

M.B. old. 24/09/2001

BPA - 'GRAEVENVELD BEEK'



GEMEENTE BREE Provincie Limburg

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 97/1841

Projectnr.: 07/1841

Versie: C

12 augustus 1999

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris

vr. de burgemeester-voorzitter

Goclou S.

Gabriëls J.

De wnd. Burgemeester

L. Verheyen

Bepaald goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris

vr. de burgemeester-voorzitter

Goclou S.

Gabriëls J.

De wnd. Burgemeester

L. Verheyen

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd
gedurende het openbaar onderzoek van tot
Namens het College van Burgemeester en Schepenen
bij bevel

de secretaris

vr. de burgemeester-voorzitter

Goclou S.

Gabriëls J.

De wnd. Burgemeester

L. Verheyen

Gunstig advies

Voor het bestuur van Ruimtelijke Ordening Hasselt, de

de gemachtigde ambtenaar

GEDAS B.I. nv
Ilgatlaan 9
3500 HASSELT

Tel.: (011)28 88 00
Fax: (011)28 88 01



= VAN GOEDKEURING
ONTHOUDEN



ISO 9001 gecertificeerd voor:

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE BEPALINGEN	2
ART. 1. OMSCHRIJVING	2
ART. 2. TERMINOLOGIE	2
ART. 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	5
ART. 4. WIJZIGINGEN VAN HET BODEMRELIËF	6
ART. 5. BEPLANTINGEN EN GROENE RUIMTEN	6
ART. 6. ALGEMENE FLEXIBILITEITBEPALINGEN	6
ART. 7. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN	7
HOOFDSTUK 2 - VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWGEBIEDEN	8
ART. 8. BOUWVERGUNNING	8
ART. 9. VERKAVELINGSVERGUNNING	8
ART. 10. HARMONISCHE INPASSING VAN DE GEBOUWEN	8
ART. 11. WOONZONE VOOR OPEN BEBOUWING	9
ART. 12. WOONZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING	11
ART. 13. WOONZONE VOOR GEGROEPEERDE BEBOUWING	13
ART. 14. WOONZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET EEN GEWENSTE DICHTHEID VAN 30 WONINGEN PER HECTARE.	15
ART. 15. WOONZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET GEWENSTE DICHTHEID VAN 40 WO/HA.	17
ART.15A. WOONZONE MET GEWENSTE DICHTHEID VAN 40 WO/HA,- TYPE URBAN VILLA	20
HOOFDSTUK 3 - VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIEDEN	22
ART. 16. ZONE VOOR VOORTUINEN	22
ARTIKEL 17. ZONE VOOR ACHTERTUINEN	22
ART. 18. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	24
ART. 19. ZONE VOOR PARK	24
ART. 20. ZONE VOOR WATER	25
ART. 21. ZONE VOOR OPENBARE WEG	25
ART. 22. ZONE VOOR LANGZAAM VERKEER.	26
ART. 23. ZONE VOOR OPENBAAR PLEIN.	26
HOOFDSTUK 4 - SLOTBEPALING	27
ART. 24. SLOTBEPALING	27

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1. Omschrijving

1. Het Bijzonder plan van Aanleg, genaamd Graevenveld te Bree is samengesteld uit:
 - plan bestaande toestand;
 - bestemmingsplan;
 - stedenbouwkundige voorschriften.
2. Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduiding van de bijgaande plannen. Het B.P.A. Graevenveld wordt tevens toegelicht bij middel van een memorie van toelichting met foto's en een ruimtere visie voor de omgeving, gevoegd bij het uiteindelijke dossier.
3. De gronden gelegen in het B.P.A. worden ingedeeld in:
 - woonzone voor open bebouwing;
 - woonzone voor open bebouwing woonzone voor gekoppelde bebouwing
 - woonzone voor gegroepeerde bebouwing;
 - woonzone voor aaneengesloten bebouwing met een gewenste dichtheid van 30 wo./ha.;
 - woonzone voor aaneengesloten bebouwing met een gewenste dichtheid van 40 wo./ha.;
 - woonzone voor aaneengesloten bebouwing met een gewenste dichtheid van 40 wo./ha.type urban villa;
 - zone voor voortuinen;
 - zone voor achtertuinen;
 - zone voor openbaar groen;
 - zone voor park;
 - zone voor water;
 - zone voor openbare weg;
 - zone voor langzaam verkeer;
 - zone voor openbaar plein;

Art. 2. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Aaneengesloten bebouwing: | de bebouwingswijze waarbij de mandelige muren van meer dan 5 aaneensluitende gebouwen in een harmonisch geheel opgericht moeten worden op de perceelsgrenzen, en waarbij de eventuele vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels. |
| Achtergevelbouwlijn: | de grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor tuinen. |
| Alleenstaand gebouw: | een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht. |
| Bebouwingsdichtheid | de bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Deze kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt: <ul style="list-style-type: none">- woningdichtheid = aantal woningen/totale oppervlakte (woningen/ha).- bruto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/totale oppervlakte.- netto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde |

	oppervlakte/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar). - (bruto) vloer/terreinindex (V/T)=vloeroppervlakte gebouwen/totale oppervlakte. - (netto) vloer/terreinindex (V/T)=vloeroppervlakte gebouwen/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar).
Beplante eigendom:	een terrein, waarvan meer dan 50 % bedekt is met hoog- en laagstammige beplantingen, grasperken en /of siertuinen.
Bezettingscoëfficiënt:	de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte.
Bouwblok:	een geheel van al of niet bebouwde terreinen, begrensd door openbare verkeerswegen in de openlucht of door natuurlijke scheidingen.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Dakbasis:	een denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
Dakkapel:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling zelf van het schuin dak.
Erker:	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt, zonder contact met de bodem.
Gegroepeerde bebouwing:	de bebouwingswijze waarbij kleine (3 tot en met 5 woningen) groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
Gekoppelde bebouwing:	de bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Handelsbedrijf:	een bedrijf dat zich bezighoudt met de verkoop van diensten of producten, zonder deze te bewerken.
Hoekgebouw:	een gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Kantoor:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteiten of een openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
Meergeneratiewoning	is de zogenaamde duplex-of kangoeroewoning. Een woning waarbij een gedeelte van het huis (bijvoorbeeld een aanbouw of de bovenverdiepingen) is omgebouwd tot een aparte woning voor een jong gezin. 2 generaties wonen in één woningblok al dan niet van aparte ingangen voorzien.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan

GEDAS

10%.

Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Uiterste bouwlijn:	de maximale grens van de begrenzing van de bebouwbare zone. Verdieping gelegen boven het gelijkvloers.
Voorgevelbouwlijn:	een denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Vrijstaand gebouw:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal gezinnen wooneenheden per hectare.
Zadeldak:	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Art. 3. Algemeen geldende voorschriften

1. Dakvensters zijn toegelaten.

De dakvensters dienen te worden opgericht op 0.40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het grondvlak én op minimum 1 m afstand van de scheidingsmuren en de vrijstaande zijgevel.

2. Uitsprongen uit het gevelvlak.

Alle uitsprongen zijn toegelaten, voor zover ze zich niet in een bouwvrije strook bevinden én ze op een minimum afstand van 1m ten opzichte van elke scheidingsmuur blijven. De uitbouwen moeten qua diepte in ieder geval minimum 3 meter verwijderd blijven van de achterste erfscheiding. De breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

3. Erfscheiding:

a. In de achtertuinstrook:

Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen mogen in metselwerk of enig ander esthetisch materiaal worden uitgevoerd; maximum toegelaten hoogte is 75 cm.

Voor een bouwblok dat één geheel vormt, moet het metselwerk éénvormig zijn. Een haagbeplanting waarvan de maximum hoogte 150 cm bedraagt, mag eveneens worden aangeplant. Beplantingen moeten steeds eigen zijn aan de streek en het natuurlijk landschap. Dit laatste geldt enkel voor die erfscheidingen die gelegen zijn aan het (beekdal)park. De andere beplantingen kunnen verscheiden van aard zijn en moeten niet noodzakelijk streekeigen zijn.

b. Op de perceelsscheidingen:

Afsluitingen op vrijblijvende perceelsscheidingen zullen worden uitgevoerd in een haagbeplanting met maximum hoogte van 150 cm.

Afsluitingen op de gemeenschappelijk niet-vrijblijvende perceelsscheidingen gaande vanaf de achtergevellijn van de hoofdgebouwen, dit wil zeggen in het verlengde van de mandelige muur, mogen worden uitgevoerd in metselwerk tot een maximum hoogte van 2,60 m en een lengte van 6 m.

c. Afritten naar ondergrondse garages:

De ministeriële omzendbrief nr. 27-2 is van toepassing: inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg, mogen een helling van 4 ° voor de eerste 5 m van de rooilijn niet overschrijden.

Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garage-afritten moeten minimum 1m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Art. 4. Wijzigingen van het bodemreliëf

1. Het is toegelaten op te hogen volgens onderstaande voorwaarden, in zoverre er echter geen feitelijke bestemmingswijzigingen worden gerealiseerd.
 - a. Peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45cm hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. de eventuele bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.
 - b. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
2. Alle overige reliëfwijzigingen maken deel uit van een bouwaanvraag.
3. Ophoging mogen in ieder geval de natuurlijke loop en hoeveelheid van regenwater buiten de perceelsgrenzen niet wijzigen.

Art. 5. Beplantingen en groene ruimten

1. Vellen van bomen:
 - a. Zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het Schepencollege is het verboden:
 - Groene zones, zoals hoven, tuinen, parken, hagen en houtwallen te doen verdwijnen.
 - Hoogstammige bomen (zowel alleenstaande, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen te vellen).
 - b. Machtiging tot vellen van de bomen kan slechts verleend worden voor:
 - Het oprichten van gebouwen en slechts in zoverre als nodig voor de goede aanleg, de verlichting, de veiligheid van het gebouw en de daarbij horende open ruimte en in zoverre geen schade berokkend wordt aan de landschappelijke waarde van de omgeving.
 - Zover dit noodzakelijk is voor de openbare veiligheid.
 - De uitbating van de bossen en slechts in zoverre het voortbestaan of de wederaanplanting gewaarborgd is.

Art. 6. Algemene flexibiliteitsbepalingen

1. Het college is bevoegd afwijking te verlenen van bepalingen van het plan, wanneer deze het stedenbouwkundig karakter niet wijzigen. In dit verband wordt er integraal verwezen naar de omzendbrief RO/98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Art. 7. Verkavelingsvoorschriften

1. Algemeen:
Samenvoegen van percelen is niet toegestaan.
2. Open bebouwing:
 - Breedte kavels: minimum 15 m - maximum 20 m
 - Diepte kavels: minimum 20 m - maximum 45 m
 - Oppervlakte kavels: minimum 4,5 are - maximum 10 are
3. Halfopen of gegroepeerde bebouwing:
 - Breedte kavels: minimum 10 m - maximum 15 m
 - Diepte kavels: minimum 25 m - maximum 45 m
 - Oppervlakte kavels: minimum 3 are - maximum 6,5 are
4. Gesloten bebouwing:
 - Breedte kavels: minimum de breedte van de woning 6 m – maximum (bij kopgevels) 10 m
 - Diepte kavels: minimum 25 m - maximum 45 m
 - Oppervlakte kavels: minimum 3 are - maximum 6,5 are
5. Het schepencollege kan de verplichting opleggen de bouwhoogte te wijzigen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven en op voorwaarde dat de hoogtewijziging kleiner is dan 1.50 m en niet tot gevolg heeft dat een bouwlaag toegevoegd of weggelaten wordt.
6. De fasering van de uitvoering van het BPA gebeurt in 2 fasen conform deze voorgesteld in de woningbehoeftestudie. In de eerste fase - in de periode van 1997-2002 - kunnen er 120 woningen gebouwd worden. Hierbij zal het deel ten noorden van de beekvallei volledig worden ontwikkeld én het zuidelijk gedeelte van het deel ten zuiden van de beekvallei. In de tweede fase – periode 2002-2007 - kan het overblijvende deel bebouwd worden. De dichtheid bedraagt ten zuiden van de beekvallei ten minste 23 wo./ha. De dichtheid ten noorden van de beekvallei bedraagt ten minste 13 wo./ha. De V/T index vloeroppervlakte/ perceelsoppervlakte heeft een coëfficiënt van 0.69.
7. Een verkavelingsvergunning, voor het plangebied van het BPA, kan maar worden toegestaan indien er tevens een landschapsplan wordt ingediend. In het landschapsplan moet de bestaande beplanting, welke te behouden of te rooien is, de nieuwe beplanting en het te gebruiken parkmeubilair worden opgenomen. De beplanting gebruikt op de grenzen tussen de privé tuinen en het openbaar domein dient mede met de eigenaars omschreven worden, dit om een harmonisch straatbeeld te bekomen. Hetzelfde geldt voor de privé tuinen die grenzen aan de zone voor park. Ook hier dient in overleg met de eigenaars een omschrijving van het te gebruiken groen op de perceelsgrenzen gemaakt te worden. Een beheersplan dient aan het landschapsplan toegevoegd te worden.
Nieuwe groenvoorzieningen moeten bestaan uit standplaatseigen soorten.

HOOFDSTUK 2 - VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWGEBIEDEN

Art. 8. Bouwvergunning

Een bouwvergunning kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatige toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgelegd, en waarvan de aanleg van de verharding en de algemene uitrusting (riolering, water- en elektriciteitsdistributie) werden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het stadsbestuur kunnen gesteld worden of wanneer de aanbesteding der werken van deze wegen en uitrusting is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven voor de uitvoering ervan. De in artikel 22 aangeduide zones voor langzaam verkeer voldoen hier niet aan.

Bij de bestaande bebouwing, de boerderij gelegen aan de Graevenstraat, blijft de huidige voorgevel behouden als voorgevelbouwlijn, ook in het geval van beperkte bebouwing. Een uitbreiding van de bestaande volumes is enkel toegelaten in het geval dat de bestaande vergunde volumes met niet meer dan 10% toenemen. In het geval van vernieuwbouw of afbraak van de bestaande bebouwing zal de nieuwe voorgevelbouwlijn op 6 m. van de rooilijn liggen, zoals aangeduid op de plankaart.

Art. 9. Verkavelingsvergunning

1. Zoveel mogelijk zullen alle nieuwe kavelgrenzen loodrecht op de rooilijn van de wegen getrokken worden en moeten:
 - De zijgrenzen loodrecht staan op de rooilijnen.
 - Al de percelen een rechtstreekse of afzonderlijke toegang hebben tot de weg. Deze toegang moet minstens 3 meter breed zijn.
2. Al deze voorwaarden zijn geldig behalve in het geval het verkavelings- of inrichtingsplan het uitdrukkelijk anders zouden aanduiden.

Art. 10. Harmonische inpassing van de gebouwen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume van een zelfde blok.

Art. 11. Woonzone voor open bebouwing

1. BESTEMMING

Residentiële ééngezinswoningen en meergeneratiewoningen. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelondernemingen, huisnijverheden en diensten.

2. BEBOUWING

De bebouwde oppervlakte per perceel mag max. 250 m² bedragen, met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

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

a. Algemeen:

De bouwstrook is begrepen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn, welke onderling op 17 m van elkaar gelegen zijn.

De voorgevelbouwlijn is gelegen op 6 m met de rooilijn, volgens aanduiding op het plan. Bebouwing is enkel mogelijk langs de daarvoor uitgeruste wegen.

b. Voor hoekpercelen:

- Voorgevel : vrije plaatsing binnen de 3 m. voorbij de voorgevelbouwlijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Naar de straat gerichte zijgevel.
Op minimum 6 m uit de rooilijn.
- Niet naar de straat gerichte zijgevel.
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.
De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens zal evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

c. Voor de niet-hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Zijgevels:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel.
De som van de afstanden van elke zijgevel tot de zijgrens van het perceel zal evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a. Voorgevelbreedte:

Minimum 8 m en maximum 16 m of $2/3$ van de perceelsbreedte.

Deze breedte dient voor elk gedeelte van de woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

b. Bouwdiepte:

Maximum 14 m + 3 m voor de uitbouwen.

De uitbouwen dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen.

c. Bouwhoogte:

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is maximaal 7 m. De bouwhoogte van de uitbouwen is maximaal 3m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

b. Dakvorm:

Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 9 meter bedraagt. Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

c. Materialen:

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen.
Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

d. Groenstrook:

- Indien de zones voor vrijstaande woningen gelegen zijn naast een parkgebied dient het perceel van een groenstrook te worden voorzien.
 - De beplantingen worden derwijze aangelegd dat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.
 - Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

6. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Binnen de bouwvrije zijtuinstrook zijn alle constructies verboden.

De diepte van deze strook is gelijk aan deze van het op te richten gebouw, gemeten langs de zijgevel. De breedte van de zijtuinstrook, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, is 3 m, met dien verstande dat de som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens evenwel tenminste $1/3$ moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

Art. 12. Woonzone voor gekoppelde bebouwing

1. BESTEMMING

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden en meergeneratiewoningen. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie, enkel en alleen als de voorgevelbreedte gelegen is tussen de 8m. en 10m.: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten.

2. BEBOUWING

Twee aaneengesloten woningen mogen worden opgericht. De twee woningen binnen de gekoppelde woningen evenals de nevenfunctie mogen niet samengevoegd worden tot één woning. De bebouwde oppervlakte per perceel mag max. 170 m² bedragen, met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

De bouwstrook is begrepen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn welke onderling op 17m van elkaar gelegen zijn.

De voorgevelbouwlijn is gelegen tussen de 3m. en de 6m. van de rooilijn, volgens aanduiding op plan.

Bebouwing is enkel mogelijk langs de daarvoor uitgeruste wegen.

b. Voor hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Naar de straat gerichte zijgevel.
Op minimum 3m uit de rooilijn.
- Niet naar de straat gerichte zijgevel.
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

c. Voor de niet-hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Zijgevels:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel.

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a. Voorgevelbreedte:

Minimum 8 m en maximum 10 m.

Deze breedte dient voor elk gedeelte van de woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

b. Bouwdiepte:

Maximum 14 m + 3 m voor de uitbouwen.

De uitbouwen dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen.

c. Bouwhoogte:

GEDAS

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is maximaal 7 m.

Bij een halfopen bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de bouwhoogte van het tweede op te richten gebouw.

De bouwhoogte van de uitbouwen is maximaal 3m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de welstand van het tweede op te richten gebouw. Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als buitengevels van de woning moeten worden afgewerkt.

b. Dakvorm:

Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 9 meter bedraagt.

Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

c. Materialen:

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen.
Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

6. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Binnen de bouwvrije zijtuinstrook zijn alle constructies verboden.

De diepte van deze strook is gelijk aan deze van het op te richten gebouw, gemeten langs de zijgevel. De breedte van de zijtuinstrook, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, is 3 m, met dien verstande dat de som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

7. GROENSTROOK

- Indien de zones voor gekoppelde woningen gelegen zijn naast een parkgebied dient het perceel van een groenstrook te worden voorzien.
- De beplantingen worden derwijze aangelegd dat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.
- Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

Art. 13. Woonzone voor gegroepeerde bebouwing

1. BESTEMMING

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van gegroepeerde woongelegenheden. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie enkel en alleen als de aangegeven voorgevelbreedte gelegen is tussen 8m. en 10m.: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten.

2. BEBOUWING

Minstens 3 tot en met 5 aaneengesloten woningen mogen worden opgericht. De verschillende woningen binnen de gegroepeerde woningen mogen niet samengevoegd worden tot één of twee woningen. De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

De bouwstrook is begrepen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn welke onderling op 17 m van elkaar gelegen zijn.

De voorgevelbouwlijn is gelegen tussen 0 m en 6 m met de rooilijn, volgens aanduiding op plan.

Bebouwing is enkel mogelijk langs de daarvoor uitgeruste wegen.

b. Voor hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn m.u.v. de hoekpercelen gelegen langs de Bocholterstraat. Deze laatste mogen gelegen zijn tussen de voorgevelbouwlijn en de variant voor voorgevelbouwlijn aangeduid op de plankaart als een gestippelde lijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Naar de straat gerichte zijgevel:
Op minimum 3 m uit de rooilijn.
- Niet naar de straat gerichte zijgevel:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

c. Voor de niet-hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn.
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- Zijgevels: op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel..

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a. Voorgevelbreedte:

Minimum 8 m en maximum 10 m.

Deze breedte dient voor elk gedeelte van de woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

b. Bouwdiepte:

Maximum 14 m + 3 m voor de uitbouwen.

De uitbouwen dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen.

c. Bouwhoogte:

GEDAS

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is maximaal 7 m. Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de bouwhoogte van het tweede op te richten gebouw. Het is toegestaan dat bij een aaneengesloten bebouwing van 5 woningen, de middelste woning een bouwhoogte van maximaal 10 m bereikt en dit om een zekere symmetrie te bekomen.

De bouwhoogte van de uitbouwen is maximaal 3 m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de welstand van het tweede op te richten gebouw. Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als buitengevels van de woning moeten worden afgewerkt.

b. Dakvorm:

Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60 ° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 9 meter bedraagt.

Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

c. Materialen:

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen.
Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

6. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Binnen de bouwvrije zijtuinstrook zijn alle constructies verboden.

De diepte van deze strook is gelijk aan deze van het op te richten gebouw, gemeten langs de zijgevel. De breedte van de zijtuinstrook, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, is 3 m, met dien verstande dat de som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

7. GROENSTROOK

Indien de zones voor de gegroepeerde woningen gelegen zijn naast een parkgebied dient het perceel van een groenstrook te worden voorzien.

- De beplantingen worden derwijze aangelegd dat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.
- Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

Art. 14. Woonzone voor aaneengesloten bebouwing met een gewenste dichtheid van 30 woningen per hectare.

1. BESTEMMING

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie enkel en alleen als de aangegeven voorgevelbreedte gelegen is tussen 6m. en 10 m.: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten.

2. BEBOUWING

Aaneengesloten bebouwing van meer dan 5 woonsten mogen worden opgericht. De woningen evenals de nevenfunctie binnen de aaneengesloten woningen mogen niet samengevoegd worden tot één noch twee woningen. De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

De bouwstrook is begrepen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn welke onderling op 17 m van elkaar gelegen zijn. De voorgevelbouwlijn is gelegen tussen 0m en 6 m. met de rooilijn, volgens aanduiding op plan.

Bebouwing is enkel mogelijk langs de daarvoor uitgeruste wegen.

b. Voor hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook
- Naar de straat gerichte zijgevel:
Op minimum 6m uit de rooilijn.
- Niet naar de straat gerichte zijgevel:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

c. Voor de niet-hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook
- Zijgevels:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel.

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a. Voorgevelbreedte:

Minimum 6 m en maximum 10 m.

Deze breedte dient voor elk gedeelte van de woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

b. Bouwdiepte:

Maximum 14m + 3m voor de uitbouwen.

De uitbouwen dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen.

c. Bouwhoogte:

GEDAS

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is maximaal 7 m.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de bouwhoogte van het tweede op te richten gebouw. De bouwhoogte van de uitbouwen is maximaal 3m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak.

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

De gebouwen dienen als één totaalproject tot stand te komen zowel in de ontwerp- als in de uitvoeringsfase. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf één harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de welstand van de andere op te richten gebouwen. Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als buitengevels van de woning moeten worden afgewerkt en dienen binnen de tien jaar na de aflevering van de eerste bouwvergunning vervolledigd te worden.

b. Dakvorm:

Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 12 meter bedraagt.

Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

c. Materialen:

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen.
Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

6. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Binnen de bouwvrije zijtuinstrook zijn alle constructies verboden.

De diepte van deze strook is gelijk aan deze van het op te richten gebouw, gemeten langs de zijgevel. De breedte van de zijtuinstrook, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, is 3 m. Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

7. GROENSTROOK

Indien de zones voor de aaneengesloten woningen gelegen zijn naast een parkgebied dient het perceel van een groenstrook te worden voorzien.

- De beplantingen worden derwijze aangelegd dat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.
- Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

Art. 15. Woonzone voor aaneengesloten bebouwing met gewenste dichtheid van 40 wo/ha.

1. BESTEMMING

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie, enkel en alleen als de aangegeven voorgevelbreedte gelegen is tussen de 0 en de 6 m.: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De erfontsluitingen van de woningen maken deel uit van de zone.

2. BEBOUWING

De bouwstrook is integraal weergegeven op de plankaart als woonzone voor aaneengesloten bebouwing met een gewenste dichtheid van 40 woningen per hectare. Afhankelijk van de inpasbaarheid in de zone is differentiatie mogelijk van de hoogte van de bebouwing, bijvoorbeeld op de hoekpercelen is hogere bebouwing mogelijk. De bebouwing is aaneengesloten van aard.

De woningen binnen de aaneengesloten woningen evenals hun nevenfunctie mogen niet samengevoegd worden tot één noch twee woningen.

De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

d. Algemeen:

De bouwstrook is begrepen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn welke onderling op 17 m van elkaar gelegen zijn. De voorgevelbouwlijn is gelegen volgens de aanduiding op het plan op 0 m. van de rooilijn.

Bebouwing is enkel mogelijk langs de daarvoor uitgeruste wegen.

e. Voor hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook
- Niet naar de straat gerichte zijgevel:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

f. Voor de niet-hoekpercelen:

- Voorgevel: langs de voorgevelbouwlijn
- Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook
- Zijgevels:
Op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel.

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a. Voorgevelbreedte:

GEDAS

Minimum 6 m en maximum 10 m.

Deze breedte dient voor elk gedeelte van de woning gemeten, evenwijdig met de rooilijn.

b. Bouwdiepte:

De bouwdiepte is afhankelijk van het totaalconcept. De uitbouwen dienen met de hoofdbouw één harmonisch geheel te vormen.

c. Bouwhoogte:

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is maximaal 7 m.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de bouwhoogte van het tweede op te richten gebouw. De bouwhoogte van de uitbouwen is maximaal 7 m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

d. Algemeen:

De gebouwen dienen als één totaalconcept tot stand te komen zowel in de ontwerp- als in de uitvoeringsfase. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf één harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Bij een aaneengesloten bebouwing is de eerste bouwvergunning richtinggevend voor de welstand van de andere op te richten gebouwen. Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als buitengevels van de woning moeten worden afgewerkt en dienen binnen de twee jaar na de aflevering van de eerste bouwvergunning vervolledigd te worden.

e. Dakvorm:

Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 12 meter bedraagt.

Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

f. Materialen:

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen. Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

6. GARAGES

Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

7. GROENSTROOK

Indien de tuinen van de aaneengesloten woningen grenzen aan het parkgebied dient het perceel van een aangepaste tuinstrook te worden voorzien.

- De beplantingen worden derwijze aangelegd dat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.

GEDAS

- Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

Art.15a. Woonzone met gewenste dichtheid van 40 wo/ha.- type urban villa

1. BESTEMMING

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden. Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De erfopsluitingen van de woningen maken deel uit van de zone.

2. BEBOUWING

Het bouwblok is integraal weergegeven op de plankaart als woonzone met een gewenste dichtheid van 40 woningen per hectare. Het bouwblok fungeert als een eye-catcher voor de passant langs de Bocholterstraat en als volwaardig blok ten behoeve van het afsluiten van het perspectief vanuit de wijk kijkend naar de beekvallei. Het bouwblok kent vier architecturaal evenwaardige gevels, waarvan de gevel aan de wijkzijde stedelijker van aard mag zijn als deze gelegen aan de parkzijde. De vensteroppervlakte van de voorgevel beperkt zich tot maximaal de hoogte van 1 bouwlaag en tot de maximale breedte van de voorgevel.

Het moet mogelijk zijn een onderdoorgang op het maaiveldniveau te voorzien. Een onderdoorgang die in relatie staat met de achterliggende zone voor langzaam verkeer.

3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

- Het bouwblok is met drie gevels gelegen in de zone voor park en met één gevel gelegen aan de openbare weg.

4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

Het bouwblok is begrepen tussen een vierkant van 20 m bij 20 m. De voorgevelbouwlijn is gelegen volgens de aanduiding op het plan op 0 m. met de rooilijn.

a. Bouwdiepte:

Uitbouwen zijn niet mogelijk.

b. Bouwhoogte:

De bouwhoogte, zijnde de afstand tussen het wegpeil en de kroonlijst, van de hoofdgebouwen is 7 m. Maximaal aantal bouwlagen: 2 onder de kroonlijst + 1 onder hellend dak

5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a. Algemeen:

De gebouwen dienen als één totaalconcept tot stand te komen zowel in de ontwerp- als in de uitvoeringsfase. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving én dient tevens op zichzelf één harmonisch geheel te vormen: o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen.

Dakvorm: Alle daktypen zijn toegestaan op voorwaarde dat de dakhelling de 60° niet overschrijdt en de totale hoogte (bovendaks gemeten) maximaal 12 meter bedraagt. Architectuur en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving.

b. Materialen:

GEDAS

- Voor gevels: alle gevels in bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen. Andere materialen zijn toegestaan indien deze esthetisch verantwoord en aangepast zijn aan het kader van het gebouw en van de omgeving.
- Voor hellende daken: pannen, natuurleien, kunstleien of esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

6. GARAGES

Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

7. GROENSTROOK

Het bouwblok is gedeeltelijk gelegen in het parkgebied. Er dient dan ook een groene hedendaags vormgegeven overgangszone voorzien te worden tussen het bouwblok en het parkgebied van minstens 3 meter breed. Het is mogelijk hierin paden te voorzien. De vormgeving dient in overeenstemming te zijn met de omgeving.

HOOFDSTUK 3 - VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN GEBIEDEN

Art. 16. Zone voor voortuinen

1. LIGGING

De strook voor voortuinstroken zijn gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, welke onderling op tenminste 3 tot maximum 6 m van elkaar gelegen zijn.

2. BEBOUWING

Alle constructies zijn verboden. Eventuele garages onder het peil van de weg kunnen enkel voorzien worden overeenkomstig de ministeriële omzendbrief nr. 27-2.

3. WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient deze zone als tuin te worden aangelegd én als dusdanig gehandhaafd. Het eventuele bestaande hoogstammige groen moet er bewaard worden.

Artikel 17. Zone voor achtertuinen

1. LIGGING

De strook voor achtertuinen is gelegen tussen de bouwstrook en de achtergrens van het perceel.

2. BEBOUWING

a. Algemeen:

Bergplaatsen en tuinhuisjes zijn toegelaten; voor zover de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. De architectuur moet in harmonie zijn met het hoofdgebouw. Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkavelings- of inrichtingsplannen zijn constructies zoals washokken, duiventillen, kiekenkotten, serres en schuren niet toegelaten.

b. Bergplaatsen:

Het oprichten van vrijstaande bergplaatsen is toegelaten. De totale oppervlakte hiervan mag de 30 m² niet overschrijden.

De hoogte van de kroonlijst mag de 2.5 m niet te boven gaan. Deze constructies dienen opgetrokken in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

De bergplaatsen dienen te worden ingeplant op minimum 6m achter de achtergevel van het hoofdgebouw én op 2 m van de laterale perceelsgrenzen. Een gekoppelde bergplaats kan enkel worden toegestaan indien er een duidelijke éénheid van ontwerp is.

Op hoekpercelen zijn bergplaatsen verboden.

c. Tuinhuisjes:

Het oprichten van tuinhuisjes is toegelaten. De oppervlakte hiervan mag de 12 m² niet overschrijden. De tuinhuisjes worden opgericht op 2 meter afstand van de perceelsgrenzen.

3. WELSTAND

Het niet bebouwde deel van de strook dient als tuin te worden aangelegd én als dusdanig gehandhaafd. Het eventuele bestaande hoogstammige groen moet er bewaard worden. Daar waar de achtertuinen grenzen aan het parkgebied dient deze derwijze aangelegd te worden zodat er een afwisseling ontstaat tussen hoog- en laagstammige groenschermen.

- Minstens 3 meter breed en in streekeigen beplanting aangelegd.

4. BOUWHOOOGTE

Gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: max. 3 m.

Art. 18. Zone voor openbaar groen

De zone is uitsluitend bestemd voor openbaar groen. De keuze van beplanting moet een open karakter bewerkstelligen. Een groenplan met beplantingsplan gekoppeld aan het verkavelingsplan is vereist voor de aanleg van de groenstrook. De groenstrook wordt doorsneden door een langzaam verkeersroute aangelegd in een goed berijdbaar materiaal voor fietsers.

Art. 19. Zone voor park

1. BESTEMMING

De op de kaart als parkgebied aangeduide gronden zijn bestemd als gemeentepark. De zone vervult verschillende functies zoals: ecologische, educatieve, fauna- en florabeherende functie en een groene as tussen de dorpskern van Beek en de stedelijke periferie van het stadscentrum van Bree.

Deze zone is bestemd voor het gebruik als openbaar groen: hoog- en laagstammige bomen, hagen, plantsoenen, bermen en taluds met daarbij behorende bouwwerken, zoals keermuren, trappen, watervlakken, wegen en paden, bruggetjes, zitbanken, speelweiden- en tuigen.

Openbare parken vervullen tevens een belangrijke recreatieve functie.

Binnen deze zone moeten de bestaande groenvoorzieningen en waterpartijen maximaal behouden blijven. De zone dient te worden aangelegd en gehandhaafd als een beekdalpark.

2. WERKZAAMHEDEN

a. Volgende werken zijn niet toegestaan:

- het kappen of rooien van alleenstaande bomen, bomenrijen;
- het verlagen van de grondwaterstand;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit de opslag van producten en materialen tenzij diegene die nodig zijn voor het onderhoud en de exploitatie van het gebied.

b. Volgende werken zijn toegestaan mits vergunning gekoppeld aan de opmaak van een landschapsplan:

- het aanbrengen van infrastructuur,;
- het kappen van bomen om veiligheids- en /of sanitaire redenen;
- het plaatsen van afsluitingen;
- het aanleggen van paden;
- het plaatsen van bruggen;
- het aanleggen van nutsleidingen;
- het aanbrengen van bebouwing, zijnde bergplaatsen die nodig zijn in functie van het beheer van het park met een maximale grootte van 100 m². Deze bebouwing is enkel mogelijk aanpalend aan de openbare weg;
- alle reliëfwijzigingen: ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van het water.

c. Vergunningen worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het kappen van de bomen kan gekoppeld zijn aan heraanplantingen van bomen. Nieuwe aanplantingen zijn enkel mogelijk voor zover ze in een goedgekeurd beplantingsplan van het parkgebied zijn opgenomen.

3. LANDSCHAPSPLAN

Een verkavelingsvergunning, voor het plangebied van het BPA, kan maar worden toegestaan indien er tevens een landschapsplan wordt ingediend. In het landschapsplan moet de bestaande beplanting, welke te behouden of te rooien is, de nieuwe beplanting en het te gebruiken parkmeubilair worden opgenomen. Een beheersplan dient hier aan toegevoegd te worden.

Nieuwe groenvoorzieningen moeten bestaan uit standplaatseigen soorten.

Het voorkomen en de materiaalkeuze van het parkmeubilair en de voetgangersverbindingen moeten in harmonie zijn met het parkkarakter van het gebied. Zo zal er een voetpad aangelegd moeten worden aan de noordzijde van de beek en dit over de hele lengte van de beek.

4. VOET-EN OF FIETSVERBINDING

In de zone voor park zijn voet-en/of fietsverbindingen noodzakelijk. Deze worden indicatief weergegeven op de plankaart. In het landschapsplan worden deze correct weergegeven. Zo moet er een relatie worden gemaakt met de dorpskern van Beek vanuit de zone ten noorden van de beek en naar de Vijverstraat toe vanuit de zone ten zuiden van de beek.

Art. 20. Zone voor water

1. BESTEMMING

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor sloten en andere watergangen ten dienste van de waterhuishouding.

Deze zone is uitsluitend bedoeld voor water met oevers. De breedte van de beek varieert en de oevers bestaan uit oevers met verschillende hellingsgraden. Om afspoeling op het talud tot een minimum te beperken is een zwak hellend talud nodig en oeverversterking, gemaakt in een natuurlijk materiaal.

2. BEHEER

Het beheer van de waterloop dient beschreven te worden in een goedgekeurd beheersplan.

Art. 21. Zone voor openbare weg

1. BESTEMMING

Deze zone is uitsluitend voorbehouden voor gemengd verkeer (voet-, fiets- en autoverkeer) en de hieraan noodzakelijke infrastructuur in het plangebied.

2. INRICHTING

De inrichting moet beantwoorden aan de voorwaarden bepaald in de ministeriële en koninklijke besluiten, inzake minimeisen, waaraan zone 30 gebieden inzake verkeer aan moeten voldoen.

De rooijbreedte van de autoverkeerswegen bedraagt 10m.

De wegverhardingen worden uitgevoerd in duurzame harde materialen.

Bestaande groenvoorzieningen in de zijberm worden maximaal behouden.

Nieuwe groenvoorzieningen moeten bestaan uit streekeigen loofbomen én dienen te worden opgenomen in het landschapsplan.

Art. 22. Zone voor langzaam verkeer.

De op de plankaart aangeduide zones zijn speciaal ingericht voor fietsers. Zij dienen gemakkelijk berijdbaar te zijn voor de fietser en dienen uitgevoerd te worden in duurzame materialen, al dan niet waterdoorlatend. Ten behoeve van de veiligheid kunnen de zuivere fietspaden afgeschermd worden van de autoverkeerswegen d.m.v. paaltjes. Deze paaltjes zijn uitneembaar zodat de weg obstakelvrij wordt t.b.v. het calamiteitenvervoer zoals de brandweer, ziekenvervoer e.a.

Art. 23. Zone voor openbaar plein.

De op de plankaart aangeduide gronden zijn bestemd voor pleinen, enerzijds ten dienste van de voetgangers en /of fietsers en anderzijds voor het bereiken van de woningen. Een verkavelingsplan voor het plangebied van het B.P.A. kan slechts worden toegestaan indien er een duidelijke inrichting van de pleinen wordt weergegeven. In het inrichtingsplan moet de bestaande beplanting en het te gebruiken straatmeubilair worden opgenomen. Het voorkomen en de materiaalkeuze van het straatmeubilair moet eigentijds en duurzaam zijn. Daar waar de pleinen als een bruggenhoofd fungeren over het water moeten er voorzieningen worden getroffen ten nadele van het autoverkeer. Enkel de fietser en/of de voetganger kan via het plein aan de overzijde van het water geraken. De pleinen dienen zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd te worden zodanig dat er een natuurlijke overgang tussen de openbare weg en het parkgebied bewerkstelligd zal worden.

HOOFDSTUK 4 - SLOTBEPALING

Art. 24. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

“Voorschriften bijzonder plan van aanleg “Graevenveld” Bree

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 09 NOV. 2000

De secretaris, Dhr. Goelion S..



vr. De burgemeester, Dhr. Gabriëls J.

De wnd. Burgemeester

L. Verheijen



Opgemaakt te Hasselt, 12 augustus 99
GEDAS B.I. nv
Wouter Dernau
Stedenbouwkundige

