

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "OPITTERKIEZEL" gedeeltelijke herziening

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd door de
22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begroting
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
Ilgatlân 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 28 september 2001
08 februari 2002
05 april 2002
05 augustus 2002

De Stedenbouwkundige,




p r o v i n c i e l i m b u r g
3de Directie
Voor visum
De Bestendige Deputatie dd. 2002-01-30
De Verslaggever,
651

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

S. GOCLON

De Wnd. Burgemeester,

I. TYSKENS

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 7 SEP 2002 tot 16 OKT 2002

De Secretaris,

S. GOCLON

De Wnd. Burgemeester,

I. TYSKENS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

S. GOCLON

De Wnd. Burgemeester,

I. TYSKENS

28 AUG 2002

08 JAN 2003

2. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 1. : Zone voor wonen - gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	• woonfunctie
nevenbestemming	• handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten. Het laatste pand van de reeks betreft een half-open bebouwing. Deze typologie dient dan te worden toegepast.

	perceelsbreedte
half open bebouwing	minimum 9.00 m
gesloten bebouwing	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
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
zijgevelbouwlijn	uiterste grens voor hoofdgebouwen afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, uitgezonderd in het geval dat de zone voor hoofdgebouwen aansluit op een zone voor ambachtelijke bedrijven. In dit geval is het oprichten van de zijgevel op de laterale grens toegelaten
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. 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.

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 aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen en/of de zone voor aanhorigheden aan de achtergevelzijde).

Er mogen geen afritten naar ondergrondse garages rechtstreeks op het openbaar domein uitkomen. De helling naar de ondergrondse garage moet op minimum 3.00 m van de rooilijn aangezet worden.

Volume

Hoogte	twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
--------	---

Verskil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	maximum 12.00 m verdieping maximum 12.00 m

Dak

dakvorm	• de dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van de zone en de omgeving. • Indien in het dakvolume leefruimten worden ingericht, staat de leefbaarheid voorop. Slechts één woongelegenheid mag hier ingericht worden. Er moet een terras bij deze woongelegenheid voorkomen. • bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. • de maximum nokhoogte bedraagt 6.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. • de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	--

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.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 2. Zone voor wonen - half open en open bebouwing**Bestemmingsvoorschriften**

hoofdbestemming	• woonfunctie
nevenbestemming	• handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften*Verkaveling*

Enkel alleenstaande woningen of half open bebouwing mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
Half open bebouwing	maximum 12.00 m
alleenstaande woning	maximum 18.00 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 aanhorigheden of voor hoofdgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of gelijk met 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. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. 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.

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, en/of de zone voor aanhorigheden en/of de zone voor economische nevenactiviteiten aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	maximaal twee volwaardige bouwlagen toegelaten tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verskil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moet op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	Maximum 17.00 m; verdieping maximum 12.00 m.

Dak

dakvorm	• De dakvorm is vrij. • De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag
---------	---

	plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
--	--

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.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 3. Zone voor ambachtelijke bedrijven

Aard van de activiteiten

Deze zone is bestemd voor volgende **types bedrijven**:

- ambachtelijk bedrijf
- bedrijvencentrum
- bouwbedrijf
- opslagbedrijven t.b.v. klein- en groothandel, koeriersbedrijven en 'safe-diensten', m.u.v. opslag van gevaarlijke scheikundige stoffen, springstoffen.

Volgende activiteiten en types bedrijven zijn **niet** toegelaten:

- vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken (NACE-code 15)
- vervaardiging van cokes, geraffineerde aardolieproducten en splijt- en kweekstoffen (NACE-code 23)
- vervaardiging van chemische producten (NACE-code 24)
- vervaardigen van metalen in primaire vorm (NACE-code 27)
- recycling (NACE-code 37)
- groothandel (NACE-code 51)
- uitsluitend kleinhandel, zonder andere activiteit (NACE-code 52), kleinhandel in auto's en motorrijwielen, reparatie van huishoudelijke artikelen niet inbegrepen
- hotels en restaurants (NACE-code 55), met uitzondering van personeelskantines
- afvalwater- en afvalverzameling en verwerking (NACE-code 90)
- kantoren, met uitzondering van kantoorfuncties noodzakelijk voor de uitoefening van de ambachtelijke activiteit,
- impregneren van hout,
- slachthuizen en vleesafvalver- en bewerkende bedrijven, met uitzondering van verpakken,
- agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, met inbegrip van veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, groothandelsmarkt, toeristisch-recreatief bedrijf

Bestemmingsvoorschriften

De volgende bestemmingen zijn toegelaten :

hoofdbestemming	• werkplaats en/of atelier • opslagruimte • showroom • laad- en losruimte • parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	• 1 ééngezinwoning met tuin en aanhorigheden, t.b.v. de bedrijfsvoering per bedrijf • kantoor

Geen afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting :

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, het aanwenden van de zones voor buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

Bebouwingsindex B/T: minimum 0.4, maximum 0.75

Vloer-index V/T: maximum 1.20

Het hemelwater dient op eigen terrein opgevangen te worden. Het rechtstreeks lozen van hemelwater in de riolering is niet toegelaten.

De materialen die voor verharding gebruikt worden moeten bij voorkeur waterdoorlatend zijn. Beton,

asfalt, klinkers, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal kunnen eveneens gebruikt worden.

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 constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 250 m² bedragen per woning, maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten. De woning kan zowel vrijstaand als geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opgericht worden.

Bij elke bouwaanvraag dient een beplantingsplan gevoegd te worden, met weergave van de plantensoorten, hun aantal en maat.

Hoogte en dakvorm:

De maximale bouwhoogte:

- bedrijfsgebouw : 8,00 m; uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor bijzondere constructies zoals silo's, indien deze om technische redenen vereist zijn.
- woning : geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, of indien vrijstaand, maximaal 2 bouwlagen, de voorschriften van de zone voor half open en open bebouwing zijn, in geval van vrijstaande bebouwing van toepassing.

Materialen:

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen betreft te harmoniëren met de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

Afsluitingen:

De omheiningen worden in draad- en/of hout opgericht, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2,20 m hoog zijn.

Andere constructies:

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht worden.

Art. 4. : Zone voor aanhorigheden**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	maximum gelijk aan de breedte van het hoofdgebouw

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.

Art. 5. : Zone voor tuinen**Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private 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

Beplanting
verplicht

Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages zijn toegelaten.

volume	• de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van de zoneoppervlakte per perceel met een max. van 40 m² en met een maximum hoogte van 3.00 m tot aan de dakrand.
materialen	• zelfde materiaal als voor het hoofdgebouw; • andere: esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout.
dak	• dakvorm is vrij • voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden

Art. 6. : Zone voor voortuinen**Bestemmingsvoorschriften**

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.
Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Inritten, evenals parkeergelegenheden zijn mogelijk. De breedte van de inritten ter hoogte van de gewestweg bedraagt maximaal 5.00 m.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

beplanting	Verplicht, het gebruik van hoogstammige bomen is verplicht
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel, uitgezonderd voor de zones bij bedrijven.
afritten naar garages	afritten onder het peil van de weg zijn niet toegelaten

Art. 7. : Zone voor buffer**Bestemmingsvoorschriften**

De bestemming is buffer. Deze heeft een esthetische en afschermende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.

Inrichtingsvoorschriften*Indeling*

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met de respectievelijke omvang.

Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben: de buffer is permanent en gelaagd.

Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, ook niet om een toegang tot de zone voor ambachtelijke bedrijven te realiseren. Uitzondering hierop is de mogelijke toegang tot het perceel 1452z2. Om toegang te nemen tot dit achterliggend perceel is één onderbreking met een maximale breedte van 3.00 m toegelaten.

Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer z'n functie ten volle vervullen.

De aanleg van een aarden wal met een minimumhoogte van 2,00 m is verplicht, uitgezonderd in zones met een breedte van 4.00 m of minder.

Beplanting

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van inheemse soorten en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Constructies

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2,20 m.

Realisatie

De bufferzones dienen ingericht en aangeplant te worden, binnen de zes maanden na ingebruikname van het bedrijf.

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

Art. 8. : 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.

Art. 9. : Agrarisch gebied

Zone voorbehouden voor een agrarisch bodemgebruik.

De oprichting van bedrijfsgebouwen binnen dit plangebied is verboden.

Art. 10. : Zone voor wegen

De zones 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.

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 groenaanplantingen en hoogstammige bomen voorzien worden.

Art. 11. : Zone voor waterloop

Stroken voorbehouden als openbare waterloop. De reglementen aangaande onderhoud, ruiming en dergelijke zijn van toepassing.

Art. 12. : Visueel schermVisueel scherm

Op de plaatsen met de aanduiding visueel scherm is de oprichting van een draad in combinatie met een haag of klimplanten verplicht. De minimale hoogte bedraagt 2.00 m.