

## Stedenbouwkundige voorschriften

RUP nr. 218 TT wijk Hasselt

*definitieve vaststelling*

RUP\_71022\_214\_00218\_00001

Stad Hasselt

BE0111001555\_0134 | Versie G | November 2017





Hoofdstad van de **Smaak**

**OPDRACHTGEVER**

Stad Hasselt  
Groenplein 1  
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79

**BUREAU  
URBANISME**

**OPDRACHTNEMER**

THV BUUR - ARCADIS

Contactpersoon

Piet Kiekens

Telefoon

+32 (0)3 360 83 00

E-mail

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

Website

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

| <b>Revisie</b>                |                    |   |  |  |
|-------------------------------|--------------------|---|--|--|
| Versie                        | Datum              | Opmerking   |  |  |
| A                             | Maart 2016         | Eerste versie   |  |  |
| B                             | Oktober 2016       | Tweede versie   |  |  |
| C                             | December 2016      | Derde versie – aanpassingen na vooroverleg              |  |  |
| D                             | Maart 2017         | Ontwerp – aanpassingen na plenaire                      |  |  |
| E                             | April 2017         | Ontwerp – aanpassingen na plenaire bijkomend            |  |  |
| F                             | Oktober 2017       | Definitief ontwerp – aanpassingen na openbaar onderzoek |  |  |
| G                             | November 2017      | Versie voor definitieve vaststelling                    |  |  |
| <b>Opgesteld</b>              |                    |   |  |  |
| IRV                           | Ruimtelijk planner | Nieke De Bel  |  |  |
| IRV                           | Ruimtelijk planner | Piet Kiekens  |  |  |
| <b>Geverifieerd</b>           |                    |   |  |  |
| IRV                           | Projectmanager     | Valère Ceysens  |  |  |
| <b>Goedgekeurd door klant</b> |                    |   |  |  |
|                               |                    |   |  |  |

# INHOUDSOPGAVE

|   |    |
|---|----|
| Gehanteerde begrippen.....              | 6  |
| Algemene bepalingen.....                | 9  |
| Specifieke bepalingen.....              | 14 |
| <br>                                    |    |
| Art. 1 Zone voor gemengd programma..... | 14 |
| Art. 2 Zone voor wonen.....             | 20 |
| Art. 3 Zone voor openbaar nut.....      | 25 |
| Art. 4 Zone voor openbaar domein.....   | 28 |
| Art. 5 Voetgangerszone.....             | 30 |
| Art. 6 Zone voor wegenis.....           | 31 |
| Art. 7 Zone voor plein.....             | 32 |
| Art. 8 Zone voor tuin (overdruk).....   | 35 |
| Art. 9 Bouwvrije strook (overdruk)..... | 37 |

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

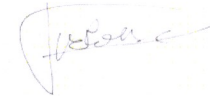
## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN TT-WIJK (NR. 218)

Provincie Limburg

Stad Hasselt

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


Piet Kiekens



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van 23 mei 2017

De gemeentesecretaris

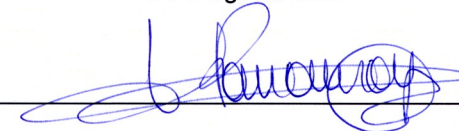
De voorzitter gemeenteraad



Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 19 juni 2017 t.e.m 18 augustus 2017

De gemeentesecretaris

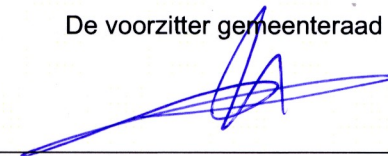
De burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van .....19.12.2017.....

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad



# RUP 218 TT WIJK

## Gehanteerde begrippen

### **Bouwhoogte**

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het **referentiepeil** tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes. Liftschachten en technische installaties moeten vervat worden in het **maximum omschreven volume**.

### **Bouwlaag**

Elke bovengrondse laag tussen twee vloeren waarvan de vloerplas op maximum 1m onder het aanpalende maaiveld gelegen is.

### **Bouwlijn**

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

### **Bruto vloeroppervlakte (V)**

De totale bruto vloeroppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus (= **bouwlagen**) binnen het bouwvolume. Er wordt gerekend met buitenafmetingen en de grondoppervlakten van binnen- en buitenwanden worden meegerekend. Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

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

Uitpandige terrassen (gelijkvloers)

Kelders

### **Detailhandel**

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

**Gelijkvloers**

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

**Gemeenschapsvoorziening**

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

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

**Hoofdvolume**

Het bouwvolume dat naar vorm, volume en bestemming het beeld van de bebouwing bepaalt, zowel op het eigen perceel als in het straatbeeld.

**Inpandig**

Binnen de contour van het maximaal omschreven volume.

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

**Kantoor**

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

**Kroonlijst**

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

**Maximum omschreven volume**

Het volume dat bekomen wordt door de maximaal toegelaten maatvoering te omschrijven, zijnde het maximaal toegelaten aantal bouwlagen of bouwhoogte, de maximale bouwdiepte + met symmetrisch zadeldak van 45°.

**Nevenbestemming**

Bestemming die qua aard, omvang, draagkracht ondergeschikt is aan de hoofdbestemming wonen.

**Referentiepeil**

Het peil van de as van de aangrenzende gedefinieerde en/of openbare weg.

**Onderhoudswerken = instandhoudingswerken** (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

**Reca**

Verzamelnaam voor restaurants en cafés.

**Terras**

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbende tot een leefruimte of circulatiezone van de bijhorende eenheid.

**Tuinzone**

De tuinzone omvat, na inplanting van het hoofd- en bijvolume, de resterende oppervlakte van het perceel en begint vanaf de achterbouwlijn.

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

**Wooneenheid**

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

**Zone**

Het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.



## Algemene bepalingen



### §1: Afbakening van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.

### §2: Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het RUP.

### §3: Integraal waterbeheer

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het integraal waterbeheer zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen. In functie van duurzaam waterbeheer en ten aanzien van overstromingsrisico dient de sectorale vigerende regelgeving betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater toegepast te worden.

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

Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

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

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

Voor alle overige stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die niet aan bovenstaande voorwaarden voldoen moeten de voorschriften van het RUP gevolgd worden.

#### **§6: Relatie met goedgekeurde stedenbouwkundige verordeningen**

Alle geldende stedenbouwkundige verordeningen, inclusief hun definities, worden bij het in voege treden van dit RUP niet opgeheven en blijven onverhinderd van kracht binnen alle zones van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan en voor zover ze niet strijdig zijn met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In geval van twijfel primeren de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften steeds boven de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening.

#### **§7: Opheffen goedgekeurde BPA's**

Met de goedkeuring van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende BPA's met hun bijhorende stedenbouwkundige voorschriften volledig opgeheven:

- BPA 7 quarto Tweetorenplein (MB14/07/1998).

#### **§8: Op te heffen goedgekeurde verkavelingen**

De vergunde niet vervallen verkavelingen en hun eventuele latere wijzigingen die op het grafisch plan zijn aangeduid, worden opgeheven:

- 7058 V 446 (HAS 0342) 05/02/1976
- 7058 v 79/27 (HAS 0527) 19/11/1979



#### **§9: Voorzieningen van openbaar nut**

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

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

#### **§10: Openbare verharde en openbare groene ruimten**

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

### §11: Contextuele inpassing

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone van het RUP waarin zij gelegen is en de geldende gemeentelijke verordeningen. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld op zijn contextuele inpassing in zijn onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt minstens gebaseerd op:

- de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes waarbij de verenigbaarheid van het voorgestelde project met de schaal en de korrelgrootte van de omgeving van primordiaal belang is;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen.

### §12: Kleuren en materialen

Kleuren en materialen ondersteunen de continuïteit van het straatbeeld of contrasteren er positief mee. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.

### §13: Tijdelijke inrichtingen

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

### §14: Parkeren

Binnen alle zones van dit RUP moet bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning aangetoond worden dat voldaan wordt aan de onderstaande normen inzake parkeren:

- Wooneenheid: 1 parkeerplaats per wooneenheid
- Kantoorruimte: 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- Winkels & horeca: 1 parkeerplaats per 75m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- Hotels: 1 parkeerplaats per 3 hotelkamers
- Andere functies: 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- Onderwijsinstellingen: 1 parkeerplaats per 50 leerlingen

Op het grondplan dat bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd, moeten de parkeerplaatsen duidelijk worden aangegeven, met hun aantal en afmetingen. Ook de toegangen tot de parkeerplaatsen met hun afmetingen moeten duidelijk op de plannen zijn aangeduid.

De parkeervoorzieningen worden op het eigen terrein ingericht.

Indien niet kan worden voldaan aan de vooropgestelde parkeernormen op het eigen terrein, dient men een parkeeralternatief (stadsfietsen, pendeldiensten, randparkings, financiële bijdrage aan het openbaar domein, ...) voor te leggen. Het parkeeralternatief wordt onderbouwd door een mobiliteitsstudie. Enkel bij een adequaat parkeeralternatief en een gedegen motivering kan van de parkeernorm op het eigen terrein worden afgeweken. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het parkeeralternatief voldoet of niet.

*Toelichtend:*

*Het parkeeralternatief bevat maatregelen om de mobiliteitsimpact van de activiteiten te beperken en maatregelen voor een modalshift van de auto naar vervoerswijzen met een lagere mobiliteitsimpact.*

### **§15: Fietsparkeren**

Binnen alle zones van dit RUP moet bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning aangetoond worden dat voldaan wordt aan de onderstaande normen inzake het voorzien van fietsparkeerplaatsen:

- Wooneenheid: minimum 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid
- Kantoren: 1 fietsparkeerplaats per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- Hotels: 1 fietsparkeerplaats per 3 kamers
- Andere functies: 1 fietsparkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte
- Onderwijsinstellingen: 50 fietsparkeerplaatsen per 100 leerlingen en 1 per 2 werknemers (inclusief leerkrachten)

De fietsparkeerplaatsen dienen minstens overdekt en afsluitbaar te zijn.

Op het grondplan dat bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd, moeten de fietsparkeerplaatsen duidelijk worden aangegeven, met hun aantal en afmetingen. Ook de toegangen tot de fietsparkeerplaatsen met hun afmetingen moeten duidelijk op de plannen zijn aangeduid.

De fietsparkeervoorzieningen worden op het eigen terrein ingericht.

### **§16: Technische installaties**

Technische installaties dienen geïntegreerd te worden voorzien in het gebouw, binnen het maximaal aantal bouwlagen. Technische installaties zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.



### **§17: Bouwkundig erfgoed**

De panden die zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, zijn symbolisch aangeduid op het verordenend grafisch plan. Voor deze panden is de sectorale wetgeving met betrekking tot bouwkundig erfgoed van toepassing.



**§18: Beschermd erfgoed**

De panden die zijn opgenomen als beschermd erfgoed, zijn symbolisch aangeduid op het verordenend grafisch plan. Voor deze panden is de sectorale wetgeving met betrekking tot beschermd erfgoed van toepassing.



**§19: Beschermd stadszicht**

De percelen die zijn opgenomen als beschermd stadsgezicht, zijn symbolisch aangeduid op het verordenend grafisch plan. Voor deze percelen is de sectorale wetgeving met betrekking tot beschermd stadsgezicht van toepassing.



**§20: Te bewaren waardevolle bomen**

De bestaande bomen die met zekerheid moeten worden behouden worden op het grafisch plan aangeduid met een symbool.




**§21: Nieuw aan te planten bomen**

Op de locaties waar nevenstaand symbool is aangeduid op het grafisch plan, dient een nieuwe, inheemse boom te worden aangeplant.

## Specifieke bepalingen

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling  | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|--|---|
|   |  | <p>Art. 1 Zone voor gemengd programma</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1 "Wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>  |
|   |  | <p><b>Art. 1.1. Bestemming</b></p>  |
| <p>In deze zone is verweving van functies het uitgangspunt.</p> <p>Met een commerciële functie wordt o.a. horeca en detailhandel bedoeld.</p> |  | <p><b><u>§1: Hoofdbestemming:</u></b></p> <p>Deze zone in stedelijk gebied is bestemd voor een gemengd programma. In deze zone zijn wonen, handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toegelaten.</p> <p>De bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze , wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Per zone wordt er aangegeven welke functies verplicht zijn.</p> <p><b><u>Zone 1.1:</u></b></p> <p>In deze zone is het inrichten van een commerciële functie op het gelijkvloers verplicht.</p> <p><b><u>Zone 1.2:</u></b></p> <p>In deze zone is wonen verplicht vanaf de eerste verdieping. Op het gelijkvloers zijn</p> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling                          | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>Met een commerciële functie wordt o.a. horeca en detailhandel bedoeld.</p> |                                   | <p>andere functies toegelaten.</p> <p><b><u>Zone 1.3:</u></b><br/>In deze zone is het mogelijk kantoren, diensten en hotels te huisvesten. Wonen is toegelaten vanaf de eerste verdieping.</p> <p><b><u>Zone 1.4:</u></b><br/>In deze zone is het inrichten van een commerciële functie verplicht op het gelijkvloers. Wonen is verplicht vanaf de eerste verdieping.</p>  |
|   |                                   | <p><b>Art. 1.2. Inrichting gebouwen en constructies</b></p>  |
|   |                                   | <p><b>§1. Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Aard van de bebouwing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elk project dat binnen deze zone wordt opgegericht moet worden uitgevoerd in een hedendaagse en hoogwaardige architecturale vormtaal. De inpassing van deze architectuur en de positieve bijdrage die het bouwwerk zal leveren aan het stadsbeeld, vormen hierbij de belangrijkste uitgangspunten.</li> </ul> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij herbouw en/of renovatie moet de volumetrie van de bebouwing in harmonie zijn met de bestaande historische structuur van het bouwblok waarvan het gebouw deel uitmaakt.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling                                | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|--|---|
|   |  | <p><b>§2. Afmeting van de bebouwing</b></p> <p><u>Bouwhoogte en aantal bouwlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximaal toegelaten bouwhoogtes zijn opgenomen op het verordenend grafisch plan.</li> <li>- Uitzonderingen met betrekking tot deze beperking in bouwhoogte zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan onder de aanduiding 'Symbolische aanduiding hoogteaccenten'.</li> <li>- De hoogteaccenten hebben volgende beperkingen met betrekking tot de maximale hoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogteaccent A: <b>maximaal 44 m</b></li> <li>• Hoogteaccent B: <b>maximaal 56 m</b></li> <li>• Hoogteaccent C: <b>maximaal 31 m</b></li> <li>• Hoogteaccent D: <b>maximaal 30.5 m en max. 8 bouwlagen</b></li> <li>• Hoogteaccent E: <b>maximaal 30.5 m en max. 8 bouwlagen</b></li> </ul> </li> </ul> |
| <p>Op die manier kan de leefbaarheid van de binnengebieden worden gegarandeerd.</p> |  | <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen in deze zone mogen ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping voor maximum 80% worden bebouwd. De percelen horende tot zone 1.4 vormen hier echter een uitzondering op. Omwille van hun historische context is het toegelaten deze percelen voor 100% te bebouwen.</li> <li>- De maximale bouwdiepte voor de bouwlagen op de verdieping bedraagt <b>voor zone 1.3 en 1.4</b> maximaal 12m. In specifieke situaties zijn uitzonderingen toegestaan via de geldende stedenbouwkundige verordeningen.</li> <li>- Voor zone 1.4 geldt dat indien er wordt geopteerd voor een plat dak, dat de bovenste bouwlaag terugliggend wordt gerealiseerd volgens de 45° regel. Deze regel geldt zowel ten aanzien de voorgevel als ten aanzien van de achtergevel.</li> </ul>               |



| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling  | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|-----------------------------------|--|
|   |                                   | <p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is vrij.</li> <li>- In geval van hellende daken dient de hellingsgraad en de kroonlijsthoogte aan te sluiten bij de aanpalende gabarieten.</li> <li>- Dakkapellen en kroonlijstonderbrekingen zijn toegelaten. Bij gevels met een gevelbreedte kleiner dan of gelijk aan 10m, heeft de dakkapel een maximum breedte die 1/2 van de totale gevelbreedte bedraagt. Bij gevels met een gevelbreedte groter dan 10m, heeft de dakkapel een maximum breedte die 1/3 van de totale gevelbreedte bedraagt. De nok van de dakkapel mag niet boven de nok van het dak uitsteken. De dakkapel moet minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen en minimum 1m t.o.v de voor- en achtergevel worden gepositioneerd.</li> </ul> |
|   |                                   | <p><u>Materialen daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De materialen voor daken zijn vrij te kiezen, voor zover ze een harmonisch geheel vormen met de gevelvlakken en met het globale architecturaal concept van het bouwveld.</li> <li>- Bij platte daken moet de dakoppervlakte ofwel worden ingericht als een groendak met een samenstelling van luchtzuiverende plantensoorten ofwel de ruimte bieden aan elementen met betrekking tot hernieuwbare energie.</li> </ul>   |
| <p>Hierdoor ontstaat afwisseling in het gevelbeeld waardoor een hogere stedelijke dynamiek wordt bereikt.</p> |                                   | <p><b>§4 Gevels</b></p> <p><u>Gevelgeleding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gevelvlakken van de gebouwen dienen op een volwaardige manier architectonisch te worden uitgewerkt wat betreft de gebruikte materialen, gevelcompositie en ramen.</li> <li>- De gevel moet voldoende dynamisch worden opgevat. Door het toepassen van verticale en horizontale geleding, terugliggende bouwlagen en contrasterende</li> </ul>   |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling  | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|-----------------------------------|---|
|   |                                   | <p>plinten kan er voor een nieuwe stedelijke dynamiek worden gezorgd en kunnen de grootschalige gevels worden gereduceerd tot een menselijke maat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omwille van esthetische en duurzame redenen dienen alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van de gebouwen te worden uitgevoerd in esthetisch en duurzaam verantwoorde materialen.</li> </ul> <p><u>Uitsprongen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de verdiepingen zijn uitsprongen van max. 60cm onder de vorm van loggia's of balkons toegelaten, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een vrije hoogte t.o.v het voetpad van minimum 3m wordt gegarandeerd;</li> <li>• De uitsprong een maximale breedte inneemt van 50% van de gevel (waar ze uitspringt).</li> <li>• De uitsprong als doel heeft de gevel levendig te maken en niet de bruto vloeroppervlakte stelselmatig te vergroten.</li> </ul> </li> </ul> |
| <p>Er wordt 10m<sup>2</sup> verharding per tuin toegelaten zodat ook in tuinen kleiner dan 50m<sup>2</sup> een bruikbaar terras kan worden ingericht.</p> |                                   | <p><b>§5 Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onbebouwde delen worden ingericht als private of gemeenschappelijke tuinzone. Minimum 80% van deze tuinzone moet worden ingericht in groen en/of waterdoorlatende onverharde substanties. Echter, 10m<sup>2</sup> van de tuinzone mag altijd verhard worden.</li> <li>- Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen mogen voorzien worden als levende haag, als bakstenen muur of als draad met palen al of niet voorzien van beplanting.</li> </ul>  |
|   |                                   | <p><b>Art. 1.3. Ontsluiting en parkeren</b></p>   |
|   |                                   | <p><b>§1: Parkeren</b></p> <p>Zie algemene bepalingen §14</p>   |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deze volledige zone moeten ondergrondse parkeergarages worden opgericht vanaf meer dan 2 wooneenheden. Garagepoorten en de inritten van de ondergrondse parkeergarages moeten inpandig worden georganiseerd in het hoofdvolume. Een garage is enkel mogelijk indien de gevelbreedte groter is dan 8m.</li> <li>- Het is verboden om bij de verbouwing of herbouw van bestaande eengezinswoningen om bijkomende garagepoorten in te richten. Vergunde en vergund geachte garagepoorten en inritten mogen echter wel worden behouden en bestendigd.</li> </ul> <p><b>§2: Fietsparkeren</b><br/>Zie algemene bepalingen §15</p> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|--|
|  |  | <p><b>Art. 2 Zone voor wonen</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1 "Wonen - woongebied" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>  |
|  |  | <p><b>Art. 2.1. Bestemming</b></p>   |
|  |  | <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>   |
|  |  | <p><b>Art. 2.2. Inrichting gebouwen en constructies</b></p>  |
|  |  | <p><b>§1. Aard en inplanting van de bebouwing</b></p> <p><u>Aard van de bebouwing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deze zones wordt de bebouwing opgericht in gesloten bouwvorm. De bouwbreedte moet gelijk zijn aan de perceelsbreedte. De voorbouwlijn valt eveneens gelijk met de rooilijn van de bouwblokken.</li> <li>- Elk project dat binnen deze zone wordt opgegericht moet worden uitgevoerd in een hedendaagse en hoogwaardige architecturale vormtaal. De inpassing van deze architectuur en de positieve bijdrage die het bouwwerk zal leveren aan het</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling   | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | stadsbeeld, vormen hierbij de belangrijkste uitgangspunten.  |
|  |                                   | <p><b>§2. Afmeting van de bebouwing</b></p> <p><u>Bouwhoogte en aantal bouwlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximaal toegelaten bouwhoogtes zijn opgenomen op het verordenend grafisch plan.</li> </ul>  |
| <p>Is het hoekperceel kleiner dan of gelijk aan 200m<sup>2</sup> dan mag het volledig worden bebouwd.</p> <p>Is het hoekperceel groter dan 200m<sup>2</sup> dan mag maximum 200m<sup>2</sup> van het perceel voor 100% worden bebouwd en mag de rest van het perceel voor de respectievelijke maximale 50% en 80% bebouwd worden (afhankelijk van de zone waarin ze zijn gelegen). Dit om te bekomen dat er voldoende onbebouwde ruimte is voor groen, hemelwaterinfiltratie en lucht.</p> |                                   | <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De percelen in deze zone mogen ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping bebouwd worden volgens onderstaande verhouding: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone 2.1: maximaal 50% van de percelen mag worden bebouwd</li> <li>• Zone 2.2: maximaal 50% van de percelen mag worden bebouwd</li> <li>• Zone 2.3: maximaal 80% van de percelen mag worden bebouwd</li> <li>• Zone 2.4: maximaal 80% van de percelen mag worden bebouwd</li> </ul> </li> <li>- De maximale bouwdiepte is 17m.</li> <li>- De onbebouwde ruimte moet minimum 25m<sup>2</sup> per perceel bedragen.</li> <li>- Voor percelen die op de hoeken van een bouwblok zijn gelegen wordt op bovenstaande verhoudingen een uitzondering gemaakt. Deze mogen voor maximaal 100% worden bebouwd. Dit met een maximale oppervlakte van 200m<sup>2</sup>.</li> <li>- De bouwdiepte voor de bouwlagen op de verdieping bedraagt maximaal 12m. In specifieke situaties zijn uitzonderingen toegestaan via de geldende stedenbouwkundige verordeningen.</li> <li>- Bij een plat dak wordt de bovenste bouwlaag terugliggend gerealiseerd volgens de 45° regel. Deze regel geldt zowel ten aanzien van de voorgevel als ten aanzien van de achtergevel.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <p><b>§3 Daken</b></p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is vrij.</li> <li>- In geval van hellende daken dient de hellingsgraad en de kroonlijsthoogte aan te sluiten bij de aanpalende gabarieten.</li> <li>- Dakkapellen en kroonlijstonderbrekingen zijn toegelaten. Bij gevels met een gevelbreedte kleiner dan of gelijk aan 10m, heeft de dakkapel een maximum breedte die 1/2 van de totale gevelbreedte bedraagt. Bij gevels met een gevelbreedte groter dan 10m, heeft de dakkapel een maximum breedte die 1/3 van de totale gevelbreedte bedraagt. De nok van de dakkapel mag niet boven de nok van het dak uitsteken. De dakkapel moet minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen en minimum 1m t.o.v de voor- en achtergevel worden gepositioneerd.</li> </ul> |
|  |                                   | <p><u>Materialen daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De materialen voor daken zijn vrij te kiezen, voor zover ze een harmonisch geheel vormen met de gevelvlakken en met het globale architecturaal concept van het bouwveld.</li> <li>- Bij platte daken moet de dakoppervlakte ofwel worden ingericht als een groendak met een samenstelling van luchtzuiverende plantensoorten ofwel de ruimte bieden aan elementen met betrekking tot hernieuwbare energie.</li> </ul>   |
|  |                                   | <p><b>§4 Gevels</b></p> <p><u>Gevelgeleding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gevelvlakken van de gebouwen dienen op een volwaardige manier architectonisch te worden uitgewerkt, wat betreft de gebruikte materialen, gevelcompositie en ramen.</li> </ul>   |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|-----------------------------------|---|
|  |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De grootschalige gevels van de grote bouwkorrels die in deze zones kunnen worden ingericht, moeten op die manier worden geleed, opdat het gebouw qua schaal en maatvoering beter kan worden ingepast in zijn omgeving. Dit kan op volgende manier gebeuren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Verticale geleiding</u>: Door de gevel verticaal te geleiden, volgens een gelijkaardige perceelmaat aanwezig binnen de contour van het plangebied, wordt de gevel opgedeeld in verschillende fragmenten.</li> <li>• De gevel moet voldoende dynamisch worden opgevat. Door het toepassen van verticale geleiding, terugliggende bouwlagen en contrasterende plinten kan er voor een nieuwe stedelijke dynamiek worden gezorgd en kunnen de grootschalige gevels worden gereduceerd tot een menselijke maat.</li> </ul> </li> <li>- Omwille van esthetische en duurzame redenen dienen alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van de gebouwen te worden uitgevoerd in esthetisch en duurzaam verantwoorde materialen.</li> </ul> <p><u>Uitsprongen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de verdiepingen zijn uitsprongen van max. 60cm onder de vorm van loggia's of balkons toegelaten, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een vrije hoogte t.o.v het voetpad van minimum 3m wordt gegarandeerd;</li> <li>• De uitsprong een maximale breedte inneemt van 50% van de gevel (waar ze uitspringt).</li> <li>• De uitsprong als doel heeft de gevel levendig te maken en niet de bruto vloeroppervlakte stelselmatig te vergroten.</li> </ul> </li> </ul> |


| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling  | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>Er wordt 10m<sup>2</sup> verharding per tuin toegelaten zodat ook in tuinen kleiner dan 50m<sup>2</sup> een bruikbaar terras kan worden ingericht.</p> |                                   | <p><b>§5 Binnengebieden niet ingenomen door bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet bebouwde binnengebieden worden ingericht als private of als een gemeenschappelijke tuinzone. Minimum 80% van deze tuinzone moet worden ingericht in groen en/of waterdoorlatende onverharde substanties. Echter, 10m<sup>2</sup> van de tuinzone mag steeds verhard worden.</li> <li>- Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen mogen voorzien worden als levende haag, als baksteen muur of als draad met palen al of niet voorzien van beplanting met een maximale hoogte van 2m.</li> </ul>   |
|   |                                   | <p><b>Art. 2.3. Ontsluiting en parkeren</b></p>  |
|   |                                   | <p><b>§1: Parkeren</b></p> <p>Zie algemene bepalingen §14</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deze volledige zone moeten ondergrondse parkeergarages worden opgericht vanaf meer dan 2 wooneenheden. Garagepoorten en de inritten van de ondergrondse parkeergarages moeten inpandig worden georganiseerd in het hoofdvolume. Een garage is enkel mogelijk indien de gevelbreedte groter is dan 8m.</li> <li>- Het is verboden om bij de verbouwing of herbouw van bestaande eengezinswoningen, bijkomende garagepoorten in te richten. Vergunde en vergund geachte garagepoorten en inritten mogen echter wel worden behouden en bestendigd.</li> </ul> <p><b>§2: Fietsparkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie algemene bepalingen §15</li> </ul> |




| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|--|
|  |    | <p><b>Art. 3 Zone voor openbaar nut</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 9 “Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>   |
|  |  | <p><b>Art. 3.1. Bestemming</b></p>   |
|  |  | <p><b>§1: Hoofdbestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Bij reconversie van de site dient een voetgangersdoorsteek te worden gerealiseerd tussen de Guffenslaan en het Capucienenvlein. Deze doorsteek wordt symbolisch aangeduid op het VGP.</p> |
|  |  | <p><b>Art. 3.2. Inrichting gebouwen en constructies</b></p>  |
|  |  | <p><b>§1. Inplanting van de gebouwen en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij een reconversie moet deze zone als een integrale projectzone worden beschouwd, die in zijn totaliteit moet worden bekeken. Er dient een reconversieplan</li> </ul>   |


| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|-----------------------------------|---|
|  |                                   | <p>te worden opgemaakt dat aangeeft hoe zal worden omgegaan met de onthaalfunctie van de publieke functie, het parkeren, het fietsenstallen en de manier waarop de eventuele nieuwe bouwvolumes zich zullen richten naar het Capucienplein/Torenplein toe.</p>  |
|  |                                   | <p><b>§2. Aard en afmetingen van de gebouwen en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximaal toegelaten bouwhoogtes zijn opgenomen op het verordenend grafisch plan.</li> </ul>  |
|  |                                   | <p><b>§3. Gevels</b></p> <p><u>Materialen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije keuze voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en /of omringende gebouwen.</li> <li>- Omwille van esthetische en duurzame redenen dienen alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van de gebouwen te worden uitgevoerd in esthetisch en duurzaam verantwoorde materialen.</li> </ul> <p><u>Gevelgeleding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gevelvlakken van de gebouwen dienen op een volwaardige manier architectonisch te worden uitgewerkt, wat betreft de gebruikte materialen, gevelcompositie en ramen.</li> </ul> |
|  |                                   | <p><b>§4. Onbebouwde delen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onbebouwde ruimte die wordt geprivatiseerd dient op een kwalitatieve manier afgewerkt te worden naar het openbaar domein toe.</li> <li>- De bestaande monumentale tuin, behorende bij het schoolcomplex wordt behouden en de kwaliteit ervan wordt bestendig en mogelijk versterkt.</li> </ul>  |


| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhardingen zijn toegelaten in functie van het verlenen van toegang tot de gemeenschapsvoorzieningen, speelplaatsen en de daaraan gerelateerde functies.</li> <li>- De vegetatie die in de onbebouwde ruimte wordt voorzien dient op die manier te zijn samengesteld dat ze de biodiversiteit van het gebied vergroot.</li> <li>- Het groen in deze zone dient streekeigen te zijn.</li> </ul>   |
|  |                                   | <p><b>Art. 3.3. Ontsluiting en parkeren</b></p>  |
|  |                                   | <p><b>§1: parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie algemene bepalingen §14</li> </ul> <p><b>§2: fietsenstalling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie algemene bepalingen §15</li> <li>- De fietsenstallingen moeten op een kwalitatieve manier op het terrein worden geïntegreerd, zonder dat de beeldwaarde van de monumentale tuin en van de bebouwing wordt aangetast. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds worden gerealiseerd.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|--|---|
|  |  | <p><b>Art. 4 Zone voor openbaar domein</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 8 “ Lijninfrastructuur ” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>   |
|  |  | <p><b>Art. 4.1. Bestemming</b></p>  |
|  |  | <p><b>§1: hoofdbestemming</b></p> <p>Zone bestemd voor wegenis ter ontsluiting van het binnenstedelijk stadsweefsel.</p>  |
|  |  | <p><b>Art. 4.2. Inrichting</b></p>  |
|  |  | <p><b>§1: verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone wordt van gevel tot gevel op een uniforme manier ingericht. Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt gestreefd naar het gebruik van een beperkt materialenpakket en zal gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen.</li> <li>- Het openbaar domein wordt aangelegd in functie van het vergroten van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. De aanleg moet op die manier gebeuren dat het een afremmend effect heeft op het gemotoriseerd verkeer.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <p><b>§2: parkeer- en groenvoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ter hoogte van de Capucienestraat moet het aantal langsparkeerplaatsen worden beperkt en slechts worden uitgevoerd aan één zijde van de straat. Per 3 langse parkeerplaatsen wordt er een onderbreking in het parkeerlint voorzien. Deze onderbreking wordt ingevuld als groenzone. De beplanting kan enkel bestaan uit inheems plantensoorten.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|--|
|  |  | <p><b>Art. 5 Voetgangerszone</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 8 “ Lijninfrastructuur ” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>  |
|  |  | <p><b>Art. 5.1. Bestemming</b></p>   |
|  |  | <p><b>§1: hoofdbestemming</b></p> <p>Zone bestemd voor wegenis waar de verblijfsfunctie en het voetgangersverkeer primeert. Het autoverkeer is enkel bestemmingsgericht.</p>   |
|  |  | <p><b>Art. 5.2. Inrichting</b></p>   |
|  |  | <p><b>§1: verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone wordt van gevel tot gevel op een uniforme manier ingericht. Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt gestreefd naar het gebruik van een beperkt materialenpakket en zal gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen.</li> </ul> |


| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|--|---|
|  |  | <p>Art. 6 Zone voor wegenis</p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 8 " Lijninfrastructuur " in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>  |
|  |  | <p><b>Art. 6.1. Bestemming</b></p>  |
|  |  | <p><b>§1: hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone is bestemd voor de aanleg en instandhouding van wegenis en aanhorigheden met betrekking tot de ontsluiting van de binnenstad.</li> </ul>   |
|  |  | <p><b>Art. 6.2. Inrichting</b></p>  |
|  |  | <p><b>§2: weginrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting van de openbare wegenis gebeurt in functie van de gewenste verkeersfunctie en moet integraal deel uitmaken van de logica, het ruimtelijk profiel en de beeldkwaliteit die aan deze weg wordt toegeschreven.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|--|
|  |  | <p><b>Art. 7 Zone voor plein (overdruk)</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 8 “ Lijninfrastructuur ” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>   |
|  |  | <p><b>Art. 7.1. Bestemming</b></p>   |
|  |  | <p><b><u>§1 Hoofdbestemming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van de binnen het plangebied aanwezige pleinen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Capucienplein/Torenplein</li> <li>• Het plein aan de Sint-Jozefstraat</li> <li>• Het entreeplein van hoogteaccent B</li> </ul> </li> <li>- De zone is publiek toegankelijk.</li> <li>- De zone is, met uitzondering van het tracé van de Capucienstraat en de Sint-Jozefstraat, een autovrije voetgangerszone. De pleinen kunnen toegankelijk worden gemaakt voor autoverkeer, indien dit specifiek nodig is ten behoeve van het onderhoud of de hulpdiensten of leveringen.</li> <li>- In deze zone mogen geen bijkomende parkeerplaatsen aangelegd worden.</li> <li>- Fietsenstallingen zijn in deze zone toegelaten.</li> </ul> |

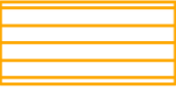


| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <p><b>§2: Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige paviljoenen (o.a. i.f.v. toerisme) en speeltoestellen zijn toegelaten als nevenfunctie.</li> </ul>   |
|  |                                   | <p><b>Art. 7.2. Inrichting</b></p>   |
|  |                                   | <p><b>§1. Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestemmingszone wordt volledig ingericht als publieke ruimte met een groene aanblik en is steeds publiek toegankelijk.</li> <li>- In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de publieke ruimte, voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg, straatmeubilair en speeltoestellen.</li> <li>- Werken en handelingen ten behoeve van het realiseren van ecologische verbindingen in een groter netwerk zijn toegelaten.</li> </ul>   |
|  |                                   | <p><b>§2. Gebouwen en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De oprichting van constructies en kleinschalige bouwvolumes is toegelaten voor zover ze noodzakelijk en onlosmakelijk verbonden zijn om de functionele doelstellingen voor de zone te bereiken of ten behoeve van specifieke recreatieve en/of nutsvoorzieningen. Het betreft constructies in functie van toerisme en/of stedelijke activiteiten. sport en spel, of constructies die de functie van het toegangsgebied ondersteunen. Luifels zijn eveneens toegelaten.</li> <li>- Het plaatsen van zitbanken, kleinschalige paviljoenen, informatiepanelen, afvalbakken en andere kleinschalige constructies is toegelaten.</li> </ul> |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling  | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>Voorbeelden van waterdoorlatende materialen: dolomiet, waterdoorlatende klinkers,...</p> |                                   | <p><b>§3. Pleininrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone mag tot 70% worden verhard. De verharding moet echter worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Minimum 30% van de totale zone moet worden ingericht met streekeigen groen.</li> <li>- Bij de inrichting en het beheer van de beplanting binnen deze zone moet maximaal rekening gehouden worden met het behoud van waardevolle inheemse boomsoorten.</li> <li>- Om beschadiging aan de bomen te voorkomen zal bij het inplanten van constructies ten behoeve van de recreatieve functies steeds een minimum afstand gerespecteerd worden van 3m ten opzichte van de stam</li> </ul> |
|   |                                   | <p><b>§4. Afsluitingen en toegankelijkheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen zijn niet toegestaan.</li> </ul>  |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|--|
|  |  | <p><b>Art. 8 Zone voor tuin (overdruk)</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 9 ‘Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’ in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>  |
|  |  | <p><b>Art. 8.1. Bestemming</b></p>   |
|  |  | <p>Deze zone is bestemd voor het inrichten van een stadstuin die deel uitmaakt van een complex met een bestemming van openbaar nut (schoolomgeving).</p> <p><b>§1: Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdbestemming is openbaar nut.</li> <li>- Binnen de zone mag geen bebouwing worden opgericht.</li> <li>- Binnen deze zone moet het bestaande, kwalitatieve en waardevolle groen worden bewaard.</li> </ul> |
|  |  | <p><b>Art. 8.2. Inrichting</b></p>   |
|  |  | <p><b>§1. Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestemmingszone wordt voor minimum 50% ingericht als groene, onverharde ruimte.</li> </ul>  |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling | Symbool verordenend grafisch plan | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|-----------------------------------|--|
|  |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de groene buitenruimte, voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg en speeltoestellen.</li> <li>- Werken en handelingen ten behoeve van het realiseren van ecologische verbindingen in een groter netwerk zijn toegelaten.</li> </ul>  |
|  |                                   | <p><b>§2. Gebouwen en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De oprichting van constructies en kleinschalige bouwvolumes is niet toegelaten.</li> </ul>   |
|  |                                   | <p><b>§3. Tuininrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone mag tot maximaal 50% worden verhard. De verharding moet echter worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</li> <li>- De aanplant moet worden uitgevoerd in streekeigen groen.</li> <li>- Bij de inrichting en het beheer van de beplanting binnen deze zone moet maximaal rekening gehouden worden met het behoud van waardevolle inheemse boomsoorten.</li> <li>- Om beschadiging aan de bomen te voorkomen zal bij het inplanten van constructies steeds een minimum afstand gerespecteerd worden van 3m ten opzichte van de stam.</li> </ul> |
|  |                                   | <p><b>§4. Afsluitingen en toegankelijkheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen tussen het openbaar domein en de tuin zijn toegestaan.</li> <li>- Het is echter niet toegestaan om intern bepaalde delen van de tuin af te sluiten.</li> </ul>  |

| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling                      | Symbool verordenend grafisch plan  | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|--|
|   |  | <p><b>Art. 9 Bouwvrije strook (overdruk)</b></p> <p><i>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1 “ Wonen ” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>   |
|   |  | <p><b>Art. 9.1. Bestemming</b></p>   |
|   |  | <p><b>§1: hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone is bestemd als bouwvrije strook.</li> </ul>   |
|   |  | <p><b>Art. 9.2. Inrichting</b></p>   |
| <p>Ondergrondse constructies zoals onder andere ondergronds parkeren.</p> |  | <p><b>§1: inrichtingsprincipes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze zone dient op die manier te worden ingericht dat zij naadloos aansluit bij de inrichting van het aanpalende openbaar domein (art. 7 Zone voor plein).</li> <li>- Het oprichten van bebouwing en/of andere bovengrondse constructies is niet toegelaten in deze zone. Ondergrondse constructies zijn wel toegelaten.</li> <li>- Minimum 70% van deze zone wordt ingericht in groen en/of waterdoorlatende materialen.</li> </ul> |

**BUUR | bureau voor urbanisme cvba**

[www.buur.be](http://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

**ARCADIS Belgium nv**

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

**Antwerpen-Berchem**

Posthofbrug 12 (City Link)

B-2600 Antwerpen-Berchem

**Gent**

Zuiderpoort, 2de verdieping

Gaston Crommenlaan 8, Bus 101

B-9050 Gent

**Hasselt**

Campus Corda

Kempische Steenweg 311 bus 2.07

B-3500 Hasselt

**Brussel**

Koningsstraat 80

B-1000 Brussel

**Luik**

Rue des Guillemins 26, 2de verd.

B-4000 Luik

**Charleroi**

119, Avenue de Philippeville

B-6001 Charleroi



ISO gecertificeerd voor  
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening