

BPA Industriezone Nederwijk Deel B Ë Koepoort

Stedenbouwkundige voorschriften

I Woonzone Ë Zone voor aaneengesloten bebouwing.

I.1. Bestemming

Hoofdbestemming : huisvesting . woningen

Nevenbestemming - huisnijverheid . bergplaatsen
(niet storend voor omgeving).
- detailhandel, horeca diensten (met uitsluiting van tank- en servide stations).

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % (met een maximum van 150 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming houdt in dat er slechts een woongelegenheden toegelaten is per bouwperceel.

I.2. Bouwvolume

- langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient steeds, vanaf de bouwlijn, het volgend dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn;
 - a) de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag bedraagt maximum 20 m;
 - b) de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 6.00 m en 7.00 m;
 - c) de nok ligt op max. 6.00 m en min. 4,5 m achter de bouwlijn en evenwijdig ermede;
 - d) de dakvlakken hebben eenzelfde helling tussen 30° en 45°;
 - e) de niet gelijkvloerse bouwlagen worden beperkt tot 12 m.

- per groep woningen zal dezelfde dakhelling aangenomen worden;
- uitsprongen ten opzichte van gevels en hellende dakvlakken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden :

- a) de totale breedte van de uitsprongen wordt, per verdieping, beperkt tot ½ van de gevelbreedte;
- b) de afstand tussen de uitsprongen onderling en tussen 35° en 45°;
- c) de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad.
- d) de uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50 m;

I.3. Materialen :

1. Gevels : in metselwerk in kleinformatmateriaal.
Natuursteen en betonelementen uitgevoerd als sierbeton zijn toegelaten.
Bepoistering en gevelschildering.
2. Daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren tussen rood, roodbruin, grijs of zwart, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
3. Buitenschrijnwerk . vrije keuze.

II. Woonzone voor volledige nieuwbouw (plein Koepoort).

II.1. Bestemming : zone voor huisvesting . detailhandel . diensten . horeca . kantoren.

II.2. Bouwvolume :

- het bouwvolume moet binnen het volgend dwarsprofiel blijven:
- het aantal bouwlagen is ingeschreven op plan
Het gelijkvloers wordt aanzien als bouwlaag :
Op plan staan de zuivere bouwlagen . gelijkvloers inbegrepen.
In het dak kan een woonlaag geëntegreerd worden.
Deze is niet opgenomen in de aanduiding op plan.
- de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag : zie aanduidingen op plan.
- de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 3m en 3,20m per bouwlaag.
- de nok ligt op max. 7m en min. 4,50m achter de bouwlijn en evenwijdig ermee;
- de dakvlakken hebben eenzelfde helling tussen 30° en 45°;
- de bouwdiepte van de niet gelijkvloerse bouwlagen : zie aanduiding plan (10 . 12 of 14 m).

Per groep woningen zal dezelfde dakhelling aangenomen worden;

Uitsprongen ten opzichte van gevels en hellende dakvlakken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden :

- de totale breedte van de uitsprongen wordt , per verdieping, beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte;
- de afstand tussen de uitsprongen onderling en tussen de uitsprongen en de mandelige muur bedraagt minimum 1m.
- de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad;

II.3 . Materialen.

1. Gevels : Metselwerk in kleinformatmateriaal.
Natuursteen en betonelementen uitgevoerd als sierbeton zijn in beperkte mate toegelaten.
Pleistertechnieken.

Wachtgevels welke aansluiten aan zone 1 moeten een esthetische afwerking krijgen.

2. Daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren tussen rood, roudbruin ,grijs, met absolute uitsluiting van blauw, paars en helle tinten.

3. Buitenschrijnwerk . vrije keuze.

III. Zone voor bijgebouwen.

III.1. Bestemming : - idem als zone voor woongebouwen.
- bergplaatsen.

Indien op plan een bestemming is aangeduid is deze bindend.

- III.2. Bouwvolume :
- bouwdiepte : zie aanduidingen plan.
 - hoogte : max. 3.50 m
 - dakhelling . platdak . terrasdak
 - materialen . zelfde materialen als hoofdvolume.

IV. 00. Zone voor autobergplaatsen.

IV.1 Bestemming : autobergplaats - tuinberging . vrijetijdsbesteding.

IV.2 Bouwvolume : max oppervlakte 40m² per woongelegenheid.

- dakrand : 3,20 m op bouwlijn t.o.v. openbaar domein . deksteen inbegrepen.
- dakbedekking :
 - plat dak
 - of hellend dak - helling 35°
 - dakbedekking in grijze leien
 - nok op min. 3 m en max. 4 m achter bouwlijn , en evenwijdig hiermee.
 - per groep garages eenzelfde dakhelling
 - uitbouwen langs straatzijde verboden, langs tuinzijde op 0,40 achter de gevellijn beperkt tot 1,50 m hoogte.
- Ten overstaan van mandelige muur min. 1 m.

IV.3. Materialen.

Gevels. Metselwerk in klein formaat gebakken aarde gevelsteen : kleur rood-bruin

Schrijnwerk : donkerbruin.

Alle gevels, behalve die op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen, zullen uitgevoerd worden in gevelbaksteen.

V.Zone voor gemengde bestemming E naast Koepoort

V.1.Bestemming : zone voor huisvesting . diensten kleinhandel . horeca . en zone voor openbare gebouwen.

De bebouwing moet kaderen in een globaal project dat in zijn totaliteit dient ontworpen. Het kan eventueel in een zeer beperkt aantal fazen worden uitgevoerd.(max. 3) .

De bouwaanvraag wordt onderworpen aan advies van Monumenten en Landschapzorg.

V.2.Bouwvolume :

V.2.1. Oppervlakte beperking van bodembezetting (ook ondergronds) tot 80%.

V.2.2. Indien er een aansluitingsprobleem is tussen verschillende hoogten van de dakvlakken moeten de muren welke hierdoor vrij blijven als volgt afgewerkt worden.

- parament in volle baksteen (gevoegd) met uitsluiting van grootformaatmetselwerk.
- Bekleding met dakbekledingsmateriaal.

V.2.3. Dwarsprofielen :

Het volume dat aansluit aan de Koepoort moet gerealiseerd worden binnen volgend dwarsprofiel.

- bouwdiepte : max. 12.m.

- hoogte op bouwlijn tussen 6.50 en 7.0 m
- nok ligt op minimum 4.50 m en maximum 6 m achter de bouwlijn en evenwijdig ermee.
- dakvlakken hebben eenzelfde helling tussen 30° en 45°.
- per volume zal eenzelfde dakhelling genomen worden.
- uitsprongen ten opzichte van gevels en hellende dakvlakken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden;
 - a. de totale breedte van de uitsprongen wordt, per verdieping, beperkt tot 1/2 van de geveelbreedte.
 - b. de afstand tussen de uitsprongen onderling en tussen de uitsprongen en de mandelige muur bedraagt minimum 1 m.
 - c. de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad.
 - d. de uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50 m.

Het volume langscheen RTT gebouw en markt

- o bouwdiepte max. 12 m
- o hoogte bouwlijn tussen 8,50 en 9,50 m

Verder zelfde voorwaarden als volume naast Koepoort.

V.3.1. Materialen

1.1. Gevels : in metselwerk in kleinformatmateriaal.

Natuursteen en betonelementen uitgevoerd als sierbeton zijn beperkte mate toegelaten.

1.2. Daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren tussen rood, roodbruin, grijs of zwart, met absolute uitsluiting van blauw, groen, pars en helle tinten.

1.3. Buitenschrijnwerk . vrije keuze.

1.4. Open ruimte - min. 20% bodembezetting.

Bestemming :

Tuinaanleg : In deze zone zijn alleen grasperken .
beplanting en tuinverharding toegelaten

VI Zone voor ambachtelijke bedrijven:

V 1.1 Bestemming:

De bestemming is bestemd voor ambachtelijke bedrijven met uitzondering van bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving (o.a. woonzone) wegens abnormale hinder met inbegrip van water-, lucht- en bodemverontreiniging, geluidshinder, stank, trillingen enz. (deze lijst is niet beperkend).

2. Bouwvolume

2.1. Hoogte aan perceelsgrens max. 3.50 m

2.2. Dakvorm 0 . 30°

2.3. Nokhoogte max. 5 m.

3. Materialen

3.1. Gevels :

Ondanks eventueel gebruik van industriële konstruktietechnieken en . materialen dient een geeigende esthetiek nagestreefd.

Materialen die geen verzorgde oppervlakteafwerking of zichtvlak hebben worden niet toegelaten.

3.2. Dakmaterialen : (Idem)

bv. metaalplaten zonder gekleurde corrosiewering worden geweigerd.

VII Groenzone

Deze zone is uitsluitend bestemd voor aanleg van gemengdzomer- en wintergroen.

Bij de keuze van de aanplanting wordt rekening gehouden met het stedelijk politie- of bouwreglement betreffende de afstanden naar de perceelsgrenzen van struiken en hoogstam.

VIII. Zone voor : koeren en hovingen . voortuinstrook

VIII.1. Bestemming :

tuinaanleg . terrassen . verharding.

In deze zone zijn verhardingen nodig voor voetpaden, terrassen en rijstroken toegelaten met een max. van 50%.

Kleine tuinbergingen (max. opp; 21 m²) zijn eveneens toegelaten in de tuinzone achter de achterste bouwlijn.

VIII.2. Afsluitingen :

Art. 1 Op de rooilijn : niets.

Art. 2 Op de zijkavelgrens.

2.1 Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3 m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2,5 ml hoog).

2.2 De resterende zijperceelsgrens en op de achterkavelgrens levend groen en /of paaltjes met draad.

IX. Zone parkeerstrook.

Deze zone is bestemd als autostaanplaats. Verharding is toegelaten in storbeton . betonklinkers . betondallen.

Helling max. 7%.

Teneinde het privé karakter te accentueren en de bestaande niveauverschillen op te vangen worden langscheen de erfscheiding min. 50 cm. brede stroken aangelegd met groenaanplanting.
Deze groenaanleg is max. 70 cm. Hoog zodat de zichtbaarheid niet in het gedrang komt.

