

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM " TONGERLO



Gezien en definitief goedgekeurd door de gemeenteraad 4/09/1980.
Goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 22/7/1982.

Stedebouwkundige erfdienstbaarheden

TITEL I - ALGEMEENHEDEN

Artikel 1 Grens van het bijzonder plan van aanleg

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

Artikel 2 De gebouwen op te richten langsheen de nieuw ontworpen straten kunnen slechts toegestaan worden nadat deze straten volledig zullen aangelegd en uitgerust zijn.

Artikel 3 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4 Afsluitingen

Achteruitbouwstrook

Een beplanting is hier verplichtend. Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen zullen in metselwerk uitgevoerd worden. Voor een bouwblok dat een geheel vormt moet het metselwerk eenvormig zijn. De hoogte mag de 35cm niet overschrijden. Een haagbeplanting mag eveneens worden aangepland waarvan de maximum hoogte de 50 cm niet mag te boven gaan.

Afsluitingen op perceelscheidingen

- a) Afsluitingen op vrijblijvende perceelscheidingen gaande vanaf de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden : ofwel in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 50 cm ofwel in metselwerk met een maximum hoogte van 50 cm.
- b) Afsluitingen op perceelscheidingen gaande vanaf de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen worden uitgevoerd ofwel in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 2,50 m ofwel in metselwerk met een maximum hoogte van 2,50 meter.
- c) Afsluitingen op de gemeenschappelijke mandelige perceelscheidingen gaande vanaf de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen uitgevoerd worden in metselwerk tot een maximum hoogte van 2,60 meter en een lengte van 6 meter. Wanneer op het plan bijgebouwen voorzien zijn wordt de achtergevellijn der hoofdgebouwen vervangen door de achtergevellijn der bijgebouwen.

TITEL II

Artikel 5 Zone voor gesloten bebouwing

a) Bestemming

Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, in-

stellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en handelshuizen. Huisnijverheden of alle andere instellingen die noodzakelijk behoren tot het sociaal leven der betrokken residentiële zone zijn eveneens toegelaten, voorzover hun esthetische vormgeving met evenveel zorg wordt ontworpen en afgewerkt als deze van de overige bebouwing. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de gemeenschap. Het oprichten van industriën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden. Bestaande boerderijen gelegen in dit plan dienen zo veel mogelijk geherwaardeerd te worden, en in hun uitbating niet geremd.

b) Verkaveling en inplanting

1. In principe mag alleen gebouwd worden in gesloten orde en met een minimum breedte van 7 meter, tenzij bij het van kracht worden van dit plan het perceel niet breed genoeg is om aan deze voorwaarde te voldoen. In dit geval mag de breedte uitzonderlijk 5 meter bedragen indien het perceel begrensd wordt door twee gemene zijgevels.
2. De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel afgewerkt worden. De gesloten bebouwing kan onderbroken worden met naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels wanneer aan elk van beide zijden van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van minstens 3 meter kan worden geëerbiedigd. De minimum afstand tussen naar elkaar gerichte zijgevels zal 6 meter bedragen. In dit geval dient het schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar op de bouwaanvraag vermeld te worden.

c) Hoogte

1.

- a) De hoogte der gebouwen is vastgesteld op maximum 6,50 m en minimum 5,20 meter op het plan aangeduid door 2 bouwlagen (zie grafische aanduiding op plan).

2. Het verplichte hoogtegabariet voor iedere gebouwengroep wordt bepaald door het eerste opgerichte huis van elke groep. Men dient zich te richten voor wat de architectuur, volume en nokhoogte betreft naar de bestaande aangrenzende woningen. De op te richten konstrukties dienen in harmonie zijn met de nevenstaande bebouwing. Er kan van afgeweken worden indien voor de groep een architecturale eenheid met verschillende hoogtegabarieten verantwoordt wordt voor gans de zone.

d) Daken

1.a) Zadeldak

met helling van maximum 60 en minimum 45°, op het plan aangeduid door 3Z. De dakvorm dient in harmonie te zijn met nevenliggende bouwvolumes.

b) Verplichtend plat op het plan aangeduid door P.

- 2.a) Het volume der gebouwen van de op het plan aangeduide konstrukties met zadeldak wordt begrensd door onder de in littera d 1a hellende vlakken (op het plan aangeduid door 3Z). Deze vlakken worden getekend : enerzijds vanuit het snijpunt van het vertikaal vlak getrokken op de verplichte bouwlijn, met het orizontaal vlak getrokken ter hoogte bepaald onder littera c van art. 5, naar de daknok toe, die verplicht is uit te voeren volgens nevenliggende nokhoogte

der gebouwen. Er dient evenwel rekening gehouden te worden met de aangrenzende bebouwingen en dakvormen. Deze zijn bindend. Een harmonie dient gezocht te worden met de eerstgebouwde dakvormen en straatbeeld. Bij ontstentenis van negenliggende konstrukties wordt de daknok bepaald op 5 meter achter het voorgevelvlak.

De eventuele meerdiepte van het gebouw (steeds binnen de grafisch bepaalde bouwzone) wordt verplichtend plat uitgevoerd. De eerstbouwende van elke gebouwengroep geeft het verplichte ^{maximum} hoogtegabariet aan. Voor gebouwen met verdieping wordt de diepte van het hoofdgebouw (verdieping) bepaald op maximum 12 meter.

b) Verplichtend plat voor de zones op het plan aangeduid door P.

e) Dakvensters

In de zadeldaken mogen in het dakvlak rechtstaande vensters met horizontale platte afdekking ingebouwd worden.

De oppervlakte van het voorvlak van deze vensters, omraming inbegrepen, mag maximum $1/8$ bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze gebouwd worden. De aan te brengen vensters moeten met hun waterdorpel in het schuine dakvlak aanvangen, zodat de dakbedekking ononderbroken doorloopt tussen kroonlijst en dakvensterkonstruktie.

Het vertikaal voorvlak van de dakvensters moet geplaatst worden op minimum 80 cm in achteruitwijking op de bouwlijn van de voorgevel. De hoogte der dakvensters is vastgesteld op maximum 1,90 m en minimum 1,60 m gemeten van de snijlijn van het dakvlak tot bovenkant dakvensterkonstruktie. De horizontale afstand van dakvensterkonstruktie tot de zijdelingse perceelscheiding en/of tot de bouwlijn van de open zijgevel moet minimum 1 meter bedragen. De dakvensterkonstruktie dient in principe in hout uitgevoerd te worden. De liftkokers mogen niet buiten het dakvlak dat aan de straat grenst uitsteken. Zij mogen in geen geval hoger gebouwd worden dan 50 cm boven de daknok.

f) Uitsprongen

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

1. De kroonlijst 45 cm verplichtend
2. Aan de voorgevel in de zone non-aedificandi van op het maaiveld, losstaande uitbouwen van maximum 50 cm en op minimum 1 meter van de aslijn der gemeenschappelijke mandelige mu(u)r(en).
3. In de open zijgevels van de hoofdbouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw of een luifel met een maximum uitsprong van 60 cm.
4. Aan de achtergevel, op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 120 cm en op minimum 1 meter van de aslijn van de gemeenschappelijke mandelige mu(u)r(en).

g) Alle delen van ééNZelfde konstruktie of groepkonstruktie moeten wat betreft de daken, de gevels en de materialen (soort en kleur) één architektonische eenheid uitmaken.

h) Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuw-bouw zal waardig en eenvoudig zijn.

1. Iedere konstruktie of groepkonstruktie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m. gepast gebruik van de aard en kleur der materialen, verplichte éénzelfde hoogte van de kroonlijst, nokhoogte en dakprofiel van eenzelfde konstruktiegroep.
2. Alle van buitenuit zichtbaar zijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden, evenals de van op de openbare weg zichtbare delen van het kompleks (schouwen enz.) zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, natuur- of kunstmatige steen, of andere materialen die esthetisch kunnen verantwoord worden en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving. worden.
3. Als hoofdmateriaal dienen de volgende materialen gebruikt te worden:
 - natuurlijke baksteen met een kleur gaande van lederbruin tot getemperd rood
 - natuursteen of kunstmatige steen
 - fijne beraping van lichte kleur, bij uitsluiting van cement-beraping
 - gekleurde aluminium lijsten, deuren, ramen, dakrandprofielen, enz.
 - alle geglazuurde gevelstenen zijn verboden, eveneens natuurlij
- Bijmateriaal : alle andere fantasiematerialen op voorwaarde van 1 soort per woonhuis of bouwblok en van maximum 10 % van de geveloppervlakte en dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw en van de omgeving.
4. Dakbedekking : pannen en natuurleien in asbestcement. Leien in asbestcement mogen worden gebruikt op voorwaarde dat ze in vorm kleur en grootte de natuurleien benaderen. Uitstekende schoorstenen in asbestcementbuizen zijn verboden.
- i) De niet overbouwde delen dezer zone zijn onderworpen aan de voorschriften der zone voor hovingen.
- j) De scheidingsmuren der hoofdgebouwen in de gesloten bebouwing alsmede in de losse bebouwing zullen zo mogelijk loodrecht staan op de voorbouwlijn.

Artikel 6 Zone voor bijgebouwen

a) Bestemming

Dezelfde als deze van de hoofdgebouwen inbegrepen autobergplaatsen en andere berging.

b) Bouwhoogte

Maximum 4,50 meter gemeten van peil voetpad tot bovenkant gevelbekroning.

c) Dakvorm

Hellende daken zijn verplichtend. Geen enkel element, behoudens technisch en esthetisch zuiver afgewerkte schoorstenen zijn toegelaten.

d) Gevelmaterialen

Littera g en h van artikel 5 zijn van toepassing behoudens het bepaalde over de daken.

e) Kroonlijst

Maximum uitsprong uit het gevelvlak 0,50 meter.

f) Bouwdiepte

Zoals aangeduid op plan. Het bestuur behoudt zich nochtans het recht om te oordelen of er voldoende verlichting en ventilating zal kunnen gewaarborgd worden. Voor de percelen die op het plan volledig dicht gebouwd worden, mag het gelijkvloers van het bouwkompleks niet als woongelegenheid ingericht zijn.

Artikel 7 Zone voor losse bebouwinga) Bestemming

Deze zone is bestemd tot het oprichten van woongebouwen, handelshuizen, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen en andere instellingen die noodzakelijk behoren bij het sociale leven der betrokken residentiële zone. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de gemeenschap niet te hinderen. Het oprichten van industriën of daarmee in omvang of in aanzienlijke hinder gelijk te stellen werkplaatsen of opslagplaatsen is verboden. Bestaande boerderijen gelegen in deze zone zullen zoveel mogelijk geherwaardeerd worden.

b) Verkaveling, inplanting

In deze zone zijn gebouwengroepen van maximum 5 eenheden toegelaten. Alleenstaande en gekoppelde woningen kunnen aanvaard worden indien de omringende bebouwing of de bestaande perceelsconfiguratie hiertoe dwingt om esthetische redenen.

c) Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op minimum 5,20m en maximum 6,50m vanaf gemiddeld peil voetpad tot bovenkant gevelbekroning (2 bouwlagen). Pas gelijkvloers op 0,60m boven peil voorliggende weg voor alleenstaande woningen en 0,40m voor twee-woonsten en gebouwengroepen.

d) De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet tenminste 3 meter bedragen. De bouwbreedte per woning bedraagt minstens 7 meter en maximum $\frac{2}{3}$ van de kavelbreedte. De diepte van het hoofdgebouw op de verdieping is bepaald op 14 meter. Minimum kavelbreedte voor open bebouwing 18 meter en 12 meter voor half-open bebouwing.

e) Daken

Dakvorm zoals op het plan aangeduid.

Zadeldak met helling van 35° tot 50°

op het plan aangeduid door 22. Plat voor die gebieden aangeduid door P. Dakhellingen van aangrenzende bebouwing dient in harmonie te zijn.

f) Littera e, f, g, h, i, j, van artikel 5 zijn van toepassing.

Artikel 8 Zone voor open bebouwing

a) Bestemming

Littera a van artikel 7 is van toepassing.

b) Verkaveling en inplanting

In deze zone mogen enkel vrijstaande en maximum twee aan elkaar gekoppelde woningen worden opgericht en dit op voorwaarde dat deze één architectonische eenheid uitmaken.

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet tenminste 3 meter bedragen.

De breedte per woning bedraagt minstens 7 meter en maximum $2/3$ van de kavelbreedte. Minimum kavel breedte 18 meter voor open

- bebouwing en 12 meter voor half-open bebouwing. (Littera d van art. 7 is van toepassing).

c) Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op maximum 6,50 meter en minimum 5,20 meter voor de zones op het plan aangeduid door 2 bouwlagen en maximum 3,50 meter en minimum 2,50 meter voor de zones op het plan aangeduid door 1 bouwlaag. (gemeten gemiddeld peil voorliggende weg tot bovenkant gevelbekroning).

d) De pas van de woningen dorpel gelijkvloers dient ingeplant te worden op maximum 0,60 meter boven gemiddeld peil boordsteen stoep van het voetgangerspad of bij ontstentenis hiervan de boordsteen van de voorliggende weg. Voor alleenstaande woningen en voor tweewoonsten maximum 0,40m. De eerstbouwende geeft het verplichte hoogtegabariet aan ingeval van twee aan elkaar gekoppelde woningen.

e) Daken

Verplichtend, zadeldak, of samengestelde vormen van zadeldaken met helling van ^{MINIMUM} 35° en ^{MAXIMUM} 50° op het plan aangeduid door 2Z. Plat voor die gebieden op het plan aangeduid door P.

f) Bijgebouwen waaronder autobergplaatsen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze met het hoofdgebouw één architectonische kompositie uitmaken.

- minimum afstand uit de perceelsgrenzen : 3,00 meter

- maximum hoogte : 3,00 meter

- maximum oppervlakte : 30 m²

Onder "één architectonische kompositie" wordt verstaan dat de bijgebouwen en de autobergplaatsen met het hoofdgebouw verbonden of onder hetzelfde dak begrepen zijn en een eenheid op gebied van volume uitmaken. Uitzondering kan hier gemaakt worden voor de auto-bergplaatsen indien deze voldoen aan de voorschriften van de zone voor hovingen.

g) Littera e en g van artikel 5 is van toepassing.

Artikel 9 Zone voor hovingen

In deze zone mogen achtergebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden :

1. Zij mogen nergens op minder dan 6 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht. Zij mogen eveneens niet in voortuinstroken of in zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden gebouwd.

2. Hun oppervlakte is beperkt tot maximum 40 m².
3. Maximum hoogte 4.50 meter tot gevelbekroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens worden gekoppeld wanneer de mogelijkheid voorhanden is langs de kant van bedoelde wachtgevel verder af te bouwen zonder daardoor de verdere uitbouw in het gedrang te brengen, met dien verstande dat de garages ingeplant worden op minimum 6 meter uit de uiterste grens der zone voor hoofd- en bijgebouwen.
4. Littera h van artikel 5 is van toepassing behoudens het bepaalde over de dakpannen.
5. Afsluitingen : artikel 4 van algemeenheden stedenbouwkundige erfdienstbaarheden is van toepassing.

Artikel 10 Zone voor openbaar nut

a) Bestemming

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

De hoogte van de gebouwen dient in harmonie te zijn met de omgeving, de hoogte is gelijk aan de afstand tot de perceelsgrens.

b) Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie, over gans de zone ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister van Openbare Werken of zijn afgevaardigde. De volumes der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aangrenzende bebouwingen. Opties voor de toekomst, werkingsschema enz. dienen op het plan aangeduid te worden. De op het plan voorgestelde volumes en opties zullen bindend zijn voor wat de verdere uitbouw van de zone betreft.

Artikel 11 Zone non-aedificandi

Er mogen geen nieuwe gebouwen van welke aard ook worden opgericht behoudens het bepaalde in artikel 5 littera f2 en f3 voor de afsluitingen is artikel 4 van de stedenbouwkundige erfdienstbaarheden van toepassing. Deze zone dient beplant te worden met streekgebonden beplanting, en als dusdanig onderhouden en gehandhaafd.

Artikel 12 Zone voor wegenis, daarbijhorende vrije ruimten, parking enz.

Alvorens over te gaan tot het wijzigen van om het even welk deel van de infrastructuur zal voorafgaandelijk een terrein-, bestratings- en groenvoorzieningsstudie over gans het betrokken gebied opgemaakt worden en ter goedkeuring aan de hogere overheid voorgelegd worden.

Op deze landschapsstudie dient de fasegewijze uitbouw bepaald te worden.

Artikel 13 Zone voor park.

In deze zone worden enkel deze handelingen en werken toegelaten welke de inrichting, het behoud van het bestaande park tot doel hebben.

Alvorens om het even welk deel van dit park te wijzigen dient een landschapsplan opgemaakt te worden en ter goedkeuring voor gelegd aan de hogere overheid.

Artikel 14 Zone voor gemengde bebouwing

a) Bestemming

In deze zone worden toegelaten de oprichting en de indeling van stapelplaatsen, werkplaatsen voor lichte nijverheid of van gebouwen waarvan de bestemming in verband met de handel en van hun aanhorigheden. Onder "werkplaatsen voor lichte nijverheid" wordt verstaan lokalen waar mechanisch of transformatieprocedures worden toegepast, welke door geluid, stof, rook of geur geen hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving.

- b) De vrije ruimten welke noch als dienstkoeren, noch als stapelplaatsen in open lucht gebruikt worden, zullen worden aangelegd en onderhouden als groene ruimten bij middel van gazons, hagen, struik of heestergewas.
- In deze zone en op de rand ervan mogen als afsluitingen slechts levende hagen voorkomen, al of niet samen met licht metaalwerk aangelegd, of afsluitingsmuurtjes.

c) Hoogte

De hoogte der gebouwen is vastgesteld op maximum 4.50 meter tot gevelbekroning. De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel bedraagt minimum 5 meter.

d) Daken

Vernichtend platte daken.

e) Materialen

Artikel 5 littera h is van toepassing.

Artikel 15 Waterlopen.

In deze zone zijn de ^{STAATS-}provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing.

Artikel 16. Agrarische zone

Bestemming

Deze zone is bestemd voor land- en tuinbouw, weiden en vrije ruimten. In deze zone mogen enkel gebouwen worden opgericht in functie van deze zone en op voorwaarde evenwel dat voorafgaandelijk het advies van het Ministerie van Landbouw ingewonnen wordt. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het veldwetboek betreffende afbakening van landbouwgronden. In deze zone op te richten bouwwerken zullen door hun inplanting, hun volume, hun kleur, vorm en materialen in harmonie zijn met de karakteristieke landelijke bebouwing en met de omgeving. Verder zijn de algemene erfdienstbaarheden gevoegd bij het gewestplan Neerpel Bree van toepassing.

Artikel 17 Zone reservatie Zuid-Willemsvaart

Deze zone is bestemd voor werken en handelingen mogelijk te maken met betrekking tot verbreding Zuid-Willemsvaart Bufferzone kanaal enz. door het Bestuur der Waterwegen.

Artikel 18 Zone voor tuinbouw. De voorschriften van artikel 16 zijn van toepassing behoudens voor wat de bebouwing betreft. In deze zone is enkel bouwen van serres met aanhorigheden toegelaten, woningbouw is verboden.