PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT: MAASEIK
GEMEENTE: HAMONT-ACHEL
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"CENTRUM"
BLAD 3: BESTEMMINGSPLAN
SCHAAL: 1/1000
CVI.M.L.
VERKLARING
STATIONSPLEIN
STATIONSSTRAAT
HAVERSTRAAT
POSTHOORNSTRAAT
MOLENSTRAAT
SPOORWEGS VAN ANTWERPEN NAAR
NOORD

Provincie : Limburg

Arrondissement : Maaseik

Gemeente : Hamont-Achel

Bijzonder Plan van Aanleg

CENTRUM

Stedebouwkundige voorschriften

Uitgezuiverde tekst

Bijzonder Plan van Aanleg
HAMONT-CENTRUM
Opgesteld overeenkomstig art.16
van de wet op de Stedebouw en de
Ruimtelijke Ordening dd.29.3.1962

II. Stedebouwkundige voorschriften

TITEL I. - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

De grens van het bijzonder plan van aanleg is aangeduid op het bestemmingsplan.

A. De begrenzing duidt het grondgebied aan dat onderworpen is aan de voorschriften van het bijhorend plan.

B. De bestemmings- en bouwvoorschriften zijn van toepassing op:

- alle bestaande en toekomstige gebouwen gelegen binnen het begrensde gebied;
- alle gebruik van privégronden zoals tuinen en open ruimten.

Artikel 2. - Bestaande bebouwing

A.1. - Bestaande toestand.

Blad 2: bestaande toestand: geeft de bestaande toestand weer met aanduiding van:
- de bestaande bebouwing met het aantal bouwlagen en de dakhelling;
- de goedgekeurde verkavelingen en het dossiernummer;
- de bestaande beplanting.

A.2. - Welstand van gebouwen

1. Algemeen architectonisch voorkomen

Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen.

Onder harmonie wordt verstaan dat men zoveel mogelijk rekening dient te houden met de bestaande toestand.
Belangrijke kenmerken hierin zijn: de kleinschaligheid, de gesloten geledingen van bepaalde straten, de verscheidenheid, het verticaal ritme en de eigenheid van de afzonderlijke bouwvolumes, de verhouding van open en gesloten delen van het gevelvlak.

2. Materialen

Gevels: alle van buitenuit zichtbaar blijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden en andere zichtbare delen (o.a. schouwen) zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, natuursteen of kunstmatige steen of andere esthetisch verantwoorde materialen aangepast aan de architectuur van het gebouw en van de gebouwen in de omgeving.

Dakbedekking: pannen en kunst- of natuurleien.
Bij de keuze van het dakmateriaal dient rekening gehouden te worden met de reeds gebruikte dakmaterialen in dezelfde bouwblok.

3. Bestemming

Bij de bestemming van de gebouwen bij renovatie, nieuwbouw, herbestemming, dient rekening te worden gehouden met leefbaarheid van de bestaande omgeving.
Deze zijn nader omschreven in de hierna volgende voorschriften.

Artikel 3. Te beschermen bomen en beeldbepalende gebouwen

A. **Te beschermen hoogstammige bomen**

De streekgebonden en waardevolle hoogstammige bomen zijn aangeduid op het plan 3: bestemmingsplan en dienen behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone waarin ze voorkomen.

- Volgende maatregelen worden opgelegd:
* verdichting van de bodem onder de normale kruinprojectie van deze bomen is verboden;
* inritten ter hoogte van deze bomen zijn toegelaten op voorwaarde dat en de verharding en de fundering water- en luchtdoorlatend zijn;
* op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats en hun verticale kruinprojectie weergegeven worden;
* in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding moeten de te nemen maatregelen worden ingeschreven.

- Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast te worden:
* geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie van de bomen, om verdichting van de bodem te voorkomen;
* tijdens uitvoering van werken binnen de kruinprojectie dienen de nodige maatregelen genomen te worden zodat noch bovengrondse, noch ondergrondse beschadigingen aan de boom kunnen geschieden. De uitvoering van werken is onderworpen aan een vergunning van het college van burgemeester en schepenen.
  De gemeente kan zich laten adviseren door gespecialiseerde diensten.

- Eventuele schade aan de boom wordt deskundig hersteld, de wonden worden gladgestreken en behandeld met een erkend wondafdekkingsmiddel. De schade wordt vergoed aan de eigenaar.

- Ophogingen en afgravingen binnen de kruinprojectie zijn verboden.

- Snoeiwerken, die de habitus van de boom wijzigen, zijn aan een vergunning van het college van burgemeester en schepenen onderworpen.

- Aanleg van verhardingen onder de kruinprojectie zijn aan een vergunning van het college van burgemeester en schepenen onderworpen, de fundering en verhardingsmaterialen dienen alleszins water- en luchtdoorlatend te zijn.

B. Beeldbepalende gebouwen

Dit zijn gebouwen of delen ervan, die tot op heden nog door geen enkele wet of decreet beschermd werden, maar die in het kader van het B.P.A. voor hun omgeving als beeldbepalend en te beschermen werden opgenomen.
Bij verbouwing, sanering of renovatie is een bouwfysisch verslag over de bestaande toestand het uitgangspunt.

B.1. Geklasseerde gebouwen en omgeving:
In geval het een monument of een landschap, of specifieke onderdelen hiervan betreft die reeds bij K.B. beschermd worden of in definitieve proecedure zijn om beschermd te worden (M.B.), zullen, vooraleer vergunningen te verlenen op grond van de wet van 29.3.1962, aangevuld en gewijzigd door diverse wetten en decreten, alle vergunningen verlenende instanties, alsmede de gemachtigde ambtenaar van Stedebouw, ertoe gehouden zijn, overeenkomstig art.5, par.4 van het decreet van 3/3/1976, binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier advies inwinnen bij het Bestuur van Monumenten en Landschappen. Indien binnen dertig dagen het advies van het Bestuur van Monumenten en Landschappen niet gekend is, wordt het verondersteld gunstig te zijn.

B.2. Beeldbepalende gebouwen en omgeving:
De beschermde monumenten en gevelbepalende panden zijn op het bestemmingsplan aangeduid ([illegible]). Renovatie, invul- en nieuwbouwarchitectuur zullen met hogervermelde panden rekening houden en een gebouw verantwoorden in harmonie met het straatbeeld en met de omgeving.

Artikel 4. Afsluitingen

a) Afsluitingen op de vrijblijvende perceelsgrenzen tot de achtergevellijn zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 1,70m, of een houten schutting.
b) Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen mogen uitgevoerd worden in metselwerk tot een max.lengte van 6.00m en max. 2.50m hoogte.

Artikel 5. Reclame en publiciteit

De gemeentelijke erfdienstbaarheden zijn van toepassing: o.a. het gemeenteraadsbesluit dd.15/3/1979, goedgekeurd bij K.B. dd.25/9/1979.

Artikel 6. Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief(aktueel nr.59 en eventueel vervangende onderrichtingen) aangaande voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen(woon-, winkel-, kantoorgebouwen e.a) is minimum van toepassing. Behoudens de hierna omschreven bepalingen kan de gemeenteraad, voor de leefbaarheid van de omgeving, afwijken van de voorschriften en een overeenkomst treffen met de aanvrager.

Per woongelegenheid en per eenheid van 50m2 handelsactiviteit is een parking, autostandplaats of garage verplicht op het perceel.
Dit voorschrift geldt voor alle zones.
Over deze verplichting zal de gemeenteraad een bouwverordening met aansluitend een retributiereglement goedkeuren.

Artikel 7. Verkavelingen

De bouwvoorschriften op loten binnen vergunde verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften bij het bijzonder plan van aanleg. Om éénzijdige wijziging van de voorschriften van de verkaveling te voorkomen werden de betrokken eigenaars hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 8. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing

Gebouw of reeks van gebouwen waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.

2. Aanhorigheid

Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw één geheel vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van van de aanhorigheden.

3. Achtergevellijn(achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals deze op het plan aangegeven kunnen zijn, maar wel met de op het plan aangegeven verplichte bouwlijnen.

4. Alleenstaand gebouw of bebouwing

Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

5. Balkon

Open uitbouw aan één verdieping van een huis, voorzien van een ballustrade en toegang geven tot een vertrek van het gebouw.

6. Bijgebouwen (bijbouw)

Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.

7. Bouwblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

8. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaande maaiveld of voorliggende stoep tot onderkant voorgevelbekroning(deksteen, kroonlijst of dergelijke).

9. Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.
* de 1-ste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken;
* de 2-de bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1-ste verdieping;
* enz.

10. Bouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw(hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan aangegeven kunnen zijn, wel met een op het plan aangeduide verplichte bouwlijn.

11. Bouwstrook

Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing met hoofdgebouw, eventueel aanhorigheden, in aanmerking komt.

12. Bouwvrije strook

Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.

13. Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouwmateriaal, dat met de grond verbonden of erop geplaatst is.

14. Dakkapel

Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

15. Dakterras

In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr.terras).

16. Erker

Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen.

17. Garage

Bijgebouw of aanhorigheid die bestemd zijn tot het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

18. Gebouw

Een door de mens gemaakt toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

19. Gesloten bebouwing

De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

20. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

21. Gevelbekroning - kroonlijst

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt(deksteen, kroonlijst, goot, ...).

22. Gevelelement

Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstrekken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals een venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz....).

23. Half-open bebouwing

Bebouwingswijze waar de mandelige zijgevels van maximum 8 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

24. Hoekgebouw

Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.

25. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

26. Kopgevel (half-open gebouw)

Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.

27. Kopgevel (open zijgevel)

Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.

28. Losstaande uitbouw

Gevelelement in uitbouw (vb.balkon, erker, afdakje of luifel).

29. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

30. Open bebouwing

Bebouwingswijze waar zowel vrijstaande bebouwing als tweewoonsten in kunnen voorkomen.

31. Plat dak

Dak van een gebouw afgedekt onder een helling lager dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

32. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

33. Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

34. Schuin dak (hellend dak)

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling hoger dan 10%.

35. Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

36. Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig sluiten dat de beide gebouwen tesamen een harmonisch geheel vormen.

37. Uitbouw

Aanbouw van een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelelement (vb. balkon, erker, ...).

38. Uitsprong

Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, ...).

39. Venster in dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

40. Verdieping

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.

41. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effektief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

42. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

43. Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

44. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

45. Woning

Gebouw of deel ervan bestemd voor huisvesting.

46. Zadeldak

Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

47. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effektief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijk samen met de uiterste grens van de hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

48. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

TITEL II. - BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 9. Zone A voor gesloten bebouwing

a) Bestemming en aard der gebouwen

Deze zone zal dienen voor het oprichten van woongelegenheden (één- of meergezinswoningen) of handelspanden.
Wordt in het dakvolume een volwaardige woning ingericht, dan is een lift verplicht.

Voor de handelspanden(nevenfunctie) is de maximum gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte op het bestemmingsplan bepaald: 100% van de op het BPA bestemde gelijkvloerse zone.

De minimum oppervlakte van de woning in het dakvolume bedraagt 80m2.

b) Perceelsbreedte en gevelbreedte

De perceelsbreedte zal zowel voor de nieuw te vormen als voor de samen te voegen percelen min. 7.00m bedragen.
Bij invulbouw mag, zo het perceel niet voldoende breed is, hiervan afgeweken worden mits toevoeging van een verantwoordingsnota en een gevelstudie met intekening van de aanpalende gebouwen.

c) Overbouwde doorgangen en onderbrekingen van gesloten bebouwing

Vrijblijvende afgewerkte gevels dienen ingeplant op minimum 2.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Overbouwingen tot ontsluiting van het binnengebied zijn toegelaten.

d) Bouwdiepte

De maximum bouwdiepte voor hoofd- en bijgebouwen is aangeduid op het bestemmingsplan. Bij een bouwdiepte van 14.00m wordt het zadeldak gemeten vanaf de voorgevel beperkt tot max.12.00m.

Wanneer een bestaande wachtgevel, welke afwijkt van hoger type-profiel, wordt afgebouwd, dan dient de ontworpen architectuur ervoor te zorgen dat de privacy en de bezonning van de aanpalenden niet wordt geschaad.

e) Terugsprongen

De diepte van de terugsprongen t.o.v. de bouwlijn bedraagt max.2.00m.
Bij terugsprong mag de achtergevel 2.00m in meer genomen worden t.o.v. de op de op het bestemmingsplan bepaalde zonering.
De afbouw van de gemeneenschappelijke zijgevel is verplicht.

De terugsprong dient afgewerkt conform het gekend stratenpatroon.

f) Bouwhoogte en gabarieten

Harmonieregel:

De gevelhoogte, voor- en achtergevellijn dient in harmonie te zijn met deze van de omgeving met toevoeging van een verantwoordingsnota en een gevelstudie met intekening van de aanpalende gebouwen.

Bouwhoogte: (zie modelprofiel blz.20 en 21)

Zone Z2à3: drie volwaardige bouwlagen zijn toegelaten.
Hoogte : min. 5.50m en max. 9.00m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.
Een lift is verplicht voor de 3e bouwlaag.

Zone Z2: twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.
Hoogte: min. 5,50m en max. 6,50m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.

Zone Z2-B: twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.
Hoogte min. 5.50m en max. 7.50m (zone kerk)

Van deze voorschriften mag afgeweken worden wanneer een bestaande wachtgevel wordt afgebouwd die niet in overeenstemming is met de voorschriften. Een gevelstudie is verplicht als verantwoording voor de afwijking.

g) Daken en nokhoogten

Zone Z op het bestemmingsplan:

- Zadeldak verplicht: de helling bedraagt min.35° en max.45°.
  Het dakvlak vangt aan op de voorgevellijn.
- De daknok is evenwijdig met de voorgevel.
- De nok bevindt zich op minimum 4.00m boven de kroonlijst.
- De nok bevindt zich in principe op maximum 6.00m achter de voorgevellijn.
- Het zadeldak dient voor het bouwvolume met een max.diepte van 14.00m op de verdieping beperkt te worden tot max.12.00m.
- De liftkokers mogen niet uitsteken buiten het dakvlak dat grenst aan de straatkant en evenmin boven de daknok uitkomen.

h) Dakvensters-dakkapellen-dakterrassen (zie modelprofiel blz.21)

- Venster in het dakvlak : max.1.50m breed en 1.50m hoog en op min.1.00m onderlinge afstand en op min.1.00m afstand van het midden van een scheidingsmuur of kopgevel.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op min.1.00m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. De maximum oppervlakte van het dakterras bedraagt 1/8ste van het dakoppervlak. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gabariet aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op min. 2.00m afstand van de voorgevel.

i) Uitsprongen in het verticaal gevelvlak:

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15m uitspringen:
- de gevelbekroning tot max.0.50m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van max.0.60m diep en een luifel van max.0.60m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van max.0.60m diep op min.1.00m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3de van de voorgevel en op min.1.00m van de scheidingsmuur;
- aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van max.0.90m diep en op min.1.00m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3de van de gevelbreedte.

Afwijkingen kunnen bekomen worden mits ruimtelijke verantwoording.

Artikel 10. - Zone B voor gesloten bebouwing

a) Bestemming en aard der gebouwen

Deze zone zal dienen voor het oprichten van woongelegenheden(één- of meergezinswoningen) of handelspanden.
In het dakvlak is geen volwaardige woongelegenheid toegestaan, enkel slaapgelegenheden en sanitaire voorzieningen.

Voor de handelspanden(nevenfunctie) is de maximum gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte op het bestemmingsplan bepaald.
De aard van de handelsactiviteit mag de omgeving niet schaden.

b) Perceelsbreedte en gevelbreedte

De perceelsbreedte zal zowel voor de nieuw te vormen als voor de samen te voegen percelen min.7.00m.
Bij invulbouw mag, zo het perceel niet voldoende breed is, hiervan afgeweken worden mits toevoeging van een verantwoordingsnota en een gevelstudie met inteking van de aanpalende gebouwen.

c) Overbouwde doorgangen en onderbrekingen van gesloten bebouwing

Vrijblijvende afgewerkte gevels dienen ingeplant op minimum 2.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Overbouwingen tot ontsluiting van het binnengebied zijn toegelaten.

d) Bouwdiepte

De maximum bouwdiepte voor hoofd- en bijgebouwen is aangeduid op het bestemmingsplan.

e) Terugsprongen

De diepte van de terugsprongen t.o.v. de bouwlijn bedraagt max.2.00m.
Bij terugsprong mag de achtergevel 2.00m in meer genomen worden t.o.v. de op het bestemmingsplan bepaalde zonering.
De afbouw van de gemeenschappelijke zijgevel is verplicht.

De terugsprong dient afgewerkt conform het gekend stratenpatroon.

f) Bouwhoogte en gabarieten

Harmonieregel:

De gevelhoogte, voor- en achtergevellijn dient in harmonie te zijn met deze van de omgeving met toevoeging van een verantwoordingsnota en een gevelstudie met intekening van de aanpalende gebouwen

Bouwhoogte: (zie modelprofiel blz.22 en 23)

Zone Z2: twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.
Hoogte: min. 5,50m en max. 6,50m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.
In het dakvolume mag geen volwaardige woongelegenheid uitgebouwd worden.
Enkel slaapgelegenheden en sanitaire voorzieningen.

Zone Z1à2: maximum 2 volwaardige bouwlagen zijn toegelaten.
Hoogte: minimum 4.50m en 5.50m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.
In het dakvolume mag geen volwaardige woongelegenheid uitgebouwd worden.
Enkel slaapgelegenheden en sanitaire voorzieningen.

Van deze voorschriften mag afgeweken worden wanneer een bestaande wachtgevel wordt afgebouwd die niet in overeenstemming is met de voorschriften. Een gevelstudie is verplicht als verantwoording voor de afwijking.

g) Daken en nokhoogten

Zone Z op het bestemmingsplan:

- Zadeldak of samengestelde vormen van zadeldaken zijn toegelaten. De helling bedraagt min.35° en max.45°.
- De daknok is evenwijdig met de voorgevel.
- De nok bevindt zich in principe in het midden van de bovenverdieping.

h) Dakvensters-dakkapellen-dakterrassen (zie modelprofiel blz.21)

- Venster in het dakvlak : max.1.50m breed en 1.50m hoog en op min.1.00m onderlinge afstand en op min.1.00m afstand van het midden van een scheidingsmuur of kopgevel.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op min.1.00m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. De maximum oppervlakte van het dakterras bedraagt 1/8ste van het dakoopervlak. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

- Schouwen worden ingeplant op min. 2.00m afstand van de voorgevel.

i) Uitsprongen in het verticaal gevelvlak:

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15m uitspringen:
- de gevelbekroning tot max.0.50m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van max.0.60m diep en een luifel van max.0.60m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van max.0.60m diep op min.1.00m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3de van de voorgevel en op min.1.00m van de scheidingsmuur;
- aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van max.0.90m diep en op min.1.00m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3de van de gevelbreedte.

- Afwijkingen kunnen bekomen worden mits ruimtelijke verantwoording.

<u>Artikel 11.</u> - Te overbouwen zone voor gesloten bebouwing

Voor de op het bestemmingsplan gemerkte doorgang of nog te creëren doorgangen naar de achterliggende gebieden geldt het volgende:

1. De minimum hoogte van de doorgang bedraagt 3.00m gemeten van peil stoep tot onderkant van de verdieping.

2. De zichtbare gevelwanden dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of esthetisch verantwoorde materialen.

3. De zijwanden langs de doorgang mogen afgewerkt worden als een open gevel met winkelpuien en dienen in relatie te staan met het hoofd- en bijgebouw.

4. De breedte van de doorgang wordt bepaald op minimum 3.00m.

Artikel 12. - Zone voor bijgebouwen, behorende bij het hoofdgebouw

a) Bestemming: dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging. Een volwaardige woning is verboden.

b) Bouwhoogte: op de perceelsgrens gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, tot max. 3.50m onderkant kroonlijst.

c) materialen: dezelfde als het hoofdgebouw.

d) Daken: deze mogen plat afgedekt worden of andere esthetisch verantwoorde dakvorm tot max.45°.

e) Uitsprong: enkel de kroonlijst mag max. 0.30m uit het gevelvlak springen.

Artikel 13. - Zone behorend bij het sociaal leven der betrokken gemeenschap.

a. Bestemming

Zone voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden.

Volwaardige woongelegenheden zijn verboden.

De uitgeoefende functies staan in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag horend bij de voorliggende strook voor hoofdgebouwen.
Deze strook mag maar bebouwd worden voor zover de voorliggende strook voor hoofdgebouwen gerealiseerd is teneinde geen openingen in de straatwand te krijgen.

Het inrichten van parkeerplaatsen horend bij de tertiaire functie is toegelaten met een oppervlakte gelijk aan de bebouwde oppervlakte in deze zone en de bijhorende strook voor hoofdgebouwen.

b. Inplanting en afmetingen

Hoogte: één bouwlaag, met een hoogte van max.4.50m tot onderkant kroonlijst. In geval van oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00m tot onderkant kroonlijst. In functie van specifieke bestemmingen kunnen hogere bouwhoogten worden toegestaan.

Zijgevel: op min. 3.00m van de perceelsscheiding of op de perceelsscheiding. In geval het hoofdgebouw op 3.00m van de perceelsscheiding wordt of is opgericht, is dit in deze zone eveneens verplicht.

Achtergevel: op de perceelsscheiding of op min.3.00m hiervan.

Voorgevel: aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 6.00m achter deze grens, wanneer op het gelijkvloers van het hoofdgebouw woonvertrekken zijn ingericht.

De bebouwing dient te komen binnen de op het plan aangegeven grenzen.

c. Dakhelling: plat of zadeldak tot max.45°.

d. Kroonlijst: min. 2.80m en max.4.50m

e. Nokhoogte: max. 5.50m

f. Terreinbezetting: max. 2/3de van de gelijkvloerse oppervlakte mag bebouwd worden.

g. Dakhelling: vrij. De nokhoogte bedraagt max.6.50m, kroonlijst tussen 3.00m en 4.50m.

h. Materialen: deze dienen aangepast aan de aard van het voorliggend gebouw. Ingeval het gebouw zichtbaar is van op de openbare weg, of van op een voetpad, dient hetzelfde materiaal gebruikt als de voorgevel.

i. Indien in de zone voor hoofdgebouwen op het gelijkvloers geen handels- of ambachtelijke functie wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie bestaat, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor koeren en hovingen en zullen de voorschriften van de desbetreffende zone van kracht zijn.

Artikel 14. Zone voor gemengde bebouwing

a) Bestemming

Deze zone zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen, handelshuizen, huisnijverheid en/of alle andere instellingen die noodzakelijk behoren tot het sociaal leven der betrokken gemeenschap.
Per pand zijn maximum 2 volwaardige woongelegenheden toegelaten.
In het dakvolume zijn enkel slaapgelegenheden en sanitaire voorzieningen toegelaten.
De aard van de handelsactiviteit(nevenfunctie) mag de omgeving niet schaden.
De handelsactiviteit op de gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximum oppervlakte van 50% van de gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte.

b) Verkaveling

Gemengde vormen van architectuur zijn toegelaten op voorwaarde dat de inplanting en het volume van de ontworpen architectuur verantwoord wordt ingepast in het bestaande straatpatroon.

Bij gebouwengroepen dient grootschaligheid vermeden.

De inplanting dient te geschieden zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

De diepte van de terugsprongen t.o.v. de bouwlijn bedraagt maximum 2.00m.
Bij terugsprong mag de achtergevel 2.00m in meer genomen worden t.o.v. de op het bestemmingsplan bepaalde zonering.
De afbouw van de gemeenschappelijke zijgevel is verplicht.

De terugsprong dient afgewerkt conform het gekend stratenpatroon.

De maximum hoogte van de nieuwe kroonlijst moet in principe gelegen zijn tussen of op gelijke hoogte met deze van de belendende panden.

De hoogte is aangegeven op het bestemmingsplan: (zie modelprofiel blz.23)

- Z-1 à 2: max. 6.00m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst;
- Z-2: min. 5.00m en max. 6.00m vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.

De ontworpen architectuur dient rekening te houden met het ganse straatbeeld.

Bij een gebouwengroep dient de eerste en de laatste woning een afgewerkte zijgevel te hebben.

De bouwbreedte bedraagt minimum 8.00m gevelbreedte en minimum 6.00m gevelbreedte voor de gebouwengroepen en half-open bebouwing.

De afstand tussen de open zijgevels dient minimum 4.00m te bedragen.

Afwijkingen kunnen worden toegestaan ingeval van renovatie of heropbouw van bestaande gebouwen.

De maximum bouwdiepte is aangeduid op het bestemmingsplan. De bouwdiepte op de verdieping is max.10.00m.

Artikel 15. Zone voor open en half-open bebouwing

a) Bestemming

Dit gebied zal dienen voor het oprichten van woongelegenheden.
Handel en diensten zijn toegelaten.
Horeca-vestigingen zijn niet toegelaten.
De handelsactiviteit mag de woonomgeving niet schaden.
De handelsactiviteit op het gelijkvloers mag als nevenbestemming niet meer dan 1/4de van de op het BPA voorziene bebouwbare gelijkvloerse bruto-oppervlakte van de woonbestemming bedragen met een max. oppervlakte van 60m2.
De minimum breedte per woongelegenheid bedraagt 7.00m.
Er zijn maximum twee woongelegenheden per kavel toegestaan.
In het dakvolume is een volwaardige woongelegenheid verboden. Enkel slaapgelegenheden en sanitaire voorzieningen zijn toegelaten.

b) Verkaveling en inplanting

Inplanting dient te gebeuren zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

1. De gebouwengroepen (max.2 eenheden) dienen t.o.v. de niet gemeenschappelijke perceelsgrens begrensd te worden met een open afgewerkte vrije zijgevel.

2. Peil gelijkvloers tot max. 0.50m boven het gemiddeld peil van de voorliggende weg en aan te passen aan de aanpalende bebouwing.
   Uitgravingen voor garage-afritten moeten min.2.00m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd blijven en zijn verboden in de voorgevel.

3. Kavelbreedte

   Open bebouwing: min. 18.00m (behoudens bestaande percelen)
   Half-open bebouwing: min. 12.00m (behoudens bestaande percelen)

4. Bouwbreedte: max.bouwbreedte wordt bepaald op 2/3de van de kavelbreedte met een max. van 20.00m.

5. Bouwdiepte

   Bouwdiepte is aangeduid op het bestemmingsplan: max.17.00m
   Bouwdiepte op de verdieping: max.10.00m

6. Inplanting

   Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min.3.00m
   Voorbouwlijn: zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

c) Hoogte (zie modelprofiel blz.24 en 25)

Z-1: 1 bouwlaag.
Max.3.50m: gemeten vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.

Z-1à2: 1 à 2 bouwlagen.
Max.6.00m: gemeten vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.

Z-2: 2 bouwlagen.
Max.6.00m: gemeten vanaf stoep tot onderkant kroonlijst.

De ontworpen architectuur dient in harmonie te zijn met de omgeving.

Afwijkingen van de hoogtegabarieten kunnen bekomen aan de hand van een verantwoordingsnota en een gevelstudie van het straatbeeld met intekening van de belendende gebouwen.

d) Daken

Zadeldaken en samengestelde vormen van zadeldaken zijn toegelaten.
Dakhelling: min.20° en max.45°.
Afwijking: max.1/3de van het dakoppervlak mag afwijken van de voorgeschreven dakvorm.

e) Dakvensters-dakkapellen-dakterrassen (zie model profiel blz.21)

- Venster in het dakvlak : max.1.50m breed en 1.50m hoog en op min.1.00m onderlinge afstand en op min.1.00m afstand van de zijgevel of scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op min.1.00m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. De maximale oppervlakte van het dakterras bedraagt 1/8ste van het dakoppervlak. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gabariet aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op min. 2.00m afstand van de voorgevel.

f) Uitsprongen in het verticaal gevelvlak:

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15m uitspringen:
- de gevelbekroning tot max.0.50m;
- in de open zijgevels zijn geen luifels en uitbouwen toegestaan.
- aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van max.0.60m diep op min.1.00m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3de van de voorgevel en op min.1.00m van de scheidingsmuur;
- aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van max.0.90m diep en op min.1.00m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3de van de gevelbreedte.

- Afwijkingen kunnen bekomen worden mits ruimtelijke verantwoording.

<u>Artikel 16.</u> - Zone A voor hovingen

a) Bestemming: dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging. Volwaardige woningen zijn verboden.
b) Bouwhoogte: gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, max.4.50m tot onderkant kroonlijst.
c) Oppervlakte: max.1/3de van de op het bestemmingsplan voorziene oppervlakte van de zone mag bebouwd of verhard worden.
d) Materialen: dezelfde als het hoofdgebouw.
e) Daken: deze mogen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met het hoofdgebouw.
f) Uitsprong: enkel de kroonlijst mag max. 0.30m uit het gevelvlak springen.

Artikel 17. - Zone B voor hovingen

a) Hoofdbestemming: tuin met streekeigen beplanting.
b) Bijgebouwen: in functie van autobergplaats en andere berging.
- inplanting: tenzij niet anders mogelijk op min.6.00m achter de uiterste achtergevellijn van de hoofdconstructie en tegen de laterale grens of op mininimum 2.00m van de perceelsscheiding.
- oppervlakte: max.50m2
- hoogte: max.2.80m tot onderkant kroonlijst.
- materialen: dezelfde als deze van het hoofdgebouw.
- dakhelling: plat dak of zadeldak tot max.45°.

Artikel 18. - Zone voor voortuinstroken

Geen nieuwe gebouwen toegelaten.
Afwijking kan bekomen worden voor onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande gebouwen in deze zone zoals aangegeven op het bestemmingsplan.
Het bestaande of gekend stratenpatroon dient aangehouden te worden.
In deze zone mag ten hoogste 20% van de oppervlakte verhard worden ten behoeve van inritten en toegang tot de gebouwen. Deze voortuinstrook wordt voorzien van bezaaiingen en/of beplantingen, waarbij de hoogstammige bomen tegen de rooilijn geplant worden.

Artikel 19. - Zone met nabestemming

1. **Bepaling**

Heeft betrekking op de bestaande vergunde gebouwen en functies welke niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften of zonering.

2. **Bestemming**

De bestaande vergunde gebouwen blijven behouden.
Verbouwingswerken en/of volumewijzigingen zijn toegelaten binnen de op het plan bestemde zone. Grondige verbouwingen zijn verboden.
Elke verbouwing, volume-, bestemmingswijziging dient grondig bestudeerd te worden met toevoeging van een verantwoordingsnota naar de omgeving en de vormgeving van het perceel.
Bij volledige afbraak is de ondertoon(kleur) van het bestemmingsplan bepalend.

Artikel 20. - Zone voor nutsvoorzieningen - diensten - wonen

Deze zone is in eerste instantie bestemd als zone voor openbaar nut, om de noden en functies op verzorgend gebied voor de kerngemeente te kunnen uitbouwen.
Vooreerst zal betracht worden de schoolgebouwen te renoveren naar een andere gepaste openbare nutsvoorziening, dienst of woonbestemming i.p.v. sloping.
Bij nieuwbouw in het binnengebied dient de bouwhoogte gezien in functie van de normen toepasselijk in het onderwijs.
In het kader van een globale ruimtelijke studie dient de opwaardering van de open ruimte te gebeuren.
Bij het invullen van dit gebied met nieuwe constructies, dient er over gewaakt te worden dat de harmonische samenhang met het gebouw en met de omgeving niet wordt geschaad.
Het gebouwencomplex en de opwaardering van de open ruimte voor culturele bestemming zal in zijn totaliteit aan de bevoegde diensten ter goedkeuring voorgesteld worden.
De maximum bebouwbare oppervlakte bedraagt : V/T + 0,5.
Centrumversterkend gezien dient de bouwhoogte voor woningbouw aan de Wal en de Kloosterstraat bepaald op max.6.00m.

Artikel 21 - Zone voor economische nevenactiviteiten

Zone voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het stil en gezond karakter van de woonomgeving niet schaden.
Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

Zone A: supermarkt - Abdijstraat.

a) Uitbreiding: maximum 50% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.
Géén bediening langs de Transistorstraat.
b) Bouwhoogte: één bouwlaag, max.hoogte 4.50m tot onderkant kroonlijst.
Ingeval van oprichting op de perceelsgrens is de hoogte beperkt tot max.3.00m tot onderkant kroonlijst.
De nokhoogte bedraagt max. 5.50m.
c) inplanting: min. 6.00m t.o.v. Transistorstraat.

ZONE B: supermarkt - Stationsstraat.

- B1: reservatiezone voor parking en groen.
Deze zone komt niet in aanmerking voor bebouwing en staat in relatie met de bestaande handelsactiviteit op B2. Dit bouwverbod blijft van toepassing zolang de handelsactiviteit op B2 blijft bestaan.

- B2: bestaande handelactiviteit en volume blijft behouden.
De bebouwde oppervlakte en volume is de maximum bebouwbare oppervlakte en het maximum volume.

Artikel 22. - Te ontwikkelen wooneenheid rond geklasseerde molen.

In deze zone zijn geschakelde woningen toegelaten.
De maximum bebouwde oppervlakte van het gebied is 50%.
De hoogte der gebouwen is bepaald op maximum 1 bouwlaag.
Alvorens om het even welke constructie op te richten zal een gedetailleerde volumestudie en beplantingsplan over de ganse zone ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bestuur van Monumenten en Landschappen en aan het Bestuur Ruimtelijke Ordening.
De vrije ruimte zal geordend worden in het beplantingsplan.
Gestreefd moet worden om een eenheid op gebied van landschapsarchitectuur met de gebouwen en met de omgeving te realiseren.

Artikel 23. - Zone voor openbaar nut

Elke aanvraag dient beoordeeld te worden in het kader van de omgeving. Alvorens over te gaan tot het wijzigen van het om het even welk deel van de constructie dient er over gewaakt te worden dat de harmonische samenhang van het gebouw met de omgeving niet verstoord wordt.

1. Zone voor bibliotheek, sport- en culturele infrastructuur
Hoogte: max. 2 bouwlagen.
Bebouwbare oppervlakte: maximum gelijkvloerse terreinbezeting: 100%.

2. Kerk
De kerk zal haar bestemming van ontmoetingsplaats behouden.

3. Schoolgebouwen
Alvorens om het even welk deel van het gebied te verbouwen, uit te breiden ..., zal vertrekkende van de bestaande inplanting en volumes, een optie naar uitbouw in harmonie met het bestaande verantwoord worden.
De maximum bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte : 50%.
De maximum bouwhoogte: 2 bouwlagen.

4. Bejaardencentrum

Dit gebied is bestemd als gemeenschapsuitrusting in functie van bejaardenzorg, woningen voor de derde leeftijd, diensten, nutsvoorzieningen, enz.
Om de eenheid op gebied van architectuur en stedebouwkundige uitbouw met het het achterpandig gebied en de uitbouw van park en nutsvoorzieningen te optimaliseren dient een ruimtelijke relatie betracht te worden. De hoogstambomen dienen geïntegreerd te worden in de aanleg.

5. De Burg

Bij het verbouwen, het renoveren of uitbreiden van om het even welk deel van de constructie dient de ontworpen architectuur de harmonische samenhang te benadrukken.
De bestaande woongebouwen gelegen in het gebied mogen hun bestemming behouden.

6. Gemeentehuis

Alvorens om het even welk deel van dit gebied te verbouwen, uit te breiden ..., zal, vertrekkende van de bestaande inplanting en volumes, een optie naar uitbouw in harmonie met het bestaande verantwoord worden.
De maximum gelijkvloerse bebouwde oppervlakte bedraagt 50% van het terrein.
De hoogte van het gebouw: 2 à 3 bouwlagen onder de kroonlijst.
Langs de Wal zal er naar gestreefd worden het gesloten karakter te realiseren.

7. Belgacom

De normen van de bevoegde dienst zijn van toepassing.
Alvorens om het even welk deel van dit gebied te verbouwen, uit te breiden, zal vertrekkende van de bestaande inplanting en volumes, een optie naar uitbouw in harmonie met de bestaande omgeving verantwoord worden.
Hoogte van het gebouw: 2 bouwlagen + zadeldak.

8. Molen

Bestemming als monument te behouden. Uitbreidings- of verbouwingswerken zulter goedkeuring voorgelegd worden aan het Bestuur van Monumenten en Landschappen en aan AROHM.

Artikel 24. - Zone voor wegenis en daarbijhorende vrije ruimte

Bij eventuele wijziging van de infrastructuur dient rekening te worden gehouden met de leefbaarheidsnoden van de omgeving. De visie over de aanleg van het openbaar domein vindt zijn weerslag in het gegeven dat ieder detail of wijziging aan het openbaar domein kadert in het binnen de gemeente opgesteld verkeerscirculatieplan.

Artikel 25. - Zone voor spoorweg.

De normen van de bevoegde dienst zijn van toepassing.

Opgesteld, Hamont-Achel 27 februari 1995.
Aangepast, Hamont-Achel 5 mei 1995.

c.v.

Provincie Limburg
Arrondissment Maaseik
Stad Hamont-Achel

Bijzonder Plan van Aanleg
"HAMONT-CENTUM"

Bijlage: modelprofiel

art.9: Z 2a3

art.9: Z 2a3

art. 9: Z 2

art. 9: Z 2

art. 9 : Z2

art. 9 : Z.2 B

art. 10 Z 2

art. 10 : Z 2

art. 10 : Z 2

art. 10 Z 1 a 2

art. 10 : Z 1 à 2

art. 10 : Z 1 à 2

art. 14 : Z 1 à 2 - 2 Z

art.15: Z1

art.15: Z1 à 2.

art.15 : Z2

max. 45°
min. 20°
max. 10.00
max. 6.00
max. 12.00
max. 15.00
max. 17.00
max. 20.00