdringen, maar wel om bijkomende ontwikkelingen toe te laten.</p> <p>Een evenwichtige mix tussen enerzijds nieuwe en bestaande, innovatieve ondernemingsvormen en anderzijds traditionele economische activiteiten is vereist voor de leefbaarheid van de (creatieve) bedrijven.</p> <p>Omwille van het gelijkheidsbeginsel kan het RUP echter geen verhoudingen vastleggen tussen de verschillende economische activiteiten.</p> <p>Synergie kan dus niet worden opgelegd aan de hand van dit RUP, tenzij perceel per perceel de effectieve bestemming wordt aangetoond en vastgelegd. Dit is echter niet de doelstelling.</p>		

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 1 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo en watergebonden activiteiten</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>Ambachtelijke bedrijven, kmo's en watergebonden bedrijvigheid kunnen allen uitgerust worden met één volwaardige conciërgewoning.</p>		<p>§1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen en watergebonden bedrijvigheid.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn; - louter kantoren; - louter kleinhandel. <p>Het is mogelijk om één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m²; indien een bedrijfsgebouw zich over meer dan 1 perceel uitstrekt dan geldt dit cijfer per bedrijfsgebouw.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Opslag in open ruimte is toegelaten.</p>
<p>Een bedrijfsvervoersplan omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aantal voorziene parkeerplaatsen - de wijze van organisatie (ontsluiting, ...) - de locatie van de parkeerplaatsen (in pandig, ondergronds, op de verdieping, ...) <p>Stad Hasselt hanteert parkeernormen (zie toelichtingsnota). Deze zijn echter niet bekrachtigd door het gemeentebestuur.</p> <p>De parkeernormen in voorliggende stedenbouwkundige voorschriften zijn daarom gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW. Voor watergebonden bedrijvigheid werden volgende parameters gehanteerd: bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief, matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven en kmo's werd rekening gehouden met volgende parameters: bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief, matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Het betreffen cijfers, exclusief vrachtwagenparkeren.</p> <p>Indien het bedrijf in kwestie een geschikt parkeeralternatief heeft, dient dit gemotiveerd te worden in het bedrijfsvervoersplan. Enkel bij een adequaat parkeeralternatief en een gedegen motivering, kan van de parkeernorm op het eigen terrein worden afgeweken.</p> <p>Pendeldiensten, stadsfietsen, enz. kunnen immers een veel duurzamere oplossing bieden dan het lokaal oplossen van de parkeerproblematiek.</p>		<p>§3. Parkeren</p> <p>Men dient een bedrijfsvervoersplan voor te leggen bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Dit dient volgende items aan te tonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeervoorzieningen dienen op het eigen terrein ingericht te worden. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en kmo's wordt minstens 1,7 parkeerplaats ingericht. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte watergebonden bedrijvigheid wordt minstens 0,6 parkeerplaats ingericht. <p>Het bedrijfsvervoersplan dient aan te tonen dat aan bovenstaande eisen is voldaan. Is het niet mogelijk om aan deze eisen te voldoen, dan moet een alternatief worden voorgesteld in het desbetreffende bedrijfsvervoersplan.</p> <p>Hierover dient een akkoord bekomen te worden met de vergunningverlenende overheid, vóór de indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle parkeervoorzieningen dienen gerealiseerd te worden in</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>waterdoorlatende, duurzame materialen.</p> <p><u>Fietsparkeren</u></p> <p>Fietsstallingen worden op het eigen terrein voorzien.</p> <p>Per 100m² bruto vloeroppervlakte worden minstens 1,2 fietsparkeerplaatsen voorzien.</p> <p>Fietsstallingen dienen overdekt te zijn, bij voorkeur inpandig het gebouw.</p>
		<p>§4. Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de “<i>zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo’s en watergebonden activiteiten</i>” zijn toegelaten.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 2 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en grootwinkelbedrijven in convenience & speciality goods</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>“Business to business” slaat op bedrijven die producten of diensten verkoopt aan andere bedrijven.</p> <p>De tegenhanger van “business to business” is business-to-consumer: hierbij verkopen bedrijven producten of diensten aan consumenten.</p>		<p>§1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambachtelijke bedrijven. - Kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's). - Groothandel, i.e. handel die in hoofdzaak “business to business” (B2B) betreft. - Grootwinkelbedrijven met verkoop van <i>convenience</i> en <i>speciality goods</i>. - Watergebonden bedrijvigheid.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootwinkelbedrijven die focussen op <i>shopping goods</i>; - Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn; - louter kantoren; - louter kleinhandel, met uitzondering van grootwinkelbedrijven met verkoop van <i>convenience</i> en <i>speciality goods</i>. <p>Op percelen die niet hoofdzakelijk grenzen aan de Singel, zijn grootwinkelbedrijven verboden.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>“Andere producten dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen” omvatten shopping goods, speciality goods en producten om ter plekke te consumeren.</p> <p>Voorbeelden van producten om <u>ter plekke te consumeren</u>: concert, art fair, tentoonstellingen, etc.</p>		<p>§2. Bestemming: toegelaten nevenactiviteiten</p> <p>A. De som van de oppervlakten van alle nevenactiviteiten mag niet meer betreffen dan 35% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf waar de aanvraag betrekking op heeft.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Handel in functie van dagdagelijkse voorzieningen is toegelaten. Er moet wel sprake zijn van een ruimtelijke binding met het bedrijf of de onderneming. De netto handelsoppervlakte bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van het bedrijf met een maximum van 100m². 2. Aanvullend zijn andere nevenactiviteiten mogelijk voor zover een duidelijk aantoonbaar verband aanwezig is tussen deze nevenactiviteit en het bedrijf / de onderneming. Er moet sprake zijn van een ruimtelijke en functionele verbinding. De volgende nevenactiviteiten zijn onder deze voorwaarde toegelaten: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. de verkoop van andere producten dan deze die kaderen in de dagelijkse voorzieningen. Deze moet rechtstreeks gelinkt zijn aan de vervaardiging van producten binnen de ondernemingen. <p>Dit omvat ook de producten die ter plekke worden geconsumeerd.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven, kmo's, watergebonden bedrijven, groothandel en grootwinkelbedrijven kunnen allen uitgerust worden met één volwaardige conciërgewoning.</p>		<p>2.2. Huisvesting.</p> <p>Het is mogelijk om één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m²; indien een bedrijfsgebouw zich over meer dan 1 perceel uitstrekt dan geldt dit cijfer per bedrijfsgebouw.</p>
		<p>2.3. Ruimte voor opleiding en vorming in functie van bedrijvigheid.</p>
<p>Enkel die diensten zijn toegelaten die functioneel en ruimtelijk gerelateerd zijn aan de aanwezige ondernemingen, die op lokaal niveau gesitueerd zijn én die ondersteuning bieden aan de aanwezige bedrijvigheid.</p> <p>Diensten zijn geen kantoren.</p> <p>Wanneer een activiteit handvaardigheid vereist en resulteert in een product dat aangeboden wordt aan de consument, is er sprake van een dienst.</p> <p>Wanneer men intellectuele arbeid verricht, is er sprake van een kantoor. Deze laatste kan niet worden geplaatst onder de noemer van "diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau"</p>		<p>2.4. Ruimte voor diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemingen en op lokaal niveau.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone die valt binnen artikel 2 wordt in het masterplan Hasselt Kanaalzone aangeduid als zone voor inbreiding: verdichting is aangewezen. Deze gebeurt bij voorkeur door het bundelen van meerdere functies en/of bedrijven in één project. Verdichting kan concreet gebeuren onder de vorm van stapeling.</p> <p>Langsheen de Singel is een front van bebouwing vereist. Daarom wordt opgelegd dat de bebouwing niet achteraan het perceel mag worden ingeplant.</p>		<p>§3. Inrichting</p> <p>Verdichting gebeurt bij voorkeur door meerdere functies / bedrijven in één project en/of perceel te realiseren. Verder verdient het concept van stapelen de voorkeur als vorm van inbreiding.</p> <p><u>Inplanting gebouwen langsheen Singel</u></p> <p>De zuidelijke gevel / gevels van de bebouwing langsheen de Singel wordt / worden op een maximale afstand van 30m ingeplant ten opzichte van de zuidelijke perceelsrand.</p> <p>Bebouwing langsheen de Singel dient ingeplant te worden op een minimale afstand van 33m tot de as van de Singel.</p> <p>De functies die gelegen zijn langsheen de Singel, dienen op deze as georiënteerd te worden.</p>
<p>De Singel biedt mogelijkheden voor activiteiten die een zichtlocatie vereisen. Een frontarchitectuur met duurzame materialen is hier aangewezen. Ook de Elfdeliniestraat is van groot belang in de ruimtelijke structuur: ze vormt de link tussen het kanaal en de binnenstad van Hasselt. Een gepaste relatie tussen bebouwing en openbaar domein langsheen deze as is dus een vereiste. Ook hier dient een frontarchitectuur met duurzame materialen te worden gehanteerd.</p> <p>Interactie tussen de (bedrijfs)activiteit en de straat is essentieel langsheen de Singel en de Elfdeliniestraat. De gebouwen mogen geen blinde dozen zijn die zich afschermen van het openbaar domein. Zo kan bijvoorbeeld de ontvangstbalie zijn uitgewerkt in glas: opdat de toegang interageert met de straat.</p>		<p><u>Frontarchitectuur langsheen de Singel en de Elfdeliniestraat</u></p> <p>Langsheen de Singel en de Elfdeliniestraat dient de bebouwing uitgewerkt te worden in een frontarchitectuur met duurzame materialen.</p> <p>Op het verordenend plan zijn de randen waar frontarchitectuur moet worden toegepast grafisch weergegeven met een streepjeslijn.</p> <p>De minimale bouwhoogte van frontarchitectuur bedraagt 10m.</p> <p>De gevels die uitgeven op de Singel en de Elfdeliniestraat dienen voor minstens 40% te worden uitgevoerd in glas of een ander transparant materiaal.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Constructies uitgewerkt als bakens vormen een zwaartepunt in de omgeving. Dit kan op basis van de volumetrie en/of materialisatie van het bouwwerk.</p> <p>De gebouwen én de buitenaanleg dienen hoogwaardig te zijn. Daarom moeten parkeerplaatsen die grenzen aan de Singel of de Elfdelinestraat steeds uitgewerkt worden met groenelementen.</p> <p>Het gaat dan niet over kleinschalige en weinig betekenisvolle aanplantingen zoals grasdallen, maar eerder over “inkledend” groen, zoals haagjes, bomen, e.d. De bedoeling is om de parkeerplaatsen visueel weg te werken.</p>		<p><u>Strategisch knooppunt</u></p> <p>Het hoekpunt van de kruising tussen de Elfdelinestraat en de Singel is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als bakens. De minimale bouwhoogte van een bakens bedraagt 18m.</p> <p>Het ‘bakens’ is grafisch weergegeven op het verordenend plan met een stersymbool.</p> <p><u>Buitenruimte</u></p> <p>Buitenruimtes hebben een hoogwaardige vormgeving.</p> <p>Parkeerplaatsen die grenzen aan de Singel of aan de Elfdelinestraat dienen te worden uitgewerkt met groenelementen.</p> <p>Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p> <p>Buitenopslag – uitgezonderd deze van watergebonden bedrijven - dient aan het zicht van op het openbaar domein te worden onttrokken.</p>
<p>Een bedrijfsvervoersplan omvat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aantal voorziene parkeerplaatsen - de wijze van organisatie (ontsluiting, ...) 		<p>§4. Parkeren</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Men dient een bedrijfsvervoersplan voor te leggen bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p>


Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> - de locatie van de parkeerplaatsen (in pandig, ondergronds, op de verdieping, ...) <p>Stad Hasselt hanteert parkeernormen (zie toelichtingsnota). Deze zijn echter niet bekrachtigd door het gemeentebestuur.</p> <p>De parkeernormen in voorliggende stedenbouwkundige voorschriften zijn daarom gebaseerd op de parkeerkcijfers van CROW.</p> <p>Voor wat betreft ambachtelijke bedrijven en kmo's werd rekening gehouden met volgende parameters: bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief, matig stedelijk, schil centrum.</p> <p>Het betreffen cijfers, exclusief vrachtwagenparkeren.</p> <p>De groothandel wordt beschouwd als functie in een industrieterrein in de stadsrand. (CROW)</p> <p>Voor wat betreft de grootwinkelbedrijven worden de cijfers van de CROW gehanteerd voor een fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau) in de schil van het centrum (matig stedelijk).</p> <p>Indien het bedrijf in kwestie een geschikt parkeeralternatief heeft, dient dit gemotiveerd te worden in het bedrijfsvervoersplan. Enkel bij een adequaat parkeeralternatief en een gedegen motivering, kan van de parkeernorm op het eigen terrein worden afgeweken.</p> <p>Pendeldiensten, stadsfietsen, enz. kunnen immers een veel duurzamere oplossing bieden dan het lokaal oplossen van de parkeerproblematiek.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Parkeervoorzieningen dienen op het eigen terrein ingericht te worden. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en kmo worden minstens 1,7 parkeerplaatsen ingericht. - Per 75m² bruto vloeroppervlakte groothandel worden minstens 4 parkeerplaatsen ingericht. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte grootwinkelbedrijven worden minstens 3 parkeerplaatsen ingericht. <p>Het bedrijfsvervoersplan dient aan te tonen dat aan bovenstaande eisen is voldaan.</p> <p>Is het niet mogelijk om aan deze eisen te voldoen, dan moet een alternatief worden voorgesteld in het desbetreffende bedrijfsvervoersplan.</p> <p>Hierover dient een akkoord bekomen te worden met de vergunningverlenende overheid, vóór de indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p><u>Inrichting parkeervoorzieningen</u></p> <p>Alle parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in waterdoorlatende, duurzame materialen.</p>
		<p><u>Fietsparkeren</u></p> <p>Fietsstallingen worden op het eigen terrein voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per 100m² bruto vloeroppervlakte ambachtelijke bedrijven en

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>kmo worden minstens 2,9 fietsparkeerplaatsen ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per 100m² bruto vloeroppervlakte groothandel worden minstens 0,25 fietsparkeerplaatsen ingericht. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte grootwinkelbedrijf worden minstens 2,9 fietsparkeerplaatsen ingericht. - Per 100m² bruto vloeroppervlakte creatieve economie worden minstens 5 fietsparkeerplaatsen ingericht. <p>Bijkomend dienen per wooneenheid minstens 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien.</p> <p>Fietsstallingen dienen overdekt te zijn, bij voorkeur inpandig het gebouw.</p>
		<p>§5. Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de “<i>zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden bedrijvigheid, groothandel en grootwinkelbedrijven in convenience & speciality goods</i>” zijn toegelaten.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		Art. 3 Enkel van toepassing in deelplan 2
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		Art. 4 Enkel van toepassing in deelplan 2
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		Art. 5 Enkel van toepassing in deelplan 2
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		Art. 6 Enkel van toepassing in deelplan 2

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 7 Bestaande transportleidingen water</p> <p><i>aanduiding in overdruk</i></p>
<p>In het plangebied zijn twee leidingen van De Watergroep aanwezig. Het betreft twee transportleidingen met diameter 500mm gelegen in een eigen bedding; de vroegere collectorleidingen langs het Albertkanaal.</p> <p>Men dient rekening te houden met de aanwezigheid van deze belangrijke leidingen.</p>		<p>Bestemming: lijninfrastructuur voor watertransport.</p>
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 8 Enkel van toepassing in deelplan 2</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 9 Reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer</p> <p><i>aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>AWV plant een ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer onder de Singel. Deze zal gerealiseerd worden ter hoogte van de 11^e Liniestraat en zo aansluiten op de 11^e Linie Campus.</p>		<p>Bestemming</p> <p>De overdruk “reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer” is bestemd voor de aanleg van een doorgang voor langzaam verkeer onder de Singel.</p> <p>Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg van een ongelijkgrondse kruising zijn toegelaten.</p> <p>Op het ogenblik dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de realisatie van de ongelijkgrondse kruising waarbij slechts een deel van de reservatiezone wordt ingenomen, vervalt de reservatiezone voor het overige.</p> <p>Indien AWV beslist de ondergrondse kruising niet te realiseren, vervalt de reservatiezone.</p>

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	Symbool verordenend grafisch plan	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
		<p>Art. 10 Bestaande hoogspanningsleiding</p> <p><i>aanduiding in overdruk.</i></p>
<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Electriche installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</p>		<p>Bestemming</p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</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

F +32 1 689 85 49

Kantoren ARCADIS Belgium nv

www.arcadisbelgium.be

Antwerpen-Berchem

Posthofbrug 12 (City Link)

B-2600 Antwerpen-Berchem

T +32 3 360 83 00

F +32 3 360 83 01

Gent

Kortrijksesteenweg 302

B-9000 Gent

Hasselt

Eurostraat 1 bus 1

B-3500 Hasselt

Brussel

Koningsstraat 80

B-1000 Bruxelles

Luik

Rue des Guillemins 26

B-4000 Luik

Charleroi

119, Avenue de Philippeville

B-6001 Charleroi

