

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "LICHTVELD" herziening

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ARTIKEL 14

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

Hasselt, de 13 maart 2001
 20 maart 2001
 4 september 2001
 23 november 2001
 29 augustus 2002

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van tot

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	3
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Lichtveld" herziening	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Afsluitingen	3
<i>Vrijliggende perceelsgrenzen</i>	3
<i>Mandelige perceelsgrenzen</i>	4
1.5. Publiciteit	4
1.6. Nutsvoorzieningen	4
1.7. Algemeen architectonisch voorkomen	4
1.8. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	5
1.9. Terminologie	5
2. BEPALINGEN PER ZONE	8
Art. 1. Zone voor wonen WO gesloten bebouwing	8
Bestemmingsvoorschriften	8
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	8
Art. 2. : Zone voor wonen WO half open en gesloten bebouwing	10
Bestemmingsvoorschriften	10
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	10
Art. 3. Zone voor wonen WO half open en open bebouwing	12
Bestemmingsvoorschriften	12
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	12
Art. 4. : Zone voor wonen WO open bebouwing	14
Bestemmingsvoorschriften	14
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	14
Art. 5. : Zone voor economische nevenactiviteiten	16
Bestemmingsvoorschriften	16
Bebouwingsvoorschriften	16
Art. 6. : Zone voor aanhorigheden	17
Bestemmingsvoorschriften	17
Bebouwingsvoorschriften	17
Art. 7. : Zone voor openbaar nut	17
Bestemmings-, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	17
Art. 8. : Zone voor garages	18
Bestemmingsvoorschriften	18
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	18
Art. 9. : Zone voor tuinen	18
Bestemmingsvoorschriften	18
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	18
Art. 10. : Zone voor voortuinen	19
Bestemmingsvoorschriften	19
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	19
Art. 11. : Buffergroen	19
Art. 12. : Zone voor openbaar groen	19
Art. 13. : Zone voor parkgebied, openbaar en privaat	19
Art. 14. : Zone voor wegen	20
Art. 15. : Zone voor private weg	20

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Lichtveld" herziening

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

1.2. Verordenende kracht

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften en het onteigeningsplan maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit B.P.A..

1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de Bepalingen per zone.

1.4. Afsluitingen

Vegetatieve afsluitingen: hagen, struiken en bomen, allen inheems.

Niet – vegetatieve afsluitingen: draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen. Betonplaten en metalen – en PVC panelen zijn niet toegelaten.

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld.

Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Vrijliggende perceelsgrenzen

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00 m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet - vegetatieve afsluiting betreft. Deze heeft een maximum hoogte van 2.00 m. Een muur in metselwerk en houten panelen zijn niet toegestaan.

Vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Mandelige perceelsgrenzen

Bij half – open en gesloten bebouwing mogen afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen worden ingeplant over een afstand van 6.00 m te meten vanaf de achtergevel van de bebouwing.

Deze afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.60 m niet overschrijden.

Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft. Deze heeft een maximum hoogte van 2.60 m. Een vegetatieve afsluiting wordt geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens. Deze heeft een maximum hoogte van 2.60 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Een muur in metselwerk of houten panelen is niet toegestaan.

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

1.5. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

1.6. Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mag mits voorafgaandelijk advies van de stedenbouwkundig ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Schotelantennes mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar op een plat dak voorkomen.

1.7. 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.

Alle nieuwbouw en/of verbouwingen dienen te kaderen in een ontwikkeling gericht op het behoud en/of herstel - en in evenwicht brengen van de karakteristieken van dit centrumgebied in de stad.

Alle constructies, zowel hoofd – als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1.8. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

1.9. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

Bijgebouw

Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht (zone voor tuinen).

Aanhorigheid

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

Bouwhoogte

Is de hoogte te meten van de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

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..

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Bouwlijn

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

Voorgevelbouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw, hoofdgebouw is, kan of moet worden opgericht. Deze lijn kan variabel zijn of verplicht samenvallen met de rooilijn.

Achtergevelbouwlijn

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

Uiterste grens voor hoofdgebouwen

Lijn waarop de voor – zij - of achtergevel van een gebouw, hoofdgebouw effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor het hoofdgebouw. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouw zoals die op plan aangegeven zijn.

Uiterste grens voor aanhorigheden

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw, gelijkvloers effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor bebouwing. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor aanhorigheden zoals die op plan aangegeven zijn.

Grens der bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

Bouwstrook

Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.

Gesloten bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De voorgevelbouwlijn van een gebouw moet aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels. Deze moeten esthetisch verantwoord afgewerkt worden.

Half-open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels. Deze moeten afgewerkt worden als kopgevels. Aan de zijde van de mandelige perceelgrens moet de voorgevelbouwlijn van een gebouw aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

Terras

Buitengedeelte (insprong en/of uitsprong) van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw. Het terras kan voorkomen in de vorm van een balkon of het kan een dakterras zijn, dat als een daktuin wordt ingericht. Bij dakappartementen dient er verplicht een buitenruimte voorzien te worden. Bij andere woonegelegenheden is eveneens een buitenruimte (terras, daktuin, ...) verplicht, met uitzondering van die gevallen waarbij het praktisch niet realiseerbaar is. De bruikbaarheid van deze terrasruimte staat voorop. Ook moet bij de inrichting en de plaats van het terras rekening worden gehouden met het handhaven van de privacy van alle naburige bewoners.

Bebouwingsindex B/T

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende projectzone.

Vloerindex V/T

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende projectzone.

Bruto-vloeroppervlakte

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden. Naast de kelder verdieping wordt ook de dakverdieping niet meegerekend.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen. De privacy van de naburige panden moet gerespecteerd worden.

Hellend dak

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

Garage

1. Bijgebouw, carport 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.

Wonen

Verblijven van personen in één – of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.

Handel

Onder handel - winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een "opendeur" – karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel - winkelbedrijven worden niet gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, schoonheidsinstituten, manicuur – en pedicuersalons, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, begrafenisondernemingen, interimbureaus en andere.

2. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 1. Zone voor wonen WO gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten. Het laatste pand van de reeks betreft een half open bebouwing. Deze typologie dient te worden toegepast. Artikel 2 is dan van toepassing.

	perceelsbreedte
gesloten bebouwing	minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden, naargelang grafisch weergegeven
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
zijgevelbouwlijn	uiterste grens voor hoofdgebouwen afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van 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.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen, en/of de zone voor aanhorigheden en/of de zone voor economische nevenactiviteiten aan de achtergevelzijde)

Er mogen geen afritten naar ondergrondse garages rechtstreeks op het openbaar domein uitkomen. De helling naar de ondergrondse garage moet op minimum 3.00 m van de rooilijn aangezet worden.

Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van dakrand of de kroonlijst.	2: twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand. 3: vier volwaardige bouwlagen verplicht tot aan de dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 12.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verskil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan verdieping maximum 14.00 m

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm is vrij, in harmonie met de rest van de zone en de omgeving. • De leefbaarheid van het dakvolume staat voorop. Meerdere woongelegenheden mogen hier ingericht worden. Er moet een terras bij de woongelegenheden in het dak voorkomen. Bij gebouwen met een platte dakenarchitectuur mag boven de verplichte kroonlijsthoogte en terugspringend t.o.v. de voor- en achterbouwlijn een volume ontwikkeld worden met een bouwhoogte van max. 3m en begrepen onder een fictief hellend dakvolume van 45°. • bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. • Wanneer het pand 2 bouwlagen telt en een hellend dak wordt toegepast bedraagt de maximum nokhoogte 4.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. • Wanneer het pand 3, 4 of 5 bouwlagen telt en een hellend dak wordt toegepast dan bedraagt de nokhoogte maximum 6.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. • de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	--

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 2. : Zone voor wonen WO half open en gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone zijn enkel half-open en gesloten bebouwing toegelaten. Het laatste pand van de reeks betreft een half-open bebouwing. Deze typologie dient dan te worden toegepast.

	perceelsbreedte
half open bebouwing	minimum 9.00 m
gesloten bebouwing	minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden, naargelang grafisch weergegeven
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
zijgevelbouwlijn	uiterste grens voor hoofdgebouwen afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van 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.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen, en/of de zone voor aanhorigheden en/of de zone voor economische nevenactiviteiten aan de achtergevelzijde)

Er mogen geen afritten naar ondergrondse garages rechtstreeks op het openbaar domein uitkomen. De helling naar de ondergrondse garage moet op minimum 3.00 m van de rooilijn aangezet worden.

Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst	2 : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand. 3 : drie volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 9.00 m met een marge van 1.00 m te meten vanaf het niveau van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verschil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan verdieping maximum 14.00 m

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm is vrij, maar in harmonie met de rest van de zone en de omgeving. • De leefbaarheid van het dakvolume staat voorop. Meerdere woongelegenheden mogen hier ingericht worden. Er moet een terras bij de woongelegenheden in het dak voorkomen. • Bij gebouwen met een platte dakenarchitectuur mag boven de verplichte kroonlijsthoogte en terugspringend t.o.v. de voor- en achterbouwlijn een volume ontwikkeld worden met een bouwhoogte van max. 3m en begrepen onder een fictief hellend dakvolume van 45°. • bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. • Wanneer het pand 2 bouwlagen telt en een hellend dak wordt toegepast bedraagt de maximum nokhoogte 4.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. • Wanneer het pand 3 bouwlagen telt en een hellend dak wordt toegepast dan bedraagt de nokhoogte maximum 6.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. • de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	--

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 3. Zone voor wonen WO half open en open bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen of half-open bebouwing mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
half-open bebouwing	minimum 12.00 m
alleenstaande woning	minimum 18.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden of voor hoofdgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of gelijk met rooilijn
zijgevelbouwlijn	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van 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.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor-en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen, en/of de zone voor aanhorigheden en/of de zone voor economische nevenactiviteiten aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van dakrand of de kroonlijst	2: twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand. X: twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verskil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moet op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	maximum 20.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan; verdieping maximum 15.00 m.

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm is vrij. Bij hellende daken wordt de nokhoogte beperkt tot 7.00 m t.o.v. de bovenkant van de kroonlijst. • Bij gebouwen met een platte dakenarchitectuur mag boven de verplichte kroonlijsthoogte en terugspringend t.o.v. de voor- en achterbouwlijn een volume ontwikkeld worden met een bouwhoogte van max. 3m en begrepen onder een fictief hellend dakvolume van 45°. • De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	---

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 4. : Zone voor wonen WO open bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • woonfunctie
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • handel, kantoren, diensten, vrije beroepen, geen productieactiviteit • de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
alleenstaande woning	minimum 18.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden.
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	afstand van de zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen.
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van 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.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor-en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst	X : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegelaten tot dakrand of kroonlijst; De maximum hoogte bedraagt 6.00 m, met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
diepte	Maximum 20.00 m; tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan, verdieping maximum 15.00 m.

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm is vrij. Bij hellende daken wordt de nokhoogte beperkt tot 7.00 m t.o.v. de bovenkant van de kroonlijst. • De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
---------	--

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Nabestemming

Het pand aangegeven met een dubbele kleur (verticale arcering): zone voor open bebouwing en zone voor voortuin aan de Molenstraat:

Dit pand kan blijven bestaan in de huidige configuratie zoals de bestaande vergunningstoestand aangeeft. Instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen zijn toegestaan. De maximum bouwdiepte is 20.00 m op het gelijkvloers en op verdieping maximum 15.00 m. Dit te meten vanaf de bestaande voorbouwlijn. Wanneer het pand wordt afgebroken dan dient het pand in de zone voor wonen – open bebouwing te worden opgenomen.

Beeldbepalend gebouw

Aanduiding zwarte stip: het pand aangeduid met een zwarte stip is architecturaal waardevol en beeldbepalend. Volumevermeerderingen zijn toegestaan binnen de aangeduide bebouwingsconfiguratie en conform de voorschriften ter zake. Deze uitbreidingen en verbouwingen dienen te gebeuren met respect voor het oorspronkelijk pand. Het uitzicht en het authentiek voorkomen mag niet geschonden worden. De architecturale eigenheid van het pand moet bewaard blijven.

Art. 5. : Zone voor economische nevenactiviteiten

Bestemmingsvoorschriften

winkelbedrijven	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
diensten	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
horeca	toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staat met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
ambachtelijke bedrijven	toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staan met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
wonen	toegelaten enkel in uitzonderlijke gevallen, wanneer de woonst bij de hoofdbestemming hoort

Bebouwingsvoorschriften

Indien op het gelijkvloers geen van voormelde activiteiten wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie heeft, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor aanhorigheden en/of zone voor tuinen en zullen de voorschriften van desbetreffende zone van kracht zijn.

Plaatsing

achtergevelbouwlijn	op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan.
voorgevelbouwlijn	aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen.
zijgevelbouwlijn	op de perceelsscheiding of minimaal 3.00 m ervan.
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw.

Volume

hoogte	<ul style="list-style-type: none"> • één bouwlaag met een maximum van 4.50 m. • bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m.
diepte	de bestaande configuratie op het bestemmingsplan aangegeven, mag niet overschreden worden.

Dak

Het dak moet plat afgedekt worden en dient een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

In harmonie met het voorliggend gebouw.

Art. 6. : Zone voor aanhorigheden

Bestemmingsvoorschriften

Zone voor constructies die aansluiten op het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Deze constructies dienen dezelfde bestemming te hebben als het hoofdgebouw. Autobergplaatsen en andere bergplaatsen zijn toegelaten.

Indien op het gelijkvloers de activiteiten worden uitgeoefend zoals gesteld in artikel 9 bestemmingsvoorschriften, dan zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor economische nevenactiviteiten en zullen de voorschriften van de desbetreffende zone van kracht zijn.

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing

achtergevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	tegen het hoofdgebouw om er één geheel mee te vormen
zijgevelbouwlijn	zoals ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

Volume

hoogte	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw, maar alleszins beperkt tot 3.50 m tot dakrand.
diepte	maximum tot aan de zonegrens voor aanhorigheden
breedte	maximum gelijk aan de breedte van het hoofdgebouw

Dak

De dakvorm is vrij. De bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw. Het dak mag wel uitgevoerd worden in een ander materiaal, indien het een harmonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.

Art. 7. : Zone voor openbaar nut

Bestemmings-, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen, gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten.

De uitbreidingen van de bebouwing dienen te harmoniëren met de bestaande bebouwing en met de omgeving.

Bij uitbreidings – en verbouwingswerken zullen de bestaande gabariten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden en mogen navolgende bezettingspercentages van het terrein niet overschreden worden. De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden toegestaan.

Afgezien van de randbeplanting dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden

ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlands hoogstammige boomsoorten.

ZONE 01

Zone voor openbaar nut : OCMW stroken voorbehouden voor de administratieve gebouwen, het centrale uitrustingsgebouw, bejaarden voorzieningen. Bij elke bouwaanvraag zal een plan van de totale zone bijgevoegd worden, waarin de nieuwe toestand moet kaderen naar volume en materiaalgebruik. De gearceerde zone mag niet bebouwd worden, maar is voorbehouden als toegangsweg en groeninrichting.

ZONE 02

Zone voor openbaar nut : molenhuis. Strook bestemd voor heemmuseum en beperkte ontmoetingslokalen. De uitbreiding blijft beperkt tot 20 % van het huidige volume en dient te kaderen naar materialenkeuze en volume met het bestaande.

ZONE 03

Zone voor openbaar nut : geklasseerde molen. Het geheel krijgt een museumfunctie, de regelgeving aangaande geklasseerde monumenten is van toepassing.

Art. 8. : Zone voor garages

Bestemmingsvoorschriften

Deze zones worden voorbehouden voor de oprichting van garages en bergplaatsen. Deze moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de tuinaanleg.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Hoogte	de hoogte is beperkt tot 3m50
Materialen	Dezelfde als voor het hoofdgebouw
Daken	De dakvorm is vrij.

Art. 9. : Zone voor tuinen

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen. Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

beplanting
verplicht

Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages zijn toegelaten. In de zone voor publieke tuin is geen bebouwing toegestaan.

volume	<ul style="list-style-type: none"> de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van de zoneoppervlakte per perceel met een max. van 40 m2 en met een maximum hoogte van 3.00 m tot aan de dakrand.
--------	--

materialen	<ul style="list-style-type: none"> • zelfde materiaal als voor het hoofdgebouw; • andere: esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout.
dak	<ul style="list-style-type: none"> • dakvorm is vrij • voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden

In de zone gemerkt A is de oprichting van de achtergebouwen verboden.

Art. 10. : Zone voor voortuinen

Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.
Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Inritten naar garages zijn mogelijk.

Ook parkeergelegenheden mogen worden voorzien.

De zone voor voortuinen met een horizontale arcering mag volledig verhard worden in harmonie met het aangrenzend trottoir.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

beplanting	verplicht
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel toegangen naar garages zijn toegelaten De zone voor voortuinen met horizontale arcering mag volledig verhard worden.
afritten naar garages	<ul style="list-style-type: none"> • afritten onder het peil van de weg zijn niet toegelaten

Art. 11. : Buffergroen

Dit is een zone voor groenbeplanting met afschermende functie ten opzichte van de zone voor economische nevenactiviteiten. Deze zone moet uitgevoerd worden in streekeigen en inheems groen.

Art. 12. : Zone voor openbaar groen

Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen. De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie of afschermende functie heeft.

Art. 13. : Zone voor parkgebied, openbaar en privaat

Deze zone is voorbehouden voor de verdere aanleg en behoud van een park met openbaar of privaat karakter. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegelaten. Het vellen van bomen is slechts toegestaan om de normale ontwikkeling van andere bomen mogelijk te maken of sanitaire redenen. Het planten van jonge bomen is enkel nodig indien het totale groenvolume door het vellen blijvend wordt

verminderd. Bij voorkeur worden inheemse soorten gebruikt. Het gebruik van enkele exoten is evenwel om esthetische redenen niet uitgesloten. Het park dient door het afwisselen van bomen, struiken en grasvelden zijn esthetische landschappelijke en ecologische functie binnen het stedelijk gebied te vervullen. Het gearceerde parkgebied is privaat eigendom en is voor het publiek niet toegankelijk.

Art. 14. : Zone voor wegen

Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. De inrichting dient zodanig te geschieden dat deze functie optimaal kan verwezenlijkt worden.

Aanduiding groene as:

Het is belangrijk dat de twee groene longen van Tessenderlo, nl. de groene parking aan het Cultureel centrum en de groene parking Binnenhof met elkaar verbonden worden door middel van een groene as. Deze moet door groenaanplanting, bomen, hagen voelbaar worden in het openbaar domein.

Art. 15. : Zone voor private weg

Een zone voorzien om aangelegd te worden als private weg en dienend als toegangsweg naar achterliggende voorzieningen. De realisatie kan enkel geschieden op last en kosten van de aangelanden of rechtmatige gebruikers.