

PROVINCIE LIMBURG

ARRONDISSEMENT HASSELT

3972

GEMEENTE TESSENDERLO

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG " HULST CENTRUM "

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door het LIMBURGS STUDIEBUREAU N.V.

Hasselt, de 14.01.1985

03.07.1985

De Stedenbouwkundige

De directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 28.01.1985

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. HERMANS

E. MEEUS

Het kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15.07.1985 tot 14.08.1985

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. HERMANS

E. MEEUS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 02.09.1985

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. HERMANS

E. MEEUS

TITEL I – ALGEMEENHEDEN

Artikel 1 – Grens van het bijzonder plan

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

Artikel 2 – Bouwvergunningen

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste vastharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven.

Artikel 3 – Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4 – Parkeerplaatsen

De vigerende omzendbrief aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen (woon,- winkel,- bureelgebouwen e.a.) is van toepassing.

Artikel 5 – Bestaande Verkavelingen

De bouwvoorschriften op de loten binnen toegekende verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan.

Artikel 6 – Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.
2. Aanhorigheid
Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.
3. Achtergevellijn (achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)
Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. 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.
4. Alleenstaand gebouw of bebouwing
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
5. Balkon
Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegang hebbend met 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 van af het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant 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 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.
11. Bouwstrook
Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing in aanmerking komt als hoofdbouw, eventueel aanhorigheden.
12. Bouwvrije strook
Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.
13. Dakkapel
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
14. Dakterras
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
15. Erker
Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere bouwlagen.
16. Garage
Bijgebouwen of aanhorigheden die geschikt zijn voor het stallen van één of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
17. Gebouw
Een door de mens gemaakt toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
18. Gesloten bebouwing
De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeds 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.
19. Gevel
Buitenmuur van een gebouw.
20. Gevelbekroning – kroonlijst
Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot,...).
21. Gevelement
Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstreken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz...
22. Half-open bebouwing
Bebouwingswijze waar de mandelige zijgevels van minimum 2 en max. 6 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
23. Hoekgebouw
Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.
24. Hoofdgebouw (hoofdbouw)
Deel van een gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.
25. Constructie
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
26. Kopgebouw (halfopen 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 gevelementen af te werken als een voorgevel.

28. Losstaand gebouw
Gevelement in uitbouw (vb. balkon, loggia, 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 dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
32. Rooilijn
Grenslijn van het openbaar wegdomrein.
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 hellingen die hoger zijn 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 aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tesamen een harmonisch geheel vormen.
37. Uitbouw
Aanbouw aan een gevel als voorzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
38. Uitsprong
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz...).
39. Venster in het 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 gelijkvloerse bouwlaag.
41. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)
Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief 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
Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.
46. Zadeldak
Schuindak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

47. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor 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. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Artikel 7. Zone voor gesloten bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonegelegenheden.

Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie : handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

b. Inplanting en verkaveling

1. De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de voortuinstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).
2. De kopgevel en achtergevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt.
3. Er mag alleen gebouwd worden in gesloten orde (gemeenschappelijke zijgevels) en met een minimum breedte van 6m. Voor zover de bestaande bebouwing dit vereist (zijgevel van een bestaand gebouw niet op de perceelsgrens ingeplant) kan de gesloten bebouwing onderbroken worden met naar elkaar gerichte afgewerkte kopgevels wanneer aan elke zijde van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van minstens 3m kan worden geëerbiedigd.

c. Hoogte en diepte

Zone 2^c : twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

Zone 3^z : drie volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 8.20 m en 9.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

Zone 3^p : drie volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 8.20 m en 9.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

De maximum bouwdiepte is grafisch op het plan aangegeven.

Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A..

d. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 60°. In geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.

- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1m50 breedte en 1m50 hoogte op 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.

- Venster in het dakvlak – maximum 1m50 breed en 1m50 hoog en op minimum 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van het midden van een scheidingsmuur.

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm.

Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

P op plan

- Platte daken zijn verplicht.

e. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15cm uitspringen :

1) de gevelbekroning tot maximum 50cm ;

2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 60cm diep op een minimum afstand van 2m40 van de perceelsgrens ;

3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep op minimum 75cm van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1m van de scheidingsmuur ;

4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 90cm diep en op minimum 1m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

f. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of bouwblok 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, volume en inplanting.

g. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
 - in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;
 - in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.
- 2) De daken zullen worden afgedekt met pannen of natuurleien of kunstleien in antracietkleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal dezelfde zijn voor eenzelfde bouwblok.
Platte daken : de daartoe geëigende materialen.

h. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgens principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften :
vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen in harmonie met de omgeving en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

i. Overbouwing

- 1) De volledige voetpadbreedte dient overbouwd te worden.
- 2) De vrije doorganghoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.
- 3) De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.
- 4) Voor bestaande (notariële) servitudes zijn dezelfde voorschriften van kracht.
- 5) Er mogen geen nieuwe servitudes meer gecreëerd worden in tegenstrijd met de huidige bestemming.

j. Garages en inritten

- Op de percelen, die kunnen ontsloten worden door de op het plan voorziene ontsluitingswegen zijn in de zone voor hoofdgebouwen geen garages of garage-inritten toegelaten.
- Slechts maximum één garagepoort per bouwblok (minimum 6m) is toegestaan op de percelen die niet ontsluitbaar zijn door geplande achterliggende ontsluitingswegen.
- Per wooneenheid is minimum één garage of private parkeerplaats te voorzien.

TITEL III. ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING

Artikel 8. Zone voor half-open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden.

Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie : handelsondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

b. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

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

1. In deze zone zijn enkel groepen van min. 2 tot maximum 8 woningen toegelaten.
2. De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt en ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelsscheiding.
3. De voorgevelbreedte zal minimum 6m bedragen behoudens bestaande percelen meteen kleinere perceelsbreedte.

c. Hoogte en diepte

Zone 2^c : Twee volwaardige bouwlagen zijn verplichtend.

Hoogte tussen 5m20 en 6m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant kroonlijst.

De maximum bouwdiepte is grafisch op het plan weergegeven. Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

d. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 60°. In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en 1.50 m hoogte op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Venster in het dakvlak – maximum 1.50 m breed en 1.50 m hoog en op minimum 1.00 m onderlinge afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

e. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.50 m van de perceelsgrens ;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.60 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op minimum 0.75 m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1m van de scheidingsmuur.
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

f. 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 van eenzelfde bouwblok.

g. Materialen

- 1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
- in een welgevormde gevelsteen of natuursteen ;
 - de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
 - in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn in het kader van het gebouw en van de omgeving.

h. Overgangsbebouwing

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

TITEL IV. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Artikel 9. Zone voor open bebouwing

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woongelegenheden.

Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie : handelondernemingen, huisnijverheden en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

b. Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht.

c. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de achteruitbouwstrook aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3 m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 m en maximum 2/3 van de kavelbreedte. Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel

12 m en voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18 m. Bij bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel 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 esthetisch en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. 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.

Trappen, terrasjes in aanvulling van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwrijke strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwrijke strook ten behoeve van garageafritten moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

d. Hoogte en diepte

Deze is aangegeven op het plan.

Zone Z - maximum twee bouwlagen.

- maximum 6.00 m hoogte vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle geval beperkt tot 20 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 15.00 m.

De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel verkregen wordt. Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A.

e. Daken

Zone Z op plan

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 60° met een nokhoogte van max. 7 m boven de kroonlijst. In geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1.50 m breedte en 1.50 m hoogte op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.
- Venster in het dakvlak – maximum 1.50 m breed en 1.50 m hoog en op minimum 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50 cm ;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 0.90 m diep op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
- 3) aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 diep op minimum 0.95 m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1.00 m van de scheidingsmuur;
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

g. 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 van eenzelfde bouwblok.

h. Materialen

1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :

- in een welgevormde gevelsteen of natuursteen ;
- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving ;
- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn.

2) De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. In geval van een tweewoonst is eenzelfde dakbedekking verplichtend. Aanhorigheden komen onder dezelfde dakkap.

i. Overgangsbebouwing

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

TITEL V. ZONE MET NABESTEMMING

Artikel 10. Zone met nabestemming

1. Bepaling

Heeft betrekking op percelen waarop nu gebouwen met bestemming woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen opgetrokken zijn in een zone waar normalerwijze geen woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen zijn toegelaten.

2. Bestemming

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen. Aan deze gebouwen zijn geen grondige verbouwingswerken toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken mag het gedeelte van het gebouw binnen deze zone niet worden verbouwd. Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan bestemming van de naastliggende zone. Deze bestemming wordt aangeduid door de tweede kleur van de zonearcering.

TITEL VI. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN

Artikel 11. Zone voor aanhorigheden

Bestemming : dezelfde als deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere berging.

Hoogte : gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 4.50 m

Uitsprong : enkel de kroonlijst mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen

Materialen : dezelfde als voor het hoofdgebouw.

Daken : deze kunnen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

TITEL VII. ZONE VOOR LANDELIJK WOONGEBIED

Artikel 12. Zone voor landelijk woongebied

a. Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen.

b. Alleen vrijstaande woningen mogen worden opgericht.

c. Inplanting en verkaveling

De minimum perceelsbreedte bedraagt 20m behoudens bestaande percelen. De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minstens 8m. De afstand van de achtergevel tot de achterliggende perceelsgrens is minstens 10m. De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 5m bedragen. De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 10m en maximum 2/3 van de kavelbreedte voor percelen tot 30m. Voor grotere percelen blijft de voorgevel beperkt tot 20m. Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45cm hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. 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. Per nieuw lot is slechts één woongelegenheid toegelaten. Een wachtgevel van een bestaande woning mag met een nieuwe woning worden afgewerkt.

d. Hoogte en diepte

De hoogte mag variëren tussen 2m50 en 6m vanaf bestaan maaiveld tot bovenkant gevelbekroning. De maximum diepte der gebouwen is 20m.

e. Daken

- Schuine daken zijn verplichtend. De helling kan variëren tussen 30° en 65°.

In het geval het hoofdgebouw o.w.v. de vorm niet door één enkele dakkap kan worden afgedekt moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak worden afgedekt.

- Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1m50 breedte en op 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van de buitengevels. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien, of plat afgedekt worden.

- Venster in het dakvlak – maximum 1m50 m breed en op minimum 1m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van het midden van de buitengevels.

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1m afstand van de buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

- Schouwen worden ingeplant op minimum 2m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

f. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15cm uitsprongen :

- 1) de gevelbekroning tot maximum 50cm ;
- 2) in de open zijgevels een luifel van maximum 2m diep, maar telkens op een minimum afstand van 4.50 m van de perceelsgrens.

g. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Iedere constructie 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 van eenzelfde constructie.

h. Materialen

1) Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:

- in een welgevormde gevelsteen of natuursteen;
- de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;
- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn.

2) De daken worden afgedekt met pannen of natuur- of kunstleien in horizontaal verband, of in esthetische verantwoorde kleinschalige materialen.

i. Achtergebouwen

In de niet bebouwde zone mogen geen achtergebouwen worden opgericht met uitzondering van een tuinhuisje van maximum **15m²**, met een maximum hoogte van 3m tot gevelbekroning en op minimum 5m van een perceelsgrens. Dakvorm is vrij.

Dezelfde materialen dienen gebruikt te worden als voor het hoofdgebouw ofwel hout.

i. Bestaand groen

Bestaand groen zal zoveel mogelijk beschermd worden. Vellen van bomen is in principe enkel toegelaten indien ze een hinder vormen voor de inplanting van de bebouwing.
Bijplanten is wenselijk met het oog op de verbeterde inrichting van de plaats.

TITEL VIII. ZONE BEHOREND BIJ HET SOCIAAL LEVEN

Artikel 13. Zone behorend bij het sociaal leven

a. Bestemming

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

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

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 maximum van 4.50 m

In functie van specifieke bestemming kunnen grotere bouwhoogten worden toegestaan.

Zijgevels: ofwel op de perceelsscheidingen ofwel op minstens 3m hiervan.

Achtergevels: ofwel op de achterste perceelsscheiding of op 3m hiervan.

Voorgevel: aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 10m 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. De dakhelling is vrij, de nokhoogte bedraagt maximum 6m50.

Vergunning tot bouwen wordt slechts verleend voor dit gedeelte van de zone waarvan de voorliggende bouwzone is volgebouwd of gelijktijdig gerealiseerd.

c. Materialen

Deze dienen aangepast aan de aard van het voorliggende gebouw. Ingeval het gebouw zichtbaar is van op de openbare weg, of van op een voetpad, dient hetzelfde materiaal gebruikt als de voorgevel.

- d.a. 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 desbetreffende zone van kracht zijn.
- b. Wat afstand tot de zijdelingse perceelsscheidingen betreft dienen dezelfde voorschriften in acht genomen te worden als deze voorzien voor de hoofdgebouwen.

TITEL IX. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

Artikel 14. Zone voor koeren en hovingen

Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat koeren en hovingen.

In deze zone mogen bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden :

1. Inplanting
Ze mogen nergens op minder dan 6m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3m bedragen ofwel gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.
2. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 40m².
3. Maximum hoogte 3m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte afwijkingen worden toegestaan.
4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling). Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.
5. Uitzonderingsbepaling
 - a) In deze zone mogen geen bijgebouwen worden opgericht in de gevallen dat de kavel ook een zone voor garages bevat. De bijgebouwen moeten dan in deze laatste zone worden ingeplant volgens de voorschriften van de zone voor garages, met uitzondering van houten tuinhuisjes van max. 10m² .
 - b) Tennisvelden en privézwembaden kunnen worden toegestaan.

TITEL XI. ZONE VOOR GARAGES

Artikel 15. Zone voor garages

1. Bestemming

Deze zones worden voorbehouden voor de oprichting van garages en bergplaatsen.

2. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte: gemeten van het wegpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen 3m.

3. Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm: plat.
- b) Gevelmaterialen: zichtbaar vanaf de openbare weg → gevelsteen
overige -> baksteen.

TITEL XI. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OP PERCEELSCHEIDINGEN

Artikel 16. Voortuinstrook

a. Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplichtend. De verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte.

Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.

b. Afsluitingen

- Deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1m70.
- Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1m70, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximum hoogte van 2m60 en een lengte van 6m. De meerdiepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1m70. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

Artikel 17. Gemengde voortuinstrook

Bestemming

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte. Voor de bestaande en te vestigen handelszaken mag deze strook verhard worden met duurzame materialen in harmonie met het aanpalend voetpad. Als straatmeubilair zijn enkel bloembakken, fietshouders, terrasmeubilair en uitstralramen van beperkte afmetingen toegelaten. Voor vaste inrichtingen dient voorafgaandelijk de goedkeuring van het schepencollege bekomen te worden.

TITEL XII. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Artikel 18. Zone voor openbaar nut

a. Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten. De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met 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 gemaakt.

b. Inplanting en volume

01 – Kerk

- Bezetting 100%, geen uitbreiding is toegelaten

02 – Parochiezaal

- Bezetting 50%, een beperkte uitbreiding tot 50% voor de grondoppervlakte is toegestaan.
- De uitbreiding moet in hetzelfde gabarit gebeuren met een afdekking met een zadeldak.

03 – 04 – Lagere school

- Bezetting 50%. De bezetting mag 50% van de totale oppervlakte bedragen. Het gabarit heeft een volume van maximum 2 bouwlagen en zadeldak.

05 – 06 – Elektrische cabine

- Bezetting 100%, geen uitbreiding is nog toegelaten.

07 – Post

- Bezetting 60%. De nodige uitbreiding voor een oppoortuun functioneren van dit gebouw is toegelaten. Een 2z gabarit is verplichtend.

c. Groenbeplanting

Afgezien van de randbeplanting die gedeeltelijk grafisch is voorgesteld, dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlands hoogstammige boomsoorten.

TITEL XIII. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Artikel 19. 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. Beplanting, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.

Artikel 20. Wegenis

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegcode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden.

Artikel 21. Zone voor pleinfuncties

Zone voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polifunctionele bestemming, zoals manifestatieplein, ontmoetingsplaats, marktplein, enz..

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inkleden met aangepaste materialen en beplanting.

TITEL XIV. OPENBARE GROENZONE

Artikel 22. Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen. De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie of afscherpende functie heeft.

Artikel 23. Zone voor openbaar groen met speelruimte

Stroken voorbehouden voor de aanleg van een openbare groenzone met speelruimten.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het groen en sier- of afscherpende functie heeft, naargelang de ligging.

De aanleg van een beperkte spel- en sportaccommodatie is toegelaten.

TITEL XV. TE BEHOUDEN BOMEN EN HOUTKANTEN

Artikel 24. Te behouden bomen en houtkanten en bossen

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingzone waarin ze voorkomen.

Volgende beperkte beschermingsmaatregelen worden opgelegd:

- er mogen geen garage inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen;
- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie ;
- in elke bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast :

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;
- bij eventuele beschadiging: de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

TITEL XVI. ZONE NON-AEDIFICANDI

Artikel 25. Zone non-aedificandi

Stroken voorbehouden aan toegangsweg tot de garages.

De aanleg dient in functie van deze bestemming te zijn met een verharding en een afschermende beplanting op de niet verharde zone.

TITEL XVII. AGRARISCH GEBIED

Artikel 26. Agrarisch gebied

Stroken voorbehouden voor een agrarisch bodemgebruik.

De oprichting van bedrijfsgebouwen in dit plangebied is verboden. Schuilplaatsen voor vee zijn toegelaten met een max. oppervlakte van 40m², minimum één open wand en een hoogte van maximum 3m.

De materialen dienen landschappelijk verantwoord te zijn.

TITEL XVIII – NATUURGEBIED

Artikel 25. Natuurgebied

Bestemming

De natuurgebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijke milieu. De natuurgebieden kunnen omvatten bossen, weilanden, vennen, heiden, moerassen, vijvers en andere landschapstypen.

In deze gebieden zijn enkel handelingen en werken toegestaan nodig voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

De oprichting van om het even welk bouwwerk is verboden.