

Dit BPA is een gedeeltelijk herziening van het BPA nr. 13 "Stassano" (M.B. 17.11.1994). Binnen de afbakening van dit BPA worden de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het oorspronkelijke BPA gedeeltelijk vervangen. Het gaat om volgende bestemmingen die vervangen worden:

- Woonzone 1
- Woonzone 2
- Wegenis
- Zone voor koeren en hovingen
- Groenzone
- Voetgangers- en fietsas

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>ART. 1.: ZONE VOOR WONEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor woongelegenheden.</p> <p>In deze zone wordt ruimte gelaten voor het architectonisch ontwerp. Doch werden een aantal randvoorwaarden opgelegd om tot een kwalitatieve inrichting te komen en waarbij rekening gehouden wordt met de omgeving (o.a zichtrelaties behouden).</p> <p>Om het stallen van de wagen niet af te afwentelen op het openbaar domein, is het verplicht per woongelegenheden een garage/parkeerplaats te voorzien.</p>	<p>Bestemming: Het gebied is bestemd voor wonen.</p> <p>Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwing wordt gegroepeerd in afzonderlijke entiteiten. ▪ De bebouwbare oppervlakte bestaat uit 4 afzonderlijke bouwzones die elk minimum 15m op 25m groot zijn en samen maximaal 45% van de oppervlakte van deze 'zone voor wonen' omvat. ▪ Alle gebouwen dienen architecturaal één geheel te vormen ▪ In het gebouw kunnen 3 bouwlagen ingericht worden, met een maximale hoogte van 10 meter boven de vloerpas. Een aanvullende bouwlaag als penthouse over max. 70 % van de onderliggende bouwlaag en beperkte technische verdieping onder hellend dak is toegestaan. ▪ De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 1 meter boven de vloerpas van de bestaande garages. Er wordt tevens een kelderverdieping met inrit voorzien geschikt voor garages en/ of bergingen (volledig of gedeeltelijk verzonken). De kelderverdieping heeft dezelfde oppervlakte als het gelijkvloerse verdiep. ▪ Max. 10% van de totale vloeroppervlakte mag voor diensten/kantoren gebruikt worden. ▪ Per woongelegenheden dient minimum 1 parkeerplaats/garage voorzien te worden, deze bevinden zich onder de bebouwing. De parkeerplaatsen die hierin niet kunnen ondergebracht worden, dienen voorzien te worden binnen de zone voor wegenis (art.4).

	De niet-bebouwde delen worden ingericht als een kwalitatieve groene ruimte. Bij het indienen van een bouwaanvraag dient eveneens een inrichtingsplan (met aanduiding van o.a. beplantingen, waterpartijen, wandelpaden, toegangen tot de gebouwen) van deze kwalitatieve groene ruimte gevoegd te worden. Tevens moet er ruimte voorzien zijn voor het bufferen en laten infiltreren van regenwater .
ART. 2A GROENZONE TYPE A	
<p>Deze zone vormt de verbinding tussen kleinere en grotere groengebieden (step-stones) in het stedelijk weefsel.</p> <p>Het gebied wordt ingericht in functie van natuurontwikkeling. De aanleg van fiets- en voetpaden zorgt voor de 'beleving' van dit gebied.</p>	<p>Bestemming: Het gebied is bestemd voor de realisatie van groenvoorzieningen en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.</p> <p>Inrichting: Binnen dit gebied zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van natuur- en landschapsbehoud, herstel en -ontwikkeling; - de aanleg van fiets- en voetpaden in onverharde materialen (uitgezonderd fietsers- en voetgangersas bedoeld in art.8) - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - heraanleggen of verplaatsen van grachten en aanleggen van nieuwe open grachten.
ART. 2B GROENZONE TYPE B	
Zie artikel 2A	<p>Bestemming: Zie artikel 2A</p> <p>Inrichting: Zie artikel 2A, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 25% van deze zone kan verhard worden - Max. 25% van deze zone mag met speeltoestellen benuttigd worden
ART. 3.: ZONE VOOR BOMENRIJ	
Dit gebied is bestemd voor een hoogopgaand groenscherm. Hierbij is het de bedoeling om de inkijs in de naburige tuinen te beperken.	<p>Bestemming: Het gebied is bestemd voor een hoogopgaand groenscherm</p> <p>Inrichting: Volgende inrichtingsprincipes dienen gehanteerd te worden:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Ter hoogte van ieder voorzien bouwblok in art. 1 moet een hoogopgaand groenschermbloem worden voorzien bestaande uit een rij zuilvormige bomen (bvb. zuileik, zuilbeuk of Italiaanse populier). - Het groenschermbloem heeft een breedte van 4 meter - Het groenschermbloem is geplaatst op de grens van de zone voor wonen (art.1) en de zone voor wegnis (art. 4). - De minimumhoogte van de volwassen bomen is gelijk aan de bouwhoogte.
ART.4: WEGENIS	
	<p>Bestemming: Dit gebied is bestemd voor wegnis, pleinen, parkeergelegenheden, fiets- en voetgangersverbindingen.</p> <p>Inrichting: In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegnis, pleinen, parkings, fiets- en voetgangersverbindingen en hun aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen waaronder waterlopen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoersvoorzieningen en lokale dienstwegen toegelaten.</p> <p>Er dient in de wegnis (art.4), meer specifiek in de zone aanliggend aan art. 1, een onderbreking voorzien te worden voor het autoverkeer. Doorgaand autoverkeer tussen de openbare functies in de Stassano-site en de Kerkstraat moet onmogelijk gemaakt worden.</p>
ART.5.: ZONE VOOR COMMERCIELE FUNCTIES EN WONEN	
Er wordt een verweving van commerciële functies met wonen voorzien.	<p>Bestemming: Deze zone is bestemd voor een gebouw met commerciële functies. Onder commerciële functies wordt verstaan kleinhandel, horeca (met uitzondering van jeugdcafés, discotheken en feestzalen), kantoren of diensten. Wonen vormt de nevenbestemming.</p> <p>Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter (2 bouwlagen); bijkomende bouwlagen blijven
Het gabarit van het gebouw sluit aan bij de bebouwing in	

<p>de Kerkstraat. De dakvorm is plat of hellend.</p> <p>Om het stallen van de wagen niet af te afwentelen op het openbaar domein, is het verplicht per woongelegenheid een garage/parkeerplaats te voorzien.</p>	<p>binnen een hoek van 45% vertrekkend vanaf de kroonlijst.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De dakvorm is hellend of plat. ▪ Op de gelijkvloerse verdieping kan één of meerdere commerciële functies ingericht worden. ▪ De bovenliggende verdiepingen kunnen als woon of als kantoren en/ of diensten ruimtes worden ingedeeld. ▪ De maximale bouwdiepte is op het 1^{ste} verdiep is gelijk aan de bouwdiepte op het gelijkvloers ▪ Per woongelegenheid dient minimum 1 parkeerplaats/garage voorzien te worden. Deze bevinden zich onder de bebouwing. De parkeerplaatsen die hierin niet kunnen ondergebracht worden, dienen voorzien te worden binnen de zone voor wegenis (art.4).
ART.6.: ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN EN TERRASSEN	
<p>Deze zone wordt aangelegd in functie van de commerciële activiteit in Art.5 en de woonfunctie zoals in Art.1. beschreven.</p>	<p>Bestemming: Deze zone is bestemd voor gemeenschappelijk groen en terrassen i.f.v. de commerciële functies omschreven in artikel 5.</p> <p>Inrichting: In dit gebied zijn naast gemeenschappelijk groen, volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassen met een maximale oppervlakte van 40% van het perceel. De terrassen mogen al dan niet gedeeltelijk overdekt gebouwd worden met een maximale hoogte van 3m. Deze constructies worden in harmonie met de aanpalende bebouwing opgetrokken. De overdekte oppervlakte mag maximaal 20 % van de terreinoppervlakte bedragen.
ART.7.: WOONZONE 3	
<p>Het voorschrift van het oorspronkelijke BPA werd overgenomen teneinde een uniformiteit in de voorschriften te bewaren. Enkel de dakvorm werd gewijzigd.</p>	<p>Bestemming: Deze zone is bestemd voor gesloten bebouwing met volgende functies: wonen, handel en horeca.</p> <p>Inrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bouwlijn is gelijk aan de rooilijn ▪ Bouwhoogte: 2 bouwlagen; de dakvorm is ofwel hellend ofwel plat ▪ Bouwdiepte: max. 20m. gelijkvloers, max. 12m. op de verdieping
ART.8.: INDICATIEVE AANDUIDING VAN VOETGANGERS- EN FIETSAS	

	Deze aanduiding geeft weer waar een voetgangers- en fietsas dient aangelegd te worden. De fietsas kan binnen de perimeter aangeduid op het grafisch plan evenwijdig verplaatst worden en enkel indien dit noodzakelijk zou zijn voor een optimale inrichting van de woonzone. Deze voetgangers- en fietsas kan verhard worden.
ART.9.: ALGEMENE BEPALINGEN	
	Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoorde nota.