



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN WOONWAGENTERREIN EIKAART

1. Bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze zone wordt ingericht als woonwagenterrein, waarbij een woonwagen gedefinieerd kan worden als een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid doch met verankering in de grond en bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning.	Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg en inrichting van een woonwagenterrein met als functie uitsluitend wonen. Diensten en handel zijn niet toegelaten in deze zone. Het oprichten van chalets is verboden.

1.2. Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het woonwagenterrein wordt opgevat als een traditionele verkaveling en wordt dus op eenzelfde manier vormgegeven. Dat wil zeggen dat er een effectieve perceelsindeling zal komen op terrein. Iedere woonwagenterreininwoner heeft daarbij dus zijn eigen privaat perceel waar zijn woonwagenterreinen op staat ingeplant. De woonwagenterreinen worden allemaal rond een centraal plein opgesteld.	Er kan geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden voor het plaatsen van een individuele woonwagen vooraleer de stad beschikt over een goedgekeurd verkavelingsplan voor het terrein.

2. Voorschriften bestemming

2.1. Bestemming woonwagenterreinen

2.1.A. Hoofdbestemming woonwagenterreinen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meer gezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geadviseerd voor een standplaats voor één woonwagen.	Enkel eengezinswoningen in de vorm van woonwagenterreinen worden toegelaten.

2.1.B. Nevenbestemming woonwagenterreinen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.

2.2. Bestemming bijgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Een aantal van deze woonwagenbewoners willen naast hun woonwagen een hondenhok inplanten. Omdat het op de individuele percelen mogelijk zou zijn om dit te realiseren en omdat er ook ruimte voorzien moet zijn voor de inplanting van een sanitaire blok, wordt er geopteerd om te werken met een maximum bebouwbare oppervlakte van 165m ² (grote woonwagen + sanitaire blok + eventueel hondenhok).	De functie van de bijgebouwen is het onderbrengen van een sanitair gedeelte en een berging enerzijds en een hondenhok anderzijds. De bebouwing mag per perceel maximum 165 m ² zijn.

2.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door de kavels smal te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen.

3. Voorschriften percelen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De percelen hebben een minimale afmeting van ongeveer 15.00 m X 20.00 m en dit omwille van het feit dat de nieuwe woonwagens ongeveer 10.00 m X 15.00 m groot zijn .	De individuele percelen hebben een oppervlakte van minimum 250 m ² en maximum 400 m ² . Voor de maximumoppervlakte kan een afwijking toegelaten worden in functie van restpercelen die door de perceelsconfiguratie of omwille van de globale inrichting van het woonwagenterrein een grotere terreinoppervlakte krijgen.

4. Voorschriften gebouwen

4.1. Voorschriften woonwagens

4.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'. Dit kan door de woonwagens in het midden van het perceel te plaatsen ten voordele van een optimale en maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.	Open bebouwing

4.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om binnen elk perceel een inplanting van de woonwagens te verkrijgen die ervoor zorgt dat de ruimte binnen het plangebied geordend wordt en dat er binnen het perceel nog voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve private inrichting, is het aangewezen om de voorgevels van de woonwagens allemaal op een vaste afstand tot de voorste perceelsgrens in te planten. Indien hiervoor een minimum afstand van 1,50 m gehanteerd wordt, hebben de percelen een achterste 'onbebouwd' gedeelte van ongeveer 3,50 m diep.</p> <p>Verder is het belangrijk dat aan beide zijden van de woonwagens minimum 2,00 m ten opzichte van de laterale perceelsgrens wordt vrijgehouden van bebouwing zodat de onderlinge tussenafstand van de woonwagens minimum 4,00 m is en dit omwille van de privacy-redenen (het trekken van lichten en zichten). Aangezien de bewoners hun wagen ook op hun eigen individueel terrein moeten kunnen plaatsen, is het aangewezen om aan één zijde van de woonwagen nog 1,00 m extra vrije ruimte te verplichten, dus 3,00 m.</p>	<p>De woonwagens worden ingeplant op minimum 1,50 m van de voorste perceelsgrens.</p> <p>Een afwijking op deze regel is enkel toegelaten in functie van de vorm van het perceel in relatie tot de inplanting van de woonwagens.</p> <p>De afstand tot de laterale perceelsgrenzen bedraagt aan één zijde verplicht 2,00 m en aan de andere zijde minimum 3,00 m.</p>

4.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.</p> <p>Het is in de toekomst niet mogelijk om bovenop woonwagens – die uit één bouwlaag bestaan – nog een constructie te plaatsen.</p>	Bouwhoogte maximum één bouwlaag.

4.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Omdat er op de percelen bestaande woonwagens worden ingeplant, hoeft dit geen toelichting.	Gevelmaterialen: vrij te kiezen. Dakvorm: vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

4.2. Voorschriften bijgebouw(en)

4.2.A. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het is dus mogelijk om een sanitaire blok in te planten aan de achterzijde van de woonwagen. Er wordt geopteerd voor de achterzijde omdat daar, door de aanduiding van de voorbouwlijn op minimum 1,50 m van de voorste perceelsgrens, de meeste ruimte beschikbaar is. Teneinde een eenvormig beeld te creëren, is het wenselijk dat de sanitaire blokken zoveel als mogelijk minimum per twee gekoppeld worden.	Het is toegelaten om één sanitaire blok per individueel perceel op te richten. Deze sanitaire blok heeft een minimumoppervlakte van 8,00 m ² en een maximumoppervlakte van 18,00 m ² . Alle sanitaire blokken hebben hetzelfde uitzicht en dezelfde afmetingen. De sanitaire blokken worden opgericht op 1,00 m van de rand van het terrein. De sanitaire blokken worden minimum per twee gekoppeld. Bij een oneven aantal percelen kan er één perceel een afzonderlijke sanitaire blok hebben.

4.2.B. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere woonwagens beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. Deze sanitaire bouwblokken hebben één bouwlaag en een plat dak (helling minder dan 10%) of een hellend dak. De maximum kroonlijsthoogte (de hoogte van het gebouw, gemeten vanaf het peil van het maaiveld tot en met de kroonlijst) is beperkt tot 3,00 m.	De sanitaire blok heeft één bouwlaag en een plat of een hellend dak. De maximum kroonlijsthoogte is 3,00 m.

4.2.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze blokken moeten een uniform uitzicht hebben (net zoals de hagen) om een gestructureerd beeld van het woonwagenvak te bekomen. Deze sanitaire blok moet minimum een lavabo, douche, toilet en een uitgietsbak kunnen herbergen. Bovendien moet er een aansluiting zijn voor een wasmachine en een droogkast en zou deze sanitaire blok ook deels als tuinberging kunnen fungeren.	Per gebouw dient gestreefd te worden naar een eigentijdse, kwalitatieve architectuur met als resultaat dat alle constructies of groep van constructies in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving alsook op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en – hoogte, in- en uitsprongen,

	<p>gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) afgestemd zijn op elkaar en/of aansluiten bij kenmerkende en beeldbepalende elementen in de omgeving. De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen en in kleuren aangepast aan de omgeving. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Het concept dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid en die van de aangrenzende wooneenheden gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning.</p>
--	---

4.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen betreffende de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen vóór het dienstgebouw toegelaten (max 6,50 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

5. Niet-bebouwd gedeelte

5.1. Reliefwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met uitzondering van een aangelegd talud aan de oostzijde van de bestaande weg, is het terrein zeer vlak, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Dit bestaand talud zal verwijderd worden. Om wagens te vermijden op het gemeenschappelijk terrein zal het reliëf van dit terrein trapsgewijs (met dubbele borduur) verhoogd worden met 250mm.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, behalve voor het gemeenschappelijk terrein.</p>

5.2. Openbaar domein

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Woonwagenbewoners leven met een aantal mensen op een beperkte oppervlakte in privé-eigendom en zij vormen onderling een samenhangende leefgroep. Het is belangrijk</p>	<p>Binnen deze zone wordt minimum 40% van de oppervlakte ingericht als gemeenschappelijke ruimte, inclusief de zone voor buffer.</p>

<p>dat er dan voldoende ruimte is voor sociaal contact en dat deze ruimte op een kwalitatieve manier wordt vormgegeven. Daarom wordt er in de inrichtingschets geopteerd om een pleintje aan te leggen dat gezamenlijk gebruikt wordt en waar alle woonwagens op georiënteerd worden. Het aandeel gemeenschappelijke ruimte binnen het totaal gebied is dus belangrijk en moet dan ook minimum 40% bedragen. Binnen deze ruimte mag geen bebouwing voorkomen.</p>	
---	--

5.3. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het openbaar domein komt het grootste aandeel verharding terug in verhouding tot het volledige projectgebied. Gezien de ligging van het projectgebied in een zeer groene, waterrijke omgeving, moet bij de keuze van de verhardingsmaterialen erop gelet worden dat er kleinschalige materialen gebruikt worden zoals bijvoorbeeld grind, dolomiet, klinkers, betonstraatstenen, grasdallen, Een asfaltverharding kan bijvoorbeeld niet toegelaten worden, ook niet voor de aanleg van een rijweg. Dit soort materialen moet niet enkel in het gedeelte van het openbaar domein gebruikt worden, maar uiteraard eveneens op de private percelen.</p>	<p>Voor de verharding worden enkel kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg toegelaten.</p>

5.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien een gedeelte van deze zone het karakter van openbaar domein krijgt en een gedeelte het karakter van private percelen, moet het ook mogelijk zijn om bij de inrichting van dat openbaar domein straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, een gemeenschappelijke brievenbus op de rooilijn, maar ook nutsleidingen te plaatsen.</p>	<p>Het plaatsen van straatmeubilair en nutsvoorzieningen is toegelaten.</p>

5.4. Afsluitingen

5.4.A. Afsluitingen naar omliggende gebieden

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
-------------	---------------------------------

<p>Naar de omliggende gebieden moet een minimale vorm van buffering voorzien worden.</p> <p>Dit kan in de vorm van een haag op de rand van het plangebied met het natuurgebied en met de KMO-zone. Er wordt geopteerd voor een haagafsluiting en geen andere vaste constructies zoals een begroeide draadafsluiting omdat het hier een zeer groene, natuurlijke omgeving betreft waarbij een haag een betere ruimtelijke integratie bewerkstelligt.</p> <p>Voor de veiligheid wordt toch ook een draadafsluiting op het terrein geplaatst (behalve aan de straatzijde) op 1,00 m van de grens van het terrein. Op die manier is de draad niet zichtbaar vanuit de omliggende gebieden, maar biedt zij toch een meerwaarde.</p> <p>Er wordt ook geopteerd om Ligustrum Vulgare aan te planten op de rand van het terrein omdat deze plant inheems en streekeigen is en daardoor goed aansluit bij de natuurlijke en landschappelijke structuur van de omgeving.</p>	<p>Op de rand van het plangebied, behalve aan de straatkant, wordt verplicht een haag van het type Ligustrum Vulgare aangeplant van minimum 1,80 m hoog.</p> <p>Op 1,00 m van de rand van het plangebied, behalve aan de straatkant, wordt verplicht een draadafsluiting opgericht met een minimum hoogte van 1,80 m.</p>
--	---

5.4.B. Afsluitingen tussen percelen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De perceelsindeling wordt ruimtelijk gevisualiseerd; dat wil zeggen dat elk perceel afgebakend wordt door een lage draad die begroeid kan worden of waar een haag voor geplaatst kan worden naar wens van de bewoners.</p> <p>Bij de inrichting van het terrein zal het stadsbestuur de draadafsluitingen plaatsen. De bewoners die ervoor opteren om een klimplant of andere groenelementen te gebruiken, zullen dan zelf instaan voor het onderhoud van dat groen.</p>	<p>De perceelsindeling wordt ruimtelijk gevisualiseerd d.m.v. een draadafsluiting op de laterale perceelsgrenzen van minimum 1,20 m hoog.</p>

6. Bepalingen met betrekking tot beheer

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het woonwagenpark wordt aangelegd op grond in eigendom van de stad Bilzen. De stadsdiensten zullen dan ook instaan voor het beheer van de delen van deze zone die gemeenschappelijk door alle woonwagenbewoners gebruikt worden.</p>	<p>Het beheer van de verschillende delen van de zone voor woonwagenpark (perceelsdelen) wordt na aanleg overgedragen aan één enkele beheerder. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer en volgens het huishoudelijk reglement</p>

