

PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT TONGEREN
STAD BILZEN

63.30230

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "MEERHEIM" bestemmingsplan artikel 14

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 19/10/1995
22/11/1995
04/04/1996
15/08/1996
27/09/1996
27/01/1997
11/07/1997
30/10/1997
16/12/1997
03/02/1998

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 23 FEB. 1998

De Secretaris,
Pascal Perceval

De Burgemeester,
Johan Sauwens

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 27-02-1998 tot 27-03-1998

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 20 APR. 1998

De Secretaris,
Pascal Perceval

De Burgemeester,
Johan Sauwens

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN

Artikel 1	: Grens van het bijzonder plan	3
Artikel 2	: Bouwvergunningen	3
Artikel 3	: Publiciteit	3
Artikel 4	: Bestaande verkavelingen	3
Artikel 5	: Nutsvoorzieningen	3
Artikel 6	: Algemeen architectonisch voorkomen	3
Artikel 7	: Terminologie	4

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1	: ZONES VOOR WONEN	
Artikel 8	: Zone voor wonen (WO)	8
Artikel 9	: Zone voor wonen I (WO-I)	8
Artikel 10	: Projectzone	8
Artikel 11	: Plein in de projectzone	10
TITEL 2.2	: ZONES VOOR NIJVERHEID	
Artikel 12	: Zone voor bedrijventerrein	11
TITEL 2.4	: ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN	
Artikel 13	: Zone voor aanhorigheden	12
TITEL 2.5	: ZONES VOOR OPEN RUIMTEN	
Artikel 14	: Zone voor tuinen	13
Artikel 15	: Zone voor voortuinen	13
Artikel 16	: Bufferzone	13
TITEL 2.6	: ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN	
Artikel 17	: Algemeen	15
Artikel 18	: Wegenis	15
Artikel 19	: Zone voor wijkontsluitingsweg	15
Artikel 20	: Zone voor woonstraat	15
Artikel 21	: Voetpad	15
TITEL 2.7	: BESCHERMINGSZONES	
Artikel 22	: Te behouden bomen	16
TITEL 2.8	: ZONES MET NABESTEMMING	
Artikel 23	: Zone voor tankstation met nabestemming	17

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 24	: Zones voor hoofdgebouwen	18
Artikel 25	: Projectzone	21
Artikel 26	: Plein in de projectzone	22
Artikel 27	: Zone voor bedrijventerrein	23
Artikel 28	: Zone voor aanhorigheden	24
Artikel 29	: Zone voor tuinen	25

DEEL 1 : 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 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 : Bestaande verkavelingen

De bouwvoorschriften op loten binnen toegekende verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften bij het bijzonder plan.

Artikel 5 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitskabinen, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes mag mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, voortuinstrook, e.d.

Artikel 6 : 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.

Artikel 7 : 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^o bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.

- De 2^o bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1^o 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

1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

17. Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

18. Gemengde bebouwing

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

19. 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.

20. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

21. Gevelbekroning - kroonlijst

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

22. 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.).

23. Half open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

24. Handelsbedrijf

Bedrijf dat zich bezighoudt met de aan- en verkoop van produkten en/of diensten, zonder deze te bewerken.

25. Harmonie

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

26. Hoekgebouw

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

27. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is.

28. Konstruktie

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

29. 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.

30. Kopgevel (open zijgevel)

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

31. Losstaande uitbouw

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

32. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

33. Meergeneratiebewoning

De bewoning van een of meer woningen op eenzelfde perceel door personen uit een familie van meer dan twee generaties (bv. ouders inwonend bij kinderen).

34. Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

35. Plat dak

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

36. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

37. Scheidingsmuur

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

38. Schuin dak (hellend dak)

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

39. Straatbeeld

Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein.

Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

40. Terras

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

41. 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.

42. Uitbouw

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

43. Uitsprong

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

44. Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

45. Verdieping

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

46. Voorgevelgebied

Gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

47. 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.

48. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

49. Vrijstaande bebouwing

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

50. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

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

51. Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

52. Zadeldak

Schuindak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

53. 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.

54. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN

Artikel 8 : Zone voor wonen (WO)

Zone met als hoofdbestemming wonen (min. 70 % van de totale vloeroppervlakte per perceel), als nevenbestemming zijn horeca, kantoren, handel, diensten en vrije beroepen toegelaten.

De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 24.

Artikel 9 : Zone voor wonen I (WO-I)

Deze zone zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden (min. 50 % van de totale vloeroppervlakte per perceel). Als nevenfuncties zijn eveneens toegelaten : handelsondernemingen, huisnijverheden, diensten, kantoren, horeca en vrije beroepen.

De nodige maatregelen dienen getroffen, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 24.

Artikel 10 : Projectzone

Uitgangspunten en doelstellingen:

Dit Meerheimse Haspengouwse landschap wordt ontwikkeld tot een woonwijk. Hierbij is het van belang dat rekening wordt gehouden met de eigenheid van de plek. Zo is de inrichting van het gebied volledig gebaseerd op de identiteit van de zone. De structuur van het landschap wordt als basis gebruikt en zo versterkt. De bomen die de moeite waard zijn om te behouden dienen binnen de nieuwe planopzet te worden geregistreerd.

Aan de basis van de voorstellen voor de lay-out van de verkaveling ligt de Atlas van de Buurtwegen van omstreeks 1845. De aangewezen wegenstructuren en ontsluitingsmogelijkheden waren toen reeds aanwezig. Het is belangrijk deze bestaande plekgebonden structuur te behouden en deze herkenbaar te maken in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Zo ontstaat een typische inplanting van woonentiteiten.

De ontsluiting van de wijk gebeurt vanop Merem en via de Pasweg.

Het gebied zoals weergegeven op de toelichtingsplannen:

Het gebied wordt gestructureerd door twee hoofdassen. Hier gaan versteende massa en zachte groenelementen samen. Zij leiden tot het centrum van de wijk. De bouwblokken, ingericht met appartementen, studio's staan tegenover een bomenrij die de lineariteit van de hoofdas versterkt.

Het centrum van de wijk is een cirkelvormig plein, waar de twee hoofdassen zachtjes binnendringen.

Vanuit het cirkelvormig plein waaiert een bomenrij uit door de gemeenschappelijke, semi-privétuin bij deze appartementen. Hij structureert de wijk samen met de bomenrij op de hoofdassen.

Ten westen van de hoofdas, de Pasweg, lopen woonstraten in lusvorm van een lager niveau. Hier treffen we twee woontypes aan die helpen om te verdichten: de patiowoning en de gesloten rijwoning.

Verder worden de twee hoofdassen geopend door de nevenassen. Hierlangs wordt gewoond.

In de context van verdichten en rekening houdend met de opties en uitspraken ingeschreven in het structuurplan Vlaanderen wordt deze nieuwe woonwijk ontwikkeld. Een subtiel afwegen van open en gesloten, een evenwicht tussen zachte groenelementen en harde gebouwde constructies, gegoten in een duidelijke structuur geven gestalte aan deze nieuwe woonwijk, waar ongeveer 159 woongelegenheden worden ingeplant.

Om te verdichten moeten we afstappen van bestaande wijkstructuren en moeten we andere woontypes hanteren, als de patiowoning en het gesloten rijhuis, appartementen en studio's.

Deze woonvormen worden aangepast en gespecificeerd naar inplantingsplaats en omgeving vanuit weloverwogen basisprincipes: als optimaal ruimtegebruik, juist evenwicht tussen privé- en openbaar domein en de relatie tussen beide, ideale oriëntatie, duidelijkheid, éénduidige structuur en eenvoud. Door het gebruik van voldoende groen ontstaat een ontspannen dichtheid, die aangenaam is en niet overweldigt.

Het doel van dit plan is een wijk creëren in een gediversifieerd aanbod waar mensen van alle leeftijden, vorming en beroep samenwonen. De meest verscheiden gezinstypes en alleenstaanden moeten zich elk vanuit eigen nood en behoefte betrokken voelen met hun omgeving.

Bestemming:

Dit is een zone bestemd om te **wonen**. Dit in de vorm van ééngezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen en studio's. Er kunnen in deze woonwijk een aantal vrije beroepen voorkomen. Deze moeten zich situeren in de zone gelegen in de buurt van het bestaand bedrijf en zijn in aantal beperkt. Het zijn nevenfuncties en mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen. Het randgebeuren bij deze functies en het parkeren moeten met de woonbuurt te verzoenen zijn. Deze vrije beroepen zijn enkel toegelaten voor zover zij door hun activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving.

Binnen deze zone is geen enkele andere bestemming toegelaten.

Elke inplanting moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen, al dan niet ondergronds.

Het aandeel openbaar groen en publieke pleinzone moet minstens 15 % bedragen.

Het aandeel privaat en semi-privaat groen bij de woningen en appartementen moet minstens 45 % bedragen. Het toelichtingsplan (voorstel 1 en voorstel 2), bij het dossier gevoegd is bij deze percentages richtinggevend.

Aan de rand van deze zone loopt in het park (=bufferzone) een voetgangersverbinding, die Merem verbindt met de Tongersestraat. Verder ligt er een voet- fietspad dat loopt vanop het centraal gelegen plein naar de Meremweg. De aanduiding op het plan is indicatief en niet maatvast.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 25.

Artikel 11 : Plein in de projectzone

Het centrum van de wijk is een cirkelvormig plein waar de twee hoofdassen zachtjes binnendringen.

Het is een zone voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polyfunctionele bestemming; zoals speelplein, groenplein, ontmoetingsplaats... .

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inrichten met aangepaste materialen, straatmeubilair en een geschikte beplanting. Het accent van deze zone is centrale ontmoetingsplaats. Het moet een rustpunt (eindpunt) zijn in de wijk.

Er zal dan ook veel aandacht aan de beplanting besteed worden.

Op dit plein kan in zeer beperkte mate bebouwing voorkomen, dit ter beëindiging van de hoofdassen (= de wijkontsluitingswegen). Richtinggevend is hier het toelichtingsplan bij het dossier.

Dwars over het plein loopt een straat, deze legt de verbinding met de woonstraten van een lager niveau dan de wijkontsluitingswegen. Deze verbinding moet op niveau van het plein aangelegd worden, hij moet in aard en materiaalgebruik deel uitmaken van de totaalopzet van het plein.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 26.

TITEL 2.2 : ZONES VOOR NIJVERHEID

Artikel 12 : Zone voor bedrijventerrein

Zone bestemd voor het bestaande bedrijf.

Toegelaten bestemmingen:

- het bestaande ambachtelijke bedrijf en de hierbij horende opslagplaats die het karakter van lichte industrie hebben en niet schaden aan het woonklimaat van de omgeving;
- research, kantoren en computerzalen, horende bij het bestaande bedrijf;
- parkings en tentoonstellingsruimten die noodzakelijk behoren bij het bestaande bedrijf.
- huisvesting van bewakingspersoneel of directie. Eén bedrijfswoning is toegelaten, dit met een maximale nuttige vloeroppervlakte van 200 m². Deze woning dient stedenbouwkundig te harmoniëren met het eigenlijke bedrijfsgebouw en dient hieraan ondergeschikt te zijn.

De opslag van autowrakken, schroot, e.d. is niet toegelaten.

Het bedrijf zal de nodige maatregelen treffen, om te voldoen aan de vigerende milieuwetgeving.

In de zone voor bedrijventerrein met aanduiding visueel scherm is een haagbeplanting verplicht ter afscherming van de activiteiten binnen deze zone in confrontatie met de aangrenzende zone, nl. de voortuin- en tuinenzone binnen de woonstrook.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 27.

TITEL 2.4 : ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN

Artikel 13 : Zone voor aanhorigheden

Voor deze zone gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als voor de aansluitende hoofdbouwoestrook. Autobergplaatsen en andere bergingen inbegrepen.
De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 28.

TITEL 2.5 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

Artikel 14 : Zone voor tuinen

- Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.
- Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw in de vorm van een bergplaats en stallen is toegelaten.
- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 29.
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :
afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen 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 moet uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m.
- In de zone voor tuinen met aanduiding visueel scherm is een haagbeplanting verplicht ter afscherming ten opzichte van de naburige zone.

Artikel 15 : Zone voor voortuinen

- In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.
- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :
deze mogen op de rooilijn 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.
- Inritten.
Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg niet toegelaten.
- Uitgravingen en aanvullingen.
Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.
- In de zone voor voortuinen met aanduiding visueel scherm is een haagbeplanting verplicht.

Artikel 16 : Bufferzone

a. De buffer rond de zone voor bedrijventerrein

Een groene bufferzone is verplichtend op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekgroen, ecologisch groen als ook door haar esthetisch uitzicht.

De beplantingen zullen gerealiseerd worden op een aarden wal met een minimum hoogte van 1.50 m.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, ook niet om een toegang tot de zone voor bedrijventerrein te realiseren.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

b. De bufferzone ten westen van de projectzone.

Dit is een zone die hoofdzakelijk buffert, zoals in punt a van dit artikel beschreven. Maar het is tegelijkertijd ook een publieke groenzone bij de projectzone(woongebied) die eraan grenst. Er kan een voet- en fietspad doorlopen.

TITEL 2.6 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

Artikel 17 : 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.

Artikel 18 : 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. Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.

Artikel 19 : Zone voor wijkontsluitingsweg

Dit zijn de twee hoofdontsluitingswegen tot de wijk, enerzijds vanuit Merem en anderzijds vanop de Pasweg. De Pasweg vormt eveneens de toegangsweg tot het bedrijf hier gelegen.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het doorgaand verkeer zoveel mogelijk geweerd wordt, dit door de inrichting en het gebruik van aangepaste materialen en geschikte beplanting. (zie detailplan nr. 4 en toelichtingsplan bij het dossier gevoegd).

- aanduiding visueel scherm: haagbeplanting is verplicht ter afscherming van de naburige zones.

Artikel 20 : Zone voor woonstraat

Deze wegen dienen om het plaatselijk woon-verkeer op te vangen. Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen.

Artikel 21 : Voetpad

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud).

- aanduiding visueel scherm: haagbeplanting is verplicht ter afscherming van de naburige zone.

TITEL 2.7 : BESCHERMINGSZONES

Artikel 22 : Te behouden bomen

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

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4.00 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Gewestwegen;
- 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 gelijk 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 2.8 : ZONES MET NABESTEMMING

Artikel 23 : Zone voor tankstation met nabestemming

De uitbating van het benzinestation is tijdelijk toegelaten. Het verlengen van de vergunning dient afhankelijk gesteld te worden van multifunctionele criteria uit de wetgeving op de ruimtelijke ordening, de milieuwetgeving en vanuit verkeerskundig oogpunt.

Een tankstation is een benzineverkooppunt, hieronder dient verstaan te worden een inrichting voor detailverkoop van motorbrandstoffen, producten of stoffen zoals benzine, gas, lucht enz... Zulks verkooppunt kan een nevenbedrijf van een handelszaak zijn.

Bij het niet toekennen van een verlenging van de vergunning zal de bestemming van deze zone de bestemming van de zone voor voortuinen krijgen en beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 15.

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 24 : Zones voor hoofdgebouwen

a. 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 zone voor voortuinen 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 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig 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.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m 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 naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

a.1. Gesloten bebouwing

- In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.
- De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg en materialen als de voorgevel worden afgewerkt.
- De voorgevelbreedte zal minimum 7.00 m bedragen, behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte, en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

a.2. Half open en gesloten bebouwing

- In deze zone zijn alleenstaande groepen van 2 tot 6 woningen toegelaten.
- De minimale perceelsbreedte bij een verkaveling bedraagt voor een gesloten bebouwing 7.00 m en 10.00 m voor half open bebouwing.
- In geval een vrijblijvend perceel van minimum 16.00 m en maximum 24.00 m gelegen is tussen 2 bebouwde percelen met een open zijgevel, is de oprichting van één vrijstaande woning toegelaten.
- De voorgevelbreedte bedraagt min. 7.00 m.
- De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg en materialen worden afgewerkt als de voorgevel.

a.3. Half open en open bebouwing

- In deze zone mogen enkel alleenstaande woningen of tweewoonsten opgericht worden.
- Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12.00 m, voor een alleenstaande woning is de minimum perceelsbreedte 18.00 m. Voor bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7.00 m en in geval van open bebouwing is de breedte van de voorgevel minimum 10.00 m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte voor percelen tot 30.00 m. Voor grotere percelen is de voorgevelbreedte beperkt tot 20.00 m.
- Per nieuw lot is slechts één woongelegenheden toegestaan.

b. Hoogte

Zone 2^Z : Twee volwaardige bouwlagen verplicht.

De hoogte tussen het peil van het aansluitend maaiveld/voetpad en de bovenkant van de kroonlijst kan variëren van 4.50 m tot 6.00 m.

- Twee aaneensluitende kroonlijsthoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m.
- Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht.
- De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

c. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 17.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen 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.

d. Daken

Hellende daken

- Schuine daken zijn verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 6.00 m boven de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Vensters in het dakvlak zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingmuur.

- 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. Hun breedte bedraagt maximum $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak.
- 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 uitspringen :

1. De gevelbekroning tot maximum 0.50 m.
2. In de open zijgevel 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 2.40 m van de perceelsgrens.
In geval van open bebouwing een luifel van max. 3.00 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
3. Aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 m diep en een luifel van maximum 0.90 m diep, telkens op minimum 0.75 m van het rijvlak of parkeerstrook en op min. 1 m van de scheidingsmuur. De totale breedte bedraagt max. $\frac{2}{3}$ van de voorgevel.
4. Aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte.

f. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,
 - de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
 - het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
 - de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,
 - de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.
In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplichtend.

g. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend 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 harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

Artikel 25 : Projectzone

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een eenvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone een fasering mogelijk, die uit maximum drie fases bestaat. Elke fase moet kaderen binnen de totaalopzet van het project, de eerste realisatie moet steeds het beeld weergeven van de ontwikkeling van de rest van de zone. Bij het bestemmingsplan wordt een toelichtingsplan (voorstel 1 en 2) gevoegd, dit plan is indicatief en richtinggevend voor de invulling van deze zone.

a. Inplanting

- De inplanting dient te gebeuren binnen de op het plan aangeduide zone. Het toelichtingsplan (voorstel 1 en 2) bij het dossier gevoegd geeft de inrichting van het gebied weer.
- De bebouwingsindex is ongeveer gelijk aan 0,20.
- De vloerindex bedraagt ongeveer 0,40.

Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk veranderd wordt en dat het peil van het gelijkvloers van de bebouwing ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De zones voor wijkontsluitingsweg vormen de hoofdtoegangen tot de wijk. Hier moet bebouwing in gesloten bouworde voorkomen, met een grote dichtheid in de vorm van appartementen en studio's.

Garages kunnen al dan niet onder de grond, in de kelder voorkomen.

De inrichting van het gebied wordt weergegeven op het toelichtingsplan (1 en 2) en het detailplan nr.4 bij het dossier gevoegd.

b. Hoogte

Voor de bebouwing gelegen aan de wijkontsluitingsweg kan een grotere bouwhoogte toegestaan worden dan voor de bebouwing aan de woonstraten. Aan de wijkontsluitingsweg kunnen 2,5 bouwlagen voorkomen, aan de woonstraten 2 bouwlagen.(zie detailplan nr. 4 bij het dossier).

c. Daken

De dakvorm is vrij te kiezen.

d. Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmateriaal, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn.

e. Beplanting

De bufferzone ten westen van de projectzone is tegelijk ook een openbare groenzone bij het woongebied. Deze moet deel uitmaken van de totaalopzet van de wijk.

Bij elke bouwaanvraag(fase) binnen de projectzone dient een beplantingsplan, een inrichtingsplan van zowel het privé-, het semi-privé- en mogelijk het openbaar domein gevoegd te worden.

Artikel 26 : Plein in de projectzone

Het toelichtingsplan geeft de mogelijke inplanting van de gebouwen en het pleinmeubilair op het plein weer.

De bebouwingsindex bedraagt maximum 0,096.

De vloerindex bedraagt maximum 0,24.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in de zone voor projectzone.

Artikel 27 : Zone voor bedrijventerrein

De uitbreiding zal fasegewijs gebeuren zoals aangegeven op het toelichtingsplan(achteraan in de nota).

a. Inplanting

De inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone in een vrijstaande bebouwingsvorm. De afstand van de gevels tot de perceelsgrens van de kavels zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10.00 m. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen reeds bestaand van voor de opstelling van dit BPA. De bruto-vloeroppervlakte mag de 75 % van de totale oppervlakte van het perceel niet overtreffen.

b. Hoogte en dakvorm

De maximale bouwhoogte bedraagt 8.00 m en de dakvorm is een platte dakvorm. Hoogteafwijkingen voor een beperkte oppervlakte van de bebouwing kunnen toegestaan worden in functie van de activiteiten van het bedrijf.

c. 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.

d. Afsluitingen

Straat- en zijdelingse afsluitingen mogen in draad- en haagafsluiting.

e. Beplanting

De aan te leggen en te onderhouden groenvoorziening moet minstens 10 % van de bebouwbare oppervlakte bedragen, uitgezonderd de op het plan aangeduide bufferzones.

- Bij elke bouwaanvraag dient een beplantingsplan gevoegd te worden die de inrichting van het terrein en de bufferzone weergeeft.

De zone moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen. De parkeerplaats moet op een degelijke manier met de beplanting een geheel vormen.

Artikel 28 : Zone voor aanhorigheden

a. Hoogte

Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m

b. Uitsprong

Enkel de kroonlijst mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen.

c. Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw.

d. Daken

Deze mogen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

Artikel 29 : Zone voor tuinen

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 50 m².
Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling) of de bijgebouwen kunnen in hout uitgevoerd worden.

In de zone voor tuinen met aanduiding visueel scherm is een haagbeplanting verplicht ter afscherming van achtergebouwen.