

PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT MAASEIK
STAD BREE

4022/003

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "OPITTERKIEZEL"

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door **SWARTENBROEKX**
Divisie van **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Grote Baan 27 - 3530 HOUTHALEN-HELCHTEREN

Houthalen-Helchteren, de 30.08.1995
25.10.1995
11.01.1996

De projectleider,
Architect-stedebouwkundige
P. BONGAERTS

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van **25 JAN. 1996**
De Sekretaris, De Burgemeester,

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op
het gemeentehuis werd neergelegd
van **12 FEB. 1996** tot **12 MAART 1996**

De Sekretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **27 JUNI 1996**
De Sekretaris, De Burgemeester,

2140 ANTWERPEN
WILRIJKSTRAAT 37 BUS 1
TEL (03) 270 92 92
FAX (03) 270 92 99
E MAIL antwerpen@technum.be

9052 GENT
BOLLBERGEN 2 BUS 13
TEL (09) 240 09 11
FAX (09) 240 09 00
E MAIL gent@technum.be

3500 HASSELT
ILGATLAAN 23
TEL (011) 28 86 00
FAX (011) 28 86 20
E MAIL hasselt@technum.be

3010 LLEUVEN
GRENSTRAAT 1 B
TEL (016) 35 09 09
FAX (016) 35 35 29
E MAIL leuven@technum.be

DEEL 2 : BESTEMMINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN

Artikel 8 : Zone voor wonen (WO)

a. Bestemming

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

De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen.

Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen worden toegelaten voor zover zij door hun inplanting en/of activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving.

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

b. Inplanting en verkaveling

- De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Half open en gesloten bebouwing

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

c. Hoogte Zone 2^z

: Twee volwaardige bouwlagen verplicht.

De hoogte tussen het nul-peil van het gebouw en de bovenkant van de kroonlijst kan variëren van 4.50 m tot 6.00 m.

- Twee aaneensluitende kroonlijsthoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee kroonlijsthoogten bedraagt 2.30 m.
- Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht.
- De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

d. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 17.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m, een beperkte uitbouw tot 13.00 m is toegelaten.
De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.
Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

e. Daken

Hellende daken

- Schuine daken zijn verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 20° en max. 45° met een nokhoogte van max. 6.00 m boven de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Vensters in het dakvlak zijn toegelaten op voorwaarde dat zij kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Uitsprongen

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

1. De gevelbekroning tot maximum 0.50 m.
2. In de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 1.50 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
In geval van open bebouwing een luifel van max. 3.00 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 4.50 m van de perceelsgrens.
3. Aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 m diep en een luifel van maximum 0.90 m diep, telkens op minimum 0.75 m van het rijvlak of parkeerstrook en op min. 1 m van de scheidingsmuur. De totale breedte bedraagt max. 2/3

van de voorgevel.

4. Aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

g. Materialen

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

h. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

i. Overbouwing

De volledige breedte dient overbouwd te worden.

De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.

De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.

j. Bijzondere bepalingen

Alle toegangen tot de gewestweg dienen beperkt te blijven tot een maximale breedte van 3.00 m.

TITEL 2.2 : ZONES VOOR NIJVERHEID

Artikel 9 : Zone voor ambachtelijke bedrijven

a. Bestemming

Zijn toegelaten, ambachtelijke bedrijven die het karakter van lichte industrie hebben evenals bedrijvencentra, en dit steeds in overeenstemming met de geldende milieuwetgeving.

De noodzakelijke parkings, burelen, tentoonstellingsruimten en opslagplaatsen horende bij voornoemde activiteiten mogen eveneens binnen deze zone gerealiseerd worden.

Grote verkeersaantrekkende activiteiten zijn te vermijden.

Woningen zijn enkel toegelaten voor directie of conciërge en wanneer deze woning geïntegreerd zijn in de volumes van de bedrijfsgebouwen.

Elke uitbater zal de nodige maatregelen treffen om te verhinderen dat zijn/haar werkzaamheden op het terrein luchtbezoedeling zouden veroorzaken. De geluidshinder zal binnen de perken van de richtlijnen van de bevoegde overheid blijven.

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Rechtstreekse lozingen in de aangrenzende beek zijn niet toegelaten.

Elke rommelige aanblik (bijvoorbeeld : autowrakken, schroot, ...), vanaf de grenzen van het perceel, dient aan het oog onttrokken te worden door een aangepaste architectuur en beplanting.

b. Inplanting

Het geheel moet stedenbouwkundig en architecturaal verantwoord ontwikkeld worden, zowel qua inplanting, vormgeving als materiaalkeuze.

Bij elke bouwaanvraag dient een struktuurschets van de ganse zone en een beplantingsplan over de betreffende percelen gevoegd te worden. Deze maken integraal deel uit van het dossier.

De inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone in een vrijstaande of gegroepeerde bebouwingsvorm, de afstand van de rooilijn van de gewestweg tot de voorgevellijn dient minimum 8.00 m te bedragen.

De nodige parkeervoorzieningen worden bij voorkeur gezamenlijk georganiseerd.

Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten.

Bij een open bebouwingsvorm bedraagt de minimumbreedte van een perceel 20.00 m, de maximumbreedte is 50.00 m. De afstand van de gevels tot de perceelsgrens van de kavels zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 4.00 m ofwel op de perceelsscheiding gekoppeld aan een bestaande bebouwing.

De bruto-vloeroppervlakte mag de 75 % van de totale oppervlakte van het perceel niet overtreffen.

De bebouwde oppervlakte, inclusief opslagruimte, moet minstens 50 % van de bebouwbare oppervlakte per perceel bedragen.

In geval van een gegroepeerde bebouwingsvorm kunnen de gebouwen geschakeld worden, waarbij de open ruimten gemeenschappelijk worden ingericht. Aan de achtergevelzijde kunnen opslagplaatsen per bedrijf voorbehouden worden.

c. Hoogte en dakvorm

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8.00 m, met uitzondering voor silo's.

De gebouwen worden afgedekt met platte daken of daken met een maximale helling van 15 %.

d. Materialen

De zichtbaar blijvende gevels moeten uitgevoerd worden in welgevormde bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen of andere materialen die esthetisch verantwoord zijn.

De architectuur dient wat vorm, aard en kleur der materialen, hoogte en profiel betreft, te

harmoniseren met de omgeving.

De daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen.

e. Afsluitingen

Straat- en zijdelingse afsluitingen mogen in draad- en haagafsluiting of in enig ander siermateriaal uitgevoerd worden, met uitzondering van betonplaten. De hoogte is beperkt tot 2.00 m.

f. Beplanting

Een groene bufferzone langs de zijdelingse en achterste perceelscheiding is verplicht. Deze is minimum 4.00 m breed, minstens gelijk aan de normale hoogte van het gebouw, en tevens dient zij op eigen terrein gelegen te zijn. De aan te leggen en te onderhouden groenvoorziening moet minstens 15 % van de bebouwbare oppervlakte bedragen.

Het is een beplanting met esthetische en afschermende functie. Alle bebouwing, reclame en het stapelen van materialen erin is verboden.

De aanleg zal gebeuren met inheemse soorten bestaande uit hoogstammen met een onderbeplanting van heesters. Bedrijven mogen enkel opgericht worden nadat de beplantingen uitgevoerd werden, indien de betrokkene niet aan deze eis voldoet zal de gemeente het initiatief nemen om deze aan te leggen op kost van de overtreder.

g. Bijzondere bepalingen

Alle toegangen tot de gewestweg dienen beperkt te blijven tot een maximale breedte van 7.00 m.

TITEL 2.3 : ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN

Artikel 10 : Zone voor aanhorigheden

- a. Bestemming
Voor deze zone gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als voor de aansluitende hoofdbouwstrook. Autobergplaatsen en andere bergingen inbegrepen.
- b. Hoogte
Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m
- c. Uitsprong
Enkel de kroonlijst mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen.
- d. Materialen
Dezelfde als voor het hoofdgebouw.
- e. Daken
Deze mogen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

TITEL 2.4 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

Artikel 11 : Zone voor koeren en hovingen

a. Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

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

Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :

afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk, tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte moet uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

b. Inplanting

Gebouwen worden ingeplant op ten minste 2.00 m van de laterale perceelsgrens ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

c. Volume

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 50 m².

Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte-afwijkingen worden toegestaan.

d. Materialen

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).

Tuinhuysjes en duiventillen mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m², en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.

Artikel 12 : Zone voor voortuinen

- In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35 % van de oppervlakte.

- Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :

deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.70 m en op minimum 0.50 m van de rooilijn.

Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m. Een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.

- Inritten.

Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg niet toegelaten.

- Uitgravingen en aanvullingen.

Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Artikel 13 : Bufferzone

Een groene bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. Binnen deze zone dient een aarden wal met een minimumhoogte van 2.00 m aangelegd te worden. In geval van een bouwaanvraag voor de aangrenzende zone voor ambachtelijke bedrijven dient een beplantingsplan voor deze zone bijgevoegd te worden.

Deze bufferzone heeft een esthetische en afschermende functie. Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. De beplanting zal bestaan uit hoogstammen met een ondergroei van heesters, er zal in hoofdzaak gebruik gemaakt worden van inheemse soorten. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

De aangrenzende zone voor ambachtelijke bedrijven mag niet als dusdanig in gebruik genomen worden, alvorens de noodzakelijke aanplantingen in de bufferzone gebeurd zijn.

Bij overtreding van deze bepaling zullen de aanplantingen gebeuren op initiatief van de gemeente op kost van de overtreder.

Artikel 14 : Zone non-aedificandi

In deze zone is geen enkele bebouwing toegelaten. Beplantingen zijn enkel toegelaten voor zover ze niet in strijd zijn met de wetgeving inzake de onbevaarbare waterlopen.

Artikel 15 : Agrarisch gebied

Stroken voorbehouden voor een agrarisch bodemgebruik.

De oprichting van bedrijfsgebouwen binnen dit plangebied is verboden.

TITEL 2.5 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDENArtikel 16 : Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

Artikel 17 : Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegcode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden. Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.

TITEL 2.6 : ZONES VOOR WATER

Artikel 18 : Zone voor waterloop

Stroken voorbehouden als openbare waterloop.

De reglementen aangaande onderhoud, ruiming en dergelijke zijn van toepassing.

TITEL 2.7 : ZONES MET NABESTEMMING

Artikel 19 : Zone met nabestemming zone voor ambachtelijke bedrijven

De bestaande functies kunnen binnen deze zone behouden blijven, aan de gebouwen zijn echter geen grondige verbouwingswerken toegelaten.

Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken krijgen de percelen binnen deze zone de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijven en worden de voorschriften van deze zone ook van toepassing.

De oprichting van een directie- of conciërgewoning is in deze zone met nabestemming wel toegelaten. Bestaande woningen kunnen ook als dusdanig binnen deze zone behouden blijven.