

PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT MAASEIK
STAD MAASEIK

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BERG HET GEHUCHT" wijziging en uitbreiding

STEDENBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
 EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
 d.d. 27/07/1994
 Brussel, 23-11-1998

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams
 minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
 Afdeling Ruimtelijke Planning
 Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt

Steve STEVAERT

Hasselt, de 06.12.1994
 15.12.1994
 12.06.1997

De Stedenbouwkundige,



VOOR EENSLEUDEND AFSCHRIFT
 hoofdmedewerker



W. WITTOCK

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 29/07/1997

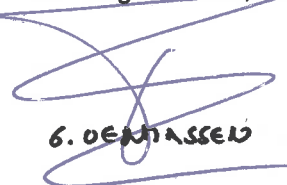
De Secretaris,



P. CRAUX



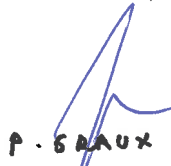
De Burgemeester,



G. UENTASSEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek
 op het gemeentehuis werd neergelegd
 van 20/01/1997 tot 29/01/1997

De Secretaris,



P. CRAUX



De Burgemeester,



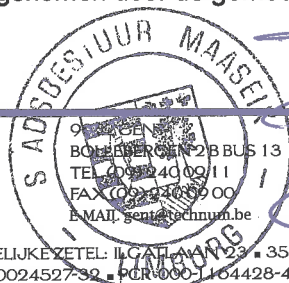
G. UENTASSEN

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 29/06/1998

De Secretaris,



P. CRAUX



De Burgemeester,



G. UENTASSEN

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

3500 HASSELT
 BOELENBERG 2B 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 LEUVEN
 CRENSSTRAAT 1 B
 TEL (016) 35 99 99
 FAX (016) 35 35 29
 E-MAIL leuven@technum.be

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----------|
| DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN | 3 |
| ARTIKEL 1 : GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN - WIJZIGINGS- EN UITBREIDINGSPLAN | 3 |
| ARTIKEL 2 : PARKEERPLAATSEN | 3 |
| ARTIKEL 3 : PUBLICITEIT | 3 |
| ARTIKEL 4 : NUTSVOORZIENINGEN | 3 |
| ARTIKEL 5 : ALGEMEEN ARCHITEKTONISCH VOORKOMEN | 3 |
| ARTIKEL 6 : TERMINOLOGIE | 3 |
| DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 5 |
| TITEL 2.1 : ZONES VOOR RECREATIE EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN | 5 |
| ARTIKEL 7 : ZONE VOOR WEEKENDVERBLIJVEN | 5 |
| ARTIKEL 8 : ZONE VOOR VERBLIJSACCOMMODATIE | 5 |
| ARTIKEL 9 : ZONE VOOR UITBATINGSGEBOUWEN | 5 |
| ARTIKEL 10 : OVERGANGSZONE | 5 |
| TITEL 2.2 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN | 6 |
| ARTIKEL 11 : ZONE VOOR OPEN RUIMTE | 6 |
| ARTIKEL 12 : BUFFERZONE | 6 |
| TITEL 2.3 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN | 7 |
| ARTIKEL 13 : ALGEMEEN | 7 |
| ARTIKEL 14 : WEGENIS | 7 |
| ARTIKEL 15 : ZONE VOOR PARKING MET GROEN | 7 |
| ARTIKEL 16 : HOOFDONTSLUITING | 7 |
| DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | 8 |
| ARTIKEL 17 : ALGEMEEN | 8 |
| ARTIKEL 18 : ZONES VOOR WEEKENDVERBLIJVEN | 9 |
| ARTIKEL 19 : ZONE VOOR VERBIJSACCOMMODATIE | 10 |
| ARTIKEL 20 : ZONE VOOR UITBATINGSGEBOUWEN | 11 |



Wijperlobes teksten

DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan - Wijzigings- en uitbreidingsplan

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

Artikel 2 : Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief (actueel de Ministeriële Omzendbrief van 20 oktober 1982 en eventueel vervangende onderrichtingen) aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen (woon-, winkel-, bureelgebouwen, e.a.) is van toepassing.

Artikel 3 : Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitskabinen, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes mag mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, parking, zone voor open ruimte, e.d.

Artikel 5 : Algemeen 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.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Artikel 6 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **Bouwhoogte**
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevelbekroning (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
2. **Bouwlaag**
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.
- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..
3. **Bungalow**
Gebouw uitgerust om te verhuren als vakantiewoning voor korte verblijven.
4. **Garage**
 1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
 2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
5. **Gebouw**
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
6. **Gevel**
Buitenmuur van een gebouw.
7. **Gevelbekroning - kroonlijst**
Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).
8. **Gevelement**
Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstrekt over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).

9. Harmonie
Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.
10. Constructie
Eik bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
11. Plat dak
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
12. Rooilijn
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
13. Schuin dak (hellend dak)
Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
14. Straatbeeld
Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein.
Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
15. Terras
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.
16. Uitbouw
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
17. Uitsprong
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
18. Venster in het dakvlak
Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.
19. Verdieping
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.
20. Woning
Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.
21. Zadeldak
Schuindak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1 : ZONES VOOR RECREATIE EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN

Artikel 7 : Zone voor weekendverblijven

Zone voorbehouden voor de oprichting van bungalows in een losse of geschakelde bouwvorm. De aanleg van een hoofdontsluiting (art. 16) en de wegenis met kleinschalige parkeerplaatsen noodzakelijk voor het goed functioneren van deze zones is toegelaten. De plaatsing van caravans, woonaanhangwagens of andere soortgelijke verblijven is niet toegelaten. Bestendig wonen is niet toegelaten. De bebouwing dient te beantwoorden aan de voorschriften van art. 18

Artikel 8 : Zone voor verblijfsaccommodatie

Zone voorbehouden voor de oprichting van vakantie-appartementen en hotelkamers met bijhorende voorzieningen. De aanleg van de wegenis noodzakelijk voor het bedienen van de diverse functies aanwezig op het terrein is eveneens toegestaan. Bestendig wonen is niet toegelaten in deze zone. De bebouwing dient te beantwoorden aan de voorschriften van art. 19.

Artikel 9 : Zone voor uitbatingsgebouwen

Zone voorbehouden voor de bouw van uitbatingsgebouwen, zoals horeca, indoor-sportaccommodaties, fietsenverhuur, kinderboerderij, evenementenhal of een klein warenhuis (max. 500 m²), enz.... De aanleg van de wegenis noodzakelijk voor het bedienen van de diverse functies aanwezig op het terrein is eveneens toegestaan. De oprichting van één woning voor directie of conciërge is in deze zones toegelaten. De oppervlakte van deze woning bedraagt maximum 300 m² en zij dient ruimtelijk geïntegreerd te zijn in de totaliteit van het gebied. De bebouwing dient te beantwoorden aan de voorschriften van art. 20.

Artikel 10 : Overgangszone

Deze zone wordt voorbehouden voor de inrichting van een overgangsgedebied tussen de zones voor verblijfsaccommodatie, uitbatingsgebouwen en open ruimten, waardoor deze verschillende functies in elkaar kunnen overlopen. De voorschriften van respectievelijk artikel 8, artikel 9 en artikel 11 kunnen hier van toepassing zijn.

TITEL 2.2 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

Artikel 11 : Zone voor open ruimte

In deze zone mogen worden gerealiseerd, algemene of typische voorzieningen, werkzaamheden of handelingen, die de recreatieve leefbaarheid van het gebied bevorderen.

Hierin zijn begrepen :

- de aanleg van groene ruimten (beplanting en/of bebossing) ter bevordering en wederinrichting van het landschappelijk gegeven,
- de aanleg van openluchtsportterreinen zoals voetbalveld, tennisvelden, speeltuinen, trap- en loopveldjes, ligweiden, kabelbaan, go-cartpiste, toboggan-baan, en dergelijke,
- de aanleg van typische binnenmeertjes of waterpartijen met de nadruk op zachte recreatie,
- de aanleg van wandelpaden en typisch parkmeubilair zoals verlichting, zitbanken, pergola's, vuilnisbakken, zithoeken, zandbakken, ...,
- de oprichting van schuilhokken, andere nutsgebouwtjes en uitbatingsgebouwtjes met beperkte functie is toegelaten, de maximale oppervlakte van alle gebouwen samen in deze zone bedraagt 1 % van de totale oppervlakte van deze zone,
- de aanleg van een hoofdontsluiting (art. 16) en de wegenis noodzakelijk voor het goed functioneren van het gebied.

Artikel 12 : Bufferzone

Een groene bufferzone is verplichtend op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekgroen, ecologisch groen als ook door haar esthetisch uitzicht.

De beplantingen zullen gerealiseerd worden op een aarden wal met een minimum hoogte van 1.50 m. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten, uitgezonderd voor het realiseren van nooduitgangen.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

TITEL 2.3 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

Artikel 13 : 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 14 : Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegkode is hier van toepassing. Langs deze weg kunnen groenbeplantingen en hoogstammige bomen aangepast aan de omgeving voorzien worden. Er zal enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen soorten.

Artikel 15 : Zone voor parking met groen

Zone voorbehouden voor de aanleg van parkeerplaatsen in een aangepast groenkader. Het parkeergebeuren zal degelijk georganiseerd worden.

De parkeerplaatsen zullen niet enkel toegankelijk zijn voor de gasten van de verblijven, maar ook voor dagrecreanten en fietsers en voetgangers die in de omgeving verblijven.

De beplanting zal zodanig geschieden dat zij visueel zal domineren t.o.v. de parkeerfunctie.

Artikel 16 : Hoofdontsluiting

Intern door het gebied wordt een hoofdontsluitingsweg aangelegd. Deze is indicatief op het plan aangeduid en moet kaderen in het globaal ontwikkelingsplan voor de totaliteit.

Deze weg vormt de verbinding tussen de diverse bestemmingen.

De weg heeft een verharde breedte van minimum 4.00 m en maximum 6.00 m.

Plaatselijke verbredingen ten behoeve van laden en lossen of kleinschalige parkeerpleintjes, evenals toegangswegen naar plaatselijke verbijfsgebouwen en nutsvoorzieningen, zijn toegestaan

De infrastructuurwerken worden steeds gepland en uitgevoerd met respect voor het karakter en de leefbaarheid van de omgeving. De aard van de materialen zal bepaald worden in overleg met de diensten AROHM en AMINAL.

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 17 : Algemeen

a. Realisatie

De realisatie van het gebied kan in verschillende fasen verlopen, elke fase dient echter te kaderen in globaal ontwikkelingsplan voor het ganse gebied.

Dit globaal ontwikkelingsplan zal voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Gemeentebestuur en de adviserende Hogere Beleidsinstanties inzake Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

Elke definitieve bouwaanvraag of deeloperatie dient naast het globaal ontwikkelingsplan, een gedetailleerd beplantingsplan (landschapsplan) en een nivelleringsplan te bevatten. Elke ingreep of handeling zal steeds gebeuren met respect voor de karakteristieken van het terrein en zijn omgeving. De verschillende op het plan aangeduide bestemmingszones zullen uiteindelijk één samenhangend geheel vormen, door de uitrusting van de infrastructuur, de inplanting van de gebouwen en de beplantingen.

De oprichting van gebouwen kan slechts worden toegestaan nadat :

- ofwel de infrastructuurwerken, de riolering, de electriciteit, de openbare verlichting, de wegenis, de parkings, enz aangelegd en uitgerust zijn;
- ofwel de nodige waarborgen gegeven zijn teneinde de uitbouw te garanderen.

b. Materiaalgebruik

Alle buitengevels en 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, voor het buitenschrijnwerk zullen bij voorkeur donkere kleuren gekozen worden,
- de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de omgeving,
- enkel het gebruik van duurzame materialen is toegelaten,
- de hellende daken zullen worden afgedekt met materialen zoals pannen, natuurleien, zink, koper, shingles of andere esthetisch verantwoorde materialen,
- de dakbedekking voor een groep aaneengeschaalde bungalows zal voor de hele groep dezelfde zijn,
- de aard der materialen voor de aanleg van de ontsluitings- en bedieningswegen zal vastgelegd worden in overleg met de diensten van AROHM en AMINAL.

Artikel 18 : Zones voor weekendverblijvena. Algemeen

De voorschriften van artikel 17 zijn van toepassing op deze zone.

De realisatie van deze zone zal gebeuren in 3 fasen.

| | | | |
|--------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Fase 1 | Aan de Warstraat | 75 - 85 bungalows | |
| Fase 2 | Aan de Bergervenstraat | 75 - 85 bungalows | + 10 - 20 appartementen |
| Fase 3 | Aan de camping van de Bond | 110 - 155 bungalows | |

b. Inplanting en volume

- De regelgeving binnen het decreet op de weekendverblijven is van toepassing.
- In de zone gemerkt A is de bouw van een uitkijktoren toegelaten, de hoogte van deze toren bedraagt maximaal 15.00 m, onderaan deze toren mag eveneens een uitbatingsruimte voorzien worden. De oppervlakte van deze uitbatingsruimte bedraagt maximaal 50 m².
- Geschakelde groepen bestaan uit maximum 15 eenheden. Om een verantwoorde landschappelijke inpassing en de nodige privacy voor de bungalows te bekomen, zullen de verblijven niet op één rij, doch in onderling verspringing ingeplant worden.
- De dichtheid per ha bedraagt minimum 15 en maximum 35 bungalows.
- Langs alle grenzen met percelen van derden is het verplicht een bufferzone van 10.00 m te voorzien. Deze zone dient over de gehele oppervlakte beplant te worden met een permanente beplanting. Alle bebouwing en/of het stapelen van materialen is in deze zone verboden.
- De maximale oppervlakte per bungalow bedraagt 60 m², de hoogte bedraagt maximum 5.00 m tussen bestaand maaiveld en bovenkant kroonlijst. De daken mogen zowel hellend als plat afgedekt worden. Bungalows die ingeplant worden langs de waterkant dienen op minimum 8.00 m van de gemiddelde waterlijn ingeplant te worden.
- De bungalows dienen binnen een zone op een evenwichtige wijze ingeplant te worden.
- Per 2 bungalows dient minimum 1 parkeerplaats voorzien te worden.

c. Vrije ruimte

- De niet bebouwde oppervlakten dienen ingericht te worden in functie van de aangrenzende zones (zone voor open ruimte), zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat tussen de verschillende bestemmingen.

Artikel 19 : Zone voor verbijfsaccommodatiea. Algemeen

De voorschriften van artikel 17 zijn van toepassing op deze zone.

b. Inplanting en volume

- De gebouwen dienen integraal ingeplant te worden binnen de zone aangeduid op het plan.
- De bouwhoogte tussen bestaand maaiveld en bovenkant gevelbekroning bedraagt minimum 3.50 m en maximum 6.50 m.
- De te gebruiken dakvorm moet in functie zijn van het totale bouwblokvolume en te verzoenen zijn met de rest van de omgeving. Schuine daken zijn in hoofdzaak zadeldaken. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze harmoniseren met hun omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de kroonlijst.

c. Vrije ruimte

- De niet bebouwde oppervlakten dienen ingericht te worden in functie van de aangrenzende zones (zone voor open ruimte), zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat tussen de verschillende bestemmingen.

Artikel 20 : Zone voor uitbatingsgebouwen**a. Algemeen**

De voorschriften van artikel 17 zijn van toepassing op deze zone.

b. Inplanting en volume

- De gebouwen dienen integraal ingeplant te worden binnen de zone aangeduid op het plan.
- De bouwhoogte tussen bestaand maaiveld en bovenkant gevelbekroning bedraagt minimum 3.50 m en maximum 6.50 m.
- De te gebruiken dakvorm moet in functie zijn van het totale bouwblokvolume en te verzoenen zijn met de rest van de omgeving. Schuine daken zijn in hoofdzaak zadeldaken. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze harmoniëren met hun omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de kroonlijst.

c. Vrije ruimte

- De niet bebouwde oppervlakten dienen ingericht te worden in functie van de aangrenzende zones (zone voor open ruimte), zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat tussen de verschillende bestemmingen.