

PROVINCIE LIMBURG

4014/007

ARRONDISSEMENT TONGERENGEMEENTE BILZENBIJZONDER PLAN VAN AANLEG " CENTRUM - MUNSTERBILZEN " WIJZIGINGSPLANSTEDENBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

ADRES VAN DE GEMEENTE
BILZEN
MUNSTERBILZEN
Rt 7014/249
- 8 APR. 1989
De Gemeenteraad van Bilzen
Ordering en aflevering

Opgesteld door GROEP SWARTENBROEKX N.V.
Rodenbachstraat 18 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 13.12.1983
12.12.1984

v De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in
vergadering van 04 MEI 1988

De Sekretaris,



De Burgemeester,

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeente-
huis werd neergelegd van 27 JUNI 1988 tot 26 JULI 1988

De Sekretaris,



De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van 27 OKT. 1988

De Sekretaris,



De Burgemeester,

TITEL I. ALGEMEENHEDEN

Artikel 1. Grens van het bijzonder plan

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

Artikel 2. Bouwvergunningen

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels.

Artikel 3. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4. Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief (aktueel nr. 59 en eventueel vervangende onderrichtingen) aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen (woon-, winkel-, bureelgebouwen, e.a.) is van toepassing.

Artikel 5. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.

2. Aanhorigheid

Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.

3. Achtergevellijn (achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.

4. Alleenstaand gebouw of bebouwing

Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

5. Balkon

Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een ballustrade en toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

6. Bijgebouwen (bijbouw)

Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.

7. Bouwblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

8. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevelbekroning (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

9. Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

10. Bouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de

uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

11. Bouwstrook

Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing in aanmerking komt als hoofdbouw, eventueel aanhorigheden.

12. Bouwvrije strook

Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.

13. Dakkapel

Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

14. Dakterras

In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).

15. Erker

Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen.

16. Garage

Bijgebouwen of aanhorigheden die geschikt zijn voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

17. Gebouw

Een door de mens gemaakt toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

18. Gesloten bebouwing

De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

19. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

20. Gevelbekroning

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).

21. Gevelelement

Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstrekken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).

22. Half-open bebouwing

Bebouwingswijze waar de mandelige zijgevels van maximum 6 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

23. Hoekgebouw

Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.

24. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

25. Konstruktie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

26. Kopgebouw (half-open gebouw)

Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.

27. Kopgevel (open zijgevel)

Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.

28. Losstaande uitbouw

Gevelelement in uitbouw (vb. balkon, loggia, erker, afdakje of luifel).

29. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

30. Open bebouwing

Bebouwingswijze waar zowel vrijstaande bebouwing als tweewoonsten in kunnen voorkomen.

31. Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

32. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

33. Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

34. Schuin dak (hellend dak)

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

35. Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

36. Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig aan

mekaar sluiten dat de beide gebouwen tesamen een harmonisch geheel vormen.

37. Uitbouw

Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelelement (vb. balkon, erker, ...).

38. Uitsprong

Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).

39. Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

40. Verdieping

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

41. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

42. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

43. Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

44. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

45. Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

46. Zadeldak

Schuindak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

47. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

48. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

TITEL II. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Artikel 6. Zone voor gesloten bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.

b. Inplanting en verkaveling

1. De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).
2. De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt.
3. In principe mag alleen gebouwd worden in gesloten orde (gemeenschappelijke zijgevels) en met een minimum breedte van 7.00 m. Voor zover de bestaande bebouwing dit vereist (zijgevel van een bestaand gebouw niet op de perceelsgrens ingeplant) kan de gesloten bebouwing onderbroken worden met naar elkaar gerichte afgewerkte kopgevels wanneer aan elke zijde van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van minstens 3 m kan worden geëerbiedigd.

c. Hoogte en diepte

Zone 2^z : twee volwaardige bouwlagen zijn verplichtend.

De hoogte zal variëren tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant gevelbekroning.

De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

De maximum bouwdiepte is op de verdieping 14.00 m en minder indien de maximale bouwdiepte op plan minder bedraagt. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is gelijk op het plan is aangeduid en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte in functie van de bestaande toestand. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden.

d. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplichtend, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen 30° en 45°. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.

- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

e. Volume der gebouwen

Het volume der gebouwen wordt begrensd door hellende vlakken (helling hierboven bepaald). Deze vlakken worden getekend enerzijds vanuit de snijlijnen van het vertikaal vlak ter hoogte bepaald onder litt. c., en anderzijds vanuit de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 60 cm diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere konstruktie of bouwblok dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving, volume en inplanting.

h. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - als biomateriaal in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte per gebouw en dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.
- 2) De daken zullen worden afgedekt met pannen of leien in natuurlijke kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal dezelfde zijn voor éénzelfde bouwblok.

i. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgende principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden. Bij verbouwing van bestaande volumes die afwijken van de voorschriften dient de architectuur en de dakhelling zodanig opgevat dat een harmonisch geheel bekomen wordt en kunnen afwijkende volumes worden toegestaan.

j. Overbouwing

- 1) De volledige voetpadbreedte dient overbouwd te worden.
- 2) De vrije doorganghoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.
- 3) De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.

TITEL III. ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

Artikel 7. Zone voor half-open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, bij de woonfunctie is één handelsfunctie als nevenfunctie toegelaten.

b. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

- 1) In deze zone zijn in principe enkel groepen tot maximum 7 woningen toegelaten.
- 2) De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt en ingeplant op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsscheiding.
- 3) De voorgevelbreedte zal minimum 7 m bedragen.
- 4) De minimale kavelbreedte bij een verkaveling bedraagt voor een gesloten bebouwing 7.00 m en 12.00 m voor een half-open bebouwing.

c. Hoogte en diepte

Zone 2^z : twee volwaardige bouwlagen zijn verplichtend.

Tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant gevelbekroning.

De maximum bouwdiepte is op de verdieping 14.00 m voor een totale bouwdiepte van 17.00 m of meer en 12.00 m voor een op plan aangeduide geringere bouwdiepte. De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is gelijk op plan aangeduid en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht een eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte in functie van de bestaande toestand. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden.

d. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplichtend, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen 30° en 45°. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van

het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden.

- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

e. Volume der gebouwen

Het volume der gebouwen wordt begrensd door hellende vlakken (helling hierboven bepaald). Deze vlakken worden getekend enerzijds vanuit de snijlijnen van het vertikaal vlak ter hoogte bepaald onder art. , litt. c., en anderzijds vanuit de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitspringen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 60 cm diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere konstruktie of groep konstrukties dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van eenzelfde bouwblok.

h. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - als bijmateriaal in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte
- 2) De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. De keuze van het dakmateriaal zal dezelfde zijn voor éénzelfde bouwblok.

i. Overgangsbebouwing

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

j. Overbouwing

- 1) De volledige voetpadbreedte dient overbouwd te worden.
- 2) De vrije doorganghoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.
- 3) De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.

TITEL IV. ZONE VOOR AANHORIGHEDENArtikel 8. Zone voor aanhorigheden

Aanhorigheden zijn enkel toegelaten achter het hoofdgebouw.

Bestemming : dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging.

Hoogte : maximum gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3,50 m.

Uitsprong : enkel de kroonlijst mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen.

Materialen : dezelfde als voor het hoofdgebouw.

Daken : deze kunnen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

Diepte : binnen de aangeduide bouwzone (hoofdbouwstrook en aanhorighedenstrook) op het plan aangeduid.

TITEL V. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Artikel 9. Zone voor open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, ook de woonfunctie is een handelsfunctie als nevenfunctie toegelaten.

b. Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht.

c. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum $\frac{2}{3}$ van de kavelbreedte voor percelen tot 30 m. Voor grotere percelen blijft de voorgevel beperkt tot 20 m. Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18 m.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de konstruktie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Per nieuw lot is slechts een woongelegenheden toegelaten.

d. Hoogte en diepte

Deze is aangegeven op het plan.

Zone Z - maximum twee bouwlagen.

- maximum 6.00 m hoogte vanaf de dorpel tot de bovenkant van de gevelbekroning.

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 17.00 m voor alleenstaande en 15 m bij gekoppelde woningen.

De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt.

Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

e. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplichtend, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen 30° en 45°. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Venster in het dakvlak - maximum 1.50 m breed en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Volume der gebouwen

Het volume der gebouwen wordt begrensd door hellende vlakken (helling hierboven bepaald). Deze vlakken worden getekend enerzijds vanuit de snijlijnen van het vertikaal vlak ter hoogte bepaald onder litt. d., en anderzijds vanuit de daknok.

g. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 60 cm diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren.

h. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere konstruktie of groep konstrukties dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van eenzelfde bouwblok.

i. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - als bijmateriaal in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte.
- 2) De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplichtend.

j. Overgangsbebouwing

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

TITEL XI. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OP PERCEELSSCHEIDINGENArtikel 10. Voortuinstrooka. Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplichtend. De verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.

b. Inritten

Naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4 % voor de eerste 5.00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.

c. Uitgravingen en aanvullingen

Het bestaande maaiveld zal zoveel mogelijk behouden blijven. Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

d. Afsluitingen

- Op de rooilijn mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.70 m.
- Op de vrijblijvende perceelsscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen gaande van de voorgevellijn tot de achtergevellijn in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

TITEL VII. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

Artikel 11. Zone A - Koeren en hovingen

In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden :

1. Inplanting :
 - a) Ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3 m bedragen ofwel gekoppeld tegen een bestaande blinde gevel.
 - b) Ze mogen in de zijtuinen worden opgericht mits gekoppeld met deze van het naastliggend perceel.
2. Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 40 m².
3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Dakvorm is vrij. In geval van bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.
4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.

Afwijking t.o.v. de inplanting van achtergebouwen mag toegestaan worden voor de oprichting van glasserres gezien de specifieke eigenheid van het dorp. De oppervlakte voor deze serres wordt beperkt tot 50 % van perceelsoppervlakte.

De inplantingsvoorwaarden zijn omschreven in de stroken voor glastuinbouw.

Artikel 12. Zone B - Voorbehouden voor glastuinbouw

Bestemming

Stroken voorbehouden voor tuinbouw met de mogelijkheid tot oprichting van glasserres en bijhorende bergings- en bedrijfsgebouwen.

Inplanting

De inplanting zal bepaald worden door de configuratie van de percelen. De toegelaten oppervlakte voor de oprichting van deze zone wordt bepaald op 70 % van de perceelsoppervlakte.

De inplanting moet zodanig geschieden dat zij ten opzichte van de nevenliggende percelen zo weinig mogelijk hinder opbrengen. De minimum afstanden tot de zijdelingse perceelsscheiding worden bepaald door de voorzieningen van het burgerlijk wetboek. Koppeling van serres op de perceelscheiding wordt toegelaten mits deze gelijktijdig opgericht worden.

TITEL VIII. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Artikel 13. Zone voor openbaar nut

a. Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten.

b. Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

De volumes en de aard van de materialen zullen aangepast worden aan de omgeving.

De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal tenminste gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw.

0.1. Kapel

Bezetting 100 % geen uitbreiding alleen instandhoudingswerken zijn toegelaten.

0.2. Elektrische kabine

Bezetting 50 % - hoogte 1 bouwlaag max. 3,5 m hoog.
- vrije ruimte te beplanten met streekeigen groen.

0.3. Oud gemeentehuis

- Bezetting 90 %. Beperkte uitbreiding van 10 % op de grondbezetting teneinde een eventueel beter functionele benutting te bekomen.
- Maximum 2 bouwlagen zoals het behorende gabarit, hellende daken blijven verplichtend.

0.4. Lagere scholen.

Lagere Middelbare School - sporthal.

Max. bezetting 50 %. Een uitbreiding van de klaslokalen tot maximale grondbezetting van 50 % is toegelaten.

Maximaal zijn 3 bouwlagen toegelaten. De daken zullen hellend afgewerkt worden.

0.5. Psychiatrisch Instituut

- Grondbezetting maximaal 70 %.
- Volume : deze worden beperkt tot 4 bouwlagen. Aan de bestaande hogere gebouwen mogen slechts instandhoudings- en onderhoudswerken worden toegepast.

0.5¹. Lagere Meisjesschool

Bezetting 70 %. Bij afbraak en heropbouw dient een 2² gabariet langs de Waterstraat gerealiseerd te worden.

0.5². Kerk

100 % bezetting.

0.6.-0.7. Bibliotheek en vergaderlokalen

Verbouwingswerken binnen de bestaande grondbezetting zijn toegelate, maximum 2z gabarit.

0.8. Pastorij

Bezetting 50 % maximum.

0.9. Parochiezaal

- bezetting 90 % : geen uitbreiding aan de grondbezetting is toegelaten.
- Bij verbouwing is een 2^Z gabarit verplichtend aansluitend bij de bestaande straatgabariten.

c. Groenbeplanting

Afgezien van een verplichte randbeplanting dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden ingekaderd.
Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlandse hoogstammige boomsoorten.

TITEL IX. ZONE VOOR AMBACHTELIJKE INDUSTRIE

Artikel 14. Zone voor ambachtelijke industrie

a. Bestemming

Zijn toegelaten, ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen die het karakter van lichte industrie hebben en niet schaden aan het woonklimaat van de omgeving.

Zijn eveneens toegelaten parkings, burelen en tentoonstellingsruimten die noodzakelijk behoren bij de produktiehallen. Evenals huisvesting van het bewakingspersoneel en direktiewoning. Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten.

b. Inplanting

De inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone.

c. Bufferzone

Een groene bufferzone rondom de verschillende bedrijven is verplichtend, zij is minimum 5.00 m, zij dient gelegen te zijn op eigen terrein, maar moet minstens gelijk zijn aan de normale hoogte van het gebouw.

Zij heeft hoofdzakelijk een esthetische en planologische funktie. Het is een groenbeplanting met afschermdende funktie, alle bebouwing en stapelen van materialen erin is verboden.

d. Materialen

De zichtbaar blijvende gevels moeten uitgevoerd worden in welgevormde bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen of andere materialen die esthetisch verantwoord zijn.

De architectuur dient wat vorm, aard en kleur der materialen, hoogte en profiel betreft, te harmoniëren met de omgeving.

Hellende daken zijn langs de straatzijde verplichtend.

De daken dienen belegd met pannen - natuurleien - kunstleien - roofing of esthetisch verantwoorde materialen.

TITEL X. OPENBARE GROENZONEArtikel 15. Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen. De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie of afschermende functie heeft.

Artikel 16. Zone voor openbaar groen met speelruimte

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een openbare groenzone met speelruimten.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het groen een sierfunctie of afschermende functie heeft, naargelang de ligging.

De aanleg van een beperkte spel- en sportakkomodatie op buurniveau is toegelaten.

TITEL XI. ZONE VOOR KERKHOFArtikel 17. Zone voor kerkhof

Alleen de aanleg met de nodige groenaanleg en gebouwen in functie van het kerkhof zijn toegelaten.

Rondom de zone zal een groene bufferzone worden aangelegd.

TITEL XII. ZONE NON-AEDIFICANDIArtikel 18. Zone non-aedificandi

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een lokale omleidingsweg rond de buurt Munsterbilzen.

TITEL XIII. AGRARISCH GEBIEDArtikel 19. Agrarisch gebied

Bestemd voor landbouwnutbating.

Alle bebouwing is verboden uitgezonderd in funktie van de tuinbouw.
Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter, intensieve veeteelt of pluimveeteelt, zijn niet toegelaten.

TITEL XV. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Artikel 20. Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

Bepanting, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.

Artikel 21. Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegwijze is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden.

Artikel 22. Voetpaden

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud, weg van en naar het veld, enz.).

Artikel 23. Zone voor parking wegenis - groen

Deze zone is eveneens voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polyfunktionele bestemming. Het accent van deze zone is echter de parkeerfunctie voor de omliggende centrumactiviteiten (winkelzone en openbare nutsgebouwen). Er zal hier meer aandacht besteed worden aan de aanleg van parkeerplaatsen in een groene omgeving.

Artikel 24. Zone voor spoorwegen

Zone voorbehouden voor aanleg en uitbating van spoorwegen.

De bepalingen van de wetgeving terzake blijven geldig (zoals bepalingen in verband met een noodzakelijke bufferzone langs het spoor en aan spoorwegovergangen).

Artikel 25. Parking

Zone voorbehouden voor de aanleg van parkeerplaatsen.

De aanleg zal met zodanige materialen geschieden dat het geheel een esthetisch verantwoord uitzicht krijgt.