

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP Tabaart

Stad Bilzen

Voor Antea Group,		
Pieter-Jan Gommé, Ruimtelijk planner	Marijke Gorissen, Projectleider	
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van		
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,	
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van		
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,	
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van		
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,	

COLOFON

Opdracht:

RUP Tabaart
Stad Bilzen

Opdrachtgever:

Stad Bilzen
Schureveld 19
3740 Bilzen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Corda Campus gebouw 6
Kempische steenweg 293 bus 32
3500 Hasselt

T : +32(0)11 89 77 00
F : +32(0)11 89 70 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4217943048_RUP Tabaart_sbv.doc/pgo

Datum:

status / revisie:

Mei 2017	Voorontwerp
Mei 2017	Voorontwerp_rev01
Januari 2018	Voorontwerp_rev02
Januari 2018	Voorontwerp_rev03
Maart 2018	Ontwerp VV
April 2018	Ontwerp VV rev01

Vrijgave

Marijke Gorissen - Accountmanager

Projectleider

Marijke Gorissen - Accountmanager

Projectmedewerkers:

Pieter-Jan Gommé - Adviseur Stedenbouw
Marijke Gorissen - Accountmanager

© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	GEBRUIK VAN DE GRONDEN	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	5
0.5	INRICHTINGSSTUDIE	5
0.6	BEPALINGEN I.V.M. INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK	6
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	7
0.8	NUTSLEIDINGEN	8
0.9	PARKEREN	8
0.10	BEGRIPPEN	10
ART. 1	WOONGEBIED	14
ART. 2	PROJECTZONE VOOR STEDELIJK WONEN	19
ART. 3	PROJECTZONE VOOR MULTIFUNCTIONEEL STEDELIJK ONTWIKKELINGSGEBIED	25
ART. 4	ZONE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL (OVERDRUK)	31
ART. 5	GROENE AS (INDICATIEF)	35
ART. 6	ONTSLUITING (INDICATIEF)	36
ART. 7	ONTSLUITING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF)	37

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig. Bij tegenstrijdigheden primeren steeds de stedenbouwkundige voorschriften op het grafisch plan.
		0.2 Gebruik van de gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.
		0.3 Bestaande constructies en infrastructuren Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op: ○ het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken ○ het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.4 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen Men dient met een hedendaagse, kwalitatieve architectuur te streven naar een samenhangend geheel van gebouwen. De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn, met bijzondere aandacht voor een duidelijke geleding, strakke lijnen, een verzorgde detaillering, kwaliteitsvolle en duurzame materialen zoals baksteen, natuursteen, bepleistering, hout, glas, metaal,... Iedere constructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en kleur der materialen. Bij de materiaalkeuze van de bebouwing moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de bebouwing ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Alle open gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden. De architectuur dient te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie volgens de beschikbare techniek. De verharding van de niet bebouwde delen dient te bestaan uit waterdoorlatend materiaal met uitzondering van het openbaar domein of indien dit om milieutechnische redenen niet haalbaar is of indien dit vereist is conform andere vigerende wetgeving. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een omgevingsvergunningsaanvraag.
Elke vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw, herbouw, structurele verbouwingswerken en/of substantiële uitbreidingen voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met inrichtingsstudie bestaande uit een inrichtingsplan en terreinprofielen. In de inrichtingsstudie dient aangetoond te worden dat aan de B/T zoals in de specifieke		0.5 Inrichtingsstudie Aanvragen voor vergunningen in het plangebied moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft. Het gaat hier over vergunningsaanvragen voor herbouw, structurele verbouwingswerken of

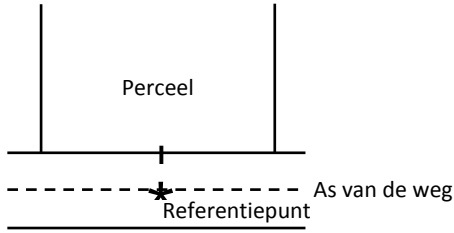
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
voorschriften opgenomen is voldaan. Het inrichtingsplan duidt aan hoe het project ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. De terreinprofielen dienen een duidelijk inzicht verlenen in de inplanting van de gebouwen ten opzichte van het bestaande reliëf. Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. Indien slechts een deel van de projectzone wordt ontwikkeld omwille van de eigendomstoestand, dient er in de inrichtingsstudie aangetoond te worden dat de mogelijkheden van de toekomstige ontwikkeling niet gehypothekeerd wordt door de geplande ontwikkeling. Hierbij dient de toegepaste B/T evenwaardig verdeeld te worden over de projectzone, rekening houdend met de overige stedenbouwkundige voorschriften rond ontsluiting, groenintegratie,... In het geval dat er een omgevingsvergunning inclusief inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de oprichting van het grootwarenhuis (Art. 4) geldt volgende bijkomende bepaling: De omgevingsvergunning inclusief inrichtingsstudie zal voor advies voorgelegd worden aan de GECORO.		substantiële uitbreidingen van de bebouwde oppervlakte. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen en hanteert plannen, schetsen, terreinprofielen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van het gehele plangebied met oog op de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Ook de aanleg van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient hierbij te worden aangegeven. In verband met de waterbuffering dient er in de inrichtingsstudie aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de principes zoals opgenomen in art. 0.7.
		0.6 Bepalingen i.v.m. intensief ruimtegebruik Binnen de woonzones wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald: ○ In de hoogte bouwen; ○ Aaneengeschakeld bouwen; ○ Verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan); ○ Vermengen van functies.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Oa. volgende maatregelen zijn daarbij van toepassing: ○ Ingenomen ruimte voor water bergen op het terrein ○ Verplicht ruimte voor water creëren bij de aanleg van verharding ○ Aanleg van infiltratievoorzieningen voor afvoer hemelwater Er moet overwogen worden of de verharding van de bouwwerken zelf ook niet in het collectief bufferbekken kan worden opgenomen (de stedenbouwkundige aanvragen binnen dit RUP moeten ook nog eens aan de GSVH voldoen). Door een geschat volume verharding op te nemen in de dimensionering van het bufferbekken kunnen deze individuele bouwaanvragen worden vrijgesteld van individuele buffering. Dit is ook beter		0.7 Integraal waterbeheer In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Bij de uitvoering van nieuwe infiltratiemaatregelen moeten er steeds open waterstructuren zoals grachten of vijvers worden voorzien om een buffering met vertraagde afvoer te verzekeren. Een combinatie van open (grachten of vijvers) en gesloten waterstructuren (buisen) is mogelijk. Binnen het plangebied dient er op een logische en functionele plaats ruimte voor water te worden voorzien. De buffering van de gehele bestemmingszone dient collectief te gebeuren. Bij een eerste vergunningsaanvraag dient de noodzakelijke waterbuffering van het plangebied te worden ingeschat. De inrichtingsschets (cfr. art. 0.11) dient te verduidelijken waar waterbuffering kan/zal gebeuren. Voor de locatie(s) van de waterbuffering dient o.b.v. technisch onderzoek de meest geschikte oplossing gekozen te worden. Omgevingsvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de

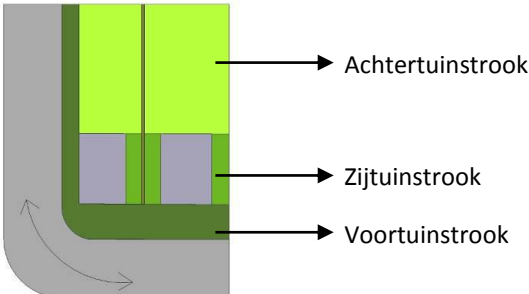
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
omdat voor het principe van vertraagde afvoer zo veel mogelijk verharding moet worden samengenomen. Waar mogelijk moet zoveel mogelijk worden gewerkt met waterdoorlatende verharding (en daarbij horende doorlaatbare fundering).		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 330 m³/Ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4% van de verharde oppervlakte. Het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s/Ha verharde oppervlakte bedragen bij verharding. Dit heeft te maken met de opgelegde verstrengde buffernorm die van toepassing is voor het afstroomgebied van de Wilderbeek. 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. De ruimte voor water die gecreëerd moet worden is binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit RUP mogelijk.
		0.8 Nutsleidingen Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan. Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.
De landelijkheid van de streek in combinatie met de beperkte flexibiliteit van het OV-netwerk geven te weinig realistische verwachtingen naar een sturend autobeleid. Het hanteren van een krappe parkeernorm zou		0.9 Parkeren Er zullen steeds voldoende autobergplaatsen en/of standplaatsen voorzien worden. Een autobergplaats is een gesloten garage of een open plaats in een overdekte ruimte, die daartoe speciaal is aangelegd en uitgerust. Een standplaats is elk terrein dat aangelegd is en uitgerust is voor het plaatsen van een voertuig en is minstens

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
resulteren in een ongewenst parkeergedrag op het publiek domein. De gehanteerde parkeernorm is dan ook verantwoord doordat de stad ervoor kiest de parkeerlast op straat te vermijden. In het plangebied zal een combinatie van één- en meergezinswoningen worden gerealiseerd. Het gemiddeld aantal parkeerplaatsen zal 1,65/we zijn. (norm egw: 2pp/we, norm mgw 1,3pp/we) Over het geheel gezien zal er dus een duurzaam gemiddelde bekomen worden. Wat betreft de eengezinswoningen valt de 2pp/we te verantwoorden aangezien het hier om een kleine schaal gaat en deze woningen over een groter volume beschikken voor gezinnen met kinderen die als gevolg een grotere autobehoeft hebben.		5.00m lang en 2.50m tot 3.00m breed al naargelang de inrichting. Bij niet grondgebonden woningen/appartementen vanaf 5 wooneenheden worden autobergplaatsen verplicht ondergronds voorzien, bereikbaar via een vrije doorrijruimte van: - Minstens 6.00m breed bij een hoek van 90° - Minstens 5.00m breed bij een hoek van 60° - Minstens 4.00m breed bij een hoek van 45° - Minstens 3.50m breed bij een hoek van 30° In de omgevingsvergunningsaanvraag worden de autobergplaatsen/standplaatsen duidelijk ingetekend met de nodige maatvoering. In uitzonderlijke gevallen kan afgeweken worden van de opgelegde aantallen, en dit enkel op gemotiveerd verzoek, door het college van burgemeester en schepenen. Per wooneenheid wordt binnen de perceelsgrenzen minstens voorzien: - 2 autostandplaatsen bij grondgebonden woningen. - 1.3 autostandplaatsen verplicht ondergronds te voorzien vanaf een groepering van vijf niet-grondgebonden woningen (parkeereenheden af te ronden naar boven, ieder begonnen deel wordt als één geheel beschouwd). - 1 autostandplaats indien van toepassing, in zones voor sociaal wonen, bij voorkeur gegroepeerd te voorzien. - 1.3 autobergplaats bij toepassing van zorgwoningen (parkeereenheden af te ronden naar boven, ieder begonnen deel wordt als één geheel beschouwd). - 0.5 parkeerplaats voor bezoekers per wooneenheid op het openbaar domein. - Bijkomende normen: 0.8 parkeerplaats per persoon tewerkgesteld op eigen perceel, binnen de betreffende zone. - Minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² daghoreca, lokale handel, kantoren en diensten binnen de betreffende zone. - Supermarkt: 5 parkeerplaatsen per 100m² op eigen perceel, binnen de

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		betreffende zone. Per zone en/of per project wordt er zowel een parkeerstudie als een verkeersattractie en verkeersproductiestudie opgesteld. Deze informatieve studie wordt voor het indienen van de vergunningsaanvraag, waar ze als informatief document integraal deel van uitmaakt, in vooroverleg aan de stedelijke diensten voorgelegd en zo nodig op advies van de stedelijke diensten bijgestuurd. In de stedenbouwkundige aanvraag worden de autobergplaatsen/standplaatsen in functie van bewoners en bezoekers duidelijk ingetekend met de nodige maatvoering. Iedere woning dient te beschikken over een gesloten bergruimte (al dan niet gekoppeld) van minimaal 4m² welke voldoende verlucht is en bestemd voor het stallen van minimaal 1 fiets en het selectief bergen van afvalstoffen. De berging moet gemakkelijk toegang geven tot het openbaar domein d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging dient minimaal 90cm te zijn. Er worden voldoende publieke fietsenstallingen voorzien. Deze fietsenstallingen dienen bijkomend uiterst bereikbaar te zijn in de directe omgeving van de toegangen tot de gebouwen, het is toegelaten deze te clusteren.
		0.10 Begrippen Afsluiting: Omheining, begrenzing van een perceel. Bebouwingsindex (B/T): De bebauwingsindex is de verhouding van de bebouwbare oppervlakte (B) op de terreinoppervlakte (T) van een perceel. Bescheiden wonen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit: a) kavels met een oppervlakte van maximaal 500 m²; b) woonhuizen met een bouwvolume van maximaal 550 m³; c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van maximaal 240 m³.

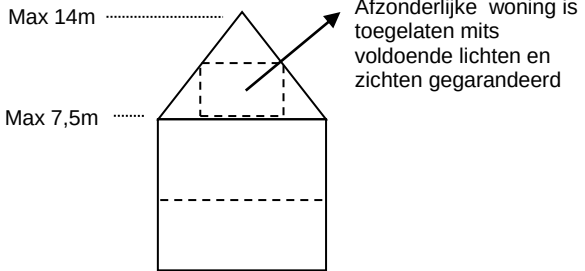
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 The diagram shows a rectangular plot labeled 'Perceel'. Below the plot, a dashed horizontal line is labeled 'As van de weg' (Road axis). A star symbol is placed on this line, labeled 'Referentiepunt' (Reference point).		Bestemming: De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte. De nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer de ondergeschikte functies niet aanleunen bij de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden. De procentuele berekening gebeurt op basis van de bruto-vloeroppervlakten. Bijgebouw: een vrijstaande constructie die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld is, niet bestemd voor een woonfunctie en beperkt in oppervlakte. Bouwdiepte: de totale diepte van het gebouw. De diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw, afstanden loodrecht op de bouwlijn. Bouwhoogte: Totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het bestaande wegpeil en het hoogste punt van het bouwwerk. Het wegpeil wordt gebaseerd op de voorliggende wegenis ter hoogte van de as van de weg en gemeten in het midden van het perceel (zie ook nevenstaande figuur). Uitzonderingen van ondergeschikte bouwonderdelen op het hoogste punt zijn schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ... Bruto-vloeroppervlakte: De som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van niet-overdekte buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet opgesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

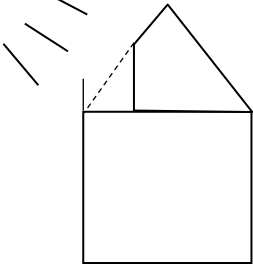
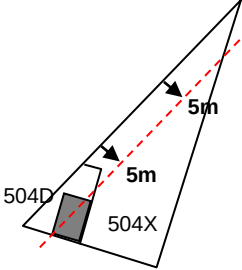
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Constructie: elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is. Woningdichtheid/bebouwingdichtheid: Het aantal woningen /totale oppervlakte van de bestemmingszone of projectzone. Eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Gesloten bebouwing: Bebouwingswijze waarbij gebouwen langs beide zijden, met scheidsmuren, (gedeeltelijk) worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van de percelen. De uiteinden van de reeks moeten als kopgevels esthetisch verantwoord afgewerkt worden. Meergezinswoning: gebouw bestaande uit meerdere woonentiteiten. Elk gebouw, anders dan een eengezinshuis, dat meer dan één woning bevat (appartementengebouw en gebouwen met collectieve woningen). Perceelsgrens: Een grens van het (bouw)perceel. De op het plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van delingen steeds aangepast worden. Plat dak: Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager of gelijk is aan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen. Representatieve gevel: Zichtbare gevel van een gebouw op een zichtlocatie, waarvoor bij het ontwerp en de uitvoering speciaal aandacht besteed werd aan de architectuur: eigentijdse vormtaal, harmonische compositie van de gevelopeningen, duurzaam materiaalgebruik, doordachte weergave van reclame,... Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

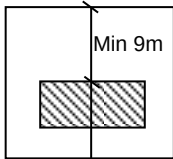
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Tuinstroken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op nevenstaande figuur. Verharding: Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn (beton)klinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt, dolomiet enz. Waterdoorlatende verhardingen zijn verhardingen met waterdoorlatende ondergrond die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zoals betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen... Voorbouwlijn: Locatie waarop de voorgevel van een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt ingeplant. (Bestemmings)Zone: Een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming. Zonegrens: Grens van een bestemmingszone.

Art. 1 Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Wonen
		BESTEMMING
De voorschriften zijn afgestemd op de voorschriften uit BPA 'Nr. 7a De Tabaart' die gedeeltelijk binnen het plangebied ligt. Binnen het BPA gelden de voorschriften voor de zone aangeduid als gesloten bebouwing. Voor dit RUP is het wenselijk de bestemmingszones niet meer af te bakenen zoals binnen het BPA, hetgeen meer flexibiliteit als resultaat zal hebben zonder de restricties uit het BPA. Onder kleine ambachtelijke bedrijven worden bedrijven verstaan waar het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit, zoals: fietsenwinkel met werkplaats,... Voor de term "kleinhandel" verwijzen we naar het Decreet integraal handelsvestigingsbeleid (15 juli 2016) waarbinnen de krijtlijnen vastgelegd werden voor een meer duurzame organisatie van detailhandel in Vlaanderen. Volgende soorten handel worden hierin onderscheiden: 1° verkoop van voeding 2° verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;	- Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemmingen: vrije beroepen, diensten, kantoren, kleinhandel, ambachtelijke bedrijven	Deze zone is bestemd voor wonen. Nevenbestemmingen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - De nevenbestemming omvatten diensten, vrije beroepen, kantoren, kleinhandel (beperkt tot verkoop van voeding en andere producten zoals omschreven in het 'Decreet integraal handelsvestigingsbeleid') of kleinschalige ambachtelijke bedrijven; - De nevenbestemming bedraagt maximaal de helft van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - Kleinhandelsfuncties zijn enkel op het gelijkvloers toegelaten; - Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn zowel op het gelijkvloers als op verdieping toegelaten. Industrie is niet toegelaten.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
3° verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw; 4° verkoop van andere producten. Rekening houden met de ligging van het plangebied – en om niet te concurreren met het stadscentrum – zijn enkel categorie 1 en 4 hier gewenst.		
		INRICHTING
		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.
		Bebouwingsvorm
		Binnen de bestemmingszone zijn zowel één- als meergezinswoningen toegelaten, de bouwvorm is vrij.
		Bouwhoogte en dakvorm
De mogelijkheden naar bouwhoogte en dakvorm zijn afgestemd op de bestaande mogelijkheden. 	- Max 2 bouwlagen - Kroonlijsthoogte: max 7,5m - Nokhoogte: max 14m - Dakvorm: vrij	Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd: - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 7,5m. De nokhoogte bedraagt maximaal 14m. - De dakvorm is vrij. De dakvorm en de kroonlijsthoogte van nieuwe gebouwen dienen te worden afgestemd op de aangrenzende gebouwen. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerst bouwende de dakvorm en de kroonlijsthoogte. - Terrassen worden zo ingericht dat de inkijk tot een minimum beperkt wordt. (Bijvoorbeeld niet aan straatzijde, afgewerkt met kwalitatieve, niet-doorkijkbare afsluiting,...)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Lichtinval + zichten 		- Een afzonderlijke woning onder het dakvlak is mogelijk indien er voldoende lichten en zichten gegarandeerd worden.
Bouwdiepte en inplanting		
 Het huidige perceel '504D' laat niet toe een eventuele nieuwe woning op 5m van de perceelsgrens in te planten. Hierdoor is een nieuwe indeling tussen de loten 504D en 504X nodig. Deze handeling is nodig aangezien de verbinding voor langzaam verkeer opengetrokken dient te worden in de richting van de Maastrichterstraat om zo een betere zichtbaarheid te bekomen vanop de weg. Ook in functie van de realisatie van een kwalitatieve woning met een kwalitatieve buitenruimte is dit wenselijk.	- Diepte tuinzone: min 9m	- In het geval van het slopen van de woning gelegen op perceel 504D dient de nieuwe woning op min. 5m van de westelijke perceelsgrens gebouwd te worden zoals aangeduid op de afbeelding hiernaast. Hierdoor is een nieuwe indeling van de percelen 504D en 504X nodig. - De woningen worden zo ingeplant dat er steeds een minimale tuindiepte van 9m wordt gegarandeerd.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 De afstand tussen de achtergevel van de woning en de perceelsgrens bedraagt steeds minimaal 9m.		
		Bijgebouwen
	- Oppervlakte: max 10% achtertuin - Hoogte max 3,5m	Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot maximaal 10% van de oppervlakte van de achtertuin. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5m met een vrije dakvorm.
		Bestaande watertoren
		De bestaande watertoren zal in zijn bestaand karakter (afmetingen, basismateriaal, gebruik) bewaard blijven. Aanpassingen zullen met respect voor de eigenheid van het gebouw gebeuren. Functionele openingen (ramen, verluchting,...) zullen op een logische manier ingepast worden in de bestaande gevelgeleding en in functie van de aansluiting op de woonzone. Aansluitingen met nieuwe bouwvolumes zullen op een kwaliteitsvolle manier gebeuren.
		Onbebouwde delen
	- Afsluitingen max 2m hoog	De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of in functie van toegangen of parkeren. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van aanleg terrassen, toegangen naar de woning, bijgebouwen, oprit of parkeren. Afsluitingen Afsluitingen zijn, met een maximum hoogte van 2m, onder volgende vorm

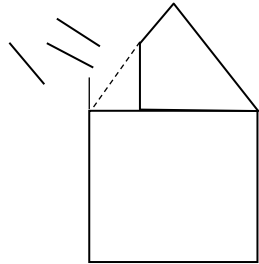
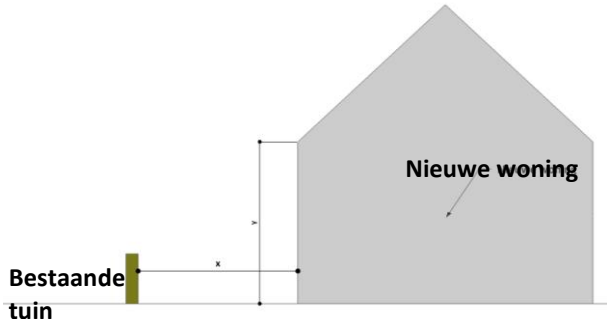
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		toegelaten: - Als levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting al dan niet met draad versterkt; - Open hekwerk of palen met draadwerk, al dan niet in combinatie met levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting of klimopbegroeiing. Afsluitingen in degelijk siermateriaal o.a. hout zijn ook toegelaten. Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld.

Art. 2 Projectzone voor stedelijk wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Wonen
		BESTEMMING
De onbebouwde ruimte achter Maastrichterstraat en Tabaartstraat wordt aangeduid als projectzone. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een projectzone voor wonen, aansluitend bij de wijk. En een projectzone met meer mogelijkheden naar complementaire functies aansluitend bij bedrijventerrein Spelver (art. 3). In deze projectzone zijn beperkte nevenbestemmingen toegestaan. De mogelijkheden zijn minder ruim dan langs de Tabaartstraat en de Maastrichterstraat gezien de ligging in het binnengebied, achter de woonlinten.	- Hoofdbestemming is wonen - Nevenbestemmingen: vrije beroepen of diensten	Deze zone is bestemd voor wonen. Nevenbestemmingen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - De nevenbestemming omvat diensten of vrije beroepen; - De nevenbestemming bedraagt maximaal de helft van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - Diensten en vrije beroepen zijn enkel op het gelijkvloers toegelaten. Industrie, kantoren, handel en ambachtelijke bedrijven zijn niet toegelaten.
		INRICHTING
In een ruimtelijk uitvoeringsplan dat woonuitbreidingsgebied omzet naar woongebied, moet een norm van 40% opgelegd worden als bescheiden woonaanbod (ook voor private gronden). Deze norm bepaalt het aandeel te realiseren woningen dat voorzien moet worden als bescheiden woonaanbod (voor definitie zie 0.10).		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Het aandeel woningen dat dient voorzien te worden als bescheiden woningen bedraagt minimaal 40%.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Bebouwingsvorm
Om differentiatie in typologieën te kunnen realiseren wordt de bouwvorm vrij gelaten. Er kan traditioneel gebouwd worden (open, halfopen, gesloten) of er kan gewerkt worden met vernieuwende duurzame typologieën die rekening houden met bezonningsmogelijkheden enz. De verhouding van de bebouwde oppervlakte tot de volledige bestemmingszone bedraagt maximaal 25%. Dit komt overeen met een maximale bebouwde oppervlakte van +- 1.800m². Er is een marge van 600 m² tussen de bebouwingsindex op het masterplan (16%) en de bebouwingsindex opgenomen in de voorschriften. In het RUP wordt een minimale dichtheid van 28 WE/ha nagestreefd voor de ontwikkeling van het aangesneden woonuitbreidingsgebied (projectzones in art. 2 en 3) . Art. 2 wordt voorzien voor stedelijk wonen waarbij een combinatie van een- en meergezinswonen wordt beoogd, waarbij het gabarit meer aansluit bij de bestaande bebouwing. Deze visie leidt ertoe dat voor deze zone een minimale dichtheid van 25WE/ha wordt voorzien. De projectzone in art. 3 is een overgangszone tussen de kleinschaligere bebouwing westelijk van het plangebied en de grootschaligere bebouwing oostelijk van het plangebied. Hier worden grotere volumes bestaande uit meergezinswonen beoogd. De minimale dichtheid bedraagt daarom 30 WE/ha. Voor beide zone samen komen we dan op een gemiddelde minimale dichtheid van 28WE/ha.	- Eén- en meergezinswoningen toegelaten - Bouwvorm is vrij - B/T: max 25% - Min 25 won/ha	- Binnen de bestemmingszone kunnen zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen worden gerealiseerd. - De bouwvorm is vrij. - Woningen dienen een kwaliteitsvolle voorgevel te voorzien ten opzichte van het openbaar domein. - De bebouwing is een kwaliteitsvol en samenhangend geheel van gebouwen. De realisatie kan gefaseerd verlopen. - De eerste aanvrager dient via een inrichtingsvisie voor de gehele projectzone een inzicht te verlenen in de ontsluiting, waterbuffering, publiek groen, parkeren, verbindingen voor langzaam verkeer, en de dichtheid in de hele projectzone en hierbij aan te tonen dat de ontwikkeling van de 1^e fase de volgende fasen niet hypothekeert. - Bebouwingsindex: max 25% - De minimale bebouwingsdichtheid bedraagt 25 wooneenheden per hectare.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Volledig wonen: → $B/T = \max 25\% = \max 1872\text{m}^2 \text{ (x3BL)} \rightarrow 5616\text{m}^2$ $(100\text{m}^2/\text{WE}) \rightarrow \boxed{56 \text{ WE}}$ De minimale bebouwingsdichtheid bedraagt 25WE/ha. Voor deze bestemmingszone afzonderlijk betekent dit 18 wooneenheden in totaal. In het masterplan worden 10 volumes voorzien waarvan min. 4 dienen ingericht te worden als meergezinswoning (3 woningen per volume, ofwel één woning per bouwlaag) om de minimale dichtheid te halen. 		
Er mogen maximaal 3 volwaardige bouwlagen tot aan de kroonlijst of dakrand worden gerealiseerd. In het geval van 2 bouwlagen kan er bijkomend nog een setback	- Max 2 bouwlagen en setback of max 3 bouwlagen zonder	Bouwhoogte en dakvorm - De bebouwing telt 2 volwaardige bouwlagen met eventueel een setback of maximaal 3 volwaardige bouwlagen zonder setback. - De maximale bouwhoogte bedraagt 14m.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
voorzien worden, in het geval er 3 bouwlagen worden voorzien is een setback niet mogelijk. Lichtinval + zichten 	setback - Max kroonlijsthoogte: 7,5m of 11,5m - Max bouwhoogte 14m - Dakvorm is vrij	- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,5m in het geval van 2 bouwlagen en maximaal 11,5m in het geval van 3 bouwlagen. - De dakvorm is vrij. - Een afzonderlijke woning onder het dakvlak is mogelijk indien er voldoende lichten en zichten gegarandeerd worden. - Terrassen worden zo ingericht dat de inkijk tot een minimum beperkt wordt.
		Inplanting
Door de 45°-regel toe te passen voor de zijtuin en een minimale achtertuinzone te bepalen zal de privacy gegarandeerd worden ten opzicht van de achter- of zijburen. Meer bepaald dient afstand y groter of gelijk te zijn aan afstand x, zoals weergegeven op onderstaande tekening. 	- 45°-regel - Achtertuinzone min 9m	- Voor woningen en appartementsgebouwen die met hun zijtuin grenzen aan bestaande achtertuinen dient de breedte van de zijtuinzone minimaal gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van de hoofdgebouwen (45° regel). - De woningen en appartementsgebouwen dienen een minimale achtertuinzone van 9 meter te hebben.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De bijgebouwen kunnen enkel in de achtertuinzone geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 10% van de achtertuin. Voor meergezinswoningen is het verplicht de bijgebouwen zoveel mogelijk te clusteren.	- Oppervlakte: max 10% achtertuin - Hoogte max 3,5m	Bijgebouwen Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot maximaal 10% van de achtertuin. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5m met een vrije dakvorm. In het geval van meergezinswoningen zijn bijgebouwen enkel geclusterd toegestaan.
		Onbebouwde delen De niet-bebouwde delen van de bestemmingszone worden ingericht als openbaar domein, publieke of private (collectieve) ruimten of groenzones, met een voldoende uitrusting en inrichting, tenminste in functie van toegankelijkheid, veiligheid, verlichting en kwalitatieve groenvoorzieningen. Binnen de onbebouwde delen van de bestemmingszone kunnen ontsluitingswegen en voetwegen worden aangelegd, private tuinen, publieke groenzones en parkeerzones. De onbebouwde delen van de private percelen dienen ingericht te worden als tuin of in functie van gegroepeerde parkeerruimte. Tenminste 20 % van de oppervlakte van de bestemmingszone dient ingericht te worden als publieke groene ruimte. Er dient een samenhangend en aaneensluitend groen geheel gecreëerd te worden met het groen uit de projectzone van artikel 3. Daarbij dienen de trage wegen hierin geïntegreerd te worden. In de voortuin van de bouwloten dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegangen en parkeren. Voortuinen worden verplicht beplant. Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen bomen en beplanting. Afsluitingen in de voortuin gebeuren verplicht d.m.v. een haag of (ingegroende) draad, en zijn enkel op de zijdelingse perceelsgrens toegestaan.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In functie van sociale controle zal de bovengrondse parking zichtbaar moeten zijn vanop het openbaar domein. Ook dient de parking voldoende verlicht te worden om de veiligheid te kunnen garanderen. In de inrichtingsstudie dient aangetoond te worden welke ingrepen worden getroffen om een veilige parking te realiseren.		Parkeren Een publieke bovengrondse parkeergelegenheid is verplicht te realiseren in functie van de voorzieningen langsheen de Maastrichterstraat. De parkeergelegenheid voorziet minimaal 20 parkeerplaatsen. Ontsluiting De ontsluiting verloopt via de Tabaartstraat en/of Spelverstraat. Een ontsluiting via de Maastrichterstraat is niet toegestaan.

Art. 3 Projectzone voor multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied

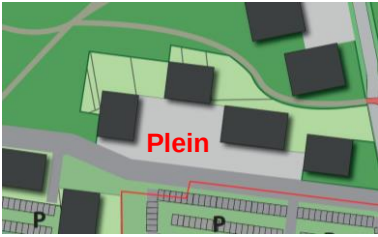
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Wonen
		Bestemming
Voor de term “kleinhandel” verwijzen we naar het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (15 juli 2016) waarbinnen de krijtlijnen vastgelegd werden voor een meer duurzame organisatie van detailhandel in Vlaanderen. Volgende soorten handel worden hierin onderscheiden: 1° verkoop van voeding 2° verkoop van goederen voor persoonsuitrusting; 3° verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw; 4° verkoop van andere producten. Onder kleinhandelsactiviteiten wordt in dit geval verstaan: dagdagelijkse voorzieningen zoals een bakker, slager,... De handel mag niet concurreren met handel in het centrum. Er is daarom geen verkoop van goederen voor persoonsuitrusting (conform Decreet integraal handelsvestigingsbeleid) toegelaten. Verkoop van planten is niet inpasbaar op deze locatie. Enkel verkoop van voeding en andere producten (bv. slager, bakker,	- Hoofdbestemming: wonen - Nevenbestemmingen: kantoren, handel, vrije beroepen, diensten, horeca - Handel max 100m² - Horecavoorzieningen max 150m²	Deze zone is bestemd voor wonen. Naast het wonen zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten: - Kantoren; - Kleinhandel (<i>Verkoop van voeding en andere producten zoals omschreven in het ‘Decreet integraal handelsvestigingsbeleid’</i>); - Vrije beroepen; - Diensten die niet hinderlijk zijn ten aanzien van de woonfunctie; - Kleinschalige horecavoorzieningen. Deze nevenbestemmingen zijn toegelaten wanneer voldaan wordt aan onderstaande bepalingen: - Verkoop van voeding en andere producten is enkel toegelaten op het gelijkvloers. De maximale toegestane bruto-vloeroppervlakte van een handelsfunctie bedraagt 100m². - De overige ondergeschikte bestemmingen zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdieping toegelaten. - Horecavoorzieningen hebben een maximale bruto-vloeroppervlakte van

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
krantenwinkel,...) is hier toegelaten. Aanleunende functies passen bij het wijkkarakter van de omgeving. Gezien de ligging (goed ontsloten, aansluitend bij bedrijventerrein,...) worden de toegestane complementaire functies ruim gehouden en kunnen ook kantoren en kleinschalige horecavoorzieningen worden toegestaan. Onder kleinschalige horecavoorzieningen wordt verstaan: broodjesbar, kleine taverne i.f.v kantoren, ... Grootschalige horeca zoals feestzalen, ... zijn hier niet wenselijk. Daarom wordt de toegelaten oppervlakte enigszins beperkt.		150m ² .
		Inrichting
In een ruimtelijk uitvoeringsplan dat woonuitbreidingsgebied omzet naar woongebied, moet een norm van 40% opgelegd worden als bescheiden woonaanbod (ook voor private gronden). Deze norm bepaalt het aandeel te realiseren woningen dat voorzien moet worden als bescheiden woonaanbod (voor definitie zie 0.10).		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Het aandeel woningen dat dient voorzien te worden als bescheiden woningen bedraagt minimaal 40%.
		Bebouwingsvorm
De bestemmingszone wordt ingericht met verschillende meergezinswoningen die zich zowel langs de Spelverstraat bevinden als langs de nieuwe verbinding tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat. De overige ruimte wordt dan groen ingericht, aansluitend bij het centrale park. De verhouding van de bebouwde oppervlakte op de	- Enkel meergezinswoningen toegelaten	- Binnen de bestemmingszone kunnen enkel meergezinswoningen worden gerealiseerd. - De bebouwing vormt een kwaliteitsvol en samenhangend geheel van bebouwing. De realisatie kan gefaseerd gebeuren. - De eerste aanvrager dient via een inrichtingsvisie voor de gehele projectzone een inzicht te verlenen in de ontsluiting, waterbuffering, publiek groen,

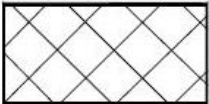
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
volledige bestemmingszone bedraagt maximaal 20%. Dit komt overeen met een maximale bebouwde oppervlakte van 5.265m². Er is een marge van 800 m² tussen de bebouwingsindex op het masterplan (17%) en de bebouwingsindex opgenomen in de voorschriften. In het RUP wordt een minimale dichtheid van 28 WE/ha nagestreefd voor de ontwikkeling van het aangesneden woonuitbreidingsgebied (projectzones in art. 2 en 3) . Art. 2 wordt voorzien voor stedelijk wonen waarbij een combinatie van een- en meergezinswonen wordt beoogd, waarbij het gabarit meer aansluit bij de bestaande bebouwing. Deze visie leidt ertoe dat voor deze zone een minimale dichtheid van 25WE/ha wordt voorzien. De projectzone in art. 3 is een overgangszone tussen de kleinschaligere bebouwing westelijk van het plangebied en de grootschaligere bebouwing oostelijk van het plangebied. Hier worden grotere volumes bestaande uit meergezinswonen beoogd. De minimale dichtheid bedraagt daarom 30 WE/ha. Voor beide zone samen komen we dan op een gemiddelde minimale dichtheid van 28WE/ha. • Volledig wonen: → $B/T = \max 20\% = \max 5.265m^2 \times 3,5BL \rightarrow 18.428m^2$ $(100m^2/WE) \rightarrow \boxed{184 WE}$ • 50% Voorzieningen op gelijkvloers: → $B/T = \max 20\% + 50\% \text{ glvl} = \text{voorzieningen} \rightarrow$ $(5.265m^2/2) + (5.265 \times 2,5BL), (100m^2/WE) \rightarrow \boxed{157 WE}$ • 100% Voorzieningen op gelijkvloers: → $B/T = \max 20\% + 100\% \text{ glvl} = \text{voorzieningen} \rightarrow$	- B/T max 20% - Min 30 won/ha	parkeren, verbindingen voor langzaam verkeer, en de dichtheid in de hele projectzone en hierbij aan te tonen dat de ontwikkeling van de 1^e fase de volgende fasen niet hypothekeert. - De bebouwingsindex bedraagt maximum 20%. - De minimale bebouwingsdichtheid bedraagt 30 wooneenheden per hectare. In het geval van ontwikkeling van de overdrukzone Art. 4 'Zone voor grootschalige detailhandel' is het toegelaten de oppervlakte van de overdrukzone die binnen de bestemmingszone van Art. 3 'Projectzone voor multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied' valt af te trekken van de totale oppervlakte bij de berekening van de minimale woningdichtheid.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
(5.265x2,5BL), (100m²/WE) → 131 WE De minimale bebouwingsdichtheid bedraagt 30WE/ha. Voor deze bestemmingszone afzonderlijk betekent dit 79 wooneenheden in totaal. In het masterplan zijn +-130 wooneenheden voorzien (uitgaande van gelijkvloerse laag die volledig uit complementaire functies bestaat). 		
		Bouwhoogte en dakvorm
	- Dakvorm: vrij - Max 3 bouwlagen met setback - Bouwhoogte: max 15m - Kroonlijsthoogte: max 11,50m	- De dakvorm is vrij. - Er zijn maximaal 3 bouwlagen met een setback toegestaan. - De bouwhoogte bedraagt maximum 15m. - De kroonlijsthoogte is maximaal 11,50m. - Een afzonderlijke woning onder het dakvlak is mogelijk indien er voldoende

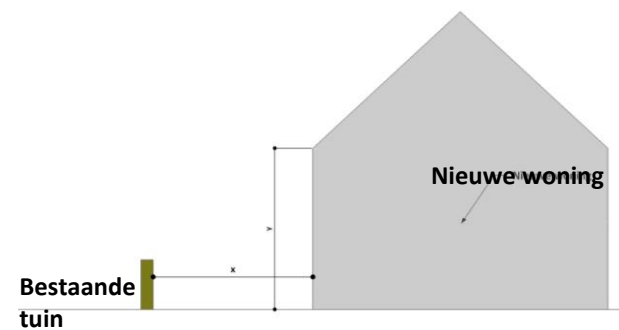
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		lichten en zichten gegarandeerd worden.
		Onbebouwde delen
Binnen de bestemmingszone is het verplicht om een aandeel groen te voorzien, als aanzet voor de groene centrale as die de verbinding zal maken zowel naar het noorden, oosten als naar het zuiden. Buurt- en voetwegen worden geïntegreerd in de groene as en het groen maakt de koppeling tussen Art. 2 en Art. 3. Op het masterplan wordt er een groene ruimte aangeduid, deze heeft minimaal een oppervlakte van 20% van de gehele bestemmingszone wat overeenkomt met 5.200m². In functie van sociale controle zal de bovengrondse parking zichtbaar moeten zijn vanop het openbaar domein. Ook dient de parking voldoende verlicht te worden om de veiligheid te kunnen garanderen. In de inrichtingsstudie dient aangetoond te worden welke ingrepen worden getroffen om een veilige parking te realiseren. Het plein zorgt voor een ontmoetingsplek in de nabije omgeving van de groene as, en ter hoogte van de nevenfuncties in de gelijkvloerse plint. Het plein zorgt voor de realisatie van een wijkcentrum in de nieuwe wijk ter hoogte van de nieuwe voorzieningen. Als het gelijkvloers volledig in functie van wonen wordt ontwikkeld is de pleinfunctie niet noodzakelijk.	- Min 20% groene en publieke ruimte	De niet-bebouwde delen van de bestemmingszone worden ingericht als openbaar domein, publieke of private (collectieve) ruimten of groenzones, met een voldoende uitrusting en inrichting, tenminste in functie van toegankelijkheid, veiligheid, verlichting en kwalitatieve groenvoorzieningen. Tenminste 20 % van de oppervlakte van de bestemmingszone dient ingericht te worden als publieke, groene ruimte. Er dient een samenhangend en aaneensluitend groen geheel gecreëerd te worden met het groen uit de projectzone van artikel 2. Daarbij dienen de trage wegen hierin geïntegreerd te worden. Parkeren Een publieke parkeergelegenheid is verplicht te realiseren in functie van de voorzieningen binnen de bestemmingszone. De parkeergelegenheid voorziet minimaal 20 parkeerplaatsen. Pleinfunctie Van het openbaar domein dient er een gedeelte worden aangelegd als publiek plein. Er worden wanden naar dit plein gericht. Dit plein heeft verschillende functies zoals toegang tot de gebouwen, aanleg van publiek groen, integratie van voetpaden, zone voor ontmoetingen,... De pleinfunctie is enkel verplicht indien de plint van de gebouwen hoofdzakelijk wordt ingevuld met kleinhandelsfuncties of horecavoorzieningen. Indien er enkel woningen en kantoren voorzien worden is het inrichten van een pleinfunctie niet verplicht.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		In de uitvoering dient er een duidelijk onderscheid te zijn tussen de wegenis en de pleinfunctie wat betreft materiaalgebruik.
		Reclamevoorzieningen Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden indien zij: - Onderdeel uitmaken van het gebouw en geïntegreerd worden in of op de gevel van het gebouw. - Voldoen aan volgende voorwaarden: - o Maximale oppervlakte van 4m² per gebouw.

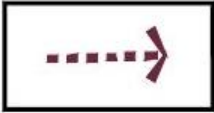
Art. 4 Zone voor grootschalige detailhandel (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ////
		Bestemming
Het is de bedoeling in deze zone de oprichting van een grootwarenhuis toe te laten. Gezien de ligging is de zone hiertoe geschikt. Er wordt een compact gebouw beoogd waar op het eerste verdiep woningen worden gerealiseerd of waar eventueel aanvullende functies op de handel kunnen plaatsvinden. Er is slechts één volume toegelaten. Indien de overdrukzone komt te vervallen zal de onderliggende bestemmingszone in werking treden en is de oprichting van een handelszaak niet meer mogelijk. De onderliggende bestemming kan sowieso ontwikkeld worden indien de eigenaars afzien van de realisatie van een handelsfunctie. Tijdelijk worden er meer mogelijkheden gegeven.	- Hoofdbestemming: handel	De zone is bestemd voor grootschalige detailhandel (enkel verkoop van voeding en andere producten zoals omschreven in het 'Decreet integraal handelsvestigingsbeleid') en aan handel gerelateerde functies. Wonen is toegelaten als nevenbestemming, maar uitsluitend op het verdiep. De overdrukzone zal vervallen indien er binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het RUP geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend is voor de realisatie van een handelsfunctie in deze zone en er binnen de geldigheid van een afgeleverde omgevingsvergunning voor de realisatie van een handelsfunctie in deze zone niet gestart is met de werken.
		Inrichting
Onder aanvullende functies op de handel wordt verstaan: vergaderzalen, refter, kantoor,...		De hoofdbestemming 'handel' bevindt zich enkel op het gelijkvloers. Het verdiep is uitsluitend te gebruiken ten behoeve van de aanvullende functies op de handel of voor woongelegenheden. Het is verplicht een woonfunctie te voorzien op het eerste verdiep.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Zoals aangegeven op het masterplan zal de maximale afmeting van het grootwarenhuis ongeveer 2.800m² bedragen. Dit komt overeen met een bebouwingsindex van 30%. Het is niet de bedoeling een dichte wand te creëren naar de Maastrichterstraat, maar een gebouw met ramen die een bepaalde openheid richt naar de weg. Om het gebouw in de omgeving te laten inpassen zal er voor de gevel gebruik gemaakt moeten worden van bakstenen.	- 1 volume toegelaten - B/T: max 30% - Min 30% 2^e bouwlaag - Gevelbekleding: min 75% baksteen	Bebouwingsvorm Binnen de overdrukzone is slechts één volume toegelaten met één handelsfunctie. - De bebouwingsindex van de bestemmingszone bedraagt maximaal 30%. - De bebouwing vormt een kwaliteitsvol en samenhangend geheel en heeft een kwalitatieve gevel gericht naar de Maastrichterstraat. - Minimaal 30% van de oppervlakte van de 1e bouwlaag dient voorzien te worden van een 2e bouwlaag, die gericht is naar de Maastrichterstraat. - De gevel gericht naar de Maastrichterstraat dient verplicht openingen te voorzien. - De gevelbekleding zal bestaan uit minimum 75 % baksteen.
		Bouwhoogte, dakvorm en inplanting - De dakvorm is vrij; - Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten; - De hoogte van de handelsruimte bedraagt maximaal 6m; - De kroonlijsthoogte is maximaal 7,5m; - De maximale bouwhoogte bedraagt 14m. Waar er wordt aangesloten op de bestaande bebouwing dient het gabarit (kroonlijsthoogte, dakvorm, nokhoogte) van de bestaande bebouwing gevolgd te worden, ten minste over een lengte van 20m. In het geval er niet wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, wordt m.b.t. de plaatsing van nieuwe gebouwen de 45°-regel gehanteerd.



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Het is verplicht om een minimaal gedeelte van de volledige bestemmingszone als groene ruimte te voorzien gezien het beoogde karakter van het binnengebied, geschetst in het masterplan. 25% komt overeen met 2.500m² binnen de gehele bestemmingszone.	- Min 25% groene ruimte	Onbebouwde delen De niet-bebouwde delen van de bestemmingszone worden ingericht als openbaar domein, publieke of private groenzones, zones in functie van ontsluiting of parkeren, met een voldoende uitrusting en inrichting, tenminste in functie van toegankelijkheid, veiligheid, verlichting en kwalitatieve groenvoorzieningen. Indien er een parking voorzien wordt zullen er verplicht hoogstambomen geïntegreerd moeten worden in de inrichting ervan. Tenminste 25 % van de oppervlakte van de overdrukzone dient ingericht te worden als groene ruimte. Hemelwater dient gebufferd te worden op eigen terrein.
		Reclamevoorzieningen Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden indien zij: - Onderdeel uitmaken van het gebouw en geïntegreerd worden in of op de gevel van het gebouw; - Voldoen aan volgende voorwaarden: ○ De uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de uiterste bovenrand van de gevelwand; ○ Reclamepanelen, publiciteitsborden en/of uithangborden plaatsen op de daken is verboden; ○ De reclamevoorziening heeft als maximale afmetingen: 12,5mx3m; ○ Er is slechts één reclamevoorziening toegelaten per gevelvlak.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Ontsluiting 'Art. 4 Zone voor handel' De toegang tot de bestemmingszone wordt georganiseerd rechtstreeks vanaf de Maastrichterstraat of via de nieuwe ontsluiting tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat. Het is niet toegestaan de uitrit van de handelsfunctie via de Maastrichterstraat te voorzien.

Art. 5 Groene as (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ////
		Bestemming
		De zone is bestemd voor de inrichting van een groene as dwars door het woongebied.
		Inrichting
Om te verzekeren dat er een groene as wordt ingericht zoals aangegeven op het masterplan wordt deze as reeds in de eerste ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aangeduid. Op deze manier kan er in de toekomst gemakkelijk op aangesloten worden voor de verdere uitbouw van deze centrale, groene as. 	- Minimale breedte 10m	De groene as, zoals aangeduid op het grafisch plan dient verplicht gerealiseerd te worden. Het tracé van de groene as wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan. De as van de groene verbinding kan verschuiven binnen de artikels 2 en 3, zolang deze steeds gekoppeld wordt aan de verbinding voor langzaam verkeer. De breedte van de groene as bedraagt minimaal 10m. Binnen deze minimale breedte is het mogelijk de verbinding voor langzaam verkeer te realiseren. Het is enkel toegelaten de groene as te onderbreken voor de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg.

Art. 6 Ontsluiting (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ////
		Bestemming
		De pijl duidt aan dat een lokale ontsluitingsweg aangelegd, onderhouden en beheerd kan worden.
		Inrichting
	- Breedte openbaar domein: min 10m	Het tracé van de ontsluitingsweg wordt indicatief weergegeven op het plan. De as van de ontsluitingsweg kan verschuiven binnen het plangebied t.a.v. de op het plan aangeduide verbinding zolang de verbinding tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat steeds gegarandeerd blijft. Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van deze weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone toegelaten. De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moeten herkenbaar zijn in de aanleg. De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 10m. De inrichting en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving. Een dichte verharding is hier toegestaan.

Art. 7 *Ontsluiting voor langzaam verkeer (indicatief)*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ////
		Bestemming
Om het binnengebied en de omgeving toegankelijk te maken voor langzaam verkeer worden er op strategische locaties verbindingen voorzien. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.		De zone dient om verbindingen voor langzaam verkeer te voorzien of in stand te houden.
		Inrichting
Om een goede doorgang mogelijk te maken hebben deze verbindingen een minimale breedte van 2,50m. De ligging op het grafisch plan is indicatief aangeduid. Bij een eventuele afbraak van de woning op perceel 504D kan er een aangepaste ligging voorzien worden waarbij het groen wordt doorgetrokken tot tegen de Maastrichterstraat.	- Minimale breedte 2,5m	Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en kan verplaatst worden vanaf de aanduiding op het grafisch plan binnen de artikels 1, 2 en 3. De verbinding tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat dient evenwel verplicht gerealiseerd te worden. De minimale breedte van de verbindingen is 2,50m.