

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gemeente : Stad Bilzen 3^{ste} afdeling Sectie B nrs. 120P, 120D2, 120W4/ex 120G6
"Achter de batterij"
Dossiernr. : P/16036
Aantal bouwkavels : 14
Aanvrager : ing. Peter Gijsen, Rode Kruislaan 211, B-3740 BILZEN 089/515343

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten

- 1.1.1. De voorgestelde werken dienen optimaal geïntegreerd te worden in hun ruimtelijk omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijk context.
- 1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, dienen de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde te worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.
Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en voor de verhardingen en waarbij wordt uitgegaan van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz...

1.2. Architecturale uitgangspunten

- 1.2.1 De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Historiserende bouwstijlen dienen vermeden te worden. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:
- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.
 - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- 1.2.2 Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen dienen opgetrokken te worden uit materialen die qua uitzicht en duurzaamheid verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een onderling samenhangend geheel vormen. Alle zichtbare zijgevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde materialen afgewerkt te worden als de overige gevels.
- 1.2.3 De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.

1.3. Bestemming

- 1.3.1 De hoofdbestemming: residentieel gebruik – één woongelegenheden per kavel.
1.3.2 De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.4. Zonering

1.4.1 Zone voor openbaar domein

De toekomstige eigenaar van een bouwlot dient de volledige berm langs het wegdek grenzend aan zijn perceel zelf te onderhouden.

Enkel de inrit naar de woning mag verhard worden. Voor het overige deel wordt gazon, grasraai of bodembedekkers toegestaan, een combinatie van deze is ook mogelijk. De verharding mag aangelegd worden over een maximaal gecumuleerde breedte van 5m.

De stad Bilzen blijft verantwoordelijk voor het herstel van grote verzakkingen en de snoei en onderhoud van de bomen.

1.4.2 Zone voor voortuin: overgang openbaar-privé

Deze zone vormt de overgang tussen het openbaar domein en de woning en zal ook zo ingericht worden. Dat betekent dat de noodzakelijke verhardingen voor oprit en tuinpaden voorzien mogen worden, omrand met groenaanleg. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden. Scheidende elementen kunnen worden voorgesteld op voorwaarde dat ze kaderen in het architecturaal concept. De keuze is mogelijk tussen muren en hagen, op voorwaarde dat ze niet hoger zijn dan 1.80m.

De plaatsing van hagen zoals aangegeven op het verkavelingsplan is verplicht voor de loten 4 en 11 tem 14.

1.4.3 Zone voor hoofdgebouw (blauwe arcering op het verkavelingsplan)

De inplanting van de voorgevel dient te gebeuren zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Voor de loten 1 tem 3 zal de inplanting van de voorgevel gebeuren op de rooilijn ofwel op 1.50m achter de rooilijn. De tussenliggende inplantingen zijn niet toegelaten.

De zijgevels van het hoofdgebouw *mogen* ingeplant worden tot op *1.90m* van de *zijdelingse perceelsgrens* (uitgezonderd loten 6 en 10). Door deze inplanting (op 1.90m) kunnen ramen en deuren in deze zijdelingse gevel, zoals voorzien in *art. 678 BW*. Op deze wijze wordt er een grotere zuidelijk gerichte zijtuin gecreëerd.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5.50m.
De dakhelling is minimaal 25° en maximaal 50°.

De toegelaten daktypes zijn:

- zadeldak
- gebogen dakvorm, zowel symmetrisch als asymmetrisch.

Uitsprongen in het hoofdvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0.80m). De uitsprongen zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen... voor zover ze architecturaal verantwoord zijn. In en uitsprongen zijn tov de bebouwde perceelsgrens met het openbaar domein zijn toegelaten.

De constructies dienen opgetrokken te worden uit materialen die qua uitzicht en duurzaamheid verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een onderling samenhangend geheel vormen. Alle zichtbare zijgevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde materialen afgewerkt te worden als de overige gevels.

Vloerpeil ter hoogte van de inkomdeur:

- tussen 0.25 en 0.50 boven de as van de voorliggende weg gemeten in het midden van de rooilijn

1.4.4 Zone voor uitbreiding (geel)

De zone voor uitbreiding, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, maakt het mogelijk de woning uit te breiden.

De maximale oppervlakte van deze zone bedraagt 60m².

De *maximale kroonlijsthoogte* bedraagt 3.00m en de *minimale* 2.50m.

De *dakvorm* is vrij.

1.4.5 Zone voor zijtuin

Deze zone kan een doorgangsfunctie, verblijfsfunctie of tuinfunctie krijgen.

De inrichting van deze zone zal bepaald worden door haar functie. Dat betekent dat de noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden voorzien mogen worden, omrand door streekeigen groenaanleg. In deze zone mogen geen muurtjes of schuttingen aangebracht worden, enkel groenaanleg, draad met klimop, streekeigen hagen, kan in deze zone vormend en scheidend toegestaan worden.

Het bouwvolume – zone uitbreiding – is toegestaan.

1.4.6 Zone voor achtertuin

Deze zone zal een tuinfunctie krijgen. De noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en terrassen mogen voorzien worden, omrand met groenaanleg. Groenaanleg zal in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.

Het plaatsen van een *privaat groenscherm* op de *achterste perceelsgrens* is verplicht voor de loten 6,7,8,9,10. (zie snede AA-BB).

Op de zijdelingse perceelsgrenzen mag een draadafsluiting met klimop ofwel een inlandse haagsoort aangebracht worden.

Een beperkte *tuinberging* mag een oppervlakte hebben van *maximaal 10m²* en ze moet opgenomen worden binnen de groenstructuren van de tuin. Het materiaalgebruik is hetzelfde als dit van het hoofdvolume. De maximale hoogte bedraagt 2.5m. De tuinberging mag op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpaler. Indien er geen akkoord is, op minimum 2.00m van de perceelsgrens.