

PROVINCIE : LIMBURG

M.B. 13.10.86

ARRONDISSEMENT : TONGEREN

GEMEENTE : BILZEN.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 7^a

"DE TABAART" art. 16

(wijzigt een deel van het bij K.B. d.d. 6 juli 1971 goedge-

keurde B.P.A. nr. 7.)

BLAD { LIGGINGSPLAN (1/10.000)
STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN.
TOELICHTINGSNOTA.

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
BIJ BEVEL DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN
VOOR OPENBAAR ONDERZOEK WERD NEERGELEGD VAN TOT
BIJ BEVEL DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
BIJ BEVEL DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Voor eenzijdig fotokopie
Bilzen, de 15-01-1987

De Burgemeester,
J. Salveus



OPGESTELD DOOR DE S V I. M. L. INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN LIMBURG
KUNSTLAAN 16 3500 HASSELT TELEFOON 011 276796 97 98 99

DE ARCHITECTURIST DE URBANIST DE DIRECTEUR
H. SIEVAIS

HASSELT

Provincie : Limburg
Arrondissement : Tongeren
Gemeente : Bilzen

Bijzonder Plan van Aanleg nr. 7a "De Tabaart" artikel 16 (wijzigt een deel van het bij K.B. dd. 06/07/1971 goedgekeurde B.P.A. nr. 7).

TOELICHTINGSNOTA

Aanleiding tot het wijzigen van dit bijzonder plan van aanleg is het gevolg, dat het gemeentebestuur ondervindt, om de op het plan bepaalde zones voor bungalows aan te passen aan meer streekgebonden architecturale vormen. De hoogtes der gebouwen wordt gewijzigd naar minimum 2.80 meter en maximum 4.50 meter.

De bebouwingsvoorschriften voor de zones voor gesloten en voor losse bebouwing worden geaktualiseerd, rekening houdende met de eigentijdse wensen en noden.

In de zone voor open bebouwing worden de voorschriften, de inplanting van het gebouw t.o.v. de perceelsgrens versoepeld door de minimum afstand van de perceelsgrens op 3.00 meter i.p.v. op 5.00 meter te bepalen.

Evenwel wordt de breedte van het gebouw beperkt tot $\frac{3}{5}$ van de kavelbreedte, waardoor een soepele inplanting op het perceel mogelijk is.

Voor alle gebouwen wordt een dakvorm, bij nieuwbouw of bij verbouwing met volumewijziging van het hoofdgebouw, voorzien.

Een plat dak wordt enkel toegestaan indien dit ofwel dwingt om esthetische redenen, rekening houdende met de omliggende bebouwing, ofwel indien dit niet de 30 % van de totale horizontaal gemeten dakoppervlakte overschrijdt. In deze 30 % zijn de dakterrassen inbegrepen.

De dakhelling en de dakvorm zijn in harmonie met de omgeving. De helling bedraagt minimum 25° en maximum 45° t.o.v. een horizontale.

Hierdoor wordt de mogelijkheid geschapen bestaande architecturen op een architecturale wijze te verbouwen.

De structuur van de op het bij K.B. goedgekeurde B.P.A. blijft behouden. Immers de infrastructuur is aangelegd.

Het grootste gedeelte van het gebied is gelegen in een goedgekeurde verkaveling bestaande uit 2 fasen. De gemeente zal de verkaveling voor dit deel aanpassen, nadat het B.P.A. goedgekeurd is bij M.B. voor wat de inplanting, de bouwdiepte der gebouwen en de stedenbouwkundige voorschriften betreft.

Rekening houdende met de bestaande toestand worden de opties naar uitbouw van de gebieden gelegen langs de weg Munsterbilzen en omgeving watertoren aangepast.

De stedenbouwkundige erfdienstbaarheden werden herschreven teneinde ieder initiatief te laten kaderen in harmonie met de omgeving.

De zone voor appartementsbouw, centraal in plan, wordt niet gewijzigd. De gemeente heeft een kontrakt met een bouwpromotor welke het projekt afwerkt, een wijziging dringt zich niet op.

De zone voor openbaar nut tegen de Demer en de zone voor suppette wordt niet in de wijziging opgenomen. Het gemeentebestuur heeft en kan geen nadere precisering geven om de vroegere opties naar uitbouw te wijzigen.

Ingevolge de besluiten van de coördinatievergadering emt de diensten van AROL werden de bestemmingen op het gewestplan aangepast en de stedenbouwkundige erfdienstbaarheden gewijzigd.

De Ontwerper,
H. SERVAES.
s.v. I.M.L.
19/06/1985.

Provincie : Limburg
Arrondissement : Tongeren
Gemeente : Bilzen.

Bijzonder Plan van Aanleg nr. 7a "De Tabaart" opgesteld overeenkomstig artikel 16 van de wet op de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening dd. 29/03/1962 (wijzigt een deel van het B.P.A. nr. 7, goedgekeurd bij K.B. dd. 6 juli 1971).

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

TITEL I. - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. - Grens van het bijzonder plan van aanleg

- A. Deze grens duidt het grondgebied aan onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.
- B. De bestemmings- en de bouwvoorschriften zijn van toepassing op :
- alle bestaande en toekomstige gebouwen gelegen in het begrensde gebied;
 - alle gebruik van privégronden zoals tuinen en open ruimten;
 - alle straten, pleinen, doorgangen met erfdiensbaarheden;
 - alle vroegere reglementeringen en besluiten zijn van kracht, voorzover zij niet gewijzigd worden door de hiernavolgende voorschriften. .

Artikel 2.

A. Bestaande toestand

De bestaande toestand is aangeduid in grondplan en op het plan van de bestaande toestand.

Bij verbouwing, geheel of gedeeltelijk, sanering, nieuwbouw, enz., dient het volume, de gevelopbouw, het ritme van de gevelgeleding hetzij hersteld, hetzij verantwoord te worden.

de harmonische samenhang van het gebouw en van het gebouw in zijn omgeving dient betracht te worden. Bij verbouwing dient de gevelgeleding, de keuze der materialen verantwoord te worden in functie van het bestaande gebouw (karakter en geveltypologie).

Bij nieuwbouw dient er over gewaakt te worden dat de constructie in harmonie is met het straatbeeld en in verhouding met de aangrenzende bebouwingen.

B. Ordeningsvoorschriften

- a) Hebben tot doel het ordenen van de wijze van bouwen, verbouwen en instandhouding met het oog op het behoud, het herstel en de verbetering van de kwaliteit en de leefbaarheid van de gebouwde omgeving, meer bepaald inzake harmonische samenhang van de architectuur, lichtinval, bezonning en bebouwingsdichtheid.

b) De gebouwen op te richten langsheen de nieuw ontworpen straten kunnen slechts toegestaan worden nadat deze straten volledig aangelegd zijn.

c) Algemeen architectonisch voorkomen

Iedere konstruktie of groepskonstruktie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m. gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. Onder harmonie wordt verstaan dat men zoveel mogelijk rekening dient te houden met de bestaande toestand (huidige gegroeide). Belangrijke kenmerken hierin zijn : kleinschaligheid, de gesloten geledingen van bepaalde straten, de verscheidenheid, het vertikaal ritme en de eigenheid van de afzonderlijke bouwvolumes, de verhouding open en gesloten delen van het geveldak. Bij samenvoeging van percelen zal de oorspronkelijke gevelbreedte of een daaraan benaderende toe uiting komen, teneinde het vertrouwd ritme van het straatbeeld te bewaren en de eentonigheid en grootschaligheid te vermijden (gebied gesloten bebouwing).

d) Materialen

Alle van buitenuit zichtbaar blijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden, evenals de van de op de openbare weg zichtbare delen van het kompleks (schouwen, enz.) zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, natuur- of kunstmatige steen, of andere materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving.

De architectuur van alle nieuwbouw, inpas architectuur en/of te renoveren panden zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere konstrukties of groepskonstruktie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving, en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m. gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. De materialen worden als volgt bepaald : (hoofdmateriaal)

- natuurlijke baksteen (bruin-rood-bezande tint)
- natuursteen of kunstmatige steen
- in fijne beraping van lichte kleur
- alle geglazuurde gevelstenen zijn verboden.

Bijmateriaal; alle andere fantasie-materialen zijn toegelaten, op voorwaarde van 1 soort per woonhuis of bouwblok en van maximum 10% van de geveloppervlakte en dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.

Dakbedekking; pannen en natuurleien of leien in asbest-cement.

Leien in asbestcement mogen worden gebruikt op voorwaarde dat ze in vorm, kleur en grootte de natuurleien benaderen. De dakbedekking zal in principe in horizontaal verband uitgevoerd worden. Helle kleuren van dakbedekking zijn verboden.

Uitstekende schoorstenen in asbestcementbuizen zijn verboden.

De niet overbouwde delen dezer zone zijn onderworpen aan de voorschriften van hovingen en aan de zone non-aedificandi.

- e) De scheidingsmuren der hoofdgebouwen in de gesloten bebouwing alsmede deze in de losse bebouwing zullen zo mogelijk loodrecht staan op de voorbouwlijn.

Artikel 3. - Reklame en publiciteit.

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4. - Afsluitingen.

A. Achteruitbouwstrook

Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen in metselwerk, in bruin-rood-bezande gevelsteen, is verplichtend.

Voor een bouwblok dat een geheel vormt moet het metselwerk éénvormig zijn. De hoogte mag de 35cm niet overschrijden. Een haagbeplanting waarvan de hoogte maximum 75cm bedraagt, mag eveneens aangeplant worden.

B. Afsluitingen op de perceelscheidingen

a) Afsluitingen op vrijblijvende perceelsscheidingen (voortuinstroken) zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 75cm. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, toegelaten worden.

b) Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen vanaf de achtergevellijn tot de achterkavelgrens zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 1.70 meter. In voorkomend geval indien verantwoord t.o.v. de omgeving kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal of in metselwerk toegelaten worden.

c) Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in de zone voor gesloten bebouwingen mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen in metselwerk tot een maximum hoogte van 2.60 meter en een lengte van 6.00 meter. De meerdiepte dient uitgevoerd te worden in een haagbeplanting, met een maximum hoogte van 1.70 meter. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

d) Beplantingen op de openbare weg. (in de zone voor gesloten bebouwing) Ter verfraaiing van het straatbeeld, wordt het laten begroeien van gevels met klimplanten, mits vergunning van het schepenkollege, toegelaten. Aanplantingen daartoe op de openbare weg zijn toegelaten binnen een strook van 30cm vanuit de gevelmuur of plint, zoals bepaald voor kelderopeningen. De plantenstrook wordt omrand zoals gebruikt voor keldermonden of met vertikaal geplaatste voetpadtegels, klinkers of bakstenen, om de opsluiting van de voetpadtegels, vóór de plantenstrook te verzekeren. van zodra de gevelbegroeiing gerooid wordt dient de huidige eigenaar deze ofwel opnieuw aan te planten ofwel de bestrating op zijn kosten terug aan te leggen.

- e) De terugsprongen t.o.v. de bouwlijn bedraagt maximum 1.20 meter.

Artikel 5. - Wijziging van het reliëf van de bodem en ontsluiting van het inpandige gebied.

Wanneer het terrein (maalveld) meer dan 45cm hoger of lager ligt dan het wegpel, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de konstruktie, kwa hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventuele bestaande bebouwing en de onmiddellijke omgeving (straatbeeld).

TITEL II. - BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 6. - Zone voor gesloten bebouwing

a. Bestemming en aard der gebouwen

In deze zone zijn naast de hoofdfunctie wonen (één- of meergezinswoningen) nevenfuncties toegelaten.

De maximum oppervlakte van de nevenfunctie mag 1/2 van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijden. Per woongebouw is minimum één volwaardige woning verplichtend.

Winkelfuncties worden enkel op het gelijkvloers toegelaten. Kantoren, niet hinderlijke bedrijven, socio-kulturele activiteiten, horecabedrijven en diensten en instellingen van openbaar nut, enz. zijn behoudens hogervermelde, op het gelijkvloers en op de verdieping toegelaten.

Huisnijverheid en alle andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociaal leven zijn enkel toegelaten, voor zover hun esthetische vormgeving met evenveel zorg wordt ontworpen en afgewerkt als deze van de overige bebouwing.

De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de gemeenschap. Het oprichten van industriëen of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden.

Overbouwde doorgangen naar achtergelegen zones zijn mogelijk indien zij niet breder zijn dan 3.00 meter. Deze doorgangen zijn niet toegankelijk voor auto's tenzij de breedte van de voorgevel minimum 8.00 meter bedraagt.

De gesloten bebouwing mag op de verdieping onderbroken worden met naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels wanneer minimum 2.00 meter langs beide zijden van de perceelsgrens kan geëerbiedigd worden.

Op het gelijkvloers dient een gesloten gevelwandstructuur verzekerd te worden door bv. een muur met poortje, een poort of iets gelijksoortigs.

Wanneer de benedenverdieping van een pand geen woonbestemming heeft of de bestemming in die zin gewijzigd wordt, dan moeten de woningen op de bovenverdieping(en) bereikbaar zijn langs de straatkant.

b. Perceelsbreedte, gevelbreedte

De perceelsbreedte zal in principe minimum 6.00 meter en maximum 10.00 meter bedragen voor de nieuw te vormen percelen. Hiervan mag afgeweken worden indien de plaatselijke toestand hiertoe dwingt of om esthetische redenen.

Indien bij het van kracht worden van dit plan het perceel niet breed genoeg is om aan deze voorwaarden te voldoen, mag de kavel bebouwd worden indien het perceel begrensd wordt door twee gemene zijgevels.

c. Bouwdiepte

De diepte van het hoofd- en bijgebouw dient in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen. De bouwdiepte op de verdieping voor de hoofd- en bijgebouwen werd op het bestemmingsplan bepaald. Van de maximum diepte op de verdieping mag afgeweken worden wanneer de vernieuwbouw een bestaande toestand langs een van de gemeenschappelijke wachtgevels afbouwt, welke dieper is dan hoger vermeldde.

In dit geval dient er over gewaakt te worden dat de bouw geen hinder op gebied van bezonning en lichtinval veroorzaakt aan de aangrenzende. De verspringing en meerdiepte zal in principe in de helft van het te bouwen pand genomen worden.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging een geringere bouwdiepte dan de oorspronkelijke of dan deze van gebouwen in de omgeving, worden opgelegd.

Artikel 12 m.b.t. het renoveren van gebouwen is van toepassing.

d. Bouwhoogte en gabariet

De hoogte van de gevels aan de straat moet in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij puntgevels moet de aanzet of basis harmoniëren met de kroonlijsthoogte of aanzetten van puntgevels in de omgeving.

De hierna aangeduide hoogten geven de afstanden aan tussen het niveau van het voetpad en de bovenzijde der kroonlijst.

De gevelhoogten op de normale achterbouwlijn van het hoofdgebouw moet in harmonie zijn met de kroonlijsthoogten op de achterbouwlijn in de omgeving. Ze mag echter niet hoger zijn dan de geplande kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging een geringere hoogte opgelegd worden.

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op minimum 5.20 meter en maximum 7.50 meter, gemeten vanaf het peil van de dorpel van het gelijkvloers tot bovenkant gevelbekroning, opp het plan aangeduid door 3Z-2.

De hoogte van de gebouwen is vastgesteld op minimum 8.50 meter en maximum 10.50 meter (op plan P3) en minimum 11.50 meter en maximum 13.00 meter (op plan aangeduid P4).

Indien men overgaat tot nieuwbouw dient bij de bouwaanvraag een studie van gevelmodulatie van de aangrenzende panden gevoegd te worden, vertrekkende van de bestaande konstrukties. Eénzelfde kroonlijsthoogte is niet gewenst. Evenwel dient een esthetisch verantwoorde overgang met het aangrenzende dakvlak beoogd te worden.

Verspringingen kleiner dan 25 cm en groter dan 2.30 meter zijn verboden. Men dient er naar te streven dat de dakvlakken evenwijdig lopen.

Van hogervermelde kan afgeweken worden indien men gebouwen renoveert binnen het bestaande volume.

e. Daken en nokhoogten

In geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dienen alle gebouwen voorzien te worden van een schuine bedaking (zadeldak, schilddak, lessenaarsdak, mansardedak, enz.) behoudens die gebieden aangebracht door P.

De vorm van de daken moet in harmonie zijn met de schuine bedaking in de omgeving. Bij zadel- en/of schilddaken van hoofdgebouwen zal de nok evenwijdig zijn aan de voorgevel, aan de zijgevel of aan de bissectrice van de scheidingsmuren. De dakhelling zal zo veel mogelijk evenwijdig zijn met de aangrenzende dakvlakken.

Voor de zones 3Z-2 is de nok bepaald op maximum 14.00 meter. Indien de daknok evenwijdig is met de voorgevel dient de vertikaal gemeten dakvlakhoogte minimum 3,00 meter te bedragen.

De dakhelling en de dakvorm zijn in harmonie met de omgeving. De helling bedraagt in principe minimum 35° en maximum 45° t.o.v. een horizontale (3Z). Hiervan mag afgeweken worden wanneer de bestaande toestand dwingt bij verbouwing van gebouwen.

Voor de zones op het plan aangeduid door P is een plat dak verplichtend.

f. Dakvensters

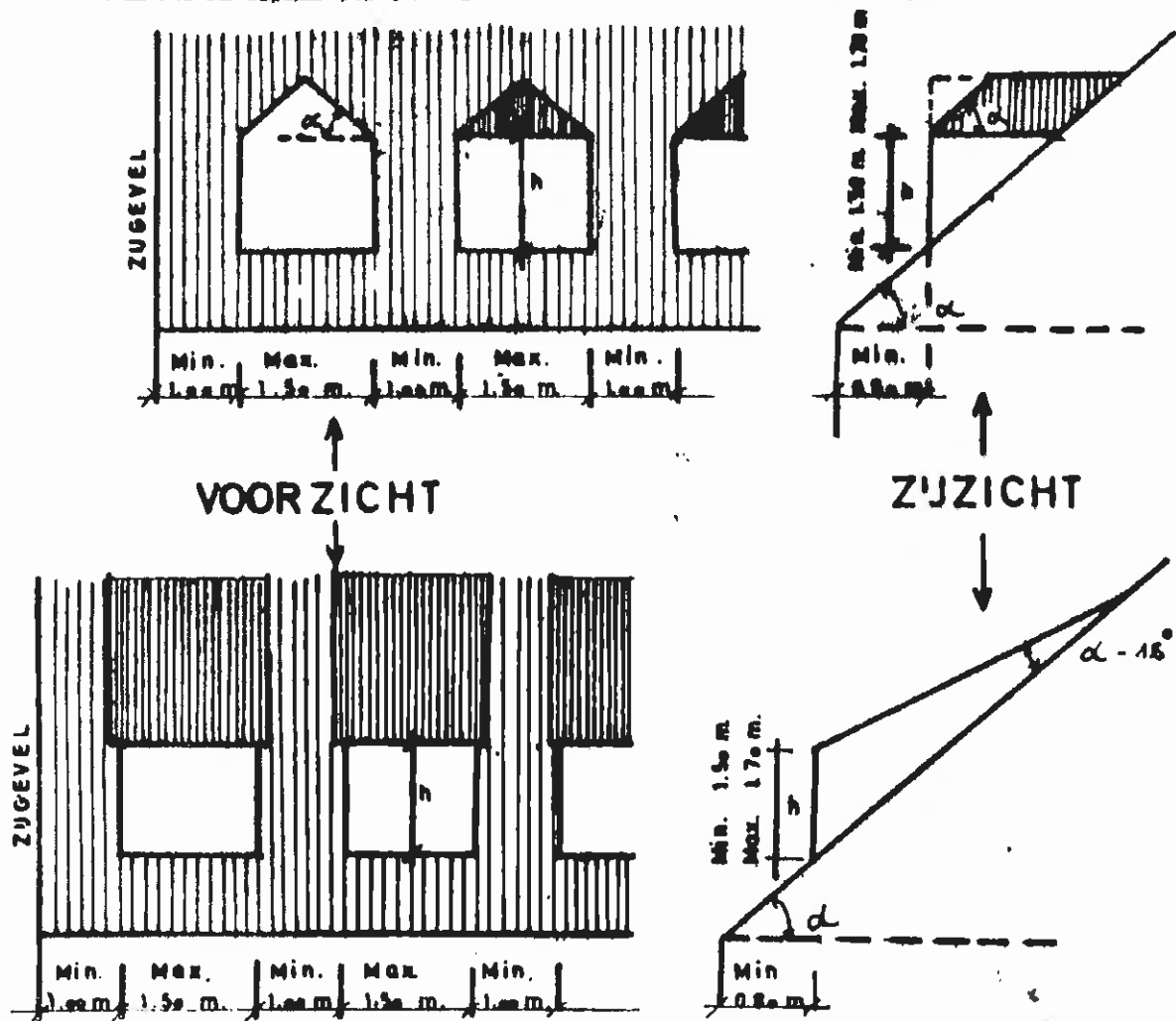
In het dakvlak van de zadel- en/of schilddaken mogen rechtstaande dakvensters, bekroond met een hellend dak, ingebouwd worden. In de zadeldaken en/of schilddaken zijn dakkapellen tot maximum 1.50 meter breedte en op minimum 1.00 meter afstand onderling en van het midden der scheidingsmuren toegelaten. De aan te brengen dakvensters (kapel) moeten met hun waterdorpel in het schuine dakvlak aanvangen zodat de dakbedekking ononderbroken doorloopt tussen kroonlijst en dakvensterkonstructie.

Het vertikaal voorvlak van de dakvensters moet geplaatst worden op minimum 80cm in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel.

De hoogte der dakvensters is vastgesteld op maximum 1.70 meter en op minimum 1.50 meter gemeten van de snijlijnen van het dakvlak tot bovenkant dakvensterkonstructie. De dakvensterkonstructie moet van een schuine bedaking voorzien worden, waarvan de helling niet kleiner mag zijn dan deze van het gepenetreerde dakvlak, in geval van dakkapel met zadel- en/of schilddak en maximum 15° kleiner, in geval van dakkapel met lessenaarsdak. (zie tekening)

De liftkokers mogen niet buiten het dakvlak, dat aan de straatkant grenst uitsteken. Zij mogen in geen geval hoger gebouwd worden dan de daknok. In het schuine dakvlak mogen eveneens dakramen worden ingebouwd op voorwaarde evenwel dat deze voldoen aan de schikking bepaald voor dakkapellen (t.t.z. 1 meter afstand onderling). De oppervlakte van ieder dakvenster wordt evenwel beperkt tot 1.20m².

DAKVENSTERCONSTRUCTIES : ART. 6 'littera F



g. Terugsprongen langs de openbare weg

Terugsprongen langs de openbare weg op de verplichte en uiterste grens van bebouwing zijn toegelaten over de gehele gevelbreedte.

De diepte van de terugsprongen bedraagt maximum 1.20 meter t.o.v. de bouwlijn. In de open zijgevels alsook in de achtergevels van het hoofdgebouw zijn deze terugsprongen eveneens toegelaten met een maximum van 1.20 meter. Afbouw van gemene zijgevels is verplichtend in dezelfde materialen als de hoofdbouw.

h. Uitsprongen

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

1. de gevelbekroning tot maximum 50cm;
2. in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0,60m diep en een luifel van maximum 0,60m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens;
3. aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0,60 m diep en een luifel van maximum 0,60 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak. De totale breedte bedraagt maximum $\frac{2}{3}$ van de voorgevel;
4. aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muur en de breedte is beperkt tot $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte.

i. Materialen van de van buitenuit zichtbare gevels

De architectuur van alle nieuwbouw, inpas architectuur en te renoveren panden zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere konstruktie of groepskonstruktie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving, en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.M; gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. In principe zijn bruin-rood-bezande gevelsteen als hoofdmateriaal verplichtend. Betonplaten als afsluitingen zijn verboden.

Verder zijn algemeenheden bepaald in Titel I van toepassing.

- j. De niet overbouwde delen dezer zone zijn onderworpen aan de voorschriften der zone voor hovingen en der zone non-aedificandi.

Artikel 7. - Zone voor bijgebouwen, behorende bij het hoofdgebouw

- a. In deze zone is dezelfde bestemming dan dewelke bepaald voor hoofdgebouwen toegelaten.

Volwaardige woningen zijn verboden.

De lokalen zullen hetzij in relatie dienen te staan met de bestemming van het hoofdgebouw, hetzij de functie van bergingen vervullen, hetzij een andere bestemming hebben behorende bij het sociaal leven van de betrokken gemeenschap.

Indien op het gelijkvloers gewoond wordt, dient minimum 33% van de oppervlakte van de zone onbebouwd te blijven.

- b. De bijgebouwen mogen een gelijkvloerse bouwlaag bevatten (hoogte tussen 2.80 en 4.00 meter). Indien deze zone onderkelderd wordt, mag het peil van het gelijkvloers niet hoger liggen als dit van het hoofdgebouw.
- c. Daken
Platte daken en hellende daken met een maximum helling gelijk aan deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.
- d. De afsluitingen tussen de percelen mogen een hoogte van 2.60 meter hebben en worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw opgericht.
- e. Kroonlijst
maximum uitsprong uit het gevelvlak 0.50 meter.
- f. Bouwdiepte
Zoals aangeduid op het plan. Het bestuur behoudt zich nochtans het recht om te oordelen of er voldoende verlichting en verluchting zal kunnen gewaarborgd worden.
De niet overbouwde delen dezer zone zijn onderworpen aan de voorschriften voor hovingen.

Artikel 8. - Zone behorende bij het sociale leven der betrokken
gemeenschap.

1. Bestemming

Zijn voorbehouden aan alle middenstandsbedrijven zoals bakkerij, bergplaatsen schrijnwerkerij, alsook kleine werken en opslagplaatsen die het stil leven en gezond karakter van de omgeving niet schaden.

- a) Indien de benedenverdieping van het hoofd- en bijgebouw één of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn. Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven zijn toegelaten.
- b) Indien de benedenverdieping van het hoofd- of bijgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is. Behalve bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven is de oprichting toegelaten van bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.

2. Inplanting en afmetingen

Zijgevels : ofwel op de perceelscheidingen ofwel minstens 3.00 meter hiervan.

Achtergevel : 10.00 meter van de achterste perceelscheiding

Voorgevel : aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 5.00 meter achter deze grens, wanneer op het gelijkvloers woonvertrekken zijn ingericht.

3. a) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn :
- 1) bergplaatsen en hokken (maximum 30% van de oppervlakte der zone mag bebouwd worden).
 - 2) werkplaatsen voor kleinbedrijven (maximum 70% van de oppervlakte der zone mag bebouwd worden).
 - gevel gericht naar het hoofdgebouw :
Op minimum 5.00 meter uit de achtergevelbouwlijn.
Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen regelemnt voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts opgericht worden op minimum 10.00 meter uit achtergevelbouwlijn.
 - Overige gevels :
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3.00 meter afstand ervan.
Wanneer de exploitatie van het kleinbedrijf als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk wordt geacht door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming mag de werkplaats evenwel slechts worden opgericht op minimum 10.00 meter afstand van de stroken waarin de oprichting van werkplaatsen voor kleinbedrijven niet toegelaten is.
- b) Indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is :
- 1) bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw. De maximum bebouwde oppervlakte der zone mag de 70% niet overschrijden.
 - 2) Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven, behoudens punt 2. van dit artikel.

4. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil

- a) tot de bovenkant van de daksteen : maximum 4.00 meter
- b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : max. 6.00 meter, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3.00 meter boven het grondpeil op 3.00 meter afstand van elke perceelsgrens.
- c) voor bestaande gebouwen welke gerenoveerd worden mag het bestaande volume, de inplanting en het hoogtegabariet behouden blijven op voorwaarde evenwel dat de herbestemming de renovatie en de goede ordening van de plaatsen niet in het gedrang brengt en verantwoord is in het kader van de omgeving.

5. Welstdand

dakvorm : schuine daken met minimum 25° en maximum 45° helling zijn toegelaten.

6. Materialen

Deze dienen aangepast te worden aan de aard van het voorliggend gebouw.

Voor alle gevels van het gebouw dienen dezelfde materialen gebruikt te worden.

Artikel 2.B. - littera d) is van toepassing.

Artikel 9. - Zone voor losse bebouwing

a. Bestemming

Naast een overwegende woonfunctie als hoofdbestemming (in principe ééngesinswoningen) is een winkelfunctie van maximum de helft van de gelijkvloerse oppervlakte van de woning in dit gebied als nevenfunctie toegelaten.

Kantoren zonder loketfunctie, openbare gebouwen, niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven evenals socio-kulturele activiteiten e.a. zijn toegelaten enkel op het gelijkvloers.

Op de verdieping is enkel een woonfunctie toegelaten.

b. Verkaveling en inplanting (bouwdiepte, verdieping)

In deze zone zijn gebouwengroepen van maximum 4 eenheden toegelaten. Alleenstaande en gekoppelde woningen kunnen aanvaard worden indien de omringende bebouwing of de bestaande perceelsconfiguratie hiertoe dwingt om esthetische redenen.

De minimumbreedte der bouw kavels voor open-bebouwing is 18.00 meter en 12.00 meter voor half-open-bebouwing. De minimumbreedte van de woning is 7.00 meter. De maximum bouwbreedte is bepaald op $\frac{2}{3}$ van de kavelbreedte voor open- en half-open-bebouwing.

De kopgevel van de gebouwengroep moet met dezelfde zorg als de voorgevel afgewerkt worden. De afgewerkte vrije zijgevels zullen aan beide zijden van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van 3.00 meter eerbiedigen.

De bouwdiepte op de verdieping is bepaald op maximum 12.00 meter.

c. Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op minimum 5.20 meter en maximum 6.50 meter vanaf het gemiddeld peil dorpel gelijkvloers tot bovenkant gevelbekroning, op plan aangeduid P2 bouwlagen.

d. dakvorm

Dakvorm zoals op het plan aangeduid.

Zadeldaken met helling van 25° tot 45° op het plan aangeduid (2Z).

e. Littera f, g, h, i, j van artikel 6 zijn van toepassing.

Artikel 10. - Zone voor open-bebouwinga. Bestemming

Naast de woonfunctie als hoofdbestemming is een nevenbestemming per pand of perceel toegelaten. Ze mag nochtans niet meer dan 50.00 m² van de brutovloeroppervlakte der woonbestemming bedragen.

De bedoelde nevenbestemmingen zijn o.a. horeca, vrije beroepen, socio-kulturele activiteiten, openbare nutsvoorzieningen en eventueel andere.

b. Verkaveling en inplanting

1) In deze zone mogen open-, half-open bebouwingen worden opgericht. De minimum breedte van de bouwkevels voor open bebouwing is 18.00 meter en voor half-open-bebouwing 12.00 meter.

De minimumbreedte van de woning is 7.00 meter.

De maximum bouwbreedte is bepaald op 3/5 van de kavelbreedte voor open- en half-open bebouwingen.

2) a) De kopgevel van de gebouwengroepen moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt. De afgewerkte zijgevels zullen aan een zijde van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van minstens 3.00 meter eerbiedigen, zodat een soepele inplanting, rekening houdende met de terreingesteldheid en de oriëntatie, mogelijk is.

b) Van hogervermelde mag afgeweken worden wanneer men bestaande gebouwen binnen het bestaande volume van het hoofdgebouw renoveert en/of instandhoudingswerken uitvoert. De minimumafstand tussen niet gemeenschappelijke zijgevels tot de laterale grens van de kavel wordt bepaald conform de bestaande toestand.

c. Hoogte

1) a) De hoogte der gebouwen is vastgesteld op minimum 2.80 meter en op maximum 4.50 meter, gemeten vanaf het peil dorpel gelijkvloers tot bovenkant gevelbekronning, op het plan aangeduid door 1 bouwlaag.

b) De hoogte der gebouwen is vastgesteld op minimum 4.50 meter en maximum 6.50 meter op het plan aangeduid door 2 bouwlagen.

Van hogervermelde hoogtegaribieten kan afgeweken worden wanneer bestaande konstrukties, welke een hoogtegaribiet hebben dat niet overeenstemt met het opgelegde, gerenoveerd worden of waar instandhoudingswerken uitgevoerd worden.

2) Het hoogtegaribiet voor een gebouwengroep dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing. Men dient zich te richten voor wat betreft de architectuur, het volume, de nokhoogte en de gevelgeleding naar de bestaande aangrenzende bebouwing. De op te richten konstrukties dienen in harmonie te zijn met de nevenstaande bebouwing.

De maximum bouwdiepte op de verdieping is bepaald op 12.00 meter.

d. Daken

Zadeldak met nok evenwijdig aan de voorbouwlijn en samengestelde vormen van zadeldaken zijn toegelaten, met helling van minimum 25° en maximum 45° op het plan aangeduid door 2Z.

In geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dienen alle gebouwen voorzien te worden van een schuine bedaking (zadeldak, schilddak, lessenaarsdak, mansardedak, e.a.).

Nochtans is een plat dak toegelaten indien dit in harmonie is met de naastliggende bebouwing.

In geval een gebouw bekroond wordt met een zadeldak mag 30% van de horizontaal gemeten dakoppervlakte plat uitgevoerd worden. In deze 30% zijn dakterrassen inbegrepen.

e. Littera f, g, h, i, j van artikel 6 van toepassing.

Artikel 11. - Zone voor hovingen.

In deze zone mogen achtergebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden :

1. Zij mogen nergens op minder dan 6.00 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht. Zij mogen eveneens niet in voortuinstroken of in zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd (minimumafstand 2.00 meter).
2. Hun oppervlakte is beperkt tot maximum 40,00m².
3. Maximum hoogte 3.00 meter tot gevelbekroning.
Daken tussen 0° en 45°.
De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3.00 meter bedragen. Bergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden wanneer de mogelijkheid voorhanden is langs de kant van de te bouwen wachtgevel verder te bouwen zonder daardoor de uitbouw in het gedrang te brengen, met dien verstande dat de garages ingeplant worden op minimum 6.00 meter uit de uiterste grens der zone voor hoofd- en bijgebouwen.
4. Littera i van artikel 6 is van toepassing.
5. Artikel 4 van Algemeenheden Stedebouwkundige Erfdienstbaarheden is van toepassing.

Artikel 12. - Zone non-aedificandi.

Er mogen geen nieuwe gebouwen van welke aard ook worden opgericht behoudens het bepaalde in artikel 6 littera h. Voor de afsluitingen is artikel 4 van de Stedebouwkundige Erfdienstbaarheden van toepassing. Van hogervermelde kan afgeweken worden wanneer het gaat om bestaande gebouwen gelegen in de zone. Aan deze gebouwen zijn enkel onderhoudswerken en instandhoudingswerken toegelaten.

Het bestaande groen zal zoveel mogelijk beschermd worden. Het vellen van bomen is in principe toegelaten indien ze een hinder vormen voor de bebouwing.

Een beplanting met streekgebonden bomen en struiken of verharding met bestratingsvormen in harmonie met bestaande architectuur is toegelaten. De maximum verharde oppervlakte is beperkt tot 20% van de zone.

Artikel 13. - Zone voor wegenis en daarbijhorende vrij ruimten

Bij het wijzigen van om het even welk deel van de infrastructuur zal een verantwoordingsnota "Visie over het verkeer gesitueerd in een totale structuur van de omgeving" aan de bevoegde diensten voorgelegd worden.

Speciale aandacht zal hieraan besteed worden voor wat betreft de functie van het verkeer : voetgangersverkeer, fietsers, enz., verkeersarm gebied, interwijkverkeer, woonstraat, enz.

Op basis van de verkeerscirculatieschets zal een totale visie voorgelegd worden, waarin hogergestelde doelstelling op een technisch verantwoorde wijze vertaald worden. Speciale aandacht dient besteed te worden aan de verlichting, sfeerverlichting, groenbeplanting, enz.

De op het plan aangeduide scheiding tussen voetgangers- en mechanisch verkeer zijn niet bindend en bij wijze van aanduiding. De bestaande groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Alvorens de bevoegde diensten te consulteren dient het wijzigend plan het voorwerp uitgemaakt te hebben van een inspraakprocedure van de bewoners.

Artikel 14. - Zone voor parkgebied.

Deze zone zal aangelegd worden als parkgebied.

In deze zone zijn maximum 2 constructies in functie van de omgeving toegelaten met een maximum hoogte van 3.50 meter en met een maximum oppervlakte van 80.00 m² en bekroond met een dakvorm, maximum helling 45°.

Ze dienen ingeplant te worden op minimum 12.00 meter uit de perceelsgrenzen.

Materialen, littera d van artikel 2 is van toepassing.

Alvorens over te gaan tot het wijzigen of het aanleggen van een deel van dit gebied dient voorafgaandelijk de bevolking gekonsulteed te worden. De in gemeen overleg bepaalde opties naar uitbouw zullen op een ruimtelijk verantwoorde wijze bij middel van een landschapsplan aan de bevoegde diensten ter goedkeuring voorgelegd worden.

De bestaande hoogstammige bomen dienen behouden te worden. Garanties voor behoud dienen gegeven te worden.

De aanleg van het plan dient derwijze opgevat te worden dat het park de noden en de behoeften op rekreatief gebied in functie van de bestaande levensgemeenschap kan opvangen. Het bestaande buurtspeelpleintje dient geïntegreerd te worden in de globale aanleg.

Het eventueel nutsgebouw dient in relatie te zijn met de functies van de buurt en met de ruimtelijke aanleg van de omgeving (aangrenzende zone voor openbaar nut). Het reliëf van het terrein dient zoveel mogelijk behouden te worden.

Er dient een totaal plan voorgelegd te worden, eventueel in fasen uit te voeren. Om de uitbouw en de aanleg te verantwoorden dient bij het plan een werkingschema gevoegd te worden.

Om de privacy van de aangrenzende private tuinen te garanderen zal minimum 10.00 meter groenbeplanting op de grens met deze zones aangeplant worden.

Artikel 15. - Zone voor openbaar nut

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en/of konstrukties van openbaar en gemeen nut toegelaten.

Alvorens over te gaan tot het wijzigen van om het even welk deel der konstruktie, dient erover gewaakt te worden dat de harmonische samenhang met gebouw en met de omgeving betracht wordt.

Voor de bestaande watertoren zijn de erfdienstbaarheden van de bevoegde dienst van toepassing.

Bij sanering van de watertoren is de maximum bezetting van het gebied 50%, maximum 2 bouwlagen met hellend dak. Het volume en de aard der materialen moet kaderen in de omgeving.

s.v. I.M.L.
H. SERVAES.
19/06/1985.