

PROVINCIE LIMBURG  
ARRONDISSEMENT HASSELT  
GEMEENTE TESSENDERLO

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG " STATIONSSTRAAT "

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

Opgesteld door N.V. HET LIMBURGS STUDIEBURO, Dieplaan 59 – 3600 GENK

HASSELT, de 02.11.1984  
13.03.1985  
De stedenbouwkundige,

De Directeur,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 25.03.1985

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 15.07.1985 tot 14.08.1985

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 02.09.1985

De Secretaris,

De Burgemeester,

## **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 verharding 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 loten binnen toegekende verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften bij het 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 vanaf 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° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° 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 verdiepingen.

### 16. Garage

Bijgebouwen of aanhorigheden die geschikt zijn voor het stallen van 1 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 bebouwingwijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

### 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 uitstrekken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).

### 22. Half-open bebouwing

Bebouwingwijze waar de mandelige zijgevels van maximum 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 (half-open gebouw)

Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelgrens 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. Losstaande uitbouw

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

### 29. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van het 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 wegdomain.

### 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 tezamen een harmonisch geheel vormen.

### 37. Uitbouw

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

### 38. Uitsprong

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

Gevens die aan een straatzijde grenzen.

#### 41.1. 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. Zadel dak

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 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

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 6.00 m. Bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte mogen als uitzondering volledig dichtgebouwd worden.

#### c. Hoogte en diepte

Zone 2<sup>Z</sup> : 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<sup>Z</sup> : 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<sup>P</sup> : 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 5<sup>P</sup> : vijf volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 13.80 m en 15.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

De maximum bouwdiepte is grafisch op het plan aangegeven. Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingwerken 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. De helling kan variëren tussen min. 30 ° en max. 60 ° met een maximale nokhoogte van 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.
- 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 2.00 m afstand van de voorgevel, met een maximum hoogte van 50 cm boven de nok.

##### P op plan

- Platte daken zijn verplicht.

#### e. Uitsprongen

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

- 1) de kroonlijst tot maximum 50 cm;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingsmuur.
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong 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 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 antraciet kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal harmoniëren 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 volgende 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 wegbreedte dient overbouwd te worden.
- 2) De vrije doorgangshoogte is minimum 3m.
- 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) servituten zijn dezelfde voorschriften van kracht.
- 5) Er mogen geen nieuwe servituten 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 6 m) 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 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

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 minimum 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 3 m van de zijdelingse perceelsscheiding.
- 3) De voorgevelbreedte zal minimum 6 m bedragen, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelsbreedte.

##### c. Hoogte en diepte

Zone 2<sup>c</sup>: twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

Hoogte tussen 5.20 m en 6.00 m vanaf bestaand maaiveld tot bovenkant kroonlijst.

Zone 1<sup>c</sup>: één volwaardige bouwlaag is verplicht.

Hoogte tussen 2.80 m en 3.50 m 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 instandhoudingwerken 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. De helling kan variëren tussen min. 30 ° en max. 60 °. Met een maximale nokhoogte van 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 een breedte en 1.50 m hoogte op 1.00 m onderlinge afstand en op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingmuur.
- 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 scheidingmuur.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingmuur 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, met een maximum hoogte van 50 cm boven de nok.

##### e. Uitsprongen

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

- 1) de kroonlijst tot maximum 50 cm;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingmuur.
- 4) aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong 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 en aangepast zijn in het kader van het gebouw en van de omgeving.
- 2) De daken zullen worden afgedekt met pannen of natuurleien of kunstleien in antraciet kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal harmoniëren voor eenzelfde bouwblok.

#### h. Overgangsbouw

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een esthetisch 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 : handelsondernemingen, 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 zijdelingse 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 toegelaten.

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

#### d. Hoogte en diepten

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. De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is 17.00 m voor alleenstaande en 15 m bij gekoppelde woningen. 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 instandhoudingwerken 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. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 60° met een no hoogte van maximum 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.
- 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 hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.
- Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.

#### f. Uitsprongen

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

- 1) de kroonlijst tot maximum 50 cm;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.90 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep op minimum 0.95 m van het rijvak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingsmuur.

- 4) aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong 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.

#### 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 verplicht.  
Aanhorigheden onder 1 dakkap.

#### i. Overgangsbebouwing

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

## **TITEL V. GEMENGDE ZONE**

### **Artikel 10. Zone voor gemengde bebouwing**

#### **a. Bestemming**

Dit gebied zal dienen voor het oprichten van instellingen van algemeen nut, openbare gebouwen, handelshuizen, huisnijverheden of instellingen die noodzakelijk behoren bij het betrokken multifunctionele centrumgebied.

De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Alleen op de verdieping is een woonfunctie toegelaten.

#### **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 de 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 6.00 m. Bestaande percelen met een kleinere perceelsbreedte mogen als uitzondering volledig dichtgebouwd worden.

#### **c. Hoogte en diepte**

Zone 3<sup>Z</sup>: 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 4<sup>P</sup>: vier volwaardige bouwlagen zijn verplicht.

De hoogte zal variëren tussen 10.80 m en 12.00 m vanaf het peil aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

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. De dakhelling 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. De maximum toegelaten nokhoogte is 7 m boven de kroonlijst.
- 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.
- 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 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 15 cm uitsprongen:

- 1) de kroonlijst tot maximum 50 cm;
- 2) in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsparing van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelgrens;
- 3) aan de voorgevel op de verdieping een uitsparing van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel en op min. 1 m van de scheidingsmuur.
- 4) Aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong 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 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 antraciet kleur en in horizontaal verband. De keuze van het dakmateriaal zal harmoniëren 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 volgende principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften: vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen in harmonie met de omgeving met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

#### **i. Overbouwing**

- 1) De volledige wegbreedte dient overbouwd te worden.
- 2) De vrije doorganghoogte is minimum 3m.
- 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) servituten zijn dezelfde voorschriften van kracht.
- 5) Er mogen geen nieuwe servituten meer gecreëerd worden in tegenstrijd met de huidige bestemming.

#### **j. Garages en inritten**

In de zone voor hoofdgebouwen is de voorziening van garagepoorten of garage inritten verboden.

**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 BEHOREND BIJ HET SOCIAAL LEVEN**

### **Artikel 12. Zone bijhorend 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 bestemmingen kunnen grotere bouwhoogten worden toegestaan.
Zijgevels:		ofwel op de perceelsscheidingen ofwel op minstens 3 m hiervan.
Achtergevel	:	ofwel op de achterste perceelsscheiding ofwel op minimaal 3 m hiervan.
Voorgevel	:	aansluitend met de achterste grens voor hoofd- en bijgebouwen of op minstens 10 m 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 6.50 m.

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 van de aard van het voorliggend gebouw. Ingeval het gebouw zichtbaar is van op de openbare weg, of van op een voetpad, dient hetzelfde materiaal gebruikt als de voorgevel.

- d.A. Indien in de zone voor hoofdgebouwen op het gelijkvloers geen handels- of ambachtelijke functie wordt uitgeoefend, doch slechts uit 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 de afstand tot de zijdelingse perceelsscheidingen betreft dienen dezelfde voorschriften in acht genomen te worden als deze voorzien voor de hoofdgebouwen.

## **TITEL VIII. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

### **Artikel 13. 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 6.00 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen ofwel gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

2. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

3. Maximum hoogte 3 m 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 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. 10 m<sup>2</sup>.
- b) Tennisvelden en privézwembaden kunnen worden toegestaan.



**TITEL IX. VOORTUINSTROOK EN AFSLUITINGEN OF PERCEELSCHIEDINGEN****Artikel 14. Voortuinstrook****a. Bestemming**

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook. Een beplanting is verplicht. 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 1.70 m.
- Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.
- Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen 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 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte uitgevoerd in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

## **TITEL X. ZONE VOOR GARAGES**

### **Artikel 15. Zone voor garages**

#### **1. Bestemming**

Deze zones worden voorbehouden voor de oprichting van garages en bergplaatsen, eventuele nutsvoorzieningen als elektriciteitscabine mogen binnen het gegeven gabarit opgericht worden.

#### **2. Afmetingen van de gebouwen**

Bouwhoogte : gemeten van het wegpeil tot bovenkant van de kroonlijst of deksteen 3.00 m.

#### **3. Uitzicht van de gebouwen**

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

## **TITEL XI. ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

### **Artikel 16. Zone voor openbaar nut**

#### **a. Bestemming**

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen, gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten met bijhorende installaties en nutvoorzieningen.

#### **b. Inplanting en volume**

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

01 – Sint-Barbaracollege

- Tot 100 % uitbreiding. Deze situeert zich best in functie van de Stationsstraat. De volumes van eventuele nieuwbouw dienen te harmoniëren met het bestaande volume.

02 – Kapel

- 0 % uitbreiding.

#### **c. Groenbeplanting**

Afgezien van de randbeplanting dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlands hoogstammige boomsoorten.

**TITEL XII. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN****Artikel 17. Wegenis – voetpaden**

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

**TITEL XIII. ZONE VOOR PRIVATE WEGENIS****Artikel 18. Private wegenis**

Stroken voorzien om aangelegd te worden als private wegen en dienende als toegangsweg naar achterliggende voorzieningen.

De realisatie kan enkel geschieden op last en kosten van de aangelanden of rechtmatige gebruikers.

## **TITEL XIV. ZONE MET NABESTEMMING**

### **Artikel 19. 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 dat 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 zone-arcering.

## **TITEL XV. TE BEHOUDEN BOMEN EN HOUTKANTEN**

### **Artikel 20. Te behouden bomen en houtkanten**

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone 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 4 m 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 elk 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 glad snijden en instrijken met een bescherming- en ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen

**TITEL XVI. BUFFERZONE****Artikel 21. Bufferzone**

Een groene bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen, onafgezien van de bufferzone bepaald in voorgaand artikel, dat altijd geldig blijft.

Zij heeft hoofdzakelijk een esthetische en planologische functie.

Het is een groenbeplanting met een afschermende functie uitgevoerd in streekeigen groen, alle bebouwing erin is verboden.