

# I. Inleidende bepalingen

Deze nota is het ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften omtrent het BPA "Kasieeldref en omgeving" te Schoten. De nota is opgebouwd uit 2 delen. Deel I bevat de algemene, inleidende bepalingen die geldig zijn voor alle deelgebieden en zonerings. Met name de inleidende bepalingen, algemene bepalingen, bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Deel 2 omvat de bijzondere bepalingen per bestemmingszone. Een specifieke leeswijzer in functie van de bijzondere bepalingen is voorzien in deel 2 weergegeven.

## Artikel 1: Terminologie

### § 1.01 Grens van het plangebied

Deze grens duidt het deel van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend grafisch plan. De vigerende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavig voorschriften gewijzigd worden.

### § 1.02 Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Bij iedere stedenbouwkundige aanvraag moet aangegeven worden dat de werken, handelingen en/of constructies passen binnen een totaal visie op het gehele plangebied van voorliggend bijzonder plan van aanleg.

### § 1.03 Algemene bepalingen geldig voor het gehele plangebied

#### **Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de constructies**

Elke constructie of aanpassing aan een bestaande constructie in het plangebied moet op een contextuele en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijstconstructie, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van bestaande typologie.

Enkel bouwmaterialen bedoeld als volwaardige afwerking mogen gebruikt worden voor het vormgeven aan de buitengevels. Onafgewerkte gevels of wachtingsevels mogen niet opgevrokken worden.

Het kleurenpalet van de materialen moet maximaal verbonden worden met de functionaliteit van de constructies, maar moet ook rekening houden met een verantwoord inpassing in de ruimtelijke omgeving.

Alle bestaande gebouwen mogen onderhouden en instandgehouden worden, voor zover zij behoorlijk vergund zijn.

#### **Bepalingen met betrekking tot inplanting en omgeving van de constructies**

Op de percelen is de inplanting van gebouwen (en/of uitbreidingen) niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn of een opgelegd bouwvlak. De gebouwen mogen echter bij wet of decreet vastgelegde rooilijnen niet overschrijden

De aangegeven maximum toegelaten kroonlijshoogte, het maximum bebouwingspercentage en het maximum verhardingspercentage mogen niet overschreden worden, het minimum begroeiingspercentage geldt als een absoluut minimum

#### Regenwater

Opvang, buffering en afvoer van regenwater dient te gebeuren op eigen terrein. Materialen die gebruikt worden voor verharding van wegens, parking, terrassen, dienen waterdoorlatend te zijn. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen zijn specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van het regenwater verplicht. De huidige van toepassing zijnde wetgeving omtrent opvang van hemelwater dient ten allen tijde gerespecteerd te worden

#### Openbare nutsvoorzieningen

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen, o.a. elektriciteitskasten, verdeelkasten, telefooncellen, buswachtshokjes, publieke inlooppanelen, worden landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, dit zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen

#### Ruimtelijke kwaliteiten en contextuele inpassingen

Het onderzoek van geslaagtheid van de contextuele inpassingen wordt onder meer gebaseerd op

- de inplanting van gebouwen,
- de relatie met de omliggende bebouwing in de omgeving
- de relatie met de open ruimte
- de ruimtelijke draagkracht
- de architecturale kwaliteit, de verschuivingsvorm en de gebruikte materialen

De motivatie moet voldoende zijn om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

#### Stedenbouwkundige vergunningen

Verkavelingen, die goedgekeurd werden en niet vervallen zijn op datum van de voorlopige vaststelling van dit bijzonder plan van aanleg, behouden hun rechtsgeldigheid, ongeacht tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van dit bijzonder plan van aanleg. Wanneer de verkaveling na deze datum vervalt of gewijzigd wordt, moeten de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg gevolgd worden

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen slechts verleend worden op percelen of terreinen die rechtstreeks palen aan of een rechtmatige toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door de overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting (riolering-, water-, elektriciteits-, en gasdistributie werden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur, hogere overheden en toeleveringsbedrijven worden gesteld

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden

## Opgeheven voorschriften en voorrangregels

Dit BPA is een detaillering van het geldende gewestplan "Antwerpen" (K B dd 03-10-1979). In geval van een afwijking in de bestemmingsvoorschriften, heeft dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg voorrang op de voorschriften van het gewestplan.

Na goedkeuring van dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan, die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg liggen, gedetailleerd door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk bijzonder plan van aanleg.

## § 1 04 Terminologie

**Bestemming:** is het doel van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van voorschriften aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld, de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

**Bebouwingspercentage:** een op het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

**Bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte perceelsoppervlakte op de totale perceelsoppervlakte, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaal project.

**Begroeiingspercentage:** een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het terrein aangeeft dat met vegetatie begroeid moet zijn. De aanleg hiervan dient te gebeuren het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het goed.

**Beheer:** beheer is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn.

**Bijgebouw:** een gebouw dat ruimten bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke hoofdbestemming. Het gaat hier over garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergingen, technische lokalen. De bijgebouwen die ingericht zijn in functie van een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

**Bouwwerken:** werken die uitgevoerd worden in, aan, bij of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, aanpassing, de uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen. De volgende categorisering wordt aangehouden bij dit bijzonder plan van aanleg.

- **onderhouds- en instandhoudingswerken:** hier onder worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geïsoleerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder wordt ook verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren (maximum 50%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming, noch de morfologie van het gebouw wijzigen.
- **Verbouwings- en renovatiewerken:** verbouwings- en renovatiewerken zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen. Algemeen worden de werken slechts onder de noemer 'verbouwing' of 'renovatie' gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarden tegelijk voldaan wordt.
  - 60% van de buitenmuren blijft fysiek behouden
  - de dakvorm blijft behouden als verschijningsvorm

Indien de geplande werken niet aan deze twee voorwaarden samen beantwoorden, worden de werken als vernieuwbouw beschouwd.

- **Vernieuwbouw:** vernieuwbouw betekent het geheel of gedeeltelijk weder opbouwen van een bestaand vergund gebouw. De vernieuwbouw gebeurt op minstens driekwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, en voor woongebouwen geldt dat de woninggebouwen, die fysisch één geheel vormen

met de bestaande woonoppervlakte inbegrepen zijn. Het oorspronkelijk gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingswerkzaamheden. Het kan hier bijgevolg handelen over zeer uitgebreide verbouwingswerken.

- **Uitbreidingswerken**: wanneer het bestaande, vergunde volume van een gebouw vergroot wordt door toevoeging van een nieuwbouw, dan betreft het uitbreidingswerken. Uitbreidingswerken kunnen gecombineerd worden met verbouwingswerken. Het in gebruik nemen van een bestaand bouwvolume na verbouwingswerken, en dit als vergoeding van een bestaande woning, wordt niet beschouwd als uitbreidingswerken maar valt onder de noemer verbouwings- of renovatiewerken.

- **Nieuwbouw**: wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden betreft het nieuwbouw.

Bouwdiepte: de diepte, in meter, tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn, en de uiterste achtergevel gemeten aan de buitenkant. Uitsprongen, terrassen ed worden niet meegerekend binnen de maatbepaling van de maximale bouwdiepte. Met betrekking tot de uitsprongen worden er specifieke bepalingen vastgelegd binnen de betrokken voorschriften.

Bruto-bebouwingsoppervlakte: de bruto-bebouwingsoppervlakte is de som van al de bebouwde grondoppervlakte binnen één bestemming.

Bruto-bouwvolume: het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnemuren, buitenmuren, dakconstructie, verhuizingsschachten en schouwen, te vertrekken van het maaiveld. Bij de volume berekening wordt het bruto volume van woningbouw en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open-overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het maaiveld worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van een woongebouw. Wanneer de ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonkelders, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

Bruto-vloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakten van alle (bovengrondse) vloerniveaus van een gebouw.

Dakterras/dakruimte: is een terras/tuin op een plat dak of in een heilend dak uitgesneden binnen de hellende vlakken, aangelegd als verblijfsplek in open lucht in de vorm van een terras dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken. De inrichting van het plat dak gedeelte dient in ieder geval een verbergings van het dakdichtingsmateriaal te bewerkstelligen.

Dakoppervlak: de oppervlakte gemeten vanuit de projectie in een horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

Diensten, naar bestemming toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag en een groot aandeel van de werkzaamheden) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft onder meer wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere.

Duurzaam groenbeheer: het behouden van groene (natuurlijke) elementen op een zodanige manier, dat deze maximum bijdragen tot de ecologische waarde van het gebied, waarna de natuurlijke elementen zijn gestuurd.

Gelijkwaardige bestemmingen: bestemmingen die beide volledig, binnen één bestemmingszone, kunnen gerealiseerd worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter, het betreft onder meer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs), sociale of beschermde werkplaatsen, cultuur en erediens (museum, cultureel centrum, tentoonstelling- en congresruimten, bibliotheek, ...)

overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming), verzorging (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen),

Groen dak: dak waarvan de dichtingslaag is afgewerkt met een beplantingslaag of een extensieve begroeiing (mossen, rotsplant, vetplanten), intensieve begroeiing (onderhoudsgebondenbegroeiing) of een dakruimte.

Harmonisch: (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoord en bewust, doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

Horeca: letterwoord dat staat voor hotels, restaurants en cafés

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstekend) deel van een dak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw

Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddelde maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellend dak wordt hierniet meegerekend

Meergezinswoning: woning bestemd voor het huisvesten van meerdere gezinnen waarbij elke interne wooneenheid een afzonderlijke toegang heeft, dewelke rechtstreeks toegang heeft tot de buitenruimte. Het inwonen van een familie (ouder, grootouder, ...) valt niet onder de noemer meergezinswoning en blijft binnen de terminologie van een ééngezinswoning. Dit houdt in dat er voor een dergelijk geval slechts 1 huisnummer van toepassing is. Voor meergezinswoningen zijn meerdere nummers of busnummers van toepassing

Niet-bebouwbare oppervlakte: het totaal van alle oppervlakken op een perceel of in een bestemmingszone, waar geen gebouw of constructie opgericht is. Het betreft hier een begroeide ruimte, terrassen, parkeerplaatsen, op- en nitten, laad- en loszones,

Nok- of totale hoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarming- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen, gemeten ten opzichte van het referentiepeil

Maaiveld: het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel

Nevenbestemming: een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt, tenzij anders vermeld, maximaal 50% in van de bebouwde oppervlakte

Onderhoudswerken: onderhoudswerken (instandhoudingswerken) zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van getroefde of versleten materialen of onderdelen

Openbaar nut: activiteiten van openbaar belang die niet winstgevend van aard zijn

Oppervlakteberekening: de oppervlakte berekening van een gebouw, ongeacht zijn bestemming. Dit berekening zal gebeuren aan de hand van de berekeningswijze beschreven in het statistisch formulier I of II, dewelke bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient gevoegd te worden

Hoofdbestemming: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte in.

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt

Perceel: een kadastraal bekend stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep van eigenaars

Perceelsgrens: een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel

Perceelsoppervlakte: de oppervlakte van het kadastraal gekend perceel zoals dit terug te vinden is in de uittreksels van het kadaster. Indien er landmeetkundige oppervlakte metingen beschikbaar zijn van een perceel zal deze oppervlakte gebruikt worden

Referentiepeil: onafgezien het peil t.o.v. het zeeniveau wordt in dit B.P.A. het begrip referentiepeil gehanteerd

- Vlake terreinen: het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestand of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn

- Hellende terreinen het referentiepeil 0,00m sient overeen met de bovenkant van de as der bestaande of te ontwerpen voorliggende as van de weg.

Rooilijn, deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Scheidingsmuur, zijgevel van twee gebouwen die te paard is opgericht op gemeenschappelijke perceelsgrens

Terrein alle kadastrale percelen (of delen van), die fysiek één geheel vormen

Totale bouwhoogte, de totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok) Schouwen, antennes, verluchtingselementen, ... worden niet meegerekend in deze hoogte

Verhardingen alle materialen voor bodenbedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden

Verhardingspercentage, een in de voorschriften aangegeven percentage, dat maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat verhard mag worden

Voorgevel, de buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

Volumeberekening de inhoudsberekening van een woning of gebouw. De berekening zal gebeuren aan de hand van de berekeningswijze beschreven in het statistisch formulier I of II dewelke bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient gevoegd te worden

V/T - index: de bruto-vloeroppervlakte in verhouding tot de totale oppervlakte van een perceel of een projectzone.

Woning, de woning is het gebouw of gedeelte van het gebouw, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven

Wintervast: plantsoorten dewelke de gangbare winters van België in normale omstandigheden kunnen overleven.



## Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Een toelating tot bouwen wordt enkel toegestaan op kavels dewelke rechtstreeks palen aan de openbare weg of een regelmatige toegang hebben tot de openbare weg of gesitueerd zijn binnen (project)zone waarvan de aansluiting op de openbare weg gegarandeerd wordt.

De architectuur van alle constructies of groep van constructies dienen in harmonie te zijn met de directe omgeving en zullen ook op zichzelf een harmonisch geheel vormen door o.a. een gepast gebruik van materialen, vormgeving en volumes. Gebouwen die behoren tot éénzelfde samenhangend gebouwencomplex dienen zich aan te passen aan het beeldkarakter van het bestaande hoofdvolume. Afhankelijk van de verschillende bestemmingszones worden eventuele randvoorwaarden opgelegd.

De bestaande bebouwing dewelke buiten de op het bestemmingsplan ingetekende bouwozones ligt zal zich op termijn dienen te richten naar de onderliggende bestemmingszone. Indien de bebouwing beschikt over de nodige vergunningen is het toegelaten om de nodige verbouwingswerken, uitbreidingen en renovaties door te voeren. Bij verbouwingswerken of volledige herbouw dient men zich te richten naar de voorschriften van het voorliggend bestemmingsplan.

Materialen dewelke gebruikt worden voor verhardingen van wegen, parkings, terrassen, zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen dienen te worden.

Bestaande gebouwen en bestemmingen die binnen de deelgebieden rechtsgeldig bestaan op het moment van vaststelling van het plan kunnen behouden blijven. Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van bestaande vergunde bedrijvigheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen van deze gebouwen zijn enkel toegestaan indien deze kaderen binnen de voorschriften van het voorliggend B.P.A.

### §2.1 Algemene bepalingen tot de kwaliteit van de bebouwde gebieden

#### **Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwde gebieden.**

Elke nieuwbouw of verbouwing in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

De gebouwen worden opgetrokken in bouwmaterialen eigen aan de bestemming. Enkel bouwmaterialen bedoelt als volwaardige, duurzame afwerking mogen gebruikt worden voor het vormgeven aan de buitengevels. Onafgewerkte gevels mogen niet opgetrokken worden, deze kunnen enkel een gevolg zijn van een gefaseerde ontwikkeling waarbij men de garantie heeft dat het slechts om een tijdelijk gegeven gaat.

#### **Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de niet-bebouwde gebieden.**

De niet bebouwde delen worden met het oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd.

Het aangeduide minimum begroeningspercentages moet verplicht als tuin aangelegd worden. Deze groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking), ecologisch en andere functies vervullen.

Bomen en kleine landschapselementen, al dan niet aangeduid op het bestemmingsplan, die beeldbepalend en/of structuur ondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming.

## §2.2: Afwegingskaders voor het toetsen van de ruimtelijke kwaliteit

Het onderzoek van de geslaagheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op

- Gebouwen dienen zowel een functioneel verantwoorde als op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden binnen het bouwvlak of binnen de des betreffende bestemmingszone.
- De relatie met het openbaar domein en de aanpalende gebouwen en functies
- De relatie met de overige bebouwing in de omgeving (de bebouwing en harde infrastructuur elementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel op morfologische wijze als naar opbouw aan met de andere bebouwingen in de omgeving)
- De relatie met de open ruimte. De gebouwen, uitbreidingen en andere infrastructuren worden ingeplant met oog op het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte
- De stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project
- De duurzaamheid van het project
- Het intensief ruimtegebruik
- De architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen
- De behoefte en kwaliteiten van de omgevende functies

De motivatie moet voldoende zijn om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is