

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 207 “Godsheide-centrum”

Stad Hasselt

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 30/09/2014





Hoofdstad van de Smaak

BUROU
URBANISME

opdrachtgever

Stadsbestuur Hasselt | Groenplein 1 | 3500 Hasselt | 011 23 93 17 | Contactpersoon: Ruth Byloos | Architect-stedenbouwkundige | Ruth.Byloos@hasselt.be

opdrachtnemer

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Projectleider masterplan: Frank Geunes, contactpersoon voor het RUP en de m.e.r.-screening: Jo Decoster | Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven | 016 89 85 50 | frank@buur.be, jo@buur.be

Dit plan werd opgesteld de erkende Ruimtelijk Planners:

Frank Geunes en Jo Decoster

fase en aanpassingen

- A. Voorontwerp RUP oktober 2013
- B. Ontwerp RUP januari 2014
- C. Definitief ontwerp RUP juli 2014

planidentificatienummer

RUP_71022_214_00207_00001

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR. 207 "RUP GODSHEIDE CENTRUM"

Provincie Limburg

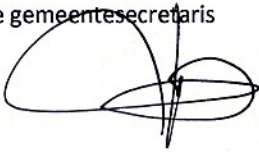
Stad Hasselt


Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van ^{25/02/2014}

De gemeentesecretaris 


De voorzitter van de 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 ^{13/03/2014} ~~tot~~ ^{12/05/2014}

De gemeentesecretaris 

De Burgemeester 

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van ^{30/09/2014}

De gemeentesecretaris 

De voorzitter van de gemeenteraad 

Leeswijzer

De doelstellingen van de stedenbouwkundige voorschriften, eventueel aangevuld met verduidelijkingen, zijn in het *cursief* terug te vinden in de kolom met 'toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling'. De stedenbouwkundige voorschriften in de kolom 'verordenend stedenbouwkundig voorschrift', inclusief de verklarende woordenlijst, in deze bundel zijn steeds verordenend. Het grafisch plan is eveneens verordenend en dient samen gelezen te worden met deze voorschriften.

1. <i>Verklarende woordenlijst</i>	5
2. <i>Algemene bepalingen</i>	7
3. <i>Specifieke bepalingen</i>	13
Art. 1 De verbindende landschapskamer / zone voor natuurverbinding	13
Art. 2 Woongebied	15
Art. 3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nevenbestemming woongebied	19
Art. 4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	22
Art. 5 Parkstrip	25
Art. 6 Recreatiestrip	28
Art. 7 Parkgebied	30
Art. 8 Zone voor openbare wegenis	32
Art. 9 Ontsluiting voor zacht verkeer	33
Art. 10 Zone voor waterloop	34
Art. 11 Reservatiestrook Albertkanaal	35

1. Verklarende woordenlijst

- § Abri: of schuilhuisje. Een abri kan zowel een open karakter hebben als volledig met gevels voorzien worden. Abri's kunnen uitgerust worden met sanitaire en andere voorzieningen. Abri's kunnen geen permanente horeca of verblijfsfunctie hebben. De bebouwde oppervlakte van een abri wordt beperkt tot 75m².
- § Afsluitingen met een gesloten karakter: afsluitingen die niet transparant zijn van aard. Deze afsluitingen kunnen enkel bestaan uit hetzelfde gevelmateriaal van de woning of uit hout.
- § Afsluitingen met een open karakter: afsluitingen die transparant zijn van aard, zoals een draadafsluiting, al dan niet met mazen, draadpanelen of latwerk en dit gecombineerd met palen. Aan de voet van de afsluiting mag een gesloten scheiding voorkomen van maximaal 0,30m hoog, zoals een betonnen plaat. De afsluitingen mogen voorzien worden met inheemse en streekeigen haag- en/of klimplanten en draaddecoraties, zoals linten, in zover deze esthetisch verantwoordbaar zijn.
- § Alzijdige gebouwen: Bij alzijdige gebouwen dienen alle definitief zichtbaar blijvende delen van een gebouw als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Ook de daken worden beschouwd als zichtbare gevels. Bij alzijdige gebouwen wordt de vergunningaanvrager er attent op gemaakt dat er voorzien moet worden in een kwaliteitsvolle visuele relatie met de omliggende verblijfsgebieden.
- § Beheerslandbouw: landbouwworm waarbij door het gebruik van aangepaste productie- of beheerswijzen de ecologische en/of landschappelijke kwaliteit van een gebied in stand gehouden of verbeterd wordt.
- § Bvo: bruto vloeroppervlakte. De bvo wordt gemeten langsheen de buitenomtrek van het gebouw.
- § G/T-index of groen/terreinindex: de verhouding van oppervlakte groen ten opzichte van de onbebouwde ruimte of nader beschreven deel van de bestemmingszone. Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden of groen te zijn.
- § Gemeenschapsvoorzieningen: niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), crèches, voor- en naschoolse opvang, het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen voor bejaarden, gehandicapten of psychiatrische patiënten, assistentiewoningen, beschut wonen, ...), de voorzieningen van cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, musea, openbare bibliotheken, ...), kerkelijke voorzieningen en religieuze gebouwen en centra, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, bioscopen,

accommodatie van verenigingsleven, congres- en tentoonstellingsinfrastructuur. (naar: Sebreghts, H.C.; Tijss, Reiner: *Ruimte Ordenen. Het juridisch kader*. Uitgeverij Vanden Broele, 2007, p. 367)

- § Open verhardingen: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, aangepaste betonstraatstenen, dolomiet, grind, ... Het tegenovergestelde van een waterdoorlatende verharding is een monolieten verharding.
- § Overdruk: overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
- § Parkvoorzieningen: fiets- en wandelwegen, zitbanken en ander parkmeubilair, finse piste, fit-o-meter, petanqueterreinen, speeltuin, en dergelijke.
- § Representatieve bouwlijn: de dezelfde bouwlijn als de voorkomende bouwlijn op de zijdelingse percelen. Bij verschillende bouwlijnen links en rechts wordt deze die het straatbeeld hoofdzakelijk bepaalt aangehouden. Alleszins wordt aangesloten op één van beide aangrenzende bouwlijnen. Indien delen van bestaande wachtgevels vrij blijven, dan moeten deze als volwaardige gevels worden afgewerkt. Indien op de aangrenzende percelen nog geen bebouwing aanwezig is, dan wordt er uitgegaan van de in die straat aanwezige of te realiseren standaardoplossing zijnde: of op de rooilijn of op 5,00 m achter de rooilijn.
- § Wonen: onder de bestemming wonen worden zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen mogelijk gemaakt.
- § Zacht verkeer: niet-gemotoriseerd verkeer, zoals fietsers en voetgangers.
- § Zorgwoning: is een kleinere en ondergeschikte woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De ondergeschikte zorgwoning vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning. Tevens maakt de ondergeschikte zorgwoning, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwoning niet meegerekend, ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de hoofdwoning (definitie ruimte Vlaanderen).

2. Algemene bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Art. 0.1 Goede ruimtelijke ordening

- **Alle geldende stedenbouwkundige verordeningen**, inclusief hun definities, blijven onverhindert van kracht binnen de afbakening van het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan en dit in zover ze niet strijdig zijn met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dubio primeren de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften steeds boven een stedenbouwkundige verordening.
- **Beperkte afwijkingen m.b.t. het voorliggende RUP** worden decretaal geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- **Kleine handelingen van algemeen belang** of lijninfrastructuur- en nutswerken die een gemeentelijk karakter hebben of een kleine wijziging inhouden, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen zijn steeds mogelijk binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- Het **in standhouden van gebouwen en constructies** die niet in overeenstemming zijn met de bepalingen van het RUP wordt decretaal geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
- De op het grafisch plan **aangeduide verkavelingen** worden door het RUP opgeheven. De opheffing van deze verkavelingen worden gemotiveerd omwille van een duurzamer en denser ruimtegebruik. Het gaat om volgende verkavelingen inclusief hun wijzigingen:



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 0.1 Goede ruimtelijke ordening

- Voorliggende voorschriften bepalen de criteria van de goede ruimtelijke ordening voor het gebied, zoals begrensd volgens de aanduidingen van bijhorend grafisch plan. **Het grafisch plan** en de **stedenbouwkundige voorschriften** vullen elkaar aan en zijn beide **verordenend**.
- Bij eventuele **tegenstrijdige interpretaties** primeren de stedenbouwkundige voorschriften steeds boven de grafische aanduidingen en de specifieke bepalingen boven de algemene bepalingen.
- De vergunde niet vervallen **verkavelingen** en hun eventuele latere wijzigingen die op het grafisch plan worden aangeduid, **worden opgeheven** en verliezen hun rechtsgeldigheid.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

<i>nr stad Hasselt</i>	<i>nr RWO Vlaanderen</i>	<i>datum goedkeuring</i>
Has0059	77VK 1963	28-2-1964
Has0065	58V 52	25-6-1963
Has0074 en Has 0112	58V 92	26-5-1964
Has0297	3VK 1973	20-4-1973
Has0308	24VK 1973	10-12-1973
Has0350	24VK 1976	14-6-1976
Has0356	24VK 76	9-9-1976
Has0832	40VK 1986	9-7-1986
Has0855	100VK 1986	16-4-1987
Has0863	16VK 1987	9-4-1987
Has1027	10VK 91	24-5-1991
Has1371	niet gekend	2001
Has0112	9VK 1965	20-5-1965

Art. 0.2 Detectieonderzoek archeologisch onderzoek

- De bouwheer dient bij realisatie van werken onverminderd rekening te houden met de geldende wetgeving betreffende de **bescherming van het archeologische patrimonium**. Het detectieonderzoek dat in het RUP wordt ingeschreven moet vermijden dat bij de realisatie werken moeten worden stilgelegd overeenkomstig de geldende wetgeving inzake erfgoed.

Art. 0.3 Bouwkundig erfgoed

- In het RUP wordt het **'waardevol bouwkundig erfgoed'** indicatief aangeduid op het grafisch plan. Het betreft zowel de beschermde constructies en gebouwen (Spaans huis, kerk, pastoriewoning en vakwerkhoeve) als het beschermde dorpsgezicht rondom het 'Spaans huis'. Elke stedenbouwkundige aanvraag kan voorgelegd worden aan de bevoegde dienst voor het onroerend erfgoed.

Art. 0.2 Detectieonderzoek archeologisch erfgoed

- Voorafgaand aan de werken met een grondverzet van meer dan 250 m³ moet een **archeologisch detectieonderzoek** worden uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen, op alle zones waar ondergrondse graafwerken noodzakelijk zijn, in overleg met de bevoegde dienst archeologie van de Vlaamse Overheid.

Art. 0.3 Bouwkundig erfgoed (overdruk)

- Het **'bouwkundig erfgoed'** wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. Ongeacht de bestemming dienen deze gebouwen en hun kenmerkende aanhorigheden (zoals muren, poorten, bomen, hagen en andere groenaanleg), aan zowel de buitenzijde als desgevallend aan de interieurzijde, in hun huidige vormgeving behouden te blijven. De karakteristieke elementen van de kenmerkende aanhorigheden en het silhouet van de aanwezige bebouwing worden bestendigd.



Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 0.4 Recht van voorkoop

- *Het voorliggende gemeentelijk uitvoeringsplan wijzigt niets aan het bestaande recht van voorkoop door nv De Scheepvaart langsheen het kanaal.*

Art. 0.4 Recht van voorkoop

- In alle bestemmingszones van het RUP **geldt een recht van voorkoop**, zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Het voorkooprecht heeft een geldigheidsduur van 15 jaar. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:
 - (1) de stad Hasselt.

Art. 0.5 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.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 0.6 Principes van duurzaam, energie- en milieuvriendelijk bouwen

- *Vaak wordt pas echt over de duurzaamheid van een plan nagedacht op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Het Departement LNE raadt echter aan om in elke stap van het proces zo veel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.*

Art. 0.7 Integraal waterbeheer

- *De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht.*
- *In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s/ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening.*
- *Gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van*

- In principe zijn alle **gevelmaterialen toelaatbaar** indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw, de gebouwgroep 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 en/of de open ruimte. De installaties mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van het gebouw en/of de open ruimte.

Art. 0.6 Principes van duurzaam, energie- en milieuvriendelijk bouwen

- Bij de planningsfase van de nog op te richten gebouwen dienen de principes van duurzaam, energie- en milieuvriendelijk bouwen gehanteerd te worden. Deze principes dienen vertaald te worden naar het gebruikscomfort, een laag en optimaal energieverbruik en naar een duurzaam materiaal- en grondstoffengebruik.

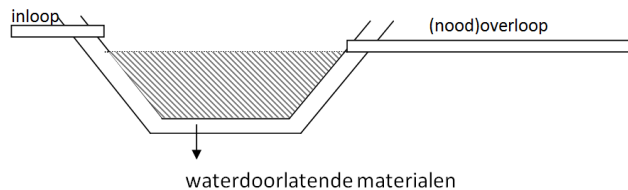
Art. 0.7 Integraal waterbeheer

- In alle bestemmingszones moet het **hemelwater opgevangen** en **passend gebufferd** worden. Bij bebouwing dient het hemelwater, komende van de daken, tevens verplicht herbruikt te worden door de inrichting van hemelwaterputten.
- In niet-bebouwde zones moet er voldoende ruimte voorzien worden om **het regenwater te laten infiltreren**. Voorafgaand de aanleg van **infiltratiezones** moeten er **infiltratieproeven** worden uitgevoerd om de **infiltratiecapaciteit** van de bodem en afgeleid daarvan de **dimensionering** van het **infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen**. Hierbij moet uitgegaan worden van een **terugkeerperiode** van de overloop van **minimaal 20 jaar**, met een **minimum van 250 m³/ha** verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van **minimaal 4 % van de verharde oppervlakte**. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de **hoogste grondwaterstand**. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet **minimaal 30 cm bedragen**. Aan de

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus - rekening houdend met de aanwezige zandbodem - noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

- Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals infiltratiegrachten of wadi's. Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen.
- Onderstaande figuur illustreert het nuttig buffervolume in een waterretentiezone (de gearceerde ruimte onder het niveau van de (nood)overloop naar de waterloop of regenwaterafvoer).



Art. 0.8 Parkeernormen - richtaantallen

- Wonen
 - * Volgens geldende gemeentelijke verordening
- complementaire functies
 - * auto: maximaal: 1 en bijkomend 1,5 per 100m² bvo
 - * auto: minimaal: 1 en bijkomend 1 per 100m² bvo

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

infiltratieverplichting kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een **haalbaarheidsstudie** blijkt dat infiltreren van het hemelwater ter plaatse niet mogelijk is.

- Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten niet-open, **verharde oppervlaktes** worden beperkt tot het **strikte minimum**, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik. Langsheen eventuele nieuwe wegen moet een grachtensysteem voorzien worden. Hierbij moet uitgegaan worden van het principe dat langs deze nieuwe wegen een komvormige infiltratieberm wordt aangelegd voor de infiltratie van hemelwater. Bestaande grachten moeten behouden blijven.
- Ook de bestaande verharde oppervlaktes moeten, binnen een project, af wateren naar aan te **leggen open infiltratievoorzieningen**. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een **haalbaarheidsstudie** blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.
- Het nuttig buffervolume in **een waterretentiezone** komt steeds voor onder het niveau van de (nood)overloop naar de waterloop of regenwaterafvoer.

Art. 0.8 Parkeernormen

- Bij elke **vergunningaanvraag** 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 stedenbouwkundige aanvraag. De naaststaande parkeer-richtaantallen dienen gehanteerd te worden voor de berekening van het aantal te voorziene parkeerplaatsen.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- * *fiets: minimaal: 1 per 100m² bvo*
- onderwijsinstellingen lager onderwijs
 - * *auto: maximaal: 2 per klas*
 - * *auto: minimaal: 1 per klas*
 - * *fiets: minimaal: 50 per 100 leerlingen en 1 per 2 werknemers (inclusief leerkrachten)*
- culturele gemeenschapsvoorzieningen
 - * *auto: maximaal: 1 en bijkomend 1,5 per 100m² bvo*
 - * *auto: minimaal: 1 en bijkomend 1 per 100m² bvo*
 - * *fiets: minimaal: 1 per 100m² bvo*
- assistentiewoningen
 - * *auto: minimaal: 1 per 3 assistentiewoning en 1,0 per schijf van 10 assistentiewoning*
 - * *fiets: minimaal: 1 per assistentiewoning en 1 per 2 werknemers*
- rust- en verzorgingstehuis
 - * *auto: minimaal: 1 per 3 bedden en 1 per schijf van 10 bedden*
 - * *fiets :minimaal: 1 per 5 bedden en 1 per 2 werknemers*
- indoor sportvoorzieningen
 - * *auto: maximaal: 3 per 100m² bvo*
 - * *auto: minimaal: 2 per 100m² bvo*
 - * *fiets: minimaal: 2 per 100m² bvo*
- outdoor sportvelden
 - * *auto: maximaal: 0,3 per 100m² sportinfrastructuur*
 - * *auto: minimaal: 0,2 per 100m² sportinfrastructuur*
 - * *fiets minimaal: 0,2 per 100m² sportinfrastructuur*

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- 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.
- Wanneer er, omwille van de beschikbare ruimte, niet kan worden voldaan aan de minimumnormen inzake parkeren, kan de stad ter **compensatie een billijke vergoeding opleggen** voor het ter beschikking stellen van publieke parkeerzones. Voorafgaand zal het bedrag van deze vergoeding vastgelegd worden in een **belastingreglement**.

Art. 0.9 Visuele media

- Het aanbrengen van publiciteit en reclame met **commercieel oogpunt** worden enkel toegelaten in functie van de ter plaatse zijnde activiteiten. De visuele media dienen **steeds evenwijdig op een gevelvlak** voorzien te worden. De visuele media hebben een **gezamenlijke maximale oppervlakte van 4,00 m²** en zijn **onverlicht**.

3. Specifieke bepalingen

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 1 De verbindende landschapskamer / zone voor natuurverbinding

Art. 1.1 bestemming

§ De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding wordt bestemd voor de ruimtelijke ondersteuning van de droge natuurverbinding Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal en een aaneengesloten landschapsbeeld.

§ In De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding is de natuurfunctie ondergeschikt aan de andere functies en wordt die bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen, grachten en waterretentiezones als verbinding.

§ De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding komt bestemmingsoverschrijdend voor.

Art 1.2 inrichting

§ Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient de aanvrager er zich van te vergewissen dat in de verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding steeds bijzondere aandacht dient uit te gaan naar:

- De integratie van kleine landschapselementen, grachten en waterretentiezones;
- Het opheffen van barrièrewerking van afsluitingen;
- De uitwerking en/of instandhouding van de droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal.
- De visuele en functionele samenhang tussen de verschillende bestemmingszones en hun deelgebieden. Met visuele samenhang worden minimaal de zichtrelaties beoogd tussen de parkstrip met aanduiding 'h' en de omliggende bestemmingszones. Met functionele samenhang worden minimaal de ontsluitingen voor het zacht verkeer beoogd, zoals aangeduid op het grafisch plan.
- Dat het plaatsen van verlichting tot een minimum wordt beperkt in functie van veiligheid en het gebruik van de zones. De inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte,

- Het binnengebied tussen de Kiezelstraat en Platte Vijverstraat wordt in het RUP bestemd als 'verbindende landschapskamer / zone voor natuurverbinding'. In dit gebied is het van bijzonder belang dat er gestreefd wordt naar eenheid in zowel de bebouwing als de buitenaanleg. In de landschapskamer/zone voor natuurverbinding worden weliswaar verschillende programma's voorzien, echter dient elke individuele vergunningsaanvrager zich te vergewissen van het totaalbeeld van deze landschapskamer/zone voor natuurverbinding (toevoegen van inrichtingsplan).
- De 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding' geeft invulling aan de provinciale droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal. In de verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding wordt ruimtelijke ondersteuning geboden aan een hogere ecologische basiskwaliteit, en dit door:
 - het voorzien van lintvormige kleine landschapselementen zoals, grachten, hagen en bomenrijen;
 - het voorzien van ruimte voor wateropvang- en infiltratie door het stimuleren van een adequaat grachtensysteem, retentiezones of poelen en terreinruwheid;
 - bodemgebruik met permanente bodembedekking;

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- *het opheffen van **barrièrewerking van bestaande afsluitingen, en het inrichten van voor dieren doorwaadbare afsluitingen;***
- *de afstemming van bebouwing en verhardingen.*

- *De bepaling dat in De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding is de 'natuurfunctie ondergeschikt aan de andere functies' werd rechtstreeks gedistilleerd uit de definitie van een natuurverbingsgebied zoals geformuleerd in het structuurplan Vlaanderen.*

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

straalrichting) dient afgestemd te worden op de droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal en het globale parkgebied van De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding.

Art 1.3 opmaak inrichtingsplan

§ Bij elke **stedenbouwkundige aanvraag** dient in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag aangetoond te worden dat rekening werd gehouden met bovenstaande aandachtspunten. Zowel grafisch als tekstueel dienen de eigen stedenbouwkundige ingrepen gereflecteerd te worden op de samenhang en intrinsieke doelstellingen van De verbindende landschapskamer/**zone voor natuurverbinding**.

gebiedsaanduiding 'wonen' - 'woongebied'

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- *Alle geldende stedenbouwkundige verordeningen, inclusief hun definities, blijven onverhindert van kracht binnen de afbakening van het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan en dit in zover ze niet strijdig zijn met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dubio primeren de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften steeds boven een stedenbouwkundige verordening.*
- *Te Hasselt geldt een principieel verbod om **bestaande ééngezinswoningen** op te delen of er bijkomende woongelegenheden of bestemmingen aan toe te voegen (verordening 'gezinswoningen'. Omwille van de **beoogde kernversterking** te Godsheide-centrum wordt dit principieel verbod opgeheven.*

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 2 Woongebied

Art. 2.1 bestemming

§ **Hoofdbestemming: wonen en gemeenschapsvoorzieningen** met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, groenzones, terrassen, parkings, toegangen en ontsluitingen.

Een **bestaande woning** kan opgedeeld worden **in meerdere woongelegenheden** en de hoofdfunctie van een woning mag **geheel of gedeeltelijk gewijzigd** worden **voor een nieuwe functie**.

Bestaande eengezinswoningen kunnen gewijzigd worden in functie van meerdere woongelegenheden en/of in functie van de nevenbestemming.

§ **Nevenbestemming: complementaire functies**, zoals **kantoorfuncties, vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en ambachten**. Deze functies worden enkel toegelaten mits aan alle volgende vereisten voldaan is:

- dienen voor te komen in een woongebouw en mogen maximaal 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het woongebouw innemen;
- geen aantoonbare hinder op de verkeersafwikkeling en geen aantoonbare stijging van de parkeerdruk;
- geen hinder verwekken voor het woonkarakter en de privacy van omwonenden respecteren;
- geen imagoverlagende activiteiten omvatten, zoals nachtwinkels, dancings en discotheken en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven.

§ **Verboden bestemming:** de inrichting van nieuwe studentenhuisvesting.

- Bij eventuele gemeenschapsvoorzieningen wordt er geëist dat de gebouwen alzijdig zijn en zich zowel richten naar de straat als de achterliggende open ruimtecorridor. Tevens dient de bijhorende buitenruimte ontworpen te worden als **een toegankelijke plek** die een **kwalitatieve fysieke** verbinding realiseert tussen de straat en het achterliggende groengebied. Door deze continuïteit van het openbaar domein ontwikkelt het plangebied zich in de diepte en worden de verschillende publieke functies in Godsheide-centrum aan elkaar geregen.
- Het achterliggende gebied ter hoogte van de Platte Vijverstraat (deelzone a) kan **ontwikkeld worden met wonen**. Deze herbestemming wordt gemotiveerd omwille van de **potentiële interactie** met De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding, de mogelijkheid om de **dorpskern van Godsheide hier af te werken** en de **voorzienende ontsluiting vanaf de Platte Vijverstraat (zie toelichtingsnota)**.
- De **ontsluiting** van dit woongebied met aanduiding 'a' dient evenwel te worden voorzien door middel van een **nieuwe publiek toegankelijke ontsluitingsweg** vanaf de Platte-Vijverstraat. Deze ontsluitingsweg dient de verbinding te leggen tussen de Platte Vijverstraat en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 'd'.
- In de deelzone 'a' wordt gevraagd om een **zestal woongelegenheden** te voorzien (al dan niet gefaseerd – en maximaal 7). Deze eis wordt gemotiveerd omwille van volgende redenen:
 - een **minimale functiemenging**;
 - het **creëren van een bebouwde wand**;
 - het **ontwikkelen van een toegangsweg**;

Art. 2.2 inrichting van de woonfunctie

§ Inplanting:

- Het hoofdvolume wordt ter hoogte van de voorgevel ingeplant op de **representatieve bouwlijn**. Eventuele vrijstaande zijgevels worden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant op minimaal 3,00 m.

§ Bouwdiepte

- De bouwdiepte bedraagt op de **gelijkvloerse verdieping** maximum **17,00 m**. Op verdieping bedraagt de bouwdiepte **10,00 m** voor **geschakelde bebouwing** en **12,00 m** bij **open bebouwing**.
- Uitbreidingen op deze bouwdieptes kunnen worden toegestaan om in een **kwalitatieve overgang** te voorzien met de bestaande en vergunde of vergund geachte aanpalende bouwdieptes of in functie van een **coherent straatbeeld**. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag.

§ Bouwhoogte

- De bouwhoogte van het hoofdvolume bedraagt **2 bouwlagen** met een kroonlijst of dakrand van maximum **7,00 m** en dit gemeten vanaf het gelijkvloerse peil.
- 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**. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag.

§ Dakvorm

- Bij **geschakelde bebouwing** wordt het hoofdgebouw opgericht met een **symmetrisch zadeldak** en een dakhelling van maximaal 45°. De **nokhoogte** bevindt zich maximaal 5,00 m boven de kroonlijst.
- Uitbreidingen op de dakvorm van geschakelde bebouwing 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**. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- de **ontwikkeling** van een **doorgaande fietsverbinding**.
- De **woningen** worden **georiënteerd** op de **grafische aanduiding** 'openbare wegenis'.
- Het **hoekperceel** met **letteraanduiding 'b'** is ruimtelijk gezien **strategisch gelegen** aan de **nieuwe weg** die het **binnengebied** zal ontsluiten. Op dit **hoekperceel** voorzien de **stedenbouwkundige voorschriften** dan ook de **mogelijkheid** om hier een **representatieve hoekoplossing** te voorzien (**achteruitbouw met 3 volwaardige bouwlagen**).

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- Bij **open bebouwing** is de **dakvorm vrij** binnen de grenzen van het maximum omschreven volume.

Art. 2.3 inrichting van gemeenschapsvoorzieningen

§ Inplanting

- Voor **gemeenschapsvoorzieningen** is de inplanting **vrij**. Bij elke verbouwing, herbouw of nieuwbouw van een gemeenschapsvoorziening dienen:
 - de gebouwen alzijdig te zijn;
 - de gebouwen een duidelijk aantoonbare visuele en functionele relatie te hebben met de straat en de achterliggende open ruimte;
 - de gebouwen een normale lichtinval, bezonning, en privacy van de omliggende woonpercelen te garanderen.

§ Bouwhoogte

- Voor **gemeenschapsvoorzieningen** is de bouwhoogte vrij in zover een kwalitatieve overgang gerealiseerd wordt conform de bovenvermelde inplantingsmodaliteiten en in zover de privacy van de naburige woonpercelen gewaarborgd. De dakvorm is eveneens vrij.

§ Open ruimte

- De open ruimte dient ingericht te worden als **multifunctionele (semi-)publieke ruimte** en kan aangewend worden voor parkings, toegangen, speelruimtes en verharde en groene ruimten. **Afsluitingen** dienen steeds een **open karakter** te hebben met een maximale hoogte van 0,80 m.
- De open ruimte tussen de straatzijde en de voorgevels van de gebouwen wordt beschouwd als **representatieve publieke (ontvangst)ruimte** en dient zodanig ingericht te worden zodat zij bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld.
- De **G/T-index** van de open ruimte bedraagt **minimaal 0,3** ten opzichte van de **totale oppervlakte van de bestemmingszone**. De beplanting dient te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten.

Art. 2.4 Aanvullende modaliteiten voor de deelzone 'a'

§ Met betrekking tot deelzone met **aanduiding 'a'** gelden **aanvullend** volgende modaliteiten:

- In de deelzone 'a' worden maximaal **zeven woningen opgericht**. Een **nevenbestemming met complementaire functies, zoals omschreven in de hoofdbestemming**, kan in deze deelzone **niet voorkomen**.
- De woningen komen **geschakeld voor** en de hoofdvolumes worden ter hoogte van de voorgevel ingeplant op een **representatieve bouwlijn** en dit georiënteerd op de grafisch aangeduide openbare wegennis.
- Bij woonontwikkeling in de deelzone dient in de toelichtingsnota van de stedenbouwkundige aanvraag zowel grafisch als tekstueel de **inrichting, ontsluiting en fasering geschetst te worden** van geheel de deelzone en de globale afstemming in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 2.5 Aanvullende modaliteiten voor de deelzone 'b'

§ Met betrekking tot deelzone met **aanduiding 'b'** gelden **aanvullend** volgende modaliteiten:

- Het aangeduide perceel kan **niet opgedeeld** worden.
- Bij elke herbouw of nieuwbouw in de deelzone dient een **bouwwrije zone** gerespecteerd te worden van minstens 15,00 m ten opzichte van de rooilijn met de Kieselstraat en 5,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen tenzij wanneer de zijgevels gemeenschappelijk opgericht worden. De overige perceelsdelen mogen volledig bebouwd worden en dit voor de **gelijkvloerse verdieping**. Een tweede en derde bouwlaag kan gerealiseerd worden met elk een maximale vloeroppervlakte van 250 m².
- In de deelzone worden uitzonderlijk **drie bouwlagen** toegelaten met een totale maximale hoogte van 9,50 m inclusief dakafwerking.
- Bij de inrichting van **gemeenschapsvoorzieningen en complementaire functies** wordt de **open ruimte** tussen het bouwvolume en de openbare wegennis ingericht als **publieke en pleinruimte**. Deze ruimte dient samenhangend ingericht te worden met de openbare wegennis.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- Bij de inrichting van een **woongebouw zonder complementaire functies** wordt de **open ruimte** tussen het bouwvolume en de openbare wegen ingericht als **voortuin**.



Art. 3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nevenbestemming woongebied

Art. 3.1 bestemming

§ **Hoofdbestemming:** bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van tuinen, groene ruimtes, ontsluitingen, openbare wegen en toegangen in een overwegend groene omgeving.

§ **Nevenbestemming:** in de bestemmingszone kan maximaal 25 % van de bebouwbare oppervlakte ingericht worden met wonen. De nevenbestemming kan niet voorkomen zonder de hoofdbestemming.

§ **Verboden bestemming:** studentenhuisvesting.

Art. 3.2 inrichting

§ Typologie en kavel:

- In de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' dient **minstens 30 %** van de bestemmingszone **bebouwd** te worden. De bebouwing dient in meerdere losstaande alzijdige volumes te worden opgetrokken binnen de verschillende deelzones. Elk bouwvolume staat op zichzelf en heeft een eigen toegang(en). Een bouwvolume heeft een maximale bebouwde oppervlakte van 800 m².
- De dichtheid van de nevenbestemming dient berekend te worden op de vloeroppervlakte aan gemeenschapsvoorzieningen en dit met een maximaal plafond van 5000 m² vloeroppervlakte aan wonen en dit voor de gehele bestemmingszone.

§ Fasering en ontsluiting

- De ontwikkeling van de deelzone met aanduiding 'f' kan pas plaatsvinden na de volledige realisatie van de deelzones 'c' en 'e' zoals aangeduid op het grafisch plan.
- De verschillende deelzones kunnen niet aangesneden worden zolang de toegangswegen niet gerealiseerd zijn:

- In de grafisch aangeduide deelzones 'e' en 'f' wordt een nevenbestemming voorzien van **25 % wonen**. Deze nevenbestemming wordt gemotiveerd omwille van:
 - een minimale **functiemenging**;
 - de **sociale veiligheid** van Godsheide-Centrum;
 - de **sociale mix** van Godsheide-Centrum;
 - het **meervoudig ruimtegebruik**.
- Wanneer deze ruime zone wordt ontwikkeld met uitsluitend gemeenschapsvoorzieningen (bv. een rust- en verzorgingstehuis) bestaat de kans dat zich een eilandje vormt. Daarom is het hier van belang om een percentage 'normaal' wonen te voorzien (zie toelichtingsnota).
- Het **maximaal aantal woningen** in de nevenfunctie dient berekend te worden op de bebouwbare oppervlakte van de bestemmingszone. De voorschriften voorzien dat minimaal 30 % van de bestemmingszone bebouwd dient te worden en dat minimaal 50 % van de bestemmingszones gevrijwaard dient te worden voor groen. Dit komt neer op een **gemiddelde** van ca. **15 woningen** in deelzone 'e' en ca. **50 woningen** in deelzone 'f'. De nevenbestemming kan **niet gerealiseerd** worden zonder de hoofdbestemming.
- Voor de inplanting van de gebouwen met gemeenschapsvoorzieningen wordt het **campusmodel** naar voren geschoven. Hierbij staan verschillende bouwvolumes los van elkaar in een uitgesproken groene

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

ruimte. De bebouwing wordt georiënteerd op de centrale parkstrip (publieke ruimte).

- *Verschillende bouwvolumes kunnen aan elkaar gekoppeld worden door bv. een passerelle, pergola of een wandelgang (cfr. overdekkingen). Echter om te vermijden dat er langsheen de parkstrip aaneensloten wanden ontslaan, die de bestemmingszone afscheiden van de parkstrip worden er beperkingen opgelegd zodat visuele en functionele relaties tussen de twee zones gewaarborgd worden.*
- *Langsheen de **parkstrip** worden **vier bouwlagen** toegelaten als accent bebouwing. De vierde bouwlaag wordt, per volume, beperkt tot 250 m² en de volumes kunnen slechts – ritmisch – voorkomen op de begrenzing van de deelzones.*

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- de deelzone 'e' wordt voor het autoverkeer ontsloten door de grafisch aangeduide parkeerpocket en de openbare wegenis tussen diezelfde 'parkeerpocket' en de Kieselstraat;
 - de deelzone met aanduiding 'f' wordt minimaal ontsloten door een openbare weg langsheen de volledige zuidelijke en westelijke deelzonegrenzen.
- De realisatie van de deelzones kan gefaseerd gebeuren. De **fasering** dient duidelijk aangegeven te worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag. Bij niet-realisatie van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden. De gebieden die niet onmiddellijk ontwikkeld worden, worden ingericht als toegankelijk groenzones of voor beheerslandbouw.

§ Inplanting

- De bebouwing in de bestemmingszone wordt **georiënteerd op de parkstrip**. De bovengrondse delen van de bouwvolumes worden ingeplant met een afstand van minimaal 10,00 m ten opzichte van elkaar. Ongeacht de inplantingsafstand kunnen overdekkingen voorkomen om de bouwvolumes functioneel met elkaar te verbinden. Parallel aan de parkstrip kunnen geen aaneengesloten bovengrondse wanden voorkomen met een lengte van meer dan 45,00 m. Visuele en functionele relaties tussen de bouwvolumes hebben steeds een minimale vrije ruimte van 10,00 m.
- **De inplantingsafstand ten opzichte van de aangrenzende woonpercelen bedraagt** voor de deelzone met aanduiding 'e' minstens 10,00 m en voor de deelzone 'f' minstens de hoogte van de bebouwing en dit met een minimum van 10,00 m.

§ Bouwhoogte

- In de bestemmingszone dienen **minimaal twee** en **maximaal drie bouwlagen** gerealiseerd te worden. Bouwlagen kunnen steeds **samen gevoegd** worden met een maximale **bouwhoogte van 12,50 m** inclusief dakafwerking. In geval van afzonderlijke bouwlagen bedraagt de hoogte van de **gelijkvloerse** verdieping **maximaal 4,50 m** en de hoogte van de **bovenliggende bouwlagen maximaal 4,00 m**.
- **Een vierde bouwlaag** wordt, als bebouwd accent, toegelaten ter hoogte van elke begrenzing van een (deel)zone en dit enkel **langsheen de parkstrip**. Tevens heeft de vierde bouwlaag, per bouwvolume, een maximale vloeroppervlakte van 250 m². De **maximale bouwhoogte** bij een vierde bouwlaag bedraagt **16,50 m** inclusief dakafwerking.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- De voorziene **groenbuffer** tussen de **gemeenschapsvoorzieningen** en de **woonpercelen** aan de Kieselstraat wordt niet op het grafisch plan aangeduid. Dit omwille van de beoogde **flexibiliteit**. De bestaande tuinzones, of delen van tuinzones, die in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen immers, in samenspraak met de bewoners, behouden blijven. Deze tuinzones horen veelal bij de woningen aan de Kieselstraat. De **groenbuffer** zal dan ook voorzien worden in dialoog met de omwonenden.
- Op het grafisch plan worden twee parkeerpockets grafisch aangeduid, dit betekent echter niet dat er geen bijkomende pockets voorzien kunnen worden in de bestemmingszone van de gemeenschapsvoorzieningen.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

§ Open ruimte

- De open ruimte dient ingericht te worden **als tuinzones of als multifunctionele (semi-)publieke ruimte** en kan aangewend worden voor toegangen, parkeerpockets, speelruimtes en verharde en groene ruimten.
- De **G/T-index** van de open ruimte bedraagt minimaal **0,5 ten opzichte van de totale oppervlakte van de bestemmingszone**. De beplanting dient te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten. Er dient minstens 1 streekeigen en inheemse hoogstamboom aangeplant te worden per 350 m² verharde of bebouwde oppervlakte.
- **Afsluitingen** dienen steeds een open karakter te hebben met een maximale hoogte van 1,20 m. Afsluitingen tussen de voorgevellijn van de bouwvolumes en de openbare weg zijn niet toegelaten.
- Ter hoogte van de aangrenzende woonpercelen wordt een groenbuffer voorzien met een minimale breedte van **10,00 m**. De groenbuffer wordt **aansluitend beplant**. De groenbuffer dienen niet ingericht te worden op de **percelen die grenzen aan de openbare** weg of ter hoogte van **gemeenschapsvoorzieningen** die voorkomen in de woonzone.

§ Parkeren en toegangen

- De parkeervoorzieningen dienen verplicht opgevangen te worden in **parkeerpockets binnen de eigen deelzones** en zoals bepaald door de vermelde normen inzake parkeren.

gebiedsaanduiding 'gemeenschaps-en nutsvoorzieningen'

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Art. 4.1 bestemming

§ **Hoofdbestemming:** bebouwing, constructies en voorzieningen voor **gemeenschapsvoorzieningen** met inbegrip van tuinen, groene ruimtes, ontsluitingen, openbare wegenis en toegangen in een overwegend groene omgeving.

De inrichtingsmodaliteiten voor het **bestaande kerkgebouw** worden bepaald door de overdruk 'waardevol bouwkundig erfgoed'.

§ **Verboden bestemming:** studentenhuisvesting.

Art. 4.2 inrichting

§ Typologie en kavel:

- In de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' dient **minstens 30 %** van de bestemmingszone **bebouwd** te worden. De bebouwing dient in meerdere losstaande alzijdige volumes te worden opgetrokken binnen de verschillende deelzones. Elk bouwvolume staat op zichzelf en heeft een eigen toegang(en). Een bouwvolume heeft een maximale bebouwde oppervlakte van 800 m².

§ Fasering en ontsluiting

- De verschillende deelzones kunnen niet aangesneden worden zolang de toegangswegen niet gerealiseerd zijn:
 - de deelzones met aanduiding 'c', en 'd' worden voor het autoverkeer ontsloten door de grafisch aangeduide parkeerpocket en de openbare wegenis tussen diezelfde 'parkeerpocket' en de Kieselstraat;
- De realisatie van de deelzones kan gefaseerd gebeuren. De **fasering** dient duidelijk aangegeven te worden in de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag. Bij niet-realisatie van een volgende

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- Voor de inplanting van de gebouwen met gemeenschapsvoorzieningen in de deelzones C en D wordt het **campusmodel** naar voren geschoven. Hierbij staan verschillende bouwvolumes los van elkaar in een uitgesproken groene ruimte. De bebouwing wordt georiënteerd op de centrale parkstrip (publieke ruimte).
- Verschillende bouwvolumes kunnen aan elkaar gekoppeld worden door bv. een passerelle, pergola of een wandelgang (cfr. overdekkingen). Echter om te vermijden dat er langsheen de parkstrip aaneensloten wanden ontslaan, die de bestemmingszone afscheiden van de parkstrip worden er beperkingen opgelegd zodat visuele en functionele relaties tussen de twee zones gewaarborgd worden.
- Langsheen de **parkstrip** worden **vier bouwlagen** toegelaten als accent bebouwing. De vierde bouwlaag wordt, per volume, beperkt tot 250 m² en de volumes kunnen slechts – ritmische – voorkomen op de begrenzing van de deelzones.
- In de deelzone met **letteraanduiding ‘d’** voorziet het RUP de mogelijkheid om hoger te bouwen. Deze bouwhoogte wordt gemotiveerd als een accentbebouwing die geheel de centrale parkstrip kan ‘opgespannen’ of vorm geven. Aan deze bouwhoogte worden wel **twee voorwaarden** opgelegd: 1. de footprint van de bebouwing dient beperkt te blijven en 2. de onbebouwde ruimte dient toegankelijk te zijn. Wanneer niet voldaan kan worden aan deze twee voorwaarden wordt de bouwhoogte beperkt.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden. De gebieden die niet onmiddellijk ontwikkeld worden, worden ingericht als toegankelijk groenzones of voor beheerslandbouw.

§ Inplanting

- De voorgevels van de bebouwing in de deelzone ‘i’ wordt ter hoogte van de Kieselstraat ingeplant op de **representatieve bouwlijn**. Eventuele vrijstaande zijgevels worden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant op minimaal 3,00 m.
- De bebouwing in de deelzones ‘c’ en ‘d’ wordt **georiënteerd op de parkstrip**. De bovengrondse delen van de bouwvolumes worden ingeplant met een afstand van minimaal 10,00 m ten opzichte van elkaar. Ongeacht de inplantingsafstand kunnen overdekkingen voorkomen om de bouwvolumes functioneel met elkaar te verbinden. Parallel aan de parkstrip kunnen geen aaneengesloten bovengrondse wanden voorkomen met een lengte van meer dan 45,00 m. Visuele en functionele relaties tussen de bouwvolumes hebben steeds een minimale vrije ruimte van 10,00 m.

De **inplantingsafstand in de deelzones ‘c’ en ‘d’** ten opzichte **van de aangrenzende woonpercelen** bedraagt:

- voor de deelzone met aanduiding ‘c’ minstens 10,00 m;
- voor de deelzone met aanduiding ‘d’ minstens de hoogte van de bebouwing en dit met een minimum van 10,00 m.

De **inplantingsafstand** van de **deelzone met aanduiding ‘c’** ten opzichte **van de aangrenzende percelen met gemeenschapsvoorzieningen** bedraagt **0,00m**. Hierbij is de **bestemmingsgrens** tevens **overbouwbaar**. De **inplantingsafstand** ten opzichte van de **parkstrip** bedraagt eveneens 0,00m.

§ Bouwhoogte

- In de bestemmingszone dienen **minimaal twee** en **maximaal drie bouwlagen** gerealiseerd te worden. Bouwlagen kunnen steeds **samen gevoegd** worden met een maximale **bouwhoogte van 12,50 m** inclusief dakafwerking. In geval van afzonderlijke bouwlagen bedraagt de hoogte van de **gelijkvloerse** verdieping **maximaal 4,50 m** en de hoogte van de **bovenliggende bouwlagen maximaal 4,00 m**.
- Een **vierde bouwlaag** wordt, als bebouwd accent, toegelaten ter hoogte van elke begrenzing van een (deel)zone en dit enkel **langsheen de parkstrip**. Tevens heeft de vierde bouwlaag, per bouwvolume,

een maximale vloeroppervlakte van 250 m². De **maximale bouwhoogte** bij een vierde bouwlaag bedraagt **16,50 m** inclusief dakafwerking.

- Een **vijfde bouwlaag** wordt, als bebouwd accent, toegelaten in de deelzone met **aanduiding 'd'**, op voorwaarde dat er in de deelzone slechts, uitzonderlijk, één bouwvolume wordt ingericht met een totale bebouwde oppervlakte van maximaal 400 m² en geheel de deelzone 'd' een (semi-)publiek karakter heeft. De **maximale bouwhoogte** bij een vijfde bouwlaag bedraagt **20,50 m** inclusief dakafwerking.

§ Open ruimte

- De open ruimte dient ingericht te worden **als tuinzones of als multifunctionele (semi-)publieke ruimte** en kan aangewend worden voor toegangen, parkeerpockets, speelruimtes en verharde en groene ruimten.
- De **G/T-index** van de open ruimte bedraagt minimaal **0,5 ten opzichte van de totale oppervlakte van de bestemmingszone**. De beplanting dient te gebeuren op basis van inheemse en streekeigen plantensoorten. In de individuele deelzone dient minstens 1 streekeigen en inheemse hoogstamboom aangeplant te worden per 350 m² verharde of bebouwde oppervlakte.
- **Afsluitingen** dienen steeds een open karakter te hebben met een maximale hoogte van 1,20 m. Afsluitingen tussen de voorgevellijn van de bouwvolumes en de openbare wegnis zijn niet toegelaten.
- Ter hoogte van de aangrenzende bestemming met de woonzones wordt een **specifiek overgangsgebied** voorzien met een minimale breedte van **10,0 Om**. Het specifiek overgangsgebied wordt **aansluitend beplant**. De overgangsgebieden dienen niet ingericht te worden op de **percelen die grenzen aan de openbare wegnis** of ter hoogte van **gemeenschapsvoorzieningen** die voorkomen in de woonzone.
- In de gebieden die **grenzen aan de 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding'** zoals omschreven door art. 3 dient de **visuele en functionele relatie** met de achterliggende 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding' gevrijwaard en/of versterkt te worden. Dit houdt in dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor **gemeenschapsvoorzieningen**, in de toelichtingsnota aangetoond moet worden welke maatregelen ondernomen worden om deze relaties te vrijwaren en/of te versterken. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het openhouden of creëren

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- *Op het grafisch plan worden twee parkeerpockets grafisch aangeduid, dit betekent echter niet dat er geen bijkomende pockets voorzien kunnen worden in de bestemmingszone van de gemeenschapsvoorzieningen.*

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

- *De parkstrip bestemt zowel de aaneengesloten ruimte met de pastorietaan, de begraafplaats en de achterliggende zone van het jeugdhuis als de nieuwe centrale parkstrip ten midden van De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding. Bij de inrichting van de parkstrip wordt het karakter van beide zones versterkt. De zone van de begraafplaats en de pastorietaan kent een intiem en gesloten karakter, terwijl de centrale parkstrip de openheid van De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding kan benadrukken. In de zone met de begraafplaats en de pastorietaan kan elk programma van elkaar afgesloten worden, terwijl de centrale parkstrip niet opgedeeld kan worden en dit omwille van het beoogde open karakter ervan.*
- *In de centrale parkstrip dienen verplicht landschappelijke ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater geïntegreerd te worden, terwijl dit in de andere bestemmingszone gestimuleerd wordt. In de parkstrip kunnenabri's ingericht worden als kleine overdekte parkinfrastructuur.*
- *Bij de verdere ontwikkeling van de parkstrip – deelzone H dient er rekening gehouden te worden met De verbindende landschapskamer / zone voor*

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

van nieuwe zichten en/of het intandhouden of realiseren van fiets- en voetgangersverbindingen naar de landschapskamer/zone voor natuurverbinding.

§ **Parkeren en toegangen**

- De parkeervoorzieningen dienen verplicht opgevangen te worden in **parkeerpockets** en zoals bepaald door de vermelde normen inzake parkeren.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 5 Parkstrip

Art. 5.1 bestemming

§ **De parkstrip** is bestemd voor de inrichting en het beheer van een **multifunctioneel parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen**. Zachte verbindingen, parkvoorzieningen en inrichtingen voor waterbeheer zijn steeds toegelaten.

In de parkstrip worden **twee deelzones** onderscheiden zoals aangeduid op het grafisch plan. Aanvullend aan de hoofdbestemming worden eveneens volgende bestemmingen toegelaten:

- de deelzone met **aanduiding 'g'** wordt bestemd voor de inrichting en beheer van de **pastorietaan en de parkbegravingplaats**.
- de deelzone met **aanduiding 'h'** wordt bestemd voor een **open en aaneengesloten openbare parkzone met recreatieve infrastructuur** zoalsabri's, speelweides en spelvoorzieningen.

Art. 5.2 inrichting

§ **In de parkstrip met aanduiding 'g' zijn volgende inrichtingsmodaliteiten van toepassing:**

- De deelzone dient te worden ingericht als een belevingsvolle parkruimte. Bij inrichting van de deelzone dient het **intieme en gesloten karakter** van de parkbegravingplaats en pastorietaan behouden te blijven.
- In de deelzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de inrichting en beheer van de **parkbegravingplaats** toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

natuurverbinding. De 'verbindende landschapskamer/ zone voor natuurverbinding' geeft invulling aan de provinciale droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal. In de 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding' wordt ruimtelijke ondersteuning geboden aan een hogere ecologische basiskwaliteit.

- *In de parkstrip met aanduiding 'g' kunnen gebouwen toegelaten worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen die de zonegrens van het woongebied overschrijden. We denken hier vooral bv. aan het jeugdhuis thv. de Kiezelstraat die naar ruimte-inpassing de afbakening van de woonzone kan overschrijden. Losstaande bebouwing wordt in deze context niet toegelaten. Het betreft hier een mogelijkheid om de gemeenschapsvoorzieningen dieper in het gebied in te planten.*



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

met het omliggende woonkarakter. Inrichtingen en (ondergrondse) constructies, zoals grafstenen, keer- en urnemuren en een strooizone zijn toegelaten in functie van het begraven en cremieren.

- Bij het beheer, (her)aanleg en instandhouding dient er rekening gehouden te worden met de **samenhang en met de historische waarde** van het kerkgebouw, de pastoriewoning, de pastorietuin en de begraafplaats.
- De **G/T-index** bedraagt minimum **0,5** ten opzichte van de **totale bestemmingsoppervlakte** van de deelzone. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient in de **hoofdzakelijk** te gebeuren op basis van **streekeigen en inheemse plantensoorten**.
- De gebieden van de deelzone die **niet ingericht worden als parkbegraving of pastorietuin** worden ingericht volgens de inrichtingsmodaliteiten van de parkstrip met **aanduiding 'h'**.

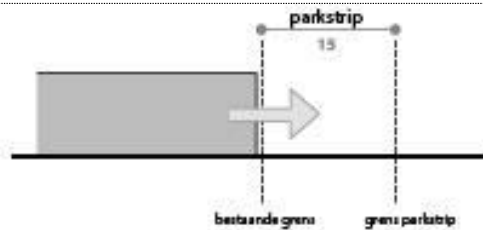
§ In de parkstrip met aanduiding 'h' zijn volgende inrichtingsmodaliteiten van toepassing:

- De deelzone dient te worden ingericht als **één belevingsvolle openbare parkruimte**. Het is niet toegelaten de bestemmingszone op te delen. Bij inrichting van de deelzone dient het overwegend **open karakter en het aaneengesloten landschapsbeeld** van geheel de deelzone te primeren.
- De **G/T-index** van de open ruimte bedraagt **minimum 0,7** ten opzichte van de **totale bestemmingsoppervlakte**. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten.
- In de deelzone dienen landschappelijk ingrepen voor de **opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater** ten behoeve van de aangrenzende bestemmingszones en wegenis te worden geïntegreerd.

§ Bebouwing en constructies

- In geheel de parkstrip met **aanduiding 'g'** is een **specifiek overgangsgebied** van toepassing voor de inplanting van gebouwen en constructies voor **gemeenschapsvoorzieningen**. **Het specifiek overgangsgebied** wordt op het grafisch plan aangeduid en heeft een maximale breedte van **15,00 m**. In het overgangsgebied kunnen enkel gebouwen en constructies opgericht worden die de bestemming van de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' overschrijden en dit rekening houdende met de minimale G/T van de bestemmingszone.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling



Schematische weergave van de overgangszone voor bebouwing van gemeenschapsvoorzieningen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- In de gebieden van de **deelzone 'g'** zijn abri's steeds toegelaten en **maximaal één losstaand parkgebouw** als afscheidruimte en/of onderhoudslokaal in functie van de begraafplaats. Het losstaande bouwvolume wordt beperkt tot **200 m² bebouwde oppervlakte** en een **bouwhoogte van 4,00 m**. De parkbebouwing dient een samenhangend en esthetisch geheel te vormen met de begraafplaats. Alle gevels van de parkbebouwing dienen als voorgevel te worden behandeld. De inplanting is vrij.
- In de **deelzone aangeduid als 'h'** zijn abri's en kleinschalige spel- en speelconstructies steeds toegelaten ter ondersteuning van het parkkarakter.

§ Ontsluitingen

- De verschillende programmadelen van de **deelzone 'g'**, zoals de parkbegravingplaats en de pastorietuin, hebben elk hun **eigen ontsluiting naar de Kieselstraat**.
- In de bestemmingszone worden voorzieningen voor autoverkeer niet toegelaten met uitzondering van de grafische aanduiding 'openbare wegenis'.

§ Afsluitingen

- In de deelzone met **aanduiding 'h'** is het plaatsen van afsluitingen **niet toegelaten**.
- In de deelzone met **aanduiding 'g'** dienen de afsluitingen een **open karakter** te hebben met een **maximale hoogte van 1,20 m**.

§ Organisatie van evenementen

- In de deelzone 'h' is de organisatie van evenementen steeds toegelaten.
- Tijdelijke afsluitingen, constructies en parkeerzones voor de organisatie van evenementen dienen steeds uiterlijk één week na het evenement verwijderd te worden.

gebiedsaanduiding 'recreatie'

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 6 Recreatiestrip

Art. 6.1 bestemming

§ De recreatiestrip is bestemd voor **openluchtsportvelden, bijhorende sport- en spelinfrastructuur, wandel- en fietswegen**. In de recreatiestrip is **bebouwing** enkel **toegelaten** in functie van de openlucht sportvoorzieningen. **Er mogen geen indoor-sportvelden voorzien worden.**

Art. 6.2 inrichting

- De **G/T index** voor de gehele **bestemmingszone** bedraagt **minimaal 0,7**. De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheems groenmateriaal. Sportvelden kunnen in **kunstgras** aangelegd worden, deze kunstvelden mogen meegerekend worden in de G/T index.
- De **drainage** van de sportterreinen is toegestaan. Daarbij dienen maatregelen getroffen te worden om het water gecontroleerd te laten afvloeien naar een **open waterbuffer**, te realiseren binnen de afbakening van het voorliggende RUP.

§ Bebouwing en constructies

- **Abri's, overdekte sta- en zitplaatsen, dug-outs, spel- en sportinfrastructuren** zijn in de bestemmingszone steeds toegelaten.
- In de 'recreatiestrip' kunnen **maximaal vier bouwvolumes** ingericht worden. Elk bouwvolume heeft **individuele** een **maximale bebouwde oppervlakte van 400 m²** en de gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal van **1200 m²**. De individuele volumes worden minstens **15,00 m** van elkaar gepositioneerd. De bouwvolumes worden ingericht in functie van kleedkamers, sanitaire ruimtes, cafetaria, en polyvalente clubruimtes en aanhorigheden. De oprichting van de bouwvolumes kan gecombineerd worden met een tribune.

- De recreatiestrip is bedoeld voor **openluchtsportvelden en bijhorende sport- en spelinfrastructuur**. Deze bestemming voorziet in een geëigende bestemming voor de aanwezige voetbalclub met zijn voorzieningen. Gezien het strategische karakter van dit RUP, wordt de mogelijkheid voorzien dat georganiseerde **sport- en spelactiviteiten uitbreiding** kunnen vinden aansluitend bij de bestaande voetbalinfrastructuur. Wanneer de nood aan gemeenschapsvoorzieningen groeit, is het te verwachten dat ook de noodzaak aan sportvelden zal toenemen.
- Bij inrichting van deze bestemmingszone dient in het bijzonder aandacht uit te gaan naar het **aaneengesloten landschapsbeeld** en de integratie van de bebouwing en de open ruimte in de 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding'.
- De bebouwing in de recreatiestrip wordt beperkt tot **vier bouwvolumes** met een maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van 1200 m². elk bouwvolume heeft individueel een maximale oppervlakte van 400 m². Momenteel zijn er reeds twee gebouwen aanwezig in het gebied, een derde en vierde gebouw wordt toegelaten om andere sportactiviteiten (clubs) mogelijk te maken op de site.
(Een dug-out is een overdekt trainers- of spelersbankje)
- Bij de verdere ontwikkeling van de recreatiestrip dient er rekening gehouden te worden met De verbindende landschapskamer / zone voor natuurverbinding. De 'verbindende landschapskamer/zone natuurverbinding' geeft invulling aan de **provinciale droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het**

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Albertkanaal. In de 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding' wordt ruimtelijke ondersteuning geboden aan een hogere ecologische basiskwaliteit, en dit door:

- het voorzien van **lintvormige kleine landschapselementen** zoals, grachten, hagen en bomenrijen;
- het voorzien van ruimte voor **wateropvang- en infiltratie** door het stimuleren van een adequaat grachtensysteem, retentiezones of poelen en terreinruwheid;
- **bodemgebruik met permanente bodembedekking**;
- het **opheffen van barrièrewerking van bestaande afsluitingen**, en het inrichten van voor dieren doorwaadbare afsluitingen;
- de **afstemming van bebouwing en verhardingen**.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- In de bestemmingszone bedraagt de hoogte van een bouwlaag maximaal 4,00 m. Er worden in de zone twee bouwlagen toegelaten. Bouwlagen kunnen steeds samengevoegd worden, de maximale bouwhoogte bedraagt dan 8,00 m.

§ Ontsluitingen en verhardingen

- De hoofdbebouwing dient ontsloten te worden door de grafisch **aangeduide parkeerpocket** in de bestemmingszone en de openbare wegeis tussen deze 'parkeerpocket' en de Platte Vijverstraat.
- Aan de ingang(en) van het hoofdgebouw wordt een ontvangstplein als een representatieve publieke ruimte ingericht.
- Maximaal **20 % van de totale zoneoppervlakte** mag met **verharding** voorzien worden. Als verharding worden uitsluitend open verhardingen toegelaten tenzij anders vermeld door een overdruk. Kunstgras wordt niet aanzien als een verhardingsmateriaal.

§ Afsluitingen

- **Afsluitingen**, met uitzondering van visuele media, hebben steeds een open karakter. Met uitzondering van de vangnetten hebben de afsluitingen een maximale hoogte van 1,20 m.
- De keuze van de **vangnetten** langsheen de sportvelden dienen **voldoende transparant** te zijn zodat er geen aanzienlijk effect op de landschapsbeleving teweeg wordt gebracht.

§ Visuele media

- Enkel de sportvelden waarop wedstrijden worden georganiseerd, mogen voorzien worden met visuele media. Deze visuele media worden in hoogte beperkt tot maximaal 1,20 m en dienen gericht te worden op de sportvelden. De plaatsing van andere reclameborden of andere promotionele media is verboden met uitzondering van niet-commerciële bebordingen.

§ Organisatie van evenementen

- In de bestemmingszone is de organisatie van evenementen steeds toegelaten.
- Tijdelijke afsluitingen, constructies en parkeerzones voor de organisatie van evenementen dienen steeds uiterlijk één week na het evenement verwijderd te worden.

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

§ Fasering

- Niet-ingerichte zones dienen in afwachting van verdere uitbreiding van de 'recreatiestrip' ingericht te worden als een open grasveld en/of in functie van beheerslandbouw.

gebiedsaanduiding 'overig groen – parkgebied'

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 7 Parkgebied

Art. 7.1 bestemming

- Dit gebied is bestemd voor de **instandhouding en herstel van het parkgebied**. Het parkgebied dient te voorzien in een **landschappelijke** en **natuurlijke functies** en in **recreatief medegebruik** zoals **wandelpaden** en **tijdelijke kampementen**.

Art. 7.2 inrichting

- De **G/T-index** voor de **volledige bestemmingszone** bedraagt **minimaal 0.9**. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten.
- Verhardingen mogen in het parkgebied worden aangelegd in functie van **wandelwegen** of in functie van het onderhoud van het parkgebied.
- Alle **afsluitingen** die niet grenzen aan een woonperceel dienen een **natuurlijk karakter te hebben**. Ze dienen te bestaan uit hagen, draad- en paalafsluitingen of een combinatie van beiden. Geplastificeerde draadafsluitingen, lintafsluitingen of afsluitingen met een gesloten karakter zijn niet toegelaten. Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,20 m.
- Bebouwing en constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van:
 - **schuilhokken voor het vee** en in functie beheerslandbouw, deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame, en bij voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout ...);

- Het parkgebied kleurt hoofdzakelijk de delen van het agrarische gebied in die niet bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen, parkstrip en recreatiestrip. Hierbij is het niet de hoofdbedoeling om deze snippers aan het landbouwgebruik te onttrekken, maar om een coherente zonerings te bekomen met de omliggende bestemmingen. Beheerslandbouw blijft hier natuurlijk mogelijk, echter is het in stand houden van deze kleine landbouwsnippers weinig interessant in de droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide.
- Het bestaand parkgebied ten oosten van Bethanië wordt, binnen het RUP, als parkgebied herstemd. Voor deze kleinere strip blijven de randvoorwaarden van het gewestplan bestaan, echter wordt de inplanting van abri's in het gebied mogelijk gemaakt. Een kleinschalig schuilhuisje kan ingeschakeld worden voor de jeugd kampen die in deze zone kunnen doorgaan (voor bv. sanitaire voorzieningen).
- Bij de verdere ontwikkeling van het parkgebied dient er rekening gehouden te worden met De verbindende landschapskamer / zone voor natuurverbinding. De 'verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding' geeft invulling aan de **provinciale droge natuurverbinding tussen de Borggraafvijvers en Godsheide, over het Albertkanaal**. In de 'verbindende landschapskamer/zone voor

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

natuurverbinding' wordt ruimtelijke ondersteuning geboden aan een hogere ecologische basiskwaliteit

- *Ter hoogte van de Platte Vijverstraat komen een tweetal zonevreemde woningen voor in het agrarisch gebied. Deze zonevreemde woningen blijven hun rechten behouden volgende de VCRO en dit binnen de nieuwe bestemming parkgebied. Volgens de decretale bepalingen kunnen de zonevreemde woningen uitgebreid en herbouwd worden tot een bebouwd volume van maximaal 1000 m³.*



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

- **in functie van landschapsbeleving en recreatief medegebruik** kunnen abri's en constructies zoals vlonders en bebordingen ingericht worden. Deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame, en bij voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout ...);
- **technische constructies** in functie van de waterbeheersing langsheen de Borgravebeek;
- **de grafisch aangeduide zonevreemde woningen.** Deze woningen kunnen steeds behouden blijven volgens de randvoorwaarden van de vigerende wetgevingen inzake ruimtelijke ordening;
- In de bestemmingszone is de organisatie van evenementen steeds toegelaten. Tijdelijke afsluitingen, constructies en parkeerzones voor de organisatie van evenementen dienen steeds uiterlijk één week na het evenement verwijderd te worden.

gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



Art. 8 Zone voor openbare wegenis



Art. 8.1 bestemming

- De zone voor openbare wegenis wordt zowel in grondkleur aangeduid als in overdruk. De woonzone wordt op twee plaatsen onderbroken voor de aanleg van openbare wegenis ter ontsluiting van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen via de Kieselstraat.

- De zone is bestemd voor **openbare wegenis** met de daarbij horende vrije ruimten.
- De zone voor openbare wegenis wordt zowel in **grondkleur** als **indicatief aangeduid** op het grafisch plan.

Art. 8.2 inrichting

- De openbare wegenis moet worden ingericht als een **visueel samenhangend en verkeersveilig geheel**. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, beplantingen, baangrachten, waterlopen en voorzieningen voor openbaar vervoer zijn toegelaten. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en duurzaam materiaalgebruik.
- Bij de **indicatief aangeduide** wegenis wordt een **maximale afwijking van 10,00 m toegestaan** gemeten vanuit de middellijn van de overdruk van 'zone voor openbare wegenis'. De verbinding tussen de twee uiteinden van de indicatief aangeduide wegenis, dienen steeds gegarandeerd te worden. Ongeacht de maximale afwijking kan er onder **geen** enkele omstandigheid een **doorgaande autoverbinding** gerealiseerd ter hoogte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met **letteraanduiding 'd'**.
- Ter hoogte van de grafische aanduiding '**parkeerpocket**' wordt een **openbare parking voorzien**. De autoparking kan niet afgezonderd worden van de openbare wegenis en dient zodanig ingericht te worden zodat zij bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld en een aantrekkelijk verblijfsgebied. In de parkeerpocket dient minstens 1 streekeigen en inheemse boom aangeplant te worden per 6 autoparkeerplaatsen.





Art. 9 Ontsluiting voor zacht verkeer

Art. 9.1 bestemming

- De aangeduide trage wegen in overdruk duiden de verbindingen voor voetgangers en fietsers aan die minimaal dienen te worden gerealiseerd in het plangebied.
- In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met letteraanduiding 'd' kan toeleveringsverkeer uitzonderlijk ontsloten worden langsheen deze grafische aanduiding 'ontsluiting zacht verkeer'. De wegenis dient hierop ingericht te worden, zodat de verkeersveiligheid van het zacht verkeer primeert.
- Wanneer in deze zone een school voorzien wordt, dient bv. de jeugd die met de wagen gebracht wordt in de nabijgelegen parkeerpocket(s) afgezet worden.

- De zone wordt bestemd voor **openbare trage wegen** en specifiek voor heldere verbindingen voor het zacht verkeer. De grafische aangeduide ontsluitingen duiden de **minimaal te realiseren verbindingen** aan voor het zachte verkeer.

Art. 9.2 bestemming

- De ontsluitingswegen voor het zacht verkeer zijn minimaal **3,00 m breed** en dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze ingericht te worden.
- De **exacte positie** van de ontsluitingswegen voor het zacht verkeer **liggen niet vast**. De verbinding tussen de twee uiteinden van de trage wegen, aangeduid op het grafisch plan, dient steeds te worden gegarandeerd. Een **maximale afwijking van 15,00 m** wordt toegestaan, gemeten vanuit de middellijn van de overdruk 'ontsluiting zacht verkeer'.

Het verhardingsmateriaal van de ontsluitingswegen dient een **goed rijcomfort aan fietsers te bieden**. Omwille van het **karakter van De verbindende landschapskamer/zone voor natuurverbinding** worden de ontsluitingen begeleid door **groene bermen** en dit intens aan één zijde van de grafische aangeduide ontsluitingen.



Art. 10 Zone voor waterloop

Art. 10.1 bestemming

- De zone is bestemd voor de Borgravebeek in een open bedding. De indicatief aangeduide waterloop is een bestemming in overdruk, dit betekent dat de exacte positie van de zone niet vastligt.

Art. 10.2 bestemming

- Alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de **natuurlijke inrichting en beheer** van de Borgravebeek en haar oevers. De waterloop kan **vrij meanderen** en dient begeleid te worden door **streekeigen** en **inheemse** laag- en/of hoogstammig groen.
- Aanpassingen** aan de breedte, de diepte of de loop van de Borgravebeek zijn toegestaan in functie van de **waterbeheersing en/of ecologische aspecten**. **Overbruggingen** van de waterloop voor het zacht verkeer en de **wegenis** van de Platte Vijverstraat worden toegelaten.

Art. 10.3 beheer

Het lozen **van hemelwater** vrij van elke verontreiniging op de Borgravebeek is toegelaten met een maximaal lozingsdebiet van 5l/s//ha verharde oppervlakte. Langsheen de Borgravebeek wordt een **onderhoudsstrook** van 5,00 m voorzien. Binnen deze zone gelden restricties inzake beplantingen. Het inrichten en beheer van de Borgravebeek behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.


- De Borgravebeek in het noorden van het RUP wordt binnen het parkgebied gevrijwaard. Het verhogen van de ecologisch-landschappelijke waarde van de waterloop is voorzien. Deze waterloop dient in de woonzone en het parkgebied voor te komen in een open bedding. Ter hoogte van de Platte Vijverstraat kan deze ingebuisd worden om de wegenis te kruisen.*



Art. 11 Reservatiestrook Albertkanaal

Art. 11.1 bestemming en inrichting

- De beheerder van het Albertkanaal, namelijk nv De Scheepvaart, voorziet in een reservatiezone langs het kanaal. Deze reservatiestrook wordt opgesloten door de Borggravebeek en de baangracht langs de Platte Vijverstraat.
 - In de reservatiezone moeten alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten zijn voor de aanleg, functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden. Door nv De Scheepvaart wordt niet toegestaan dat er door derden constructies worden opgericht in een reservatiezone, tenzij de bouwheer via een notariële akte een afstand van meerwaarde ondertekent.
 - Tevens wijst nv De Scheepvaart er op dat het openbaar karakter en de functie als dienstweg van het jaagpad te allen tijde behouden moeten blijven. Ook moet voor ieder gebruik van gronden, in beheer of eigendom van nv De Scheepvaart, voorafgaandelijk een aanvraag worden ingediend en een vergunning verkregen bij nv De Scheepvaart.
- In de reservatiestrook zijn alle werken en handelingen toegelaten aan het bestaande kanaal en aanhorigheden. In het gebied geldt minstens een erfdiensbaarheid van toe- en doorgang ten voordelen van het bestaande kanaal en aanhorigheden.
 - Tevens zijn alle handelingen, voorzieningen en inrichtingen verboden welke de stabiliteit, de instandhouding en het functioneren van het bestaande kanaal en aanhorigheden negatief zouden beïnvloeden.


 Provincie Limburg

Directie Ruimte
 Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid


Kenmerk 124.03.10
 Dossier 2017.014.925 ..
 Gezien om gehecht te worden aan het besluit van Hasselt
 Hasselt d.d. 13 NOVEMBER 2017
 Namens de deputatie
 De verslaggever,
 get. JAFÉ MOORS

De provinciegriffier,
 get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
 get. Herman Roydeels

Voor een sluitend afschrift
 namens de provinciegriffier

Provinciegriffier Jenny-Clarae Arslan
 Beveiligingsdirecteur AFDE LINA LUYCK


 PROVINCIE LIMBURG
 DEPUTATIE