

PROVINCIE LIMBURG

STAD BILZEN

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"MOPERTINGEN DORP"**

DEEL 1 : STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd in de gemeenteraadszitting d.d. :

Studiebureau KREAT
Studiebureau voor architectuur, stedenbouw en milieubeheer
3000 LEUVEN
Tel : 016/23.18.59

11 DEC. 1992



TOELICHTENDE NOTA

Voor de Stad Bilzen is het Gewestplan Sint Truiden - Tongeren van toepassing.

Met het opstellen van het Gewestplan Sint Truiden - Tongeren is begonnen op 20 april 1967. Het ontwerp-gewestplan is goedgekeurd op 29 maart 1974 en op 5 april 1977 kreeg het gewestplan een goedkeuring via Koninklijk Besluit.

In deze periode van 25 jaar vanaf het opstarten van de studie voor het gewestplan zijn ontegensprekelijk belangrijke wijzigingen in het ruimtegebruik gebeurd. Niet in het minst zijn in deze periode de opvattingen ten opzichte van milieubeheer en milieubescherming grondig gewijzigd.

Landschappelijk heeft Bilzen belangrijke troeven als overgangsgebied tussen droog en vochtig Haspengouw. Vooral de vallei van de Demer vormt samen met de vallei van de Krombeek en de Wilderbeek een landschappelijk en biologisch waardevol geheel, dat een grotere bescherming vereist.

Daarnaast is het gebied rijk aan zgn. "kleine landschapselementen" als holle wegen, houtkanten en bomerijen.

In de "Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen" is het valleigebied van de Wilderbeek en gedeeltelijk de Krombeek dan ook opgenomen als natuurkerngebied.

De richtnota van de Vlaamse Gemeenschap geeft als definitie : *"Natuurkerngebieden zijn gebieden waar "de natuur" de hoofdfunctie vormt. Doel van deze aanwijzing : reeds bestaande aanwezigheid van grote natuurgebieden of natuurwaarden veilig stellen.*

Gebieden kunnen als natuurkerngebied worden aangeduid omwille van hun grote oppervlakte aan natuur en/of omwille van hun grote natuurwaarden."

De biologische waarderingskaart duidt de vallei van de Krombeek aan als biologisch waardevol. Ook het structuurplan Bilzen wijst op het belang van de Krombeekvallei. *"Alhoewel, zowel wat het natuurlijk milieu als wat bodemgebruiksvormen betreft, de landschapseenheden enigzins duidelijk kunnen afgelijnd worden, moeten toch voldoende aandacht besteed worden aan de relaties die er bestaan tussen de gebieden onderling. Het skelet van de ecologische structuur in Bilzen wordt gevormd door de beekvalleien. ..."*

Wat de huisvestingssector betreft is de fasering, voorzien in het gewestplan Bilzen, voor Mopertingen reeds gerealiseerd voor wat de projecten op korte en half-lange termijn betreft (voor het gebied Kleehofkesstraat).

Het gebied tussen Mopertingenstraat, Redemptiestraat en Betonweg is in het structuurplan voorzien voor projecten op lange termijn.

De uitgangspunten voor het ontwerp van het Bijzonder Plan van Aanleg Mopertingen/Eigenbilzen zijn dan ook de landschappelijke kwaliteiten te versterken, rekening houdend met de Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen en de biologische waarderingskaart.

Hiertoe is de in het gewestplan Sint Truiden - Tongeren voorziene strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tussen het natuurgebied van de Krombeek en de dorpskernen van Mopertingen en Eigenbilzen opgenomen als natuurontwikkelingsgebied in het Bijzonder Plan van Aanleg. Deze optie past in de huidige visie op natuur- en landschapszorg, waarbij grote aandacht gaat naar het vrijwaren van voldoende grote gebieden opdat een grote biologische waarde kan behouden of bekomen worden.

Het gebied sluit trouwens aan bij het natuurkerngebied van de Wilderbeek.

De voorschriften van het gewestplan bij landschappelijk waardevol gebied zijn onvoldoende om het kleinschalig landschap te beschermen. In deze strook kunnen zowel varkenswekerijen en grootschalige loodsen en silo's gebouwd worden, wat landschappelijk niet aanvaardbaar is. Anderzijds is dit gebied, dat volledig aansluit bij de woonzone, van groot belang om de woonkwaliteit te verhogen.

We zullen in het kort de kernen bespreken :

- "Mopertingen-centrum"
- "Hemerikberg"

1. Kern "Mopertingen-dorp".

(zie Bijzonder Plan van Aanleg "Mopertingen Dorp" deel 1).

In het Bijzonder Plan van Aanleg is het gebied Mathijsstraat / Redemptiesstraat / Maastrichterstraat voorzien als wooninbreidingsgebied. Via een globaal inrichtingsplan dient het gebied ontsloten te worden.

De parallelweg, voorzien in het gewestplan Sint Truiden - Tongeren ten zuiden van de Maastrichterstraat, is niet opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg. Deze parallelweg zou het homogeen agrarisch gebied ten zuiden van de Maastrichterstraat aantasten en tot een grotere ruimtelijke versnippering aanleiding geven.

Een zone voor sportinfrastructuur is voorzien aan de Scheepveldweg. Deze zone heeft als nevenbestemming landbouw.

Om de dorpskern te versterken is geopteerd voor gesloten bebouwing rond de Sint Catharinastraat en de Mopertingenstraat. De randen van de kern gaan over van gemengde bebouwing naar open bebouwing.

Om de verschillende kernen te onderscheiden langs de as Mopertingenstraat / Dorpsstraat is dit onderscheid ruimtelijk benadrukt door het creëren van een poorteffekt door het aanplanten van hoogstammige bomen waar de zone voor open bebouwing begint.

Ook langs de Maastrichterstraat is een poorteffekt beoogt door het aanplanten van hoogstammige bomen bij het in- en uitrijden van de kern van Mopertingen.

2. Kern "Hemerikberg".

(zie Bijzonder Plan van Aanleg "Mopertingen Dorp" deel 2).

Deze kern vormt de verbinding tussen de oude kern van Mopertingen en Eigenbilzen.

De kern bestaat uit het gebied tussen Mopertingenstraat / Dorpsstraat / Bergstraat en Blookstraat en Grote Mereweg.

Deze kern is minder gestructureerd dan de kernen Mopertingen en Eigenbilzen, zodat het kerngebied is opgenomen als gemengde woonzone.

In het westen van de kern "Hemerikberg" is het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het Bijzonder Plan van Aanleg opgenomen als natuurontwikkelingsgebied.

Het in het gewestplan opgenomen gebied voor dagrecreatie is in het Bijzonder Plan van Aanleg voorzien als natuurontwikkelingsgebied.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk I : Algemene bepalingen.

Artikel 1

De begrenzing van het Bijzonder Plan van Aanleg is aangeduid op de plannen. Het Bijzonder Plan van Aanleg bestaat uit het bestemmingsplan in overdruk op de bestaande toestand en voorliggende stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 2

Het grondgebied wordt ingedeeld in zones met volgende bestemmingen :

- §1 zone voor wonen met gesloten bebouwing ;
- §2 zone voor wonen met gemengde bebouwing ;
- §3 zone voor wonen in open bebouwing ;
- §4 zone voor sportinfrastructuur ;
- §5 zone voor tuinen ;
- §6 zone voor openbare wegen ;
- §7 landbouwzone ;
- §8 natuurontwikkelingsgebied ;
- §9 zone non aedificandi ;
- §10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- §11 zone voor wooninbreidingsgebied

Overheidsgebouwen Gebouwen zijn niet toegelaten in de zone voor openbare wegen, in landbouwzone, natuurontwikkelingsgebied of zone non aedificandi.

Artikel 3 - Terminologie.

- *Ambachtelijk bedrijf* : geheel van gebouwen en inrichtingen voor productie of de distributie van goederen of de organisatie van diensten ;
- *Beplantingsschema* : plan, ten minste op schaal 1/500, met aanduiding van de plaats en de soort van de aan te planten struiken en bomen, de verharde oppervlakte en het materiaalgebruik, de graspartijen ;
- *Bestaande toestand* : uitzicht en bestemming van de gronden en gebouwen op het ogenblik van de definitieve aanvaarding van het Bijzonder Plan van Aanleg ;
- *Borstwering* : gevelmetselwerk tussen zoldervloer en kroonlijst ;
- *Bouwlaag* : volume gelegen tussen en beperkt door twee boven elkaar gelegen vloeren of een vloer en een dakschild ; met een minimum hoogte van twee meter, dertig centimeter ;
- *Bouwlijn* : uiterste grens van een bouwstrook, waarop de voorgevel kan of moet opgericht worden ;
- *Bouwvrije strook* : strook, die behoudens speciale bepalingen, niet in aanmerking komt voor bouwwerken ;
- *Diensten* : alle activiteiten die niet behoren tot de agrarische of de industriële sector ;
- *Eengezinswoning* : gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin ;
- *Gesloten bebouwing* : bebouwingswijze waarbij de mandelige muren opgericht moeten worden op twee of meer van de perceelsgrenzen ;
- *Gevel* : een zichtbare zijde van de buitenmuur van een gebouw ;
- *Gevelbekroning* : bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt, zoals deksteen, dakrand, kroonlijst, goot, enz. ;
- *Half-open bebouwing* : de bebouwingswijze waardoor een groep van maximaal drie gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels opgericht moeten worden en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels ;
- *Handel* : bedrijf met activiteiten in verband met aan-en verkoop van diensten of producten, zonder verwerking ;

-
- *Harmonie* : de samenhang of de relatie van de delen in een welgeordend geheel, waarbij de verschillende gebouwen die het geheel uitmaken met elkaar in overeenstemming zijn in materiaalkeuze, vormgeving, bouwvolume, enz. ;
 - *Herbouw* : na sloping van het gehele gebouw of meer dan 50% van het volume of van de vloeroppervlakte van het gebouw, de heropbouw van een identieke constructie ;
 - *Huisvesting* : geheel van functies voor het verblijven en overnachten van personen, zoals eengezinswoningen, meergezinswoningen, hotels, enz. ;
 - *Inheems* : flora en fauna die van nature in Haspengouw voorkomt ;
 - *Kroonlijsthoogte* : hoogte van de voorgevel kroonlijst, indien niet anders is vermeld wordt deze gemeten vanaf de boordsteen in het midden van het perceel tot de bovenkant van de gevelbekroning of bij sterk hellende terreinen vanaf het maaiveld aan de stedenbouwkundig meest verantwoorde zijde ;
 - *Landbouwbedrijfsgebouwen* : gebouwen noodzakelijk voor de landbouwbedrijfsvoering, zoals stallen, schuren, enz. met inbegrip van één woonegelegenheid voor de zaakvoerder van het landbouwbedrijf ;
 - *Meergezinswoningen* : gebouw bestemd voor de huisvesting van meer dan één gezin ;
 - *Natuurlijk landschap* : landschap opgebouwd met flora en fauna die oorspronkelijk inheems zijn en niet door de mens beïnvloed ;
 - *Natuurtechnische werken* : handelingen gericht op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden van de inheemse flora en fauna, hun levensgemeenschappen en het natuurlijk of semi-natuurlijk landschap ;
 - *Nutsvoorzieningen* : openbare ruimte voor verkeer, zoals straten, pleinen en voetpaden, groenvoorziening of nutsleidingen zoals electriciteit, water-, gas-, telefoonvoorziening ;
 - *Open bebouwing* : bebouwingswijze, waarbij alle gevels vrijstand zijn ten opzichte van bebouwing op aanpalende percelen ;
 - *Overheidsgebouw* : gebouw opgericht door of in gebruik door lagere of hogere besturen ;
 - *Plat dak* : dak met een helling die kleiner is dan 5° ;

- *Rooilijn* : grens van de openbare weg met het privaat domein ;
- *Semi-natuurlijk landschap* : flora en fauna zijn grotendeels inheems, maar de structuur en het uiterlijk van het landschap zijn verregaand beïnvloed door de mens ;
- *Straatbeeld* : uitzicht van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein ; het uitzicht op de begrenzende gebouwen van een dwarsstaat of een aanpalend plein behoort eveneens tot het straatbeeld ;
- *Uitbreidingswerken* : werken gericht op het vergroten van een bestaand gebouw, met al dan niet verbouwingswerken aan dat gebouw ;
- *Verdieping* : bouwlaag gelegen boven de eerste (gelijkvloerse) bouwlaag ;
- *Verenigbaarheid* : functies, bestemming, materiaalkeuze of vormgeving zijn gericht op integratie met de bestaande toestand of de voorschriften met betrekking tot :
 - * geluidsproductie,
 - * warmteproductie
 - * afvalproductie
 - * luchtverontreiniging
 - * brand- en ontploffing
 - * straling
 - * visuele hinder
 - * verkeer en vervoer
 - * belichting, bezonning, privacy, enz.Schadelijke effecten dienen beperkt te blijven zodat de hoofdbestemming niet in het gedrang komt ;
- *Vergund gebouw* : gebouw dat in regel is met de wetgeving op de stedenbouw ;
- *Verplichte bouwlijn* : lijn waaraan een gevel geheel of gedeeltelijk moet grenzen ;
- *Voorgevel* : alle gevels gericht naar de openbare weg ;
- *Vrijstaande woning* : bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als mandelige muur op een perceelsgrens is opgericht.

Artikel 4 - Stedebouwkundig vooradvies.

Voor bouwprojecten die niet gelegen zijn in een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling voor niet residentiële gebouwen zoals verkoopsoppervlakten, ambachtelijke of industriële bedrijven, horeca-uitbatingen, landbouw-exploitaties, dienen als onderdeel van het bouwaanvraagdossier een vooradvies te bevatten.

De inhoud van het aanvraagdossier voor dit stedebouwkundig vooradvies dient in overeenstemming te zijn met de dossiersamenstelling bepaald volgens het formulier in bijlage.

Het aanvraagdossier wordt door het Gemeentebestuur voor advies overgemaakt aan de Provinciale Directie voor Stedebouw.

De indiening en behandeling voor dit stedebouwkundig vooradvies is deze volgens artikel 53 en 54 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw.

Wanneer na de termijn tot verlening of weigering geen bericht is gezonden aan de aanvrager, kan de aanvrager een dossier voor het bekomen van een bouwvergunning indienen, zonder dat het dossier een stedebouwkundig vooradvies bevat, maar met een bewijs van de aanvraagdatum van dit stedebouwkundig attest.

Artikel 5 - Waterbouwkundige werken.

- §1 Het dempen, of in afvoerbuizen leggen van de natuurlijke beken, afvoerkanalen of grachten is verboden.
Een stedenbouwkundig vooradvies volgens de bepalingen van artikel 4 is noodzakelijk voor het wijzigen van hun tracé of hun langs- en dwarsprofiel. Waterbouwkundige werken aan deze beken, afvoerkanalen of grachten dienen te gebeuren met respect voor het natuurlijk verloop en het natuurlijk reliëf.
- §2 In de natuurlijke beken, afvoerkanalen of grachten is uitsluitend het erin afvoeren van hemelwater toegelaten.
Uitsluitend wanneer geen straatriolering aanwezig is kan het afvalwater geloosd worden in de natuurlijke beken, afvoerkanalen of grachten voor zover een septische put is geplaatst, welke regelmatig wordt onderhouden.

Artikel 6. - Archeologische vondsten.

- §1 Het ontdekken of het opgraven van voorwerpen welke van archeologisch belang kunnen zijn, dient onmiddellijk gemeld aan het Gemeentebestuur.
- §2 Bij belangrijke archeologische vondsten dient het Gemeentebestuur, en door het Gemeentebestuur het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium van de Vlaamse Gemeenschap, bij aangetekend schrijven op de hoogte gebracht. Alle werken of activiteiten die de archeologische vondsten of de archeologische site kunnen beschadigen, dienen stopgezet tot op het ogenblik dat het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium uitdrukkelijk de toestemming heeft gegeven tot het hervatten van de werkzaamheden. Wanneer na vijf werkdagen geen bericht van het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium of van het Gemeentebestuur is ontvangen, mogen de werken worden verdergezet.

Artikel 7. - Bouwstroken.

De bouwstroken hebben een maximale diepte van 50 meter.

De bouwzones worden begrensd door verplichte gevelbouwlijnen ofwel door uiterste bouwlijnen, die enkel de grens aanduiden van de strook waarbinnen de gebouwen kunnen opgericht worden.

Aanbouwen, uitsprongen, erkers, puien, kroonlijsten of dergelijke van maximum dertig centimeter voorbij de bouwlijn, zijn toegestaan. Valt de bouwlijn echter samen met de rooilijn dan zijn uitsprongen enkel toegelaten vanaf minimum 3 meter boven het hoogste peil van het voorliggende voetpad.

Artikel 8. - Kavelgrenzen.

De kavelgrenzen volgen in principe de configuratie van het oorspronkelijk kadastraal perceel.

De nieuwe kavels worden in principe bekomen door splitsing van een kadastraal perceel in verschillende loten, zodat het oorspronkelijk kadastraal perceel opnieuw kan gevormd worden door samenvoeging van de nieuw gevormde loten.

Hoofdstuk II : Voorschriften betreffende de verschillende zones.

Artikel 9 - Zone voor wonen in gesloten bebouwing.

§1 De zone is bestemd voor huisvesting, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en nutsvoorzieningen.
Gebouwen voor handel, diensten en ambachtelijke bedrijven kunnen slechts worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de woonfunctie.

§2 Nieuwbouw dient aangepast aan de bestaande toestand opdat een estetisch verantwoord straatbeeld tot stand komt en anderzijds de leefbaarheid van de bestaande gebouwen wordt verzekerd. Hiertoe dient de inplanting volgens de bestaande bouwlijn te gebeuren, voor zover uit de bestaande en historisch gegroeide bebouwing voldoende aanduidingen kunnen opgemaakt worden om deze bouw- of rooilijn vast te stellen. Wanneer onvoldoende gegevens voorhanden zijn dient de bouwlijn bepaald op basis van het historisch gegroeid rooilijnenpatroon van de zone.

Wanneer de bestaande bebouwing in gesloten bebouwing is gebeurd, dient nieuwbouw op dezelfde wijze te gebeuren. Onderbrekingen in deze gesloten bouwwijze zijn slechts toegelaten voor zover twee tegenover elkaar opgerichte zijgevels afgewerkt worden in gevelmaterialen zodat plaatselijk half-open bebouwing ontstaat.

§3 Voor nieuwbouw zijn maximaal drie woonlagen toegelaten. Hieronder dient verstaan een gelijkvloers, een verdieping en een dakverdieping. De dakverdieping bestaat uit het volume gevormd door de hellende vlakken van de dakschilden ; borstweringen zijn in de dakverdieping toegelaten tot een hoogte van maximaal 1,20 meter.

Voor bestaande gebouwen is er geen beperking betreffende het aantal bouwlagen voorzover er geen vergroting van het bouwvolume is.

§4 De kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt ten minste 4,5 meter.

§5 De dakhelling bedraagt minimum vijfendertig graden en maximum vijftig graden, beperkte oppervlakten van daken zijn toegelaten.
Niet woongebouwen kunnen afwijken van deze dakhelling voor zover zij platte daken met een maximale helling van 5° toepassen en deze afwijking passend is voor de harmonie van het straatbeeld.

- §6 Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen van de op te richten gebouwen moet in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.
Voor woningen zijn uitsluitend dakpannen en kleigevelstenen toegelaten.
Indien gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, moeten de aard en de kleur van gevel- en dakmaterialen en de dakhelling in overeenstemming zijn met de bestaande gebouwen.
Alle gevels, ook deze opgericht op de perceelsgrenzen, moeten langs de buitenzijde opgetrokken worden in gevelmaterialen, behalve die gedeelten die door de aanbouw van een aanpalend gebouw bedekt zijn of zullen worden.
- §7 Perceelsafsluitingen dienen te bestaan uit inheemse levende hagen met een minimum hoogte van 1,60 meter of tuinmuren in gevelmaterialen.

Artikel 10. - Zone voor wonen met gemengde bebouwing.

- § 1 De zone is bestemd voor huisvesting, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en nutsvoorzieningen.
Alle niet bebouwde oppervlakten in deze zone vallen onder de bepalingen van het artikel 13 zone voor tuinen.
- § 2 De totale bebouwde grondoppervlakte, wegen niet inbegrepen, mag volgende maximale waarde niet overtreffen :
- 25% bij een perceelsoppervlakte tot 500 m²
 - 22,5% bij een perceelsoppervlakte tot 750 m²
 - 20% bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m²
 - 17,5% bij een perceelsoppervlakte tot 1500 m²
 - 15% bij een perceelsoppervlakte tot 2000 m²
 - 12,5% bij een perceelsoppervlakte tot 3000 m²
 - 10% bij een perceelsoppervlakte van meer dan 3000 m², met een maximum van 1000 m² bebouwde grondoppervlakte.
- § 3 Tenzij met schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de aanpalende eigenaar, dient het bouwvolume binnen een theoretisch volume te liggen dat dient gemeten, drie meter boven de perceelsgrenzen en de rooilijnen, binnen een vlak met een helling van 45 graden, te meten naar het midden van het perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 12,50 meter en de minimale voorgevel kroonlijsthoogte 4,50 meter.
- § 4 Een gemeenschappelijke muur dient afgewerkt in gevelmaterialen, tenzij uit een gezamenlijk bouwaanvraagdossier, voor de aanpalende woningen, blijkt dat de gemene muur geheel of gedeeltelijk bedekt wordt door deze aanpalende woning(en). De nog vrije delen van de gemene muur dienen afgewerkt in gevelmaterialen.
- § 5 De gebouwen kunnen geheel of gedeeltelijk ingepland worden tegen de rooilijn. In elk geval dient tegen de rooilijn een haag ingepland of een tuinmuur in gevelmaterialen gebouwd voor de delen die niet door een bouwvolume zijn ingenomen, met uitzondering van de toegangen.
De totale toegangsbreedte bedraagt maximaal 3,50 meter.
De tuinmuur bestaat uit de gevelmaterialen van het hoofdgebouw en dient een minimum hoogte te hebben van 1,60 meter, met een afdekking in pannen of gevelstenen.
De haag dient te bestaan uit inheemse levende hagen welke regelmatig dienen onderhouden en met een hoogte van tenminste 1,60 meter.

§ 6 Maximaal drie woonlagen zijn toegelaten. Hieronder zijn verstaan : het gelijkvloers, een verdieping en een dakverdieping.

De dakverdieping bestaat uit het volume gevormd door de hellende vlakken van de schilddaken ; borstweringen in de dakverdieping zijn niet toegelaten.

De dakhelling bedraagt minimum vijfendertig graden en maximum vijftig graden. Uitsluitend zadel-, schild- of wolfsdaken zijn toegelaten.

De gevelmaterialen zijn deze voorzien in het artikel zone voor wonen in gesloten bebouwing. Beperkte oppervlakten van platte daken zijn toegelaten.

Artikel 11 - Zone voor wonen in open bebouwing.

- §1 De zone is bestemd voor eengezinswoningen.
Bestaande gebouwen voor handel, diensten, landbouw- en ambachtelijke bedrijven kunnen slechts worden verbouwd of uitgebreid voor zover zij geen abnormale hinder veroorzaken en verenigbaar zijn met de bestaande woningen en/of het landschap.
Alle niet bebouwde oppervlakten in deze zone vallen onder de bepalingen van het artikel zone voor tuinen.
- §2 Gebouwen dienen ingepland binnen een bouwstrook van dertig meter, te meten vanuit de as van de straat.
Uitsluitend open bebouwing is toegelaten
De maximaal bebouwbare grondoppervlakte bedraagt voor eengezinswoningen 200 m².

Nieuwbouw dient aangepast aan de bestaande toestand opdat een esthetisch verantwoord straatbeeld tot stand komt en anderzijds de leefbaarheid van de bestaande gebouwen wordt verzekerd.
- §3 De totale bebouwde grondoppervlakte, wegen en parkings niet inbegrepen, mag volgende maximale waarde niet overtreffen :
25% bij een perceelsoppervlakte tot 500 m²
22,5% bij een perceelsoppervlakte tot 750 m²
20% bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m²
17,5% bij een perceelsoppervlakte tot 1500 m²
15% bij een perceelsoppervlakte tot 2000 m²
12,5% bij een perceelsoppervlakte van meer dan 2000 m², met een maximum van 1000 m².
- §4 De minimum afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 3 meter. Voor achterinliggende percelen met private toegang bedraagt deze minimum afstand 5 meter.
De minimum afstand tot aan de as van de straat bedraagt 10 meter.
- §5 Voor nieuwbouw zijn maximaal twee woonlagen toegelaten. Hieronder dient verstaan een gelijkvloers en een verdieping of een dakverdieping.

Voor bestaande gebouwen is er geen beperking betreffende het aantal bouwlagen voorzover er geen vergroting van het bouwvolume is.
- §6 De voorgevel kroonlijsthoogte bedraagt ten minste 4,5 meter.

- §7 De dakhelling bedraagt minimum vijfendertig graden en maximum vijftig graden. Niet woongebouwen kunnen afwijken van deze dakhelling voor zover zij platte daken met een maximale helling van 5° toepassen en deze afwijking passend is voor de harmonie van het straatbeeld.
- §8 Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen van de op te richten gebouwen moet in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.
Voor woningen zijn uitsluitend dakpannen en kleigevelstenen toegelaten.
Indien gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, om reden van de bestaande toestand, moeten de aard en de kleur van gevel- en dakmaterialen en de dakhelling in overeenstemming zijn met de bestaande gebouwen.
Alle gevels, ook deze eventueel opgericht op de perceelsgrenzen, om reden van de bestaande toestand, moeten langs de buitenzijde opgetrokken worden in gevelmaterialen, behalve die gedeelten die door de aanbouw van een aanpalend gebouw bedekt zijn.
- §9 Perceelsafsluitingen dienen te bestaan uit inheemse levende hagen met een minimum hoogte van 1,60 meter.

Artikel 12 - Zone voor sportinfrastructuur.

- §1 Zone voor sportinfrastructuur is bestemd voor nutsvoorzieningen, infrastructuur voor sport en spel, met uitsluiting van overnachtingsinfrastructuur.
- §2 De totale bebouwde grondoppervlakte mag volgende maximale oppervlakte niet overtreffen :
- 25% bij een perceelsoppervlakte tot 500 m²
 - 22,5% bij een perceelsoppervlakte tot 750 m²
 - 20% bij een perceelsoppervlakte tot 1.000 m²
 - 17,5% bij een perceelsoppervlakte tot 1.500 m²
 - 15% bij een perceelsoppervlakte van meer dan 2.000m² met een maximum van 1.000 m²
- §3 De totale oppervlakte van de bebouwing, bestaande uit alle gebouwen, private wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen, mag de helft van de perceelsoppervlakte niet overschrijden.
- §4 De perceelsafsluitingen dienen te bestaan uit inheemse levende hagen of groenschermen van inlandse bomen en struiken.
- §5 De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren in een strook van 50 meter uit de as van de aanliggende openbare weg en in aansluiting met de bestaande bebouwing.

Artikel 13 - Zone voor tuinen.

- §1 Alle niet bebouwde gedeelten der bouwzones vallen automatisch onder de bepalingen van dit artikel.
- §2 De zone is bestemd voor de aanleg van grasperken, planten, bloemen, struiken, bomen en voor maximaal 50% van de niet-bebouwde oppervlakte voorzien van een weg- of vloerverharding, terrassen en uitrustingen of constructies die bij de tuinaanleg horen.
Bijgebouwen zijn toegelaten in deze zone voor zover deze alleen bestaan uit een gelijkvloerse verdieping en voldoen aan het artikel 11 §3 zone voor wonen in open bebouwing en ingepland worden ten minste vijf meter uit de perceelsgrens.
- §3 Als principe geldt dat het natuurlijk reliëf dient behouden te worden.
- §4 Afsluitingen dienen uitgevoerd in inheemse levende hagen, desgevallend versterkt met paaltjes en metaaldraad ; of worden uitgevoerd in gevelmaterialen.

Artikel 14 - Zone voor openbare wegen.

- §1 Deze zone is bestemd voor autowegen, fietspaden, voetpaden, pleinen, parken, kinderspeelplaatsen, groenaanplantingen, parkeerplaatsen en straatmeubilair.
De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen, zullen, in zoverre dit nog niet het geval is, ingelijfd worden door afstand of door onteigening bij het openbaar domein of bij het privaat domein van de stad.
De aanduiding der verharde rijstroken, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke, zijn op het plan niet of enkel schematisch aangegeven ten titel van inlichting.
Het straatprofiel dient bepaald in uitvoeringsplannen.
- §2 De op het bestemmingsplan aangeduide "hoogstammige bomen in laanvorm" zijn inheemse hoogstammige bomen welke symbolisch weergegeven zijn betreffende hun plaatsing. Hun plaatsing wordt bepaald in uitvoeringsplannen.
- §3 De op het bestemmingsplan aangeduide voet- of veldwegen hebben een minimum breedte van 2,50 meter.

Artikel 15 - Landbouwzone.

- §1 Landbouwzone is bestemd voor akker- en tuinbouw, vee- en visteelt, bosbouw, nutsvoorzieningen en landbouwbedrijfsgebouwen.
- §2 Landbouwbedrijfsgebouwen zijn bestemd voor landbouw en zijn noodzakelijk voor de landbouwbedrijfsvoering zoals stallen en schuren, met inbegrip van één woongelegenheden voor de zaakvoerder van het landbouwbedrijf.
- §3 De gebouwen dienen ingepland vanaf een bouwlijn die zich bevindt op 50 meter uit de as van de straat en tot een uiterste bouwlijn die zich bevindt op 150 meter uit de as van de straat.
De toegangsweg tot de Landbouwbedrijfsgebouwen dient aan elke zijde beplant met inheemse hoogstammige bomen op regelmatige afstand in laanvorm.
- §4 De gevels dienen ofwel uitgevoerd in kleigevelsteen, ofwel in materialen met de kleuren donker-bruin, donker-grijs, zwart of materialen welke helder wit geschilderd worden.
Voor woongelegenheden zijn uitsluitend dakpannen en kleigevelstenen toegelaten.
- §5 De perceelafsluitingen dienen te bestaan uit inheemse levende hagen of groenschermen van inheemse bomen en struiken.
- §6 Verbouwings- en uitbreidingswerken dienen in harmonie te gebeuren met het bestaand volume.
Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen dienen aangepast aan het karakter en het uitzicht van het bestaand gebouw.

Artikel 16 - Natuurontwikkelingsgebied.

§1. Natuurontwikkelingsgebied heeft als bestemming het optimaal laten functioneren van het natuurlijk of semi-natuurlijk landschap met natuurbehoud als hoofdfunctie.

Nevenbestemming zijn nutsvoorzieningen, bos- en landbouw voor zover de hoofdbestemming van het gebied, zoals het uitbreiden en het versterken van de inheemse flora en fauna en het herstellen of creëren van het natuurlijk of semi-natuurlijk landschap niet gehinderd worden.

§2 Natuurtechnische werken zijn toegelaten welke de bestemming van het gebied helpen realiseren met inbegrip van reliëfwijzigingen. Deze natuurtechnische werken bestaan uit handelingen gericht op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden van de inheemse flora en fauna, hun levensgemeenschappen en het natuurlijk of semi-natuurlijk landschap.

§3 Elke nieuwbouw of herbouw is verboden.
Verbouwingswerken zijn toegelaten aan bestaande en vergunde gebouwen voor zover geen vergroting van het bouwvolume wordt gerealiseerd.

Artikel 17 - Zone non-aedificandi.

- §1 Langs de N2 Bilzen - Maastricht dient een zone non-aedificandi van 8 meter vanaf de grens met het openbaar domein in acht genomen.
Voor bestaande gebouwen kan de zone non-aedificandi worden verminderd tot aan de bestaande voorgevels.
- §2 Langs de N758 Tongeren - Mopertingen dient een zone non-aedificandi van 17 meter uit de as van de weg in acht genomen.
Voor bestaande gebouwen kan de bouwvrije strook worden verminderd tot aan de bestaande voorgevels voor zover deze ten minste op 9 meter uit de as van de weg zijn ingepland.

Artikel 18 - Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen.

- §1 Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen is bestemd voor voorzieningen voor openbaar nut en overheidsgebouwen of voor infrastructuurwerken, horeca, huisvesting, handel en diensten voor zover deze in een globaal inrichtingsplan passen voor gans het gebied dat voorafgaandelijk aan de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere overheid ter goedkeuring is voorgelegd. De inplanting van gebouwen dient te gebeuren binnen een strook van 50 meter te meten uit de as van de straat.
- §2 De gebouwen dienen in harmonie te zijn met de voorschriften van de aangrenzende zones.
De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag twee derden van de perceelsoppervlakte niet overschrijden. De niet bebouwde oppervlakte dient aangelegd als zone voor tuinen.
- §3 Indien gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, moeten de aard en de kleur van gevel- en dakmaterialen en de dakhelling in overeenstemming zijn met de bestaande gebouwen.
Alle gevels, ook deze eventueel opgericht op de perceelsgrenzen, moeten langs de buitenzijde opgetrokken worden in gevelmaterialen, behalve die gedeelten die door de aanbouw van een aanpalend gebouw bedekt zijn.
- §4 Perceelsafsluitingen dienen te bestaan uit inheemse levende hagen, inheemse groenschermen of tuinmuren in gevelmaterialen.

Artikel 19 - Zone voor wooninbreidingsgebied.

- §1 De hoofdbestemming van de zone is wonen. Nevenbestemmingen zijn handel, diensten, horeca en groenvoorziening voor zover zij verenigbaar zijn met de bestemming wonen.
Deze bestemmingen dienen te worden gerealiseerd aan de hand van een inrichtingsplan of verkavelingsplan voor de volledige zone. Dit inrichtingsplan of verkavelingsplan dient voorafgaandelijk aan de gemeentelijke overheid en de bevoegde hogere overheid ter goedkeuring voorgelegd te worden.
- §2 De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Mathysstraat. Een publieke fiets- en voetgangersverbinding dient voorzien naar de Redemptiestraat.
De bebouwing langs de Mathysstraat dient gerealiseerd volgens het artikel zone voor wonen met gemengde bebouwing.
- §3 De totale bebouwde grondoppervlakte van de bouwpercelen, wegen niet inbegrepen, mag volgende maximale waarde niet overtreffen :
- 25% bij een perceelsoppervlakte tot 500 m²
 - 22,5% bij een perceelsoppervlakte tot 750 m²
 - 20% bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m²
 - 17,5% bij een perceelsoppervlakte tot 1500 m²
 - 15% bij een perceelsoppervlakte tot 2000 m²
 - 12,5% bij een perceelsoppervlakte tot 3000 m²
 - 10% bij een perceelsoppervlakte van meer dan 3000 m², met een maximum van 1000 m² bebouwde grondoppervlakte.
- §4 Tenzij met schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de aanpalende eigenaar, dient het bouwvolume binnen een theoretisch volume te liggen dat dient gemeten, drie meter boven de perceelsgrenzen en de rooilijnen, binnen een vlak met een helling van 45 graden, te meten naar het midden van het perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 12,50 meter en de minimale voorgevel kroonlijsthoogte 4,50 meter.
- §5 Een gemeenschappelijke muur dient afgewerkt in gevelmaterialen, tenzij uit een gezamenlijk bouwaanvraagdossier, voor de aanpalende woningen, blijkt dat de gemene muur geheel of gedeeltelijk bedekt wordt door deze aanpalende woning(en). De nog vrije delen van de gemene muur dienen afgewerkt in gevelmaterialen.

- § 6 De gebouwen kunnen geheel of gedeeltelijk ingepland worden tegen de rooilijn. In elk geval dient tegen de rooilijn een haag ingepland of een tuinmuur in gevelmaterialen gebouwd voor de delen die niet door een bouwvolume zijn ingenomen, met uitzondering van de toegangen. De totale toegangsbreedte bedraagt maximaal 3,50 meter. De tuinmuur bestaat uit de gevelmaterialen van het hoofdgebouw en dient een minimum hoogte te hebben van 1,60 meter, met een afdekking in pannen of gevelstenen. De haag dient te bestaan uit inheemse levende hagen welke regelmatig dienen onderhouden en met een hoogte van tenminste 1,60 meter.
- § 7 Maximaal drie woonlagen zijn toegelaten. Hieronder zijn verstaan : het gelijkvloers, een verdieping en een dakverdieping. De dakverdieping bestaat uit het volume gevormd door de hellende vlakken van de schilddaken ; borstweringen in de dakverdieping zijn niet toegelaten. De dakhelling bedraagt minimum vijfendertig graden en maximum vijftig graden. Uitsluitend zadel-, schild- of wolfsdaken zijn toegelaten. De gevelmaterialen zijn deze voorzien in het artikel zone voor wonen in gesloten bebouwing. Beperkte oppervlakten van platte daken zijn toegelaten.

Bijlage : Aanvraagformulier Stedebouwkundig Vooradvies volgens artikel 4

PROVINCIE LIMBURG
STAD BILZEN
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
MOPERTINGEN "HET DORP"

AANVRAAG VOOR EEN STEDEBOUWKUNDIG VOORADVIES

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
Stadhuis van en te

3740 BILZEN

Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen,

Ik verzoek u om afgifte van een stedenbouwkundig vooradvies volgens, artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg Mopertingen "Het Dorp" voor het perceel gelegen te :

.....
.....
.....

kadastraal bekend sectie, nr.;

Ik ben voornemens op dat perceel volgende werken uit te voeren of handelingen te verrichten :

.....
.....

Ik voeg bij mijn aanvraag volgende door mij ondertekende bescheiden in drievoud :

- 1) een situatieplan van bovenbedoeld perceel, gemaakt op een schaal van, waarop de noordpijl, de toegangswegen met vermelding van hun rechtstoestand (Gewestweg, Provincieweg, Buurtweg, Gemeenteweg) en van hun naam, alsmede de omliggende bebouwing in een omtrek van 50 meter vanaf elk der grenzen van dat perceel zijn aangegeven ;
- 2) een plan ten minste op schaal van 1/500, waarop de bestaande toestand is aangegeven, met name :
 - a. de afmetingen ;
 - b. de aanpalende wegen, met vermelding van breedte en naam ;
 - c. de op het perceel en op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de stand ervan op het perceel ;
 - d. het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting ;
- 3) een plan op schaal van 1/500, waarop zijn aangegeven : de voorgestelde plaatsing op het terrein, aantal verdiepingen, hoogte, breedte, diepte en gevelmaterialen van de ontworpen gebouwen (hoofd- en bijgebouwen), de bestemming van de terreingedeelten die niet bebouwd of door de ontworpen werken niet getroffen zullen worden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garages, enz.) met vermelding van de afmetingen ervan ; in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen ; de ontworpen wegen en een beplantingsschema.
Het plan bevat tevens een langs- en dwarsdoorsnede van het bouwperceel met aanduiding van de plaatsing van de nieuwbouw doormiddel van de gevel(s).

Gemeentestempel

Datum van afgifte van aanvraag :

Naam van de aanvrager :

Adres :

Tel :

Handtekening van de aanvrager :

In drievoud in te dienen waarvan 1 exemplaar met gemeentestempel en afgiftedatum voor het dossier van de aanvrager.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Hoofdstuk I : Algemene bepalingen.

Artikel 1

Dit artikel vereist geen toelichting.

Artikel 2

- §1 *Bij de indeling in zones is de zone voor wonen in gesloten bebouwing te beschouwen als enerzijds de historisch gegroeide bebouwing en anderzijds ook recente bebouwing maar aansluitend bij deze gesloten historische bebouwing.*
- §2 *De Zones voor wonen met gemengde bebouwing zijn gebieden met meestal half-open of gesloten bebouwing direkt aansluitend bij de kernen.*
- §3 *De open bebouwing bestaat in hoofdzaak uit homogene weinig bebouwde gebieden of zijn opname van een bestaande toestand in open bebouwing.*
- §4 *De Zone voor sportinfrastructuur is opgenomen om noodzakelijke uitrusting van sport- en voetbalvelden mogelijk te maken.*
- §5 *De zone voor tuinen is beperkt tot de woonzones in het gewestplan en zijn bestemd voor tuinaanleg en bijgebouwen.*
- §6 *De zone voor openbare wegen bevat naast het openbaar domein terreinen voor groenvoorziening.*
- §7 *De Landbouwzone is bestemd voor landbouw in de strikte zin : akker- en tuinbouw, veeteelt en activiteiten die aansluiten bij deze bestemming en de landbouwbedrijfsgebouwen.*
- §8 *Natuurontwikkelingsgebied is bestemd om geheel of gedeeltelijk te ontwikkelen tot natuurgebied met als nevenfunctie veeteelt en extensieve landbouw.*
- §9 *De zone non-aedificandi is van toepassing langs de Maastrichterstraat als bouwvrije strook.*

Artikel 3 - Terminologie.

Dit artikel vereist geen toelichting.

Artikel 4 - Stedebouwkundig vooradvies.

Dit stedebouwkundig vooradvies betreft alleen een bijkomend dokument dat gevraagd wordt door het gemeentebestuur om het bouwaanvraagdossier als volledig te beschouwen.

Dit artikel beoogt een betere afhandeling te bieden aan de kandidaat-bouwers van grote of stedebouwkundig belangrijke bouwprojecten.

Om te voorkomen dat kandidaat-bouwers volledige bouwplannen moeten indienen op schaal 1/50, is gekozen voor een eenvoudige oplossing waarbij slechts plannen op schaal 1/500 dienen ingediend.

Deze procedure heeft ook als belangrijk voordeel dat zowel door het Gemeentebestuur als door de gemachtigde ambtenaar belangrijke correcties kunnen gebeuren zonder dat dit voor de aanvrager belangrijke uitgaven veroorzaakt.

Artikel 5 - Waterbouwkundige werken.

§1 Deze paragraaf beoogt het behoud van belangrijke landschapselementen, zoals afvoerkanaal en beken. Het wijzigen van het tracé veroorzaakt trouwens meestal het vernietigen van houtkanten en houtwallen wat tevens een verarming van het landschap betekent.

§2 Deze paragraaf beoogt de bescherming van het oppervlakte- en het grondwater.

§3 Deze paragraaf vereist geen toelichting.

Artikel 6 - Archeologische vondsten.

Dit artikel beoogt de bescherming van het archeologisch patrimonium in de Gemeente. Het blijft evenwel aangewezen dat alle werken bij de vergunningsaanvraag worden gemeld aan het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium van de Vlaamse Gemeenschap wanneer belangrijke vondsten zich kunnen voordoen. Hierdoor wordt onnodig tijdverlies voorkomen en dient de planning van de bouwwerken niet in het gedrang te komen.

Artikel 7 - Bouwstroken.

Dit artikel vereist geen toelichting.

Artikel 8 - Kavelgrenzen.

Dit artikel beoogt de historisch gegroeide percellering te behouden, welke een belangrijke betekenis heeft voor het landschap bijvoorbeeld met hagen, bomenrijen en houtwallen of in het verstedelijkt gebied een grote variatie en afwisseling van het bebouwingspatroon betekent.

Hoofdstuk II : Voorschriften betreffende de zones.

Artikel 9 - Zone voor wonen in gesloten bebouwing.

§1 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

§2 *De bedoeling van deze paragraaf is ernaar te streven dat nieuwbouw zich inpast in het historisch gegroeid patroon. Het te strikt vastleggen in planvorm zou afbreuk kunnen doen aan de variatie in deze historische bebouwing. Het achteruitbouwen t.o.v. de historische bouwlijn dient vermeden te worden. Het inplanten van open bebouwing tussen in hoofdzaak gesloten of half-gesloten bebouwing is eveneens te vermijden. Dit sluit echter niet uit dat wanneer een gesloten straatbeeld wordt bekomen via hoge tuinmuren, hoogstammige bomen en het plaatsen van bijgebouwen in de "historische" rooilijn, alleenstaande hoofdgebouwen toegelaten zijn mits te voldoen aan deze strikte voorwaarden. Dit dient echter een strikte uitzondering te blijven en te gebeuren met de aanvraag van een stedenbouwkundig attest volgens artikel 4.*

Hoofdzakelijk heeft deze paragraaf tot doel het behouden of herstellen van het typisch gesloten of half-open straatbeeld van de dorpskernen. Deze eisen dienen ook opgelegd bij belangrijke verbouwings- of uitbreidingswerken.

§3 *De beperking van het bouwvolume tot een gelijkvloers, een verdieping en een dakverdieping sluit aan bij de gedachtengang van paragraaf 2.*

Hierdoor wordt de bestaande typologie van de gebouwen behouden.

Onder dakverdieping dient in de enge zin het dakvolume onder de dakschilden beschouwd. Het voorzien van een borstwering in deze zolderverdieping is dan ook niet altijd aangewezen, tenzij voor meergezins-woningen en dan louter om functionele redenen.

Het kan echter niet de bedoeling zijn om bestaande gebouwen, vb. grote schuren, te beperken tot drie bouwlagen, omdat dit de renovatie of restauratie zou kunnen hypothekeren.

§4 *Om te voorkomen dat woningen uitsluitend met een gelijkvloers zouden gebouwd worden tussen bestaande bebouwing met een verdieping en een dakvolume, is een minimum kroonlijsthoogte van 4,5 meter opgelegd.*

§5 *Om aan te sluiten bij de bestaande typologie van de bebouwing is geopteerd voor dakhellingen van ongeveer 45 graden (d.w.z. tussen vijfendertig en vijftig graden) Anderzijds is het dikwijls voor industriële gebouwen niet mogelijk om deze dakhelling toe te passen, zodat platte daken toegelaten zijn. Deze uitzonderingen dienen echter zeer omzichtig toegepast te worden en zijn in dorpskernen meestal te vermijden.*

§6 *De bepalingen betreffende de gevelmaterialen beogen aan te sluiten bij het karakter van het traditioneel materiaalgebruik van veldovensteen en hellende daken met dakpannen.*

Voor woongebouwen zijn dan ook kleibaksteen en dakpannen opgelegd. Niet-woongebouwen dienen bij deze materiaalkeuze aan te sluiten, maar kunnen niet altijd worden toegepast om financiële of technische redenen. In elk geval zullen ook niet-woongebouwen op een harmonieuze wijze moeten ingepast worden in de bestaande bebouwing, waarbij de architectuur van het gebouw van doorslaggevend belang is bij de behandeling van het bouwaanvraagdossier.

§7 *Met deze paragraaf wordt aangesloten bij het gesloten landschapsbeeld.*

Artikel 10 - Zone voor wonen met gemengde bebouwing.

§1 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

§2 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

§3 *Deze paragraaf beoogt een grote vrijheid te geven aan de ontwerper, waarbij mits akkoord van de aanpalende eigenaar ook gesloten of half-open bebouwing is toegelaten.*

Ook bij open bebouwing dient echter gestreeft naar een gesloten straatbeeld doormiddel van tuinmuren.

Ook het in de perceelsgrens buwen van één bouwlaag (tot drie meter hoogte) is toegelaten ; de gemene muur dient echter steeds uitgevoerd in gevelmaterialen tenzij gezamenlijk gebouwd wordt, zodat de delen waartegenaan gebouwd zal worden niet in gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden.

§4 *Het gesloten straatbeeld dat beoogt wordt, dikwijls als afwerking en overgang van gesloten bebouwing, dient gerealiseerd door tuinmuren in gevelmaterialen in de rooilijn.*

§5 *Deze paragraaf beoogt de integratie en de aansluiting bij de bestaande typologie zoals toegelicht bij het artikel 9 zone voor wonen in gesloten bebouwing.*

Artikel 11 - Zone voor wonen in open bebouwing.

- §1 *In tegenstelling tot de zone voor open en gemengde bebouwing is appartementsbouw niet toegelaten in deze zone.*
- §2 *De voorschriften voor deze zone beogen een meer open en "permeabel" straatbeeld, aansluitend bij de open ruimte.*
- §3 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §4 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §5 *De beperking van het bouwvolume tot een gelijkvloers en een verdieping sluit aan bij de bestemming van eengezinswoningen.*
Onder dakverdieping dient in de enge zin het dakvolume onder de dakschilden beschouwd, waarbij de dakschilden vertrekken vanaf de zoldervloer. Het voorzien van een borstwering in deze zolderverdieping is dan ook niet toegelaten, tenzij de eerste verdieping de zolderverdieping zou vormen.
Het kan echter niet de bedoeling zijn om bestaande gebouwen, vb. grote schuren, te beperken tot drie bouwlagen, omdat dit de renovatie of restauratie zou kunnen hypothekeren. Uitzonderlijk en onder strikte voorwaarden kan, in dit geval, alleen om reden van de bestaande toestand, een uitzondering voorzien worden voor op de beperking tot drie bouwlagen wanneer dit het straatbeeld zou verbeteren.
- §6 *Om te voorkomen dat woningen uitsluitend met een gelijkvloers zouden gebouwd worden tussen bestaande bebouwing met een verdieping en een dakvolume, is een minimum kroonlijsthoogte van 4,5 meter opgelegd.*
Deze kroonlijsthoogte dient met de nodige logica geïnterpreteerd te worden, bijvoorbeeld bij een bouwperceel dat lager ligt dan het straatniveau, dient de kroonlijsthoogte van vijf meter genomen vanaf het oorspronkelijk maaiveld aan de stedebouwkundig meest verantwoorde gevel.
- §7 *Om aan te sluiten bij de bestaande typologie van de bebouwing is geopteerd voor dakhellingen van ongeveer 45 graden (d.w.z. tussen vijfendertig en vijftig graden) Anderzijds is het dikwijls voor industriële gebouwen niet mogelijk om deze dakhelling toe te passen, zodat platte daken toegelaten zijn. Deze uitzonderingen dienen echter zeer omzichtig toegepast te worden en zijn in dorpskernen meestal te vermijden.*
- §8 *De bepalingen betreffende de gevelmaterialen beogen aan te sluiten bij het karakter van het traditioneel materiaalgebruik van veldovensteen en hellende daken met dakpannen.*

Voor woongebouwen zijn dan ook kleibaksteen en dakpannen opgelegd. Niet-woongebouwen dienen bij deze materiaalkeuze aan te sluiten, maar kunnen niet altijd worden toegepast om financiële of technische redenen. In elk geval zullen ook niet-woongebouwen op een harmonieuze wijze moeten ingepast worden in de bestaande bebouwing, waarbij de architectuur van het gebouw van doorslaggevend belang is bij de behandeling van het bouwaanvraagdossier.

§9 *Met deze paragraaf wordt aangesloten bij het bestaande gesloten landschapsbeeld.*

Artikel 12 - Zone voor Sportinfrastructuur.

- §1 *De Zones voor Rekreatie zijn bestemd voor tribunes, kleedkamers, parkings, enz. Elke vorm van verblijfsrecreatie is verboden.*
- §2 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §3 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §4 *Deze paragraaf heeft tot doel de integratie in het landschap, doormiddel van inheemse bomen en struiken, te verbeteren.*
- §5 *Elke nieuwbouw dient aan te sluiten en een eenheid na te streven met de bestaande bebouwing.*

Artikel 13 - Zone voor tuinen.

- §1 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §2 *Uit de bestaande toestand blijkt het grote aantal bijgebouwen zoals bergingen, werplaatsen en loodsen achter de hoofdgebouwen. Deze gebouwen zijn trouwens noodzakelijk voor de ambachtelijke en K.M.O.-bedrijven.*
Deze bijgebouwen zijn dan ook toegelaten in de zone voor tuinen, onder een aantal beperkende voorwaarden. Aangezien de tuinzone dikwijls niet verder reikt dan de woonzone in het gewestplan, is er geen gevaar voor het aantasten van de open ruimte.
- §3 *Deze paragraaf beoogt het natuurlijk reliëf te behouden. Nochtans kunnen reliëfwijzigingen nodig en toegelaten zijn voor de ingangen en de garages. Het betreft hier echter alleen reliëfwijzigingen in functie van deze toegankelijkheid, zodat het wijzigen van het reliëf over de ganse of het grootste deel van de perceelsoppervlakte verboden blijven.*
De bedoeling blijft het natuurlijk landschap te behouden.
- §4 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

Artikel 14 - Zone voor openbare wegen.

§1 *Deze zone bevat de nodige ruimte om het openbaar domein optimaal te laten functioneren met inbegrip van dreven, aanplantingen, parken, parkings, enz.*

§2 *De op het plan aangeduide hoogstammige bomen in laanvorm hebben een belangrijke stedenbouwkundige functie, meestal als overgang van gesloten bebouwing naar een meer open bebouwing en creëren als dusdanig een poorteffekt. Een alternatief bestaat erin bebouwing langs deze stroken te verbieden, wat echter weinig realistisch is gezien de planschade. In elk geval dient bij heraanleg van de wegen deze hoogstammige bomen aangeplant en dient de wegbedekking en wegprofilering dit poorteffekt te versterken.*

§3 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

Artikel 15 - Landbouwzone.

§1 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

§2 *Landbouwbedrijfsgebouwen dienen in de ruime betekenis geïnterpreteerd. Hierdoor zijn dus ook niet-grondgebonden landbouwbedrijven zoals kippenkwekerijen of veeteeltbedrijven toegelaten.*

De toepassing van deze paragraaf dient te gebeuren in overeenstemming met de Toelichting van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en in concreto de toelichting bij de toepassing van "artikel 11 - De Agrarische Gebieden" volgens vermeld Koninklijk Besluit.

§3 *Deze paragraaf beoogt het harmonisch inpassen in het landschap van de landbouwbedrijfsgebouwen zonder te strenge eisen te moeten stellen welke tot financiële meeruitgaven kunnen aanleiding geven voor de landbouwsector. Het inplanten van de gebouwen op vijftig meter uit de as van de straat met het aanplanten van een dreef sluit aan bij de regelmatig voorkomende inplanting van de boerderijen in Haspengouw.*

§4 en §5 *Deze paragrafen beogen eveneens de integratie van de landbouwbedrijfsgebouwen in het landschap door het vermijden van helle kleuren welke storend zijn in het landschap.*

§6 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

Artikel 16 - Natuurontwikkelingsgebied.

§1. *Betreffende de bestemming van Natuurontwikkelingsgebieden kan verwezen worden naar de publicatie "De Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen" van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur van de Vlaamse Gemeenschap. De betitting van de zone is uit deze publicatie overgenomen.*

Gezien de combinatie in het gebied van weilanden omzoomd met hagen en bomenrijen, samen met vochtige gronden en bossen, is het aangewezen kleinschalige landbouw en veeteelt in stand te houden.

Er zijn ook "buffergebieden" met woongebieden opgenomen als Natuurontwikkelingsgebied zodat een integraal beheer mogelijk wordt en anderzijds de woonkernen een hoogwaardige woonomgeving hebben.

§2 *Binnen het kader van de wetgeving op de stedenbouw is het niet aangewezen of niet mogelijk specifieke beheersmaatregelen op te leggen, alhoewel gezien de functievermenging het aangewezen kan zijn afspraken te maken betreffende bemestingsnormen, waterhuishouding, maaidata, enz. Deze problematiek, samen met de vergoeding voor de werken, is zaak van een beheers- en inrichtingsplan.*

De voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg geven in deze paragraaf dan ook alleen het kader aan voor natuurtechnische werken, in zoverre deze vergunningsplichtig zijn.

§3 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

Artikel 17 - Zone non-aedificandi.

Dit artikel vereist geen toelichting.

Artikel 18 - Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen.

§1 *De Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen betreft in hoofdzaak gebouwen voor de eredienst, gebouwen voor onderwijs of cultuur, of gebouwen voor administraties van de hogere of de lagere besturen. De zone wordt apart afgebakend omdat het behoud van het gebouw om cultuur-historische of stedenbouwkundige redenen aangewezen is. Andere bestemmingen zijn aanvaardbaar na goedkeuring van een globaal inrichtingsplan.*

§2 *Het opleggen van preciese voorschriften inzake bouwhoogte of materiaalgebruik is niet aangewezen. Aangezien het meestal representatieve gebouwen of monumenten betreft, zijn hierdoor de bouwhoogte meestal - en noodzakelijkerwijs - afwijkend van de omgevende bebouwing.*

Het perceelsoppervlak is de oppervlakte bedoeld welke logischer wijze als stedenbouwkundig tot het gebouw behorende dient beschouwd. Hierbij kunnen zowel oppervlakten van aanpalende zones in rekening gebracht worden, zoals openbare wegen. Anderzijds dienen perceelsoppervlakten, welke in zones liggen die typisch tot de open ruimte behoren, niet in aanmerking komen voor de berekening van de te bebouwen oppervlakte, zoals natuurontwikkelingsgebieden of landbouwzone.

§3 *Het aangeven van preciese materialen is te vermijden aangezien enerzijds de representativiteit van een gebouw mede kan uitgedrukt worden in de originaliteit van de materiaalkeuze en anderzijds het opsommen van alle materialen in gebruik voor restauraties niet aangewezen is.*

§4 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*

Artikel 19 - Zone voor wooninbreidingsgebied.

- §1 *Deze zone kan pas ontwikkeld worden na de goedkeuring van een globaal ontwikkelingsplan, dat kan rekening houden met eigendomsstructuren en percellering.*
- §2 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §3 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*
- §4 *Deze paragraaf beoogt een grote vrijheid te geven aan de ontwerper, waarbij mits akkoord van de aanpalende eigenaar ook gesloten of half-open bebouwing is toegelaten.
Ook bij open bebouwing dient echter gestreeft naar een gesloten straatbeeld doormiddel van tuinmuren.
Ook het in de perceelsgrens buwen van één bouwlaag (tot drie meter hoogte) is toegelaten ; de gemene muur dient echter steeds uitgevoerd in gevelmaterialen tenzij gezamenlijk gebouwd wordt, zodat de delen waartegenaan gebouwd zal worden niet in gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden.*
- §5 *Het gesloten straatbeeld dat beoogt wordt, dikwijls als afwerking en overgang van gesloten bebouwing, dient gerealiseerd door tuinmuren in gevelmaterialen in de rooilijn.*
- §6 *Deze paragraaf beoogt de integratie en de aansluiting bij de bestaande typologie zoals toegelicht bij het artikel 9 zone voor wonen in gesloten bebouwing.*
- §7 *Deze paragraaf vereist geen toelichting.*