

Stad Ninove

Centrumlaan 100 9400 Ninove
Tel.: 054/31.32.33 Fax: 054/32.38.49

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *ep 990/41048/0300*

Brussel, 01 MAART 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

De DIRECTIE

Afdeling 33 - nr. 33.04.42-56 Dirk VAN MECHELEN

Gesien om gevoegd te worden als bijlage bij
het besluit van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad dd. 23.12.2004

De Provinciegriffier,

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

get. Albert DE SMET



Voor eensluidend verklaard afschrift
van de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Mark Cromheecke
diensthoofd

BPA G. GEZELLESTRAAT VOORSCHRIFTEN

ruimte voor D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Melboom 26 1500 Halle
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 1

GUIDO GEZELLESTRAAT

VOORSCHRIFTEN

<i>Ontwerper</i>	<i>In opdracht van</i>
D+A CONSULT NV Meiboom 26 1500 Halle Tel: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11	Stad Ninove Centrumlaan 100 9400 Ninove Tel: 054/31.32.33 Fax: 054/32.38.49
<i>Maart 2004</i>	

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
De voorschriften van de bestaande niet -vervallen verkavelingen blijven van toepassing. De nieuwe voorschriften van het BPA zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure hieromtrent) waarbij voor de voorschriften naar het nieuwe BPA verwezen wordt.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.5. Begrenzing van de bouwzones
De verschillende bouwzones zijn begrensd door de grens van de bestemmingszone, tenzij anders gespecificeerd op het plan. Deze grens is een uiterste bouwlijn.

Tenzij verder anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzone tevens als verplichte bouwlijn d.w.z. :

- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg.
- in het andere geval de bestemmingsgrens tussen de zone voor achteruitbouw en de bouwzone.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, dit om een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven. Dit geldt eveneens voor de gebouwen op het einde van een aaneengesloten bouwblok (gesloten en halfopen bebouwing).

- 1.6. Minimumbreedte van de woningen
Behoudens uitzonderingen verder vermeld, is de minimumbreedte van de woningen bepaald op zes meter. Op de onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van minder dan vier meter aan de bouwlijn bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag in geen geval een woning worden opgericht, dergelijke eigendommen mogen echter wel worden gebruikt om bestaande woningen of handelshuizen te vergroten.

Op bestaande onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van meer dan vier meter maar minder dan zes meter mag, bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, een woning gebouwd worden op voorwaarde dat:

- het perceel gelegen is binnen een zone waarin de bebouwing kan toegestaan worden;
- het daarop op te richten gebouw langs twee zijden is ingesloten door bestaande gebouwen.

Bij de openbaarmaking van het huidige plan mogen de bestaande woningen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan zes meter. Dit in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende bouwstroken.

- 1.7. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg
Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen waar mogelijk rechtstandig op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan

de uiterste grens van de hoofdgebouwen. Voorgaand voorschrift vervalt echter indien op het plan anders is aangeduid.

Bij de openbaarmaking van het huidige plan kunnen de bestaande gebouwen worden verbeterd, verbouwd of herbouwd, zonder dat aan de bepalingen van de eerste alinea van dit artikel moet worden voldaan. Op voorwaarde dat de aanpalende eigendommen aan andere eigenaars toebehoren en in zover dergelijke werken niet strijdig zijn met enige andere schikking van het plan.

De voorgevels van de op te richten, te verbouwen of te herbouwen woningen, dienen zodanig verwezenlijkt, dat het karakteristieke aspect van de bestaande wegen behouden blijft en een harmonische aansluiting met de vroegere traditionele bouwstijl verzekerd blijft.

- 1.8. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels en geveldelen van gebouwen moeten als voorgevel worden behandeld voor wat materialen en afwerking betreft.
- 1.9. Merkwaardige gebouwen
De op het bestemmingsplan aangeduide gebouwen met een driehoeksymbool zijn waardevolle, niet geklasseerde gebouwen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Behoud, herstel en herwaardering van de bestaande waardevolle elementen in de verschillende bestemmingszones staat voorop en dient te gebeuren in overleg met de diensten van monumenten en landschappen.
- 1.10. Begrippen:
 - open bebouwing: alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen
 - halfopen bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, tot een max. van 6 aaneengesloten gebouwen
 - gesloten bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, met een min. van 7 aaneengesloten gebouwen
 - aaneengesloten woning: woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels, staat met andere woorden "in de rij"
 - driegevelwoning: woning met één gemene zijgevel of wachtgevel, staat met andere woorden "op de hoek van een groep"

ARTIKEL 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

- 2.1. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen, pleinen en voetgangersassen zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden.
- 2.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn, indien aangeduid op plan, enkel gegeven ten titel van inlichting. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen, ...
- 2.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn in overeenstemming met de eisen die hieraan door het stadsbestuur gesteld zijn.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE VOETWEGEN

- 3.1. De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen zullen, voor zover zij nog niet tot het openbaar domein behoren, in het openbaar domein worden opgenomen volgens de geëigende procedures.
- 3.2. De minimale breedte van de voetweg bedraagt 2 m.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

Tenzij de bijzondere aanduidingen op het plan anders voorzien, dienen de afsluitingen:

- tussen een erf en de openbare weg en
- tussen erven onderling als volgt aangelegd:

4.1. Materialen

- *Achteruitbouwstrook* : levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.
- *Zij- en achtertuinen*: levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.
Betonplaten zijn in ieder geval niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen van max. 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.
Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

4.2. Hoogte

- *Achteruitbouwstrook*: maximumhoogte 1,00 meter voor levende hagen en 0,40 m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.
- *Zij- en achtertuinen*: Maximumhoogte 2.00 m.

4.3. Niveau van de aanleglijn van de afsluitingen

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan, wordt bepaald door het stadsbestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantingshoogte van het wegdek van de straat zal moeten geënt worden.

4.4. Uitzonderingsmaatregel

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de bestemming en het gebruik van het af te sluiten perceel en de voorschriften voor de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

5.1. Materialen in het landschap

Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

5.2. Levende materialen in het landschap

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.

ARTIKEL 6 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLE VAN BOMEN

Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden:

- a. Groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds te doen verdwijnen of te verkleinen.
- b. Hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Knotwilgen zijn altijd hoogstam.

Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heikracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1 van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 7 - KAVELBREEDTE

- 7.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte:
- Voor aaneengesloten woningen minimum 7 m
 - Voor driegevelwoningen minimum 10 m (minimum 3 m bouwvrije zijstrook + 7 m bebouwing).
 - Voor alleenstaande woningen minimum 18 m perceelsbreedte (minimum 2 x 3 m bouwvrije zijstrook + 12 m bebouwing).
- 7.2. In bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig B.P.A.) kunnen onbebouwde en ingesloten kavels voorkomen smaller dan hierboven weergegeven. Voor deze gevallen gelden volgende minimum kavelbreedten:
- 6 m (of minder mits de voorwaarden van art. 1.6.) voor aaneengesloten woningen.
 - 8 m voor driegevelwoningen (2 m bouwvrije zijstrook + 6 m bebouwing).
 - 15 m voor alleenstaande woningen (2 x 3 m + 9 m bebouwing).

III. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

8.1. Bestemming

Hoofdzakelijk bestemd voor het aanleggen van tuinen en aanplanting binnen de perken van de politieverordeningen, met een Groen/Terreinindex van minimum 0,5.
Het peil vanaf het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder de helling 8/4 te overschrijden.

8.2. Op- en afritten

Afritten naar garages zijn toegelaten met een helling van maximum 4% en dit over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggende voetpad.

Daarenboven mag de totale breedte van de afrit niet meer bedragen dan 1/3 van de perceelsbreedte.

In bestaande bouwblokken met afritten waarvan de helling steiler is, kunnen afwijkingen toegestaan worden die eenzelfde afwerking en inrichting mogelijk maken als in de naastliggende percelen.

8.3. Onderhoud

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden.

8.4. Afsluitingen

zie artikel 4.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

9.1. Bestemming

Zone bestemd voor woonhuizen, meergezinswoningen zijn toegelaten.

Zijn eveneens toegelaten handelshuizen, horeca, kleine huisnijverheid, ambachten, diensten en gemeenschapsvoorzieningen voor zover deze niet schaden aan de rust en de hygiëne van de omgeving.

Alle bebouwing zal voldoen aan de hierna volgende specifieke bepalingen en wel op zo een wijze dat zij een harmonisch geheel vormt met de bestaande omgeving.

9.2. Inplanting van de gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn, zoals gespecificeerd in art. 1.5.

9.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 20 m.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van max.. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximale bouwdiepte. Verdieping: hier bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden, tenzij grafisch anders aangeduid.

Afgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens minimum 5 m vrije zone te voorzien, behalve bij hoekpercelen op straathoeken.

9.4. Hoogte van de gebouwen

Voor de hoofdgebouwen geldt maximum 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), zijnde minimum 6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst.

Bij grafische aanduiding: aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) = aantal woonlagen. De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf voorliggend straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het voorliggende straatpeil, dan wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld van de tuin.

9.5. Materialen

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Alle gebouwen en/of constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen.

Geagglomererde materialen, beton of bardages zijn enkel toegelaten wanneer zij om architectonische, esthetische en/of technische redenen zijn te verantwoorden.

Alle definitief vrijstaande gevels of muren van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

9.6. Dakhelling en nokhoogte

De dakhelling en nokhoogte van de gebouwen worden zodanig bepaald dat ze aansluiten bij de bestaande, lokale dominante bebouwing. De dakhelling mag niet groter zijn dan 45 graden.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

9.7. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle vrijstaande gevels en geveldelen, de schoorstenen, de gedeelten van de puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen, zullen bekleed worden met dezelfde materialen als de voorgevel en langsheen het dak bedekt worden met kroonlijsten in hout of beton, met of zonder gevelpannen.

9.8. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- Uit de voorgevel: Toegelaten.

Loggia's, balkons, met open smeedwerk.

Maximum uitsprong:

- 0,50 m op minstens 3 m boven het voetpadniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur, en beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte.

- luifels tot 1,40 m

- Uit de achtergevels:

Toegelaten; voor zover deze zich in de bouwstrook bevinden.

Balkons, terrassen.

Maximum uitsprong van 1 m op minimum 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

- Vrijstaande zijgevels:

Uitsprongen zijn niet toegelaten.

9.9. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij heropbouw of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. Het minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

Aleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

10.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngesinswoningen in groepen. De hoofdfunctie wonen in combinatie met een vrij beroep (dokter, advocaat, ...), uitsluitend op het gelijkvloers, is toegelaten. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonwijken.

De zones voorzien voor koppelwoningen mogen worden samengevoegd voor de oprichting van een alleenstaande woning, met behoud van de bepalingen (art.10.2. tot art.10.9.).

Alle bebouwing zal voldoen aan de hierna volgende specifieke bepalingen en wel op zo een wijze dat zij een harmonisch geheel vormt met de bestaande omgeving.

10.2. Inplanting van de gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn, zoals gespecificeerd in art. 1.5. Voor het bouwen in groepsverband van twee tot vijf woningen kan slechts toestemming verleend worden, nadat de volledige samenstelling van het bouwblok uit een vooraf door de betrokken (mede)eigenaar(s) ondertekend inplantingsplan zal blijken.

10.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 20 m.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van max.. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximale bouwdiepte. Verdieping: hier bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden.

Afgezien van het bovenstaande is, vanaf de achterste perceelsgrens, minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

10.4. Hoogte van de gebouwen

Voor de hoofdgebouwen geldt: maximum 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), zijnde minimum 6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst.

Bij grafische aanduiding: aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) = aantal woonlagen.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf voorliggend straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het voorliggende straatpeil, dan wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld van de tuin.

10.5. Materialen

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Alle gebouwen en/of constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen.

Geagglomereerde materialen, beton of bardages zijn enkel toegelaten wanneer zij om architectonische, esthetische en/of technische redenen zijn te verantwoorden.

Alle definitief vrijstaande gevels of muren van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

10.6. Dakhelling en nokhoogte

De dakhelling en nokhoogte van de gebouwen worden zodanig bepaald dat ze aansluiten bij de bestaande, lokale dominante bebouwing. De dakhellingen mogen niet groter zijn dan 45 graden. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

10.7. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle vrijstaande gevels en geveldelen, de schoorstenen, de gedeelten van de puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen, zullen bekleed worden met dezelfde materialen als de voorgevel en langsheen het dak bedekt worden met kroonlijsten in hout of beton, met of zonder gevelpannen.

10.8. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- Uit de voorgevel: Toegelaten.

Loggia's, balkons, met open smeedwerk.

Maximum uitsprong:

- 0,50 m op minstens 3 m boven het voetpadniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur, en beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte.

- luifels tot 1,40 m

- Uit de achtergevels:

Toegelaten; voor zover deze zich in de bouwstrook bevinden.

Balkons, terrassen.

Maximum uitsprong van 1 m op minimum 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

- Vrijstaande zijgevels:

Uitsprongen zijn niet toegelaten.

10.9. Alleenstaande woningen zijn toegelaten mits:

- minimum 3m bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd wordt;

- de bebouwing op het aanpalende eigendom niet in het gedrang komt, d.w.z. dat er:

- hetzij voldoende ruimte is om de groep af te werken met een driegevelwoning, met afgewerkte zijgevel eveneens min. 3 m bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;

- hetzij op of tegen de zijdelingse perceelsgrens al een woning met blinde scheidsgewel (wachtgevel) aanwezig is. In dit geval kan slechts toelating tot het oprichten van een alleenstaande woning verleend worden, onder voorwaarde dat deze wachtgevel als definitief behoorlijk afgewerkt wordt, in overeenstemming en als één architecturaal geheel met de voorgevel.

10.10. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

11.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen. De hoofdfunctie wonen in combinatie met een vrij beroep (dokter, advocaat, ...), uitsluitend op het gelijkvloers, is toegelaten. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonwijken.

Mits inachtnaeme van de minimumbreedte (woning/kavel) voor driegevelwoningen en met behoud van de bepalingen (art.11.2. tot art.11.9.), mogen koppelwoningen worden opgericht mits de bebouwing een architectonisch geheel vormt.

11.2. Inplanting van de gebouwen

Behalve voor achterliggende percelen en behoudens wat voor de afwerking van de bestaande toestand nodig is, bedraagt de diepte van de achteruitbouwstrook minimaal 5 m maar mag uitgebreid of vergroot worden met maximum 5 m. De achteruitbouwstrook die tussen de rooi- en bouwlijn ontstaat dient te beantwoorden aan de voorschriften van de zone voor achteruitbouw.

11.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 20 m.

De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur en materialen als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden.

Afgezien van het bovenstaande is, vanaf de achterste perceelsgrens, minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

11.4. Hoogte van de gebouwen

Voor de hoofdgebouwen geldt : maximum 1 bouwlaag (gelijkvloers inbegrepen), zijnde minimum 2,5 m en maximum 4,5 m onder de kroonlijst.

Indien grafisch anders aangeduid geldt:

- 1 bouwlaag: minimum 2,5 m - maximum 4,5 m

- 2 bouwlagen: minimum 6 m - maximum 7 m

Bij grafische aanduiding: aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) = aantal woonlagen.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf voorliggend straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het voorliggende straatpeil, dan wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld van de tuin.

11.5. Materialen

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Alle gebouwen en/of constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen.

Geagglomereerde materialen, beton of bardages zijn enkel toegelaten wanneer zij om architectonische, esthetische en/of technische redenen zijn te verantwoorden.

Alle definitief vrijstaande gevels of muren van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

11.6. Dakhelling en nokhoogte

De dakhelling en nokhoogte van de gebouwen worden zodanig bepaald dat ze aansluiten bij de bestaande, lokale dominante bebouwing. De dakhellingen mogen niet groter zijn dan 45 graden. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

11.7. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle vrijstaande gevels en geveldelen, de schoorstenen, de gedeelten van de puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen, zullen bekleed worden met dezelfde materialen als de voorgevel en langsheen het dak bedekt worden met kroonlijsten in hout of beton, met of zonder gevelpannen.

11.8. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- Uit de voorgevel: Toegelaten.

Loggia's, balkons, met open smeedwerk.

Maximum uitsprong:

- 0,50 m op minstens 3 m boven het voetpadniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur, en beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte;

- luifels tot 1,40 m

- Uit de achtergevels:

Toegelaten, voor zover deze zich in de bouwstrook bevinden.

Balkons, terrassen: Maximum uitsprong van 1 m op minimum 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

- Vrijstaande zijgevels:

Uitsprongen zijn niet toegelaten.

11.9. Overige bepalingen

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. In de tuin kunnen uitsluitend gebouwen opgetrokken worden die voldoen aan de voorschriften van art. 14.1. en art. 14.2.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR SOCIALE VERKAVELING

12.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor woonegelegenheden binnen een sociale verkaveling. Voor deze woonfunctie komen ééngezinswoningen in aanmerking.

12.2. Inplanting van de gebouwen

Behalve voor achterliggende percelen en behoudens wat voor de afwerking van de bestaande toestand nodig is, bedraagt de diepte van de achteruitbouwstrook minimaal 5 m maar mag uitgebreid of vergroot worden met maximum 5 m. De achteruitbouwstrook die tussen de rooi- en bouwlijn ontstaat, dient te beantwoorden aan de voorschriften van de zone voor achteruitbouw.

Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist. De bijkomende bebouwing dient gerealiseerd te worden in halfopen bebouwing.

12.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m.

12.4. Hoogte van de gebouwen

Voor de hoofdgebouwen geldt een hoogte van minimum 6 m en maximum 7 m (2 bouwlagen) onder de kroonlijst of bovenkant muren. Bij grafische aanduiding: aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) = aantal woonlagen.

12.5. Materialen

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Alle gebouwen en/of constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen.

Geagglomerende materialen, beton of bardages zijn enkel toegelaten wanneer zij om architectonische, esthetische en/of technische redenen zijn te verantwoorden.

Alle definitief vrijstaande gevels of muren van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

12.6. Dakhelling en nokhoogte

De dakhelling en nokhoogte van de gebouwen worden zodanig bepaald dat ze aansluiten bij de bestaande, lokale dominante bebouwing

De dakhellingen mogen niet groter zijn dan 55 graden.
De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.
De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht, doch beperkt tot één woonniveau.

12.7. Overige bepalingen

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. In de tuin kunnen uitsluitend gebouwen opgetrokken worden die voldoen aan de voorschriften van art. 14.1. De bepalingen van art. 14.2. zijn eveneens van toepassing.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR WOONFUNCTIE BINNEN AGRARISCHE SITE

13.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor woongelegenheid binnen een agrarische site. Voor deze woonfunctie komen ééngezinswoningen in aanmerking. De zone is ook bestemd voor woonst en uitbating van de in functie zijnde landbouwbedrijven.
Voor het woongebouw gelden dezelfde voorschriften als voor de open bebouwing.
Het bestaande volume en de materialen van dit hoofdgebouw blijven bepalend in geval van transformatie, restauratie of bestemmingswijzigingen.

Schuren en andere gebouwen kunnen slechts omgezet worden in woning, a rato van 1 woonst per schuur in geval van totale stopzetting van het landbouwbedrijf. In elk geval kunnen veranderingswerken slechts gebeuren binnen het bestaande volume en relatie tot de bestaande materialen of afgestemd op het hoofdgebouw, voor zover dit laatste beantwoordt aan de landschappelijke gegevens van de streek.
Er is een totale beperking van 2 woningen per site.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR PRIVE-TUINEN

14.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen en om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.
De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

14.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 30 m² en de maximum hoogte niet meer dan 3,20 m bedraagt, de oppervlakte wordt alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel. Slechts 1 gebouw is toegelaten per woongelegenheid.
Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm hellend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding.

De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, grijs of zwart. De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden, verplichtend met plat dak.

14.3. Overige bepalingen

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijke of genormaliseerde grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

15.1. Bestemming

Zone hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van koeren en hovingen, evenals voor het oprichten van bescheiden bijgebouwen.

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

15.2. Inplanting van gebouwen

De bijgebouwen mogen aanleunend aan het hoofdgebouw worden opgericht over maximaal 75% van de achtergevelbreedte. Indien bijgebouwen van een grotere breedte opgericht worden, moet dit alleenstaand zijn. Alleenstaande bijgebouwen worden op minimum 2 m achter het hoofdgebouw opgericht.

De afstand van de bijgebouwen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord van de aanpalende (mede)eigenaar(s) mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

15.3. Hoogte van gebouwen

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3,5 m op de gemeenschappelijke erfscheidingen en 3 m binnen een hellend vlak tussen 25 en 45 graden vertrekkend vanaf de eigendomsgrens tot maximum 5,6 m nokhoogte.

15.4. Functie van het bijgebouw

Deze bijgebouwen mogen uitsluitend een onderdeel van de functie van het hoofdgebouw herbergen (bergplaats, stapelplaats, garage, ...) en in geen geval hinder van welk aard dan ook veroorzaken voor de omliggende woonfunctie.

15.5. Oppervlakte van de bijgebouwen

De toegelaten oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 60 m² maar is alleszins beperkt tot 30% van de perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen.

15.6. De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,5 gemeten over de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR BINNENKOEREN

16.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van binnenkoeren. Het optrekken van gebouwen is verboden.

16.2. Functie van de binnenkoeren

De binnenkoeren kunnen worden gebruikt als circulatieruimte, parkeergelegenheid, privé-doeleinden, enz... en mogen in overeenstemming met hun aard en karakter volledig verhard worden. De binnenkoeren mogen niet overbouwd worden en mogen in geen geval hinder van welk aard dan ook veroorzaken voor de omliggende woonfunctie.

ARTIKEL 17 - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

17.1. Bestemming

Uitsluitend voorbehouden voor openbare gebouwen en constructies van openbaar nut, alsook voor openbare voorzieningen zoals parken, openluchtvoorzieningen, begraafplaatsen e.d. In ieder geval mogen zij het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving niet aantasten of schaden. De verschillende geografische zones binnen de zone voor openbaar nut en gebouwen met openbare bestemming (geografisch weergegeven door zone a,b,c) worden specifiek behandeld.

Specifiek:

Zone a: Met nabestemming wonen. Voor de woongebouwen gelden dezelfde voorschriften als voor gesloten bebouwing. Binnen de bestaande gabariten van

de schoolgebouwen kan een woonproject gerealiseerd worden. Deze zijn geheel of gedeeltelijk beschermd monument en/of dorpsgezicht. Behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden. Aanpassingen hieraan kunnen overwogen worden in samenspraak en met voorafgaandelijk advies van de diensten voor Monumenten en Landschappen. Inrichting van buffergroen, KLE's en parkgroen maken onderdeel uit voor de landschappelijke inrichting van de terreinen.

Zone b: De Sint- Gertrudiskerk en groenomgeving zijn geheel of gedeeltelijk beschermd monument en/of dorpsgezicht. Behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden. Aanpassingen hieraan kunnen overwogen worden in samenspraak en met voorafgaandelijk advies van de diensten voor Monumenten en Landschappen. De bestaande gabariten dienen gehandhaafd te worden. De bestaande open ruimte rondom de kerk wordt ingericht als groene ruimte (parktuin). De groen/terreinindex is minimum 0,8. De beplanting dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen.

Zone c: Deze zone wordt gekenmerkt door kleinschalig bouwkundig erfgoed dat van belang is voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde heeft, al dan niet beschermd als monument. Voor de niet beschermde gebouwen blijven het bestaande gabariet, de materialen en het uitzicht van dit hoofdgebouw bepalend in geval van transformatie en restauratie. Er is geen functiewijziging mogelijk.

17.2. Inplanting

Langsheen de wegenis mag op de rooilijn gebouwd worden. Indien hiervan afgeweken wordt dient minimaal een afstand gelijk aan de hoogte van het gebouw bewaard te worden. Aansluiting bij andere percelen dient steeds met een niet bebouwde ruimte afgewerkt te worden, met een breedte gelijk aan de hoogte van het gebouw tenzij rechtstreeks aansluiting genomen wordt op het hoofdgebouw van een zone voor gesloten bebouwing.

Dit is niet van toepassing op de bestaande gabariten bij de goedkeuring van dit plan. Bij nieuwbouw of verbouwing van de bestaande gebouwen gelden wel de bovenomschreven voorschriften.

17.3. Algemene bebouwing

- *Hoogte van de bebouwing*

De bestaande gabariten blijven van toepassing.

Voor nieuwe bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen onder kroonlijst (minimum 6 m - maximum 7 m).

- *Materialen*

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Alle gebouwen en/of constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen.

Geagglomererde materialen, beton of bardages zijn enkel toegelaten wanneer zij om architectonische, esthetische en/of technische redenen zijn te verantwoorden.

Alle definitief vrijstaande gevels of muren van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

- *Dakhelling en nokhoogte*

De dakhelling en nokhoogte van de gebouwen worden zodanig bepaald dat ze aansluiten bij de bestaande, lokale dominante bebouwing

De dakhellingen mogen niet groter zijn dan 55 graden.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

- *Vloer- / Terreinindex*
Maximale V/T = 2,5.

- *Dakvorm:*
Vrij.

- 17.4. Alle niet bebouwde oppervlakten dienen aangewend voor koeren, groenaanleg, toegangen en/of parkeerruimten. Specifiek dient op eigen terrein te worden voldaan aan de parkeernorm zoals bepaald in de terzake geldende wet- en regelgeving

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

18.1. Bestemming.

Deze zone is uitsluitend bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven voor opslag, werkplaatsen, burelen en de nodige sociale voorzieningen van kleine en middelgrote ondernemingen. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Showrooms zijn toegelaten voor zover zij niet meer dan 60% van de bebouwde oppervlakte van het bedrijf uitmaken. Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de bedrijven, zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of het bewakende personeel en dienen beperkt te worden tot één per perceel.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of op de niet-overbouwde delen van het terrein die van het openbaar en aanpalende domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

18.2. Verkaveling

De minimum toelaatbare kaveloppervlakte bedraagt 50 are. Alle kavelgrenzen moeten zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn van de openbare wegenis getrokken worden.

18.3. Inplanting van gebouwen.

In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

De afstand tot de overige eigendomsgrenzen of perceelsgrenzen is minstens 5 m. De zone tussen de grens en de inplanting van het gebouw moet beschouwd worden als bufferzone en als dusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing. Diensttoegangen en parkeervoorzieningen zijn toegelaten waar de bufferzone meer dan 5 m bedraagt, gemeten vanaf de grens.

Bij bestaande bedrijven waar de ruimte ontbreekt, dienen specifieke inbufferingsmaatregelen onderzocht te worden zoals hagen, begroeide draadafsluitingen, enz.

18.4. Bebouwingsoppervlakte

De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor KMO.

Bij bestaande bedrijven waar de bebouwingsoppervlakte het maximum overschrijdt van de totale perceelsoppervlakte blijven de gebouwen behouden. Bij afbraak (van delen) van de gebouwen blijft nieuwbouw mogelijk zolang voldaan wordt aan de bovenvermelde maximum bebouwde oppervlakte.

18.5. Groenaanplanting

De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en een beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplanting (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

18.6. Hoogte van gebouwen en dakhelling

De maximale bouwhoogte bedraagt 7 m.

Voor specifieke constructies kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag.

Dakhelling: vrij

18.7. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

Alle definitieve zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

18.8. Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorziening moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen.

Bij bestaande bedrijven waar de ruimte ontbreekt, kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag.

18.9 Veiligheidsvoorschriften

Onverminderd de toepassing van de federale en gewestelijke wetgeving gelden de onderhavige bepalingen.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving betreffende de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen daarom over de nodige vergunningen te beschikken.

ARTIKEL 19 – NATUURZONE

19.1. Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg in functie van natuurontwikkeling.

19.2. Ze zijn bestemd als natuurreserve en worden zodanig aangegeven op het plan.

Het is verboden bodemprofielen, pedotopen of biotopen te wijzigen en/of constructies of hutten op te trekken.

Elke wijziging van vegetatie is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen.

19.3. Dit gebied kan worden ingericht opdat het een sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water.

Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling van fauna en flora kan deze zone tijdelijk of definitief afgesloten worden.

De zone dient in eerste instantie bewaard volgens de bestaande landschapsstructuren. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijke milieu en het natuurlijke reliëf wordt hier nagestreefd. In deze context kunnen beheersmaatregelen uitgevoerd worden die de bestaande landschapsstructuur herstelt. Waar nodig kan beplant worden. Daarbij dient de samenstelling van het plantmateriaal te gebeuren op basis van inheemse

plantensoorten (plantsociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Dit zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.

Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

19.4. Overige bepalingen

Ten minste 30% van de totale oppervlakte dient beplant.

ARTIKEL 20 - ZONE VOOR PARKGEBIED EN NATUUR

20.1. Bestemming

Deze zone is bestemd als parkgebied en vormt tevens een buffer tussen omgevende bestemmingen.

Het parkgebied moet zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Deze zone mag worden ingericht als zone voor passieve parkrecreatie. Daarnaast kunnen doorheen het gebied ook wegen aangelegd worden voor fietsers- en voetgangersontsluiting. Speeltuigen zijn toegelaten aanpalend aan de schoolgebouwen. In de onderhoudsstroken langs de Ophembeek dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van artikel 23 "Zone voor waterlopen".

20.2. Overige bepalingen

De beplantingen dienen te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen bij voorkeur volgende soorten in aanmerking: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, egelantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst bij voorkeur in aanmerking.

Bij de opwaardering van de waterloop dient gestreefd te worden naar een groene visualisering van de Ophembeek met bestaand en nieuw groen, anderzijds door het (deels) inkleden van gebouwen en gevels in, langs én aanpalend aan de zone voor natuur en park.

ARTIKEL 21 - ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL LANDBOUWGEBIED

21.1. Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor landbouwuitbatingen. Zij bevatten o.a. : eigenlijke landbouw, boomkwekerijen, veeteelt, bijenteelt, fruitteelt, bosbouw, enz. Gebouwen zijn niet toegelaten met uitzonderingen van schuilhokken voor het vee. Intensieve tuinbouw onder glas waarvan het totale glasoppervlak groter is dan 100 m², is verboden, evenals para-agrarische en agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt. Gebouwen voor paardenfokkerijen zijn niet toegelaten. Tuinen met particulier karakter zijn niet toegelaten. Alvorens een vergunning kan afgeleverd worden, is voorafgaandelijk advies van het departement van Landbouw noodzakelijk.

21.2. Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:

- weg-, waterweg- en spoorwegbermen met vegetatie;
- waterlopen;
- vee drinkputten;
- bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
- holle wegen, taluds en/of dijken met vegetatie;
- hoogstamboomgaarden.

ARTIKEL 22 - ZONE VOOR TUINEN BIJ LANDELIJKE BEBOUWING

- 22.1. Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor open tuinen en grasweiden bij de aanpalende landelijke bebouwing.
Gebouwen zijn niet toegelaten met uitzonderingen van schuilhokken voor het vee.
- 22.2. Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:
- weg-, waterweg- en spoorwegbermen met vegetatie;
 - waterlopen;
 - vee drinkputten;
 - bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
 - holle wegen, taluds en/of dijken met vegetatie;
 - hoogstamboomgaarden.

ARTIKEL 23 - ZONE VOOR WATERLOPEN

- 23.1. Deze zone betreft het tracé van de Ophembeek en de Rijdt. Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. Oeverversteving is toegelaten op voorwaarde dat deze gebeurt op ecologische basis.
Het huidige tracé dient in principe te worden bewaard en kan slechts worden gewijzigd om dwingende noodzaak, na voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop. Eventuele herkalibreringswerken mogen worden uitgevoerd teneinde de waterloop zijn wettige breedte, opgegeven in de beschrijvende tabellen van de atlas der waterlopen, terug te bezorgen.
- 23.2. Overbrugging, overwelvingen en overbouwingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder en onder de voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden.
- 23.3. Binnen een zone van 5 meter, gemeten vanaf de top van de oever, wordt een absoluut bouwverbod ingesteld voor vaste constructies (gebouwen, hoogstammige bomen, vaste hagen, afsluitingen) en zijn alle handelingen onderworpen aan het bindende advies en de voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop.
- 23.4. De oevers van de waterlopen mogen enkel beplant worden met typische oeverbeplanting, rekening houdend met de toegankelijkheid die nodig is voor het onderhoud van de waterloop (doorgang met zware machines).
- 22.5. De ingebuisde en ingekokerde gedeelten en van de waterlopen worden door een blauwe stippellijn weergegeven op het plan.
- 23.6. Het tracé van de geplande collector aan de Ophembeek is indicatief weergegeven op het plan; omwille van technische redenen zijn afwijkingen van dit tracé beperkt mogelijk.

ARTIKEL 24 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

Deze zone moet volledig bebost worden met inheems groen. Dit wil zeggen groen/terrein-index = 1. Minstens 40 % van de zone dient beplant met bomen van tweede grootte (8 - 15 m hoog), en 60 % van de zone dient beplant met heesters van minimum 4 m hoogte. De inheemse beplanting moet gemengd bladhoudend (minimum 1/3) en bladverliezend zijn.

ARTIKEL 25 - ZONE MET CULTURELE, HISTORISCHE EN ESTHETISCHE WAARDE – BESCHERMDE DORPSKOM

- 25.1 Alle gebouwen, constructies, voorzieningen en waardevolle beplantingen binnen deze zone bepalen mee het cultuur-historische karakter van de kern van Appelterre- Eichem.

Bestaande volumes blijven behouden, nieuwe gebouwen en constructies mogen geen afbreuk doen aan het cultuur-historische karakter van de zone en de bestaande volumes. Vormgeving, materialen en inplanting van constructies, gebouwen en beplantingen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn. Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

- 25.2. Werkzaamheden en vergunningen binnen deze zone zijn niet toegelaten zonder voorafgaandelijk advies van de bevoegde instantie, het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM - afdeling Monumenten en Landschappen.

ARTIKEL 26 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

In deze zone worden alleen spoorbanen en gebouwen noodzakelijk voor de uitbating van de spoorweg toegelaten. Parkeergelegenheid en bijbehorende groenaanleg, ten behoeve van het station is eveneens toegelaten.

ARTIKEL 27 - ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIE

Deze zone omvat sport- en recreatiefunctie (openluchtactiviteiten) met de daarvoor noodwendige infrastructuur ten dienste van het publiek. Openbare gebouwen en constructies afgestemd op de openluchtrecreatie zijn toegelaten, voor zover zij niet van aard zijn het karakter en de gezondheid van de nabije woongebieden of de omgeving te schaden en het buurtgebonden karakter niet overstijgen. Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Maximum 500 m² vloeroppervlakte en aansluitend bij de woonwijk teneinde het open karakter te vrijwaren. Maximum 2 bouwlagen. Maximum 25 parkeerplaatsen zijn toegelaten. Deze voorzieningen dienen ruimtelijk ingekaderd te worden in een integratieproject naar de omgeving. Inrichting van buffergroen, KLE's en parkgroen maken onderdeel uit voor de landschappelijke inrichting van de terreinen.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 28

Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften in de betreffende zone, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

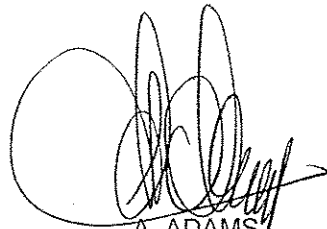
ARTIKEL 29

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volume-uitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

Opgemaakt te Ninove,
door ondergetekende ontwerpers.



D. ROGGEMAN
Ruimtelijk planner



A. ADAMS
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 25 MAART 2004

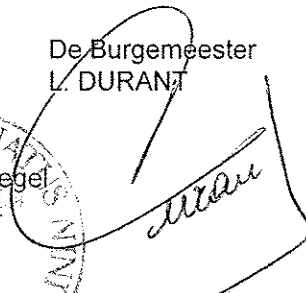
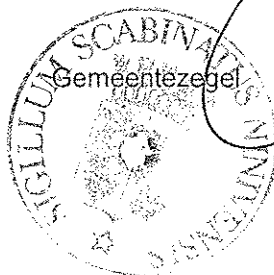
Vanwege de Raad,

De Secretaris
~~H. DE GROOT~~

A. Blockeijns



De Burgemeester
L. DURANT

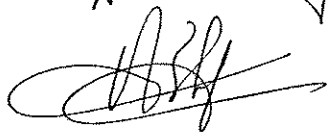


Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ninove bevestigt dat onderhavige voorschriften in het stadhuis ter inzage van het publiek werden neergelegd van 26 APR. 2004 tot 27 MEI 2004

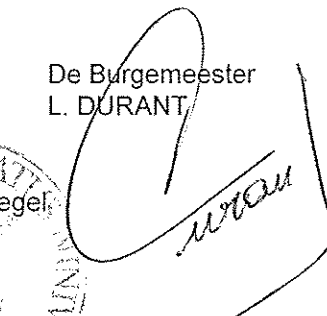
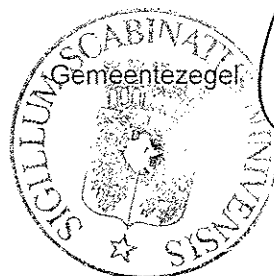
Vanwege de Raad,

De Secretaris
~~H. DE GROOT~~

A. Blockeijns



De Burgemeester
L. DURANT



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 28 OKT. 2004

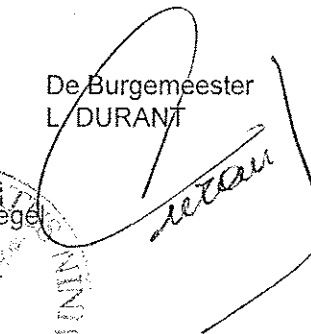
Vanwege de Raad,

De Secretaris
~~H. DE GROOT~~

A. Blockeijns



De Burgemeester
L. DURANT

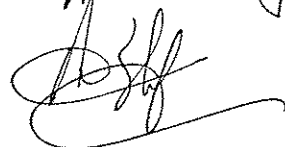


Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De Secretaris
~~H. DE GROOT~~

A. Blockeijns



De Burgemeester
L. DURANT

