

PROVINCIE LIMBURG

ARRONDISSEMENT HASSELT

GEMEENTE AS

(get) P. AKKERMANS

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "UITBREIDING NOORD"

STEDENBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor eensluidend afschrift

De Adjunct-Adviseur

J. MEUNIER

Opgesteld door het **STUDIEBUREAU SWARTENBROEKX N.V.**
Rodenbachstraat 18 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 23.11.1981

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in
vergadering van **25 FEB. 1982**

De Sekretaris,

De Burgemeester,

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeente-
huis werd neergelegd van **15 MAART 1982** tot **14 APR. 1982**

De Sekretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van **18 NOV. 1982**

De Sekretaris,

De Burgemeester,



N.V. STUDIEBUREAU SWARTENBROEKX
RODENBACHSTRAAT 18 3500 HASSELT TEL. 011/22 77 71

TITEL I. ALGEMEENHEDEN

Artikel 1. Grens van het bijzonder plan

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

Artikel 2. Openbare wegen

- a. 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.
- b. Bepantingen, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.
- c. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen en de watergreppels.

Artikel 3. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4. Afsluitingen

Achteruitbouwstrook

Een beplanting is hier verplichtend. Straat- en zijdelingse afsluitingen (tot de voorgevellijn) mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte t.o.v. het bestaande maaiveld mag de 75 cm niet overschrijden. Voor een bouwblok dat één geheel vormt moet het metselwerk eenvormig zijn. Een haagbeplanting met streekeigen soorten waarvan de hoogte t.o.v. het bestaand maaiveld maximaal 100 cm bedraagt, mag eveneens aangeplant worden. Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstroken, tenzij door perceelindeling een andere inplanting kan voorzien worden o.a. tegen een bestaande blinde gevel (cfr. voorschriften van betreffende hoofdbouw of bijbouw).

Afsluitingen op de perceelscheidingen

- a. Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen gaande van de voorgevellijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 150 cm. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal o.a. hout toegelaten worden.
- b. Afsluitingen op de perceelscheidingen gaande van de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen 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.

- c. Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in geval van 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 m. De meerdiepte dient uitgevoerd 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.
- d. Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4 % voor de eerste 5 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.
- e. Trappen, terrasjes en aanvulling van meer dan 45 cm 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, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Artikel 5. Zone voor open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.

b. Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht.

Uitzonderingsbepaling : in functie van de bestaande bebouwing en/of de bestaande perceelsvormen mogen groepen van maximum drie woningen worden toegelaten.

c. 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 achteruitbouwstrook aan de voorgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen voor de zijtuinen en aan de achtergevelzijde).

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum $\frac{2}{3}$ van de kavelbreedte voor percelen tot 30 m. Voor grotere percelen blijft de voorgevel beperkt tot 20 m. Voor een tweewoonst is de minimum perceelbreedte 10 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 16 m. Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm 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. 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. Per nieuw lot is slechts een woongelegenheden toegelaten.

Uitzonderingsbepaling : ingeval een groep van 3 woningen is toegelaten is de minimale perceelbreedte 7 m voor het middenste en 12 m voor de 2 uiterste percelen.

d. Hoogte

Deze is aangegeven op het plan.

$2^z - 2^p$: tussen 5.50 m en 6 m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant gevelbekroning.

1^z : tussen 2.50 m en 4.50 m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant gevelbekroning.

e. Daken

Z op plan

- Schuine daken zijn verplichtend, bij voorkeur zadeldak. De Daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen 30° en 45° . In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met

- een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot een maximum van 1.50 m breedte en op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij moeten eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, waarvan de helling niet kleiner is dan deze van het gepenetreerde dakvlak ingeval van een zadeldak en maximum 15° kleiner ingeval van een dakkapel met een lessenaarsdak.
 - Venster in het dakvlak : maximum 1.50 m breed en minimum 1.00 m onderlinge afstand en 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.

P op plan

- Platte daken zijn verplichtend.

f. Uitsprongen

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

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 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 3.00 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 1.50 m diep en een luifel van maximum 2.50 m diep, telkens op minimum 1.50 m van het rijvlak ;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 60 cm diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren.

g. 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.m. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, verplicht éénzelfde gevelbekroning en dakprofiel van éénzelfde constructiegroep.

h. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;

- als bijmateriaal in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van één soort per bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte.
- 2) De hellende daken worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst of eventuele driewoonst is éénzelfde dakbedekking verplichtend.

i. Aanhorigheden

In de zone 1^Z zijn aanhorigheden toegelaten op voorwaarde dat ze met het hoofdgebouw één geheel vormen.

In de zone 2^Z mogen de aanhorigheden plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt.

j. Diepte

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan. De maximum diepte van de hoofdgebouwen in de zone 2^Z is op de verdieping 12.00 m. De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt.

TITEL III. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGENArtikel 6. Zone voor koeren en hovingen

In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden :

1. Inplanting :
 - a) ze mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3 m bedragen ofwel gekoppeld tegen een bestaande blinde gevel.
 - b) ze mogen in de zijtuinen worden opgericht mits gekoppeld met deze van het naastliggend perceel.
2. Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 30 m².
3. Maximum hoogte 3 m tot gevelbekroning. Dakvorm is vrij. In geval van bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.
4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.
5. Afsluitingen : zie artikel 4 dat van toepassing is.

TITEL IV. ZONE VOOR OPENBAAR NUTArtikel 7. Zone voor openbaar nuta. Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten.

b. Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

De volumes en de aard van de materialen zullen aangepast worden aan de omgeving.

De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal tenminste gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw.

TITEL V. ZONE VOOR AMBACHTELIJKE INDUSTRIE

Artikel 8. Zone voor ambachtelijke industrie

a. Bestemming

Zijn toegelaten, ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen die het karakter van lichte industrie hebben en niet schaden aan het woonklimaat van de omgeving.

Zijn eveneens toegelaten parkings, burelen en tentoonstellingsruimten die noodzakelijk behoren bij de produktiehallen. Evenals huisvesting van het bewakingspersoneel en direktiewoning. Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten.

b. Inplanting

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

c. Bufferzone

Een groene bufferzone rondom de verschillende bedrijven is verplichtend zij is minimum 5.00 m, zij dient gelegen te zijn op eigen terrein, maar moet minstens gelijk zijn aan de normale hoogte van het gebouw.

Zij heeft hoofdzakelijk een esthetische en planologische functie. Het is een groenbeplanting met afschermdende functie, alle bebouwing en stapelen van materialen erin is verboden.

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 harmoniëren met de omgeving.

De daken dienen belegd met pannen - natuurleien - kunstleien - roofing of esthetisch verantwoorde materialen.

e. Afsluitingen

Straat- en zijdelingse afsluitingen mogen in metselwerk, in draad- of haagafsluiting of in enig ander siermateriaal uitgevoerd worden.

Artikel 9. Bufferzone

Een groene bufferzone is verplichtend op de aangeduide plaatsen, onafgezien van de bufferzone bepaald in voorgaand artikel, dat altijd geldig blijft.

Zij heeft hoofdzakelijk een esthetische en planologische functie.

Het is een groenbeplanting met afschermdende functie, alle bebouwing erin is verboden.

TITEL VI . OPENBARE GROENZONEArtikel 10. Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen. De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie of afschermende funktie heeft.

TITEL VII.ZONE VOOR KERKHOFArtikel 11. Zone voor kerkhof

Alleen de aanleg met de nodige groenaanleg en gebouwen in functie van het kerkhof zijn toegelaten.

Rondom de zone zal een groene bufferzone bestaande uit streekeigen groen worden aangelegd.

TITEL VIII. TE BEHOUDEN BOMEN EN HOUTKANTENArtikel 12. Te behouden bomen en houtkanten

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone waarin ze voorkomen.

Volgende beperkte beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

- er mogen geen garage inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen ;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen ;
- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie ;
- in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast :

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen ;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen ;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie ;
- bij eventuele beschadiging : de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel ;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren ;
- geen ophoging of afgraving binnen de de kruinprojectie der bomen.