

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "STATIONSBUURT"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

Hasselt, 19 november 1999
31 oktober 2001
04 juli 2002
18 november 2002

De Stedenbouwkundige,



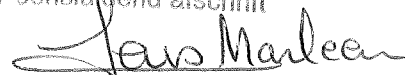
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP990/73032/0230*

Brussel, *14 SEP. 2004*
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van *25.09.2003*

De Secretaris,

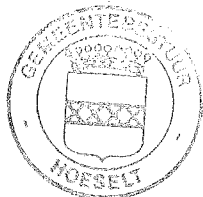
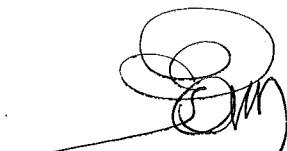


De Burgemeester,



Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van *17.10.2003 tot 17.11.2003*

De Secretaris,

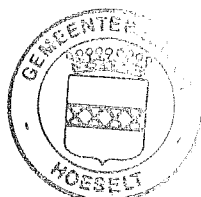


De Burgemeester,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van *25.03.2004*

De Secretaris,



De Burgemeester,



INHOUDSTAFEL

ALGEMENE BEPALINGEN	4
1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Stationsbuurt"	4
2. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	4
3. Algemeen architectonisch voorkomen	4
4. Terminologie	4
BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE	7
<i>ARTIKEL 1. ZONE VOOR KERNVERSTERKING EN PARKEERGELEGENHEID</i>	7
Bestemmingsvoorschriften	7
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	7
<i>ARTIKEL 2. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING</i>	10
<i>Aan de Bilzersteenweg - Weyerstraat - Stationsstraat</i>	10
Bestemmingsvoorschriften	10
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	10
<i>Gesloten bebouwing in het binnengelegen gebied</i>	12
Bestemmingsvoorschriften	12
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	12
<i>ARTIKEL 3. ZONE VOOR HALFOPEN - OPEN BEBOUWING</i>	14
Bestemmingsvoorschriften	14
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	14
<i>ARTIKEL 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING</i>	16
Bestemmingsvoorschriften	16
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	16
<i>ARTIKEL 5. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN</i>	18
<i>Zones voor aanhorigheden zonder arcering</i>	18
Bestemmingsvoorschriften	18
Bebouwingsvoorschriften	18
<i>De zone voor aanhorigheden aangeduid met zwarte schuine arcering in het binnengelegen gebied</i>	18
Bestemmingsvoorschriften	18
Bebouwingsvoorschriften	19
<i>ARTIKEL 6. ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN</i>	20
Bestemmingsvoorschriften	20
Bebouwingsvoorschriften	20
<i>ARTIKEL 7. ZONE VOOR VOORTUINEN</i>	21
<i>ARTIKEL 8. ZONE VOOR TUINEN</i>	22
Algemeen	22
Bestemmingsvoorschriften	22
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	22
<i>Zone voor tuinen gemerkt A</i>	23
<i>Zone voor tuinen met zwarte verticale arcering</i>	23
<i>Zone voor tuinen met gemeenschappelijk karakter</i>	23
<i>ARTIKEL 9. ZONE VOOR PATIO</i>	24

ARTIKEL 10. BOVENLOKALE VERBINDINGSWEG	25
ARTIKEL 11. LOKALE VERBINDINGSWEG	25
ARTIKEL 12. WOONSTRAAT	25
ARTIKEL 13. PLAATSELJK VERKEER	25
ARTIKEL 14. VOETPAD	25
ARTIKEL 15. PRIVAATWEG	26

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Stationsbuurt"

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

2. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

3. 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.

4. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Gebouw

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

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook.

Aanhangigheid

Deel van een gebouw dat - aansluitend met het hoofdgebouw - er één geheel mee vormt, maar dat niet moet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook van hoofdgebouwen, maar wel aan deze van de bouwstrook van aanhangigheden.

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Voorgevelbouwlijn

Dit is de lijn waarop de voorgevel van een gebouw wordt opgericht. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouw zoals die op plan aangegeven zijn.

Verplichte voorgevelbouwlijn

Lijn waarop een voorgevel van een gebouw moet worden opgericht.

Achtergevelbouwlijn

Dit is de lijn waarop de achtergevel van een gebouw wordt opgericht.

Uiterste grens voor hoofdgebouwen

Uiterste lijn waarop de voor-, zij- of achtergevel van een gebouw, hoofdgebouw opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor het hoofdgebouw.

Uiterste grens voor aanhorigheden

Uiterste lijn waarop de achtergevel van een gebouw, gelijkvloers opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor de bebouwing.

Grens der bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

Bouwstrook

Strook begrenst door voorgevelbouwlijn en achtergevelbouwlijn, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.

Bouwlaag

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

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

Bouwhoogte

Is de hoogte te meten van de bovenkant van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

Gesloten bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De voorgevelbouwlijn van een gebouw moet aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels. Deze moeten esthetisch verantwoord afgewerkt worden.

Half-open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels. Deze moeten afgewerkt worden als kopgevels. Aan de zijde van de mandelige perceelgrens moet de voorgevelbouwlijn van een gebouw aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

Terras

Buitengedeelte (insprong en/of uitsprong) van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw. Het terras kan voorkomen in de vorm van een balkon of het kan een dakterras zijn, dat als een daktuin wordt ingericht. Iedere woongelegenheden moet minimum over één terras beschikken. De bruikbaarheid van deze terrasruimte staat voorop.

Indien de woongelegenheden een studio betreft dan moet de terrasruimte minimum 10 % van de totale oppervlakte van de studio bedragen.

Bebouwingsindex B/T

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende projectzone.

Vloerindex V/T

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende projectzone.

Bruto-vloeroppervlakte

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden. Naast de kelder verdieping wordt ook de dakverdieping niet meegerekend.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als

dakterras uit te bouwen. De privacy van de naburige panden moet gerespecteerd worden.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE

ARTIKEL 1. ZONE VOOR KERNVERSTERKING EN PARKEERGELEGENHEID

Bestemmingsvoorschriften

De paarse zone

Deze zone is bestemd voor de inplanting van winkelbedrijven. Er is toegelaten kleinhandel voor alle vormen van commerciële activiteit met een verkoopsoppervlakte van min. 200 m². Het zijn kleinhandelszaken met het assortiment "shopping en convenience", d.w.z. handelszaken die voeding, kleding, schoenen, sportartikelen, elektrische toestellen, huishoudapparaten e.a. verkopen, kunnen op dit terrein voorkomen.

Als nevenbestemming is wonen toegestaan: één bedrijfswoning per kleinhandelszaak eventueel op verdieping. Deze woning dient stedenbouwkundig te harmoniëren met het eigenlijke winkelbedrijfsgebouw en dient hieraan ondergeschikt te zijn.

Er is geen bedrijfsactiviteit toegelaten. Verder is er ook geen opslag toegestaan.

De kruiselings gearceerde paarse zone

Deze zone is bestemd voor de inplanting van lokale recreatieve sport- en/of culturele voorzieningen, zoals snookerzaal, fitnessruimte, bowling,.... De inrichting van bijhorende cafetaria met buitenterras is eveneens toegelaten.

Wonen kan enkel voor komen onder de vorm van conciërgewoning en/of huisvesting van bewakingspersoneel.

De zijdelings gearceerde paarse zone

Dit is een zone voor de inrichting van een parking in het groen. De parking is gemeenschappelijk voor iedere bestemming in de paarse zone. Deze parking moet aan de volledige parkeerbehoefte voor de paarse zone voldoen. De in- en uitrit van de parking situeert zich aan de Weyerstraat. Er mag geen ontsluiting gebeuren vanaf de gewestweg.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

De paarse zone

Inplanting

De gebouwen komen langs de gewestweg in halfopen bouwvorm voor. De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn. De inplanting van de gebouwen kan tot op de zonegrens gebeuren. De blinde gevels moeten op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt. De inrichting van de zone dient te gebeuren met in acht name van de brandveiligheidsvoorschriften. Het maximum bezettingspercentage is bereikt. Er is in geen geval uitbreiding mogelijk. Enkel uitzonderlijk in functie van technische noodwendigheden voor verbetering van veiligheid kan een kleine uitbreiding worden toegestaan.

De oppervlakte van het terrein bedraagt ongeveer 3.733 m².
De oppervlakte van de bebouwing bedraagt ongeveer 2.301 m².
De bebouwingsindex bedraagt maximum 0,65.

Hoogte

De dakrandhoogte - kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8.00 m, te meten vanaf het peil van de voor - of naastliggende parking of plein tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst.

Daken

Hellende, zowel als platte daken zijn toegelaten.

Delen van het gebouw kunnen met hellende daken geconstrueerd worden dit in combinatie met platte daken, ze moeten als één architecturaal harmonisch en esthetisch verantwoord geheel ontworpen en uitgewerkt worden.

Materialen

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

Bepanting

Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de inrichting van de zone, ook wat begroening betreft. Een dubbele bomenrij begeleidt vanaf de gewestweg een voetgangersdoorsteek naar het binnenliggend gebied.

De kruiselings gearceerde paarse zone

Inplanting

Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de inrichting van de zone.

De oppervlakte van het terrein bedraagt ongeveer 1.668 m².
De oppervlakte van de bebouwing bedraagt ongeveer 950 m².

De bebouwingsindex bedraagt maximum 0,60.
De vloerindex bedraagt maximum 1,20.

De minimale afstand tussen de constructies en de grens van de zone voor tuinen bedraagt minimaal 4.00 m.

Hoogte

De dakrandhoogte - kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8.00 m, te meten vanaf het peil van de voorliggende parking tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. Ten opzicht van de zones voor tuinen wordt de maximaal toegelaten dakrandhoogte bepaald door de afstand tot de perceelsgrens. De dakrand- of kroonlijsthoogte is in deze gevallen maximaal gelijk aan de afstand tussen de gevel en de zone voor tuinen, met een absoluut maximum van 8.00 m.

Daken

Hellende, zowel als platte daken zijn toegelaten.

Delen van het gebouw kunnen met hellende daken geconstrueerd worden dit in combinatie met platte daken, ze moeten als één architecturaal harmonisch en esthetisch verantwoord geheel ontworpen en uitgewerkt worden.

Inrit - toegang

De toegang naar deze zone gebeurt vanaf de Weyerstraat. De parking bij deze zone vormt één geheel met de parkeergelegenheid van de rest van de zone.

Materialen

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

De zijdelings gearceerde paarse zone

Het is een gemeenschappelijke parking, ze doet dienst voor alle activiteiten in de aangrenzende zones.

De parking met in- en uitrit aan de Weyerstraat moet in het groen ingekleed zijn. De parking moet op momenten dat de handelszaken gesloten zijn kunnen dienst doen als plein toegankelijk voor het publiek. De parkeerplaats moet door voldoende groen dat bestaat uit hoogstammen en hagen en een esthetisch verantwoord materiaalgebruik wat de verharding betreft, een aangename buitenruimte zijn. De rand van de zone moet op de plaatsen waar aangegeven ingericht worden met een visueel scherm van minimum 2.00 m hoog ter afscherming van de aangrenzende zones voor tuinen en dit om de privacy in de tuinen te waarborgen en ook de achterkanten te verstoppen en een eenvormig geheel te bekomen. Dit visueel scherm bestaat uit een draadconstructie waartegen klimopbegroeiing moet komen.

Verplicht aan te planten boom

Op de plaats aangeduid op het plan dient een boom aangeplant te worden. Het dient een hoogstammige straatboom te zijn.

ARTIKEL 2. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Aan de Bilzersteenweg – Weyerstraat - Stationsstraat

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • kantoren, horeca, handel, diensten en vrije beroepen • deze bestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

In de zones voor wonen – gesloten bebouwing kunnen in ieder pand ééngezinswoningen, meergezinswoningen of appartementen voorkomen.

Overall, zeker bij appartementen, dient optimale woonkwaliteit nagestreefd te worden. De leefbaarheid, optimale lichtinval en logische indeling van leefruimtes in functie van de oriëntatie, voldoende grote terrassen, optimale privacy zijn punten die bijzondere aandacht vragen.

Alle panden, ook die met appartementen, moeten aan de eigen parkeerbehoeften voldoen. De parkeervoorzieningen voor de bouwblokken gemerkt OP dienen ondergronds te gebeuren. De toegang tot de parkeergarage situeert zich rechtstreeks vanaf de Stationstraat. De verschillende panden worden dan ondergronds gekoppeld of de parkeervoorzieningen worden centraal georganiseerd.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten. Het uiterste pand in de rij is een halfopen bebouwing.

	perceelsbreedte
voor percelen in de rij en voor hoekpercelen	minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of zone voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn of voorbouwlijn = uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de

	laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de as van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen en tuinen aan de zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

hoogte	<p>Twee volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot aan de dakrand of de kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De totale bouwhoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m in functie van architecturale accenten.</p> <p>Aan de Stationsstraat zijn twee en een halve bouwlaag toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot aan de dakrand of de kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 7.00 m.</p> <p>3z: drie volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot aan de dakrand of de kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De totale bouwhoogte bedraagt 9.00 m met een marge van 1.00 m, in functie van architecturale accenten.</p>
diepte	<p>Maximum 17.00 m, tenzij grafisch anders aangegeven Op verdieping maximum 12.00 m</p>

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm is vrij • bij hellend dak: met een dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt. • bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°. • In de gesloten rij staat iedere ingreep in harmonie met het geheel. Gevels of gedeelten van gevels waar niet tegen wordt gebouwd, worden op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt.
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Muur

Op de plaats aangegeven op het bestemmingsplan dient een muur geconstrueerd te worden, dit om op een aanvaardbare manier een aansluiting te maken met het voormalig pakhuis van de stationsbuurt.

De muur dient een hoogte te hebben van minimum 1.60 m.

Gesloten bebouwing in het binnengelegen gebied

Bestemmingsvoorschriften

bestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Woonfunctie Geen enkele andere bestemming is toegestaan
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

In deze zone voor wonen komen ééngesinswoningen, appartementen en studio's voor.

Bij elke woontypologie dient optimale woonkwaliteit nagestreefd te worden. De leefbaarheid, optimale lichtinval en logische indeling van leefruimtes in functie van de oriëntatie, voldoende grote terrassen, optimale privacy zijn punten die bijzondere aandacht vragen.

Alle woongelegenheden moeten aan eigen parkeerbehoefte voldoen. De parkeervoorzieningen voor de bouwblokken gemerkt OP dienen ondergronds te gebeuren. De toegang tot de parkeergarage situeert zich rechtstreeks vanaf de Stationstraat. De verschillende panden worden dan ondergronds gekoppeld of de parkeervoorzieningen worden centraal georganiseerd.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Deze zone wordt al dan niet verkaveld, afhankelijk van de voorkomende typologie.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelbouwlijn	verplichte voorgevelbouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de as van de voorliggende weg.

Volume

twee

hoogte	2z: drie volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot aan de dakrand of de kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De totale bouwhoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, in functie van architecturale accenten. 3z: drie volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot aan de dakrand of de kroonlijst.
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De totale bouwhoogte bedraagt 9.00 m met een marge van 1.00 m, in functie van architecturale accenten.
diepte	Gelijkvloers: zoals grafisch weergegeven Verdieping: zoals grafisch weergegeven

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none">• de dakvorm is vrij• bij hellend dak: met een dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°. <p>In deze gesloten typologie staat iedere ingreep in harmonie met het geheel. Gevels of gedeelten van gevels waar niet tegen wordt gebouwd, worden op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt.</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Overbouwing

Op de plaats waar aangegeven op het plan dient een overbouwing te gebeuren waar voetgangers - fietsersverkeer doorgang kan vinden.

Voetgangersrelatie

Op de plaats aangeduid met een bolletjeslijn moet een voetgangersdoorsteek mogelijk zijn.

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 3. ZONE VOOR HALFOPEN - OPEN BEBOUWING

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • kantoren, handel, diensten, en vrije beroepen • deze bestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

In de zones voor wonen halfopen - open bebouwing kunnen in ieder pand ééengezinswoningen, meergezinswoningen of appartementen voorkomen.

Overall, zeker bij appartementen, dient optimale woonkwaliteit nagestreefd te worden. De leefbaarheid, optimale lichtinval en logische indeling van leefruimtes in functie van de oriëntatie, voldoende grote terrassen, optimale privacy zijn punten die bijzondere aandacht vragen.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande bebouwing of halfopen bebouwing mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
halfopen bebouwing	minimum 9.00 m
Open bebouwing	minimum 16.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen, al dan niet samenvallend met de rooilijn
zijgevelbouwlijn	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

hoogte	maximum 2,5 bouwlagen toegelaten vanaf de as van de voorliggende weg tot dakrand of kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De maximum hoogte bedraagt 7.50 m met een marge van 1.00 m, in functie van architecturale accenten.
dakrandhoogte	gevels op de perceelsgrens waar tegen niet gebouwd wordt moeten op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.
diepte	maximum 17.00 m, tenzij grafisch anders weergegeven verdieping maximum 14.00 m

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none">• de dakvorm is vrij• bij hellend dak: helling tussen min. 30 ° en max. 45 ° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.• De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.• bij plat dak, de maximum dakhelling bedraagt 10°.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Bestemmingsvoorschriften

bestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Woonfunctie • Geen enkele andere bestemming is toegestaan
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hier zijn enkel ééngezinswoningen toegestaan.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande bebouwing op de perceelsgrens mag opgericht worden.

	perceelsbreedte
alleenstaande woning	minimum 16.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval het niet haalbaar is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan tot tegen de perceelsgrens.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen samenvallend met de rooilijn
zijgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen, de blinde muur tegen de perceelsgrens moet op een esthetisch verantwoorde manier afgewerkt worden
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

Volume

hoogte	<p>maximum 2 bouwlagen toegelaten vanaf de as van de voorliggende weg tot dakrand of kroonlijst.</p> <p>De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, in functie van architecturale accenten.</p>
diepte	maximum 12.00 m verdieping maximum 12.00 m

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak of een lessenaarsdak is verplicht
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------

- | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">• helling tussen min. 15 ° en max. 45 ° met de nok loodrecht op de straat. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 5. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN

Zones voor aanhorigheden zonder arcering

Bestemmingsvoorschriften

Zone voor constructies die aansluiten op het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Deze constructies dienen dezelfde bestemming te hebben als het hoofdgebouw.

Autobergplaatsen en andere bergplaatsen zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing

achtergevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	tegen het hoofdgebouw om er één geheel mee te vormen
zijgevelbouwlijn	zoals ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

Volume

hoogte	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw, maar alleszins beperkt tot 3.50 m tot dakrand.
diepte	maximum tot aan de zonegrens voor aanhorigheden
breedte	Zoals grafisch ingetekend

Dak

De dakvorm is vrij. De bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw. Het dak mag wel uitgevoerd worden in een ander materiaal, indien het een harmonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.

De zone voor aanhorigheden aangeduid met zwarte schuine arcering in het binnengelegen gebied

Bestemmingsvoorschriften

Zone voor constructies - carports die aansluiten op het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Deze bijgebouwen hebben dezelfde bestemming als de aansluitende zones voor hoofdgebouwen.

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing

achtergevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
zijgevelbouwlijn	zoals ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

Volume

hoogte	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw, maar alleszins beperkt tot 3.50 m tot dakrand.
diepte	zoals grafisch ingetekend
breedte	zoals grafisch ingetekend

Dak

De dakvorm is plat. De bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw.

ARTIKEL 6. ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN

Bestemmingsvoorschriften

winkelbedrijven	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
diensten	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
ambachtelijke bedrijven	toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staan met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
wonen	niet toegelaten

Bebouwingsvoorschriften

Indien op het gelijkvloers geen van voormelde activiteiten wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie heeft, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor tuinen en zullen de voorschriften van desbetreffende zone van kracht zijn.

Plaatsing

achtergevelbouwlijn	zoals grafisch ingetekend
voorgevelbouwlijn	aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	zoals grafisch ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

Volume

hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • één bouwlaag met een maximum van 4.50 m • bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m.
diepte	mag de bestaande configuratie niet overschrijden

Dak

Het dak moet plat afgedekt worden en dient een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

In harmonie met het voorliggend gebouw.

ARTIKEL 7. ZONE VOOR VOORTUINEN

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. Beplanting is verplicht. De verharding bedraagt maximum 35%.

In de gearceerde voortuinen is een verharding tot 100 % toegelaten.

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Wat reclame betreft zijn de bestaande wetten en reglementen van toepassing.

ARTIKEL 8. ZONE VOOR TUINEN

Algemeen

Deze voorschriften zijn van toepassing op alle zones voor tuinen, voor zover ze niet tegengesproken worden door de specifieke voorschriften van de deelzones.

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Bepanting

Verplicht.

Bijgebouwen

inplanting	<ul style="list-style-type: none">• de afstand tot de laterale perceelsgrens moet min. 2 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel
volume	<ul style="list-style-type: none">• de globale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt 10 % van de zoneoppervlakte per perceel met een maximum van 40 m².• max. 3 m hoogte tot dakrand.
materialen	<ul style="list-style-type: none">• zelfde materiaal als hoofdgebouw• andere: esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout
dak	<ul style="list-style-type: none">• dakvorm is vrij• voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden

Visueel scherm

De aanduiding visueel scherm staat voor de aanleg van een dicht groenscherm. Dit kan door middel van een draad met klimopbegroeiing, een haag... of een muur in esthetisch verantwoorde materialen. De hoogte van dit scherm is minimum 2.00 m.

Verplicht aan te planten boom

Op de plaats aangeduid op het plan dient een boom aangeplant te worden. Het dient een hoogstammige boom te zijn.

Zone voor tuinen gemerkt A

In de zone gemerkt A zijn geen bijgebouwen toegelaten, aan bestaande constructies kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden.

Zone voor tuinen met zwarte verticale arcering

Op de hoek van de Bilzersteenweg en de Stationsstraat is een vierkantshoeve ingeplant. De bestaande tuin bij de hoeve moet haar specifieke karakteristieken behouden en ingericht worden als een hoogstamboomgaard en weiland. Tegen de rooilijn staat **een haag** ingeplant, deze moet ten alle tijde gevrijwaard worden en eventueel versterkt met nieuwe aanplantingen.

Zone voor tuinen met gemeenschappelijk karakter

Zone voorbehouden voor de inrichting van een semi-publieke buitenruimte ten behoeve van de aanpalende woningen.

Bebouwing en parkeren is in deze zone niet toegelaten. Het ondergronds voorzien van een parkeergarage is toegelaten, op voorwaarde dat het maaiveldniveau zodanig afgewerkt wordt dat de inrichting van een kwalitatieve buitenruimte bij de woningen mogelijk is. Minimaal 60% van de oppervlakte van de zone moet beplant worden. De inrit van de ondergrondse garage zal voorzien worden vanaf de Stationsstraat en niet via het binnengebied.

ARTIKEL 9. ZONE VOOR PATIO

Zone voorbehouden voor de inrichting van een patio bij de aangrenzende woningen. De zone dient afgesloten te worden door middel van een muur met een hoogte van maximaal 2.50 m. De gebruikte materialen zullen dezelfde zijn als deze van het hoofdgebouw. De oppervlakte van de zone mag volledig verhard worden.

ARTIKEL 10. BOVENLOKALE VERBINDINGSWEG

Zone bestemd om het doorgaand verkeer op te vangen. Het betreft de gewestweg die Bilzen met Tongeren verbindt. Op deze weg is het belangrijk dat een aantal oversteekpunten (daar waar de voetgangersrelatie aankomt) voor de zwakke weggebruiker duidelijk gemarkeerd worden in de aanleg.

ARTIKEL 11. LOKALE VERBINDINGSWEG

Het betreft de Stationsstraat die overloopt in de Pasbrugstraat. Deze verbindt de deekern Hoeselt met een deekern van de naburige gemeente Bilzen. Er wordt een rustpunt in de Stationsstraat gecreëerd door de inrichting van een voorplein waar een boom verplicht aangeplant moet worden. De inrichting van de weg moet hierop inspelen. Ook moet de hoofdtoegang tot de wijk, op de plaats van het oude pakhuis, een markant punt zijn in de aanleg van de Stationsstraat. Het doorgaand verkeer moet vanaf de Pasbrugstraat geleid worden naar de Stationsstraat en mag niet de woonwijk binnenrijden. Hiervoor moet de inrichting van de weg zorgen.

ARTIKEL 12. WOONSTRAAT

Hier is enkel plaatselijk gemotoriseerd verkeer toegestaan. De in- en uitrit van de parking van de zone voor kleinhandel is hier gesitueerd. Dit moet in de inrichting van de straat duidelijk zijn.

ARTIKEL 13. PLAATSELIJK VERKEER

Toegang tot zone voor kernversterking en parkeergelegenheid

Deze zone voor plaatselijk verkeer houdt de **in- en uitrit naar de parking** van het binnenliggend gebied in. Deze toegang is verhard van rooilijn tot rooilijn. Op deze plaats is een visueel scherm ingeplant op de private tuinen af te schermen.

De **aanduiding visueel scherm** staat voor de aanleg van een dicht groenscherm. Dit kan door middel van een draad met klimopbegroeiing, een haag... . De hoogte van dit scherm is minimum 2.00 m.

De hoofdas tot het binnenliggend woongebied:

Deze weg dient voor de ontsluiting van het in te richten binnen - woongebied. Deze as is verhard van rooilijn tot rooilijn. Het is een straat met dubbele richting voor gemotoriseerd verkeer.

ARTIKEL 14. VOETPAD

Deze zone is enkel bestemd voor doorgang voor de zwakke weggebruiker: nl. voor de fietser en de voetganger. Er is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan. De aanleg van een visueel scherm is verplicht. Dit scherm bestaat uit een draadstructuur met klimop begroeid of een haag en heeft een minimum hoogte van 2.00 m.

Verplicht aan te planten boom

Op de plaats aangeduid op het plan dient een boom aangeplant te worden. Het dient een hoogstammige straatboom te zijn.

ARTIKEL 15. PRIVAATWEG

Zone voorzien voor de aanleg van een privaatweg ter ontsluiting van aanliggende parkeervoorzieningen.