

PROVINCIE LIMBURG

ARRONDISSEMENT TONGEREN

4014/008

GEMEENTE BILZEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG " CENTRUM BEVERST " WIJZIGINGSPLAN

STEDENBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door het STUDIEBUREAU SWARTENBROEKX N.V.  
Rodenbachstraat 18 - 3500 HASSELT

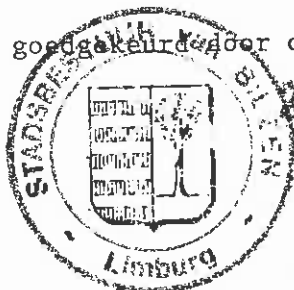
Hasselt, de 12.12.1984  
26.04.1985

De Stedebouwkundige,

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in  
vergadering van

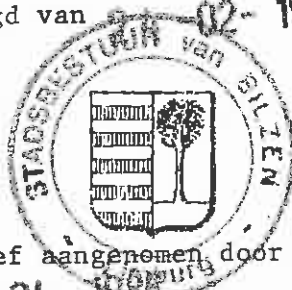
De Sekretaris,



9 - 01 - 1985  
De Burgemeester,

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat  
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeente-  
huis werd neergelegd van

De Sekretaris,



02 - 1986 tot 24 - 03 - 1986  
De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in  
vergadering van

De Sekretaris,



23 - 04 - 1985  
De Burgemeester,

## TITEL I. ALGEMEENHEDEN

### Artikel 1. Grens van het bijzonder en 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 of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven.

### Artikel 3. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

### Artikel 4. Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief 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<sup>o</sup> bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2<sup>o</sup> bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1<sup>o</sup> 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. Gevelement

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 gevelement (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 woongelegenheden, een nevenfunctie bij de woonfunctie is toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.

#### 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 voortuinstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).
2. De kopgevel en achtergevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt.
3. Er mag alleen gebouwd worden in gesloten orde (gemeenschappelijke zijgevels) en met een minimum breedte van 6.00 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<sup>z</sup> : twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

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.

Zone 3<sup>z</sup> : drie volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 8.20 m en 9.00 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 m mits deze situatie past in de harmonieregel in littera g en minder indien de maximale bouwdiepte op plan minder bedraagt. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is gelijk op het plan is aangeduid.

d. DakenZone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 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 1.50 m hoogte 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 1.50 m hoog 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. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

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 bijmateriaal 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.  
Platte daken : de daartoe geëigende materialen.

#### 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 een esthetisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

### 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 een 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 voortuinstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

- 1) In deze zone zijn 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 6 m bedragen.
- 4) De minimale kavelbreedte bij een verkaveling bedraagt voor een gesloten bebouwing 6.00 m en 9.00 m voor een half-open bebouwing.
- 5) In geval een vrijblijvend perceel van minimum 16.00 m en maximum 24.00 m gelegen is tussen twee bebouwde percelen met een open zijgevel is de oprichting van één vrijstaande woning toegelaten.

##### c. Hoogte en diepte

Zone 2<sup>Z</sup> : twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

Hoogte tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant gevelbekroning.

De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is gelijk op plan aangeduid. De maximum bouwdiepte op de verdieping is 14.00 m, mits deze situatie past in de harmonieregel in littera f.

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.

##### d. Daken

###### Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 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 1.50 m hoogte 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 1.50 m hoog 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. 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 1.50 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. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

#### f. 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.

#### g. 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 ;
  - daken : deze dienen afgedekt met pannen of leien in natuurlijke kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok gelijk zijn.

#### h. Overgangsbebouwing

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

## TITEL IV. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

### Artikel 8. Zone voor open bebouwing

#### a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, bij 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 10 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 16 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 40 cm hoger of lager 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 woongelegenheid toegelaten.

#### d. Hoogte en diepte

Deze is aangegeven op het plan.

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| Zone Z  | - | maximum twee bouwlagen, kaderend in het totale straatbeeld.   |
|         | - | maximum 6.00 m hoogte vanaf de dorpel tot de bovenkant van de gevelbekroning.   |
| Zone 2z | - | twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht. De hoogte zal variëren tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad tot de bovenkant der gevelbekroning. |

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 14.00 m.

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 verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 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 1.50 m hoogte 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 1.50 m hoog 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. 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. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

#### g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies 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. In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

#### i. Overgangsbebouwing

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

TITEL V. ZONE VOOR AANHORIGHEDENArtikel 9. Zone voor aanhorigheden

Aanhorigheden zijn enkel toegelaten achter het hoofdgebouw.

- Bestemming : dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging.
- Hoogte : 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 VI. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGENArtikel 10. Zone voor 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, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 2 m bedragen ofwel op de perceelsscheiding mits akkoord van de nevenliggende eigenaar.
- b) Een bijgebouw mag in de zijtuinen worden opgericht onder volgende voorwaarden :
  - ofwel op minstens 3 m van de laterale perceelsgrens, mits een verantwoord geheel bekomen wordt met de hoofdbouw ;
  - ofwel gekoppeld met een bestaand bijgebouw of blinde gevel van een gebuur.

2. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van het perceel met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden, hun oppervlakte blijft beperkt tot 10 m<sup>2</sup>.

5. Uitzonderingsbepaling

Voor hoekpercelen kunnen losstaande achtergebouwen toegelaten worden mits een verantwoord geheel wordt bekomen met het hoofdgebouw en de inplanting ook esthetisch te verantwoorden is t.o.v. de nevenliggende woning.



TITEL VII. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OP PERCEELSCHEIDINGENArtikel 11. Voortuinstrooka. Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte. In de strook gemerkt A is de oprichting van een benzinstation toegelaten.

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. Deze inritten zijn niet toegelaten langs de Rijkswegen.

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 perceelscheidingen 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 achter de toelaatbare bouwdiepte. 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. TE BEHOUDEN DORPSWONING

### Artikel 12. Te behouden dorpswoning

#### a. Bestemming

De op het bestemmingsplan aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden of voor agrarische doeleinden, met behoud en/of herstel van de gebouwen in evenwicht met de karakteristiek van het dorpsbeeld. Op deze gronden mogen worden gebouwd :

- bedrijfsgebouwen ten behoeve van op het betreffende bouwperceel gevestigde agrarisch bedrijf, alsmede één agrarische bedrijfswoning.
- in geval de uitbating van de bedrijfsgebouwen wordt stopgezet kan wonen alleen toegelaten worden. In geval meerdere woningen op de gronden voorzien worden zijn per gezin de bewoonbaarheidsnormen van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting van kracht.

#### b. Inplanting

De gebouwen moeten worden opgebouwd met als basis het op plan aangeduide bebouwingsoppervlak van de bestaande toestand. 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 ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Een beperkte uitbreiding van 15 % is toegelaten teneinde tot een functionele aanpassing te komen, die tevens architecturaal een verbetering inhoudt, maar zoveel mogelijk met behoud van de binnenkoer.

#### c. Volume

De bestaande toestand is richtinggevend voor onderhoud, vernieuwbouw of uitbreiding. De volumes moeten bewaard blijven met dien verstande dat de diepte (op plan aangeduid), de goothoogte, de nokhoogte, de kapvorm en de nokrichting niet mogen verschillen van de bestaande bebouwing, aangezien deze karakteristiek zijn voor het dorpsbeeld.

#### d. Architectonisch voorkomen

De hoofdvorm, schaal van de gevelinkleiding, materialen en kleuren moeten delen zijn van de bestaande toestand. Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen, schouwen en uitspringende gevelelementen, zoals balkons, loggia's en vaste uitsprongen zijn toegelaten voor zoverre zij in harmonie blijven met de bestaande toestand. Schaal en materiaalgebruik zijn hiervoor bepalend.

#### e. Zone voor binnenkoer of erf

De onbebouwd blijvende gedeelten van de zone, mogen slechts worden gebruikt als erf, tuin of agrarische doeleinden.

TITEL IX. ZONE VOOR OPENBAAR NUTArtikel 13. Zone voor openbaar nuta. Bestemming

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

b. Inplanting en volume

De uitbreidingen van de bebouwing dienen te harmoniëren met de bestaande bebouwing en met de omgeving.

Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabariten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden.

In principe is de afstand tot de zijdelingse perceelsscheiding gelijk aan de hoogte van het gebouw.

De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden toegestaan.

01 - Kerk

- 100 % bezetting.

02 - Pastorij

- Gezien het waardevolle van het site is een uitbreiding van de bestaande bebouwing niet toegelaten.  
Alleen onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegelaten.

03 - Basisschool Kleinstraat

- Bezetting 50 %, maximum 2 bouwlagen met een hellend dak.
- Het volume en de aard van de materialen moeten kaderen in de omgeving.

04 - Basisschool Zonhoevestraat

- Bezetting 50 %, maximum 2 bouwlagen. Volume en materialen kaderend in de omgeving.

c. Groenbeplanting

Afgezien van de randbeplanting dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden ingekaderd.

Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlands hoogstammige boomsoorten.

TITEL X. ZONE MET NABESTEMMINGArtikel 14. Zone met nabestemming1. Bepaling

Heeft betrekking op percelen waarop nu gebouwen met bestemming woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen opgetrokken zijn in een zone waar normalerwijze geen woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen zijn toegelaten.

2. Bestemming

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen. Aan deze gebouwen zijn geen grondige verbouwingswerken toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken mag het gedeelte van het gebouw binnen deze zone niet worden verbouwd. Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan bestemming van de naastliggende zone. Deze bestemming wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering.

TITEL XI. 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 afscherpende functie heeft.

TITEL XII. ZONE VOOR SPORTArtikel 16. Zone voor sport

Zone voorbehouden voor de aanleg van een openbaar sportterrein met groenbeplanting.

Zijn toegelaten de uitrusting van deze terreinen met sportvelden en de gebouwen nodig voor de uitrusting hiervan en een sporthal.

De hoogte is beperkt tot 4 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsscheiding is min. 4 m. De oppervlakte is beperkt tot max. 200 m<sup>2</sup> voor de uitrustingsgebouwen bij sportvelden.

Voor de sporthal, welke ingeplant wordt op perceel nr. 413/c, 414/d is het eigen noodzakelijke volume richtinggevend.

De hoogte is beperkt tot 8.50 m. De grote volumes zullen door een aangepaste architectuur verzacht worden.

TITEL XIII. KERKHOF ALS GROENE ZONEArtikel 17. Kerkhof als groene zone

Zone voorbehouden voor de aanleg van een openbare groenruimte als oude begraafplaats.

De overgang van kerkhof naar groenzone zal geleidelijk gerealiseerd worden.

TITEL XIV ZONE VOOR OPENBAAR DOMEINArtikel 18. 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 19. Wegenis

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

Artikel 20. 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 21. Zone voor openbare pleinfunkties

- Stroken voorbehouden als openbaar domein met een polyfunktionele bestemming zoals ontmoetingsplaats, parkeren, massamanifestaties. De aanleg zal zodanig zijn dat hieraan kan tegemoet gekomen worden.
- De groenvoorzieningen zullen zodanig gekozen worden dat zij deze functie accentueren en bovendien een esthetische rol vervullen. Door afwisselend gebruik van materialen en veelvuldig gebruik van hoogstammig groen zal de kleinschaligheid geaccentueerd worden.

Artikel 22. Zone voor waterloop

Stroken voorbehouden als openbare waterloop. De reglementen aangaande onderhoud, ruiming en dergelijke zijn van toepassing.



TITEL XV. TE BEHOUDEN BOMEN, HAGEN EN HOUTKANTENArtikel 23. Te behouden bomen, hagen en houtkanten

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone waarin ze voorkomen.

Volgende beperkte beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen ;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen ;
- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie ;
- in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast :

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen ;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand telijk aan de kruinprojectie der bomen ;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie ;
- bij eventuele beschadiging : de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel ;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren ;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

TITEL XVI. ZONE VOOR LANDBOUWArtikel 24. Zone voor landbouw

Deze zone is voorbehouden voor de uitbating van landbouwgronden.  
Gezien het specifieke valleilandschap dient eventuele bebouwing te  
kaderen in het valleilandschap.

TITEL XVII. TE BEHOUDEN LANDSCHAPArtikel 25. Kultuurlandschap

Te beschermen in het kader van dit B.P.A.

Het aangeduide gebied wordt speciaal beschermd omwille van de ruimtelijke kwaliteiten als landelijke nederzetting ; de twee boerderijen, de pastorie, de beekvallei, het oude kerkhof vormen en rustige en harmonische entiteit.

Voor de gebouwen zijn alleen werken toegelaten voor zover zij de kwaliteit van het landschap niet schaden. De vrije ruimten blijven als landschap behouden. De instandhouding en verbetering van de bestaande beplanting is noodzakelijk.

TITEL XVIII. ZONE NON-AEDIFICANDIArtikel 26. Zone non-aedificandi

Stroken voorbehouden als erfdienstbaarheid voor een eventuele ontdubbeling van de R.W. nr. 2.

TITEL XIX. ZONE BEHOREND BIJ HET SOCIAAL LEVENArtikel 27. Zone behorend bij het sociaal levena. Bestemming

Zone voorbehouden voor middenstandsbedrijven die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden en horen bij de functie van het voorliggend gebouw.

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

b. Inplanting en afmetingen

- Hoogte : gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag met een maximum van 4.00 m.
- Zijgevels : ofwel op de perceelsscheidingen ofwel op minstens 3 m hiervan.
- Achtergevels : binnen de zone op het plan.
- Voorgevel : aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 10 m achter deze grens, wanneer op het gelijkvloers van het hoofdgebouw woonvertrekken zijn ingericht.

De bebouwing dient te komen binnen de op het plan aangegeven grenzen.

c. Materialen

Deze dienen aangepast aan de aard van het voorliggend gebouw.

De materialen van het hoofdgebouw zijn richtinggevend.

TITEL XX. PRIVAAT SCHERMGROENArtikel 28. Privaat schermgroen

Stroken voorbehouden voor privaat schermgroen ter afscherming van het achterinzicht.

Door reliëfaanpassing en plantenscheren zal deze afscherming in elk seizoen bekomen worden.

TITEL XXI. OPENBAAR PLEIN MET NUTSGEBOUWArtikel 29. Openbaar plein met nutsgebouw

Stroken voorbehouden als openbaar plein. In functie van een bestaande behoefte aan polyvalente ruimte mag het plein voor 30 % bezet worden met een gebouw met publieke functie.

Een gedetailleerde volumestudie zal bij een eventuele bouwaanvraag voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd.

De bestaande volumes zullen bepalend zijn bij de uitvoering van de studie.