

# Stad Ninove

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

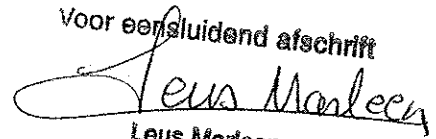
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 990/41048/D31-1*

Brussel, *16 JAN 2007*  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

voor een sluitend afschrift



Leus Marleen  
assistent

## BPA KMO-ZONE OUTER wijziging 1 VOORSCHRIFTEN

ruimte voor ideeën  
D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING  
RUIMTE VOOR IDEEËN



Meiboom 26 1500 Halle  
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11  
email: [info@daconsult.be](mailto:info@daconsult.be)

**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**

**STAD NINOVE**

---

---

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG**

**KMO-zone Outer - wijziging 1**

---

**VOORSCHRIFTEN**

<b>D+A Consult nv</b>		<b>Stad Ninove</b>	
Meiboom 26		Centrumlaan 100	
1500 Halle		9400 Ninove	
Tel: 02/371.02.50	Fax: 02/363.89.11	Tel: 054/31.32.95	Fax: 054/32.38.49

## I. ALGEMEENHEDEN

*De voorschriften van BPA KMO-zone Outer met MB. d.d. 8 juli 1999 blijven van toepassing met inbegrip van de aanvullingen hierna geformuleerd. Deze aanvullingen betreffen de uitbreiding van het BPA waarvoor de wijziging van het plan wordt doorgevoerd, met uitzondering van punt 1.5 dat geschrapt wordt.*

### **ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

*Inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van versie MB 08/07/1999, met schrapping van paragraaf 1.5.*

- 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 erfdiensbaarheden 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 daaromtrent) 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. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.6. Begrenzing van de bouwzones  
Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 5 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

### **ARTIKEL 2. OPENBARE WEGEN**

*Ongewijzigd met aanvulling paragraaf 2.5 en 2.6*

- 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.
- 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 overeenkomstig de eisen die hieraan door het stadsbestuur gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen, ...

- 2.5. In het kader van kruispuntherinrichtingen langs de gewestwegen is grondinname in de aanpalende achteruitbouwstroken steeds toegelaten.
- 2.6. Langs de gewestweg N45 is het K.B. dd. 12.12.1959 met latere wijzigingen K.B.'s van 28.06.1963 en 27.02.1964, betreffende het voeren van publiciteit van toepassing.

### **ARTIKEL 3. OPENBARE VOETWEGEN**

*Ongewijzigd met aanvulling van paragraaf 3.3:*

- 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 2m tenzij grafisch anders weergegeven.
- 3.3. *Specifieke zone langs Kapittelstraat:*  
De nieuwe weg ten westen van de Kapittelstraat is bestemd als openbare onderhoudsweg. Met uitzondering van dienstverkeer, veiligheidsverkeer en landbouwvoertuigen, is overig gemotoriseerd verkeer niet toegelaten.

## II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

### ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN

*Ongewijzigd*

#### 4.1. Materialen

a. *Langsheen de rooilijn :*

Levende hagen en muurconstructies, waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw, zijn toegelaten. Betonplaten zijn verboden.

b. *Langsheen de perceelsgrens :*

Levende hagen, al of niet met draad versterkt, 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 maximum 2 meter 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. De eigenaars behouden zich het recht voor, teneinde het schoonheidsuitzicht van de bedrijventerreinen te verzekeren, een uniforme aansluiting te eisen.

#### 4.2. Hoogte

a. *Langsheen de rooilijn :*

Volgende bepalingen in voege langs de gewestwegen, worden gezien het te verwachten karakter van het verkeer op de interne ontsluitingsweg, voor alle wegen binnen de grenzen van het BPA van toepassing gesteld.

Indien deze afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 m, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag de 2,25 m niet overschrijden. Boven 1,50 m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een bladhoudende haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 m achter de grens van het openbaar domein; de haag mag niet meer dan 1,50 m stamhoogte hebben en moet jaarlijks voor 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein uitsteken.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en de wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 m hoogte.

In de genoemde afsluitingen worden, voor zover dit in overeenstemming is met de verdere voorschriften van de specifieke bestemmingszone, inrijen toegelaten die grotere hoogte-afmetingen mogen hebben dan vermeld. Deze inrijen mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.

b. *Langsheen de perceelsgrenzen*

Maximumhoogte 2.00 m

#### 4.3. 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.

4.4. Niveau van de aanleglijn der afsluitingen

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, 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 inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

**ARTIKEL 5. GEBRUIK VAN MATERIALEN**

*Ongewijzigd met aanvulling paragraaf 5.3.*

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 zodat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.

5.3. Dode materialen in de ruimte

De bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen. Alle definitief afgewerkte gebouwen moeten bekleed zijn met behoorlijke gevelmaterialen.

Materialen voor verhardingen moeten een goede hemelwaterafvoer, bodeminfiltratie en/of buffering toelaten met het oog op een goede afwatering in de omgeving, conform de gewestelijke verordening d.d. 1.10.2004 betreffende de afvoer van hemelwater. De aanleg van waterbuffers kan verplicht worden bij de vergunningen, dit in verhouding tot de bebouwde en verharde oppervlakte in de eigendommen die het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag.

**ARTIKEL 6. BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN**

*Ongewijzigd*

6.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

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

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

6.2. 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.

### III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

#### **ARTIKEL 7. ZONE VOOR ACHTERUITBOUW**

*Ongewijzigd met aanvulling paragraaf 7.6.*

7.1. Bestemming

Deze zones dienen zodanig aangelegd te worden dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen.

Minstens 30% van het oppervlak van deze zones, berekend per bedrijf, dient te worden beplant. Gebouwen zijn niet toegelaten.

In wezen betreft het zones met een bufferend en inkaderend groen karakter.

7.2. Op- en afritten

Op- en afritten zijn toegelaten maar beperkt tot 2 toegangen per bedrijf waarvan de totale breedte langs de rooilijn niet meer dan 12 m bedraagt. In de overige zone dienen, bij het aanleggen van parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen door een 1,5 meter brede beplantingszone gescheiden te blijven van de rooilijn.

7.3. Onderhoud

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

7.4. Bepantingen

De bepantingen dienen streekeigen te zijn. Voor de soorten gelden de voorschriften van artikel 9.3.

7.5. Afsluitingen

zie artikel 5

7.6. In de zone voor achteruitbouw grenzend aan de Kapittelstraat dienen laanbepantingen aangebracht te worden, bestaande uit inheems hoogstammig loofhout à rato van minimum 2 bomen per 100 m<sup>2</sup> achteruitbouwstrook. Op- en afritten zijn eveneens toegelaten maar beperkt tot 1 toegang per bedrijf waarvan de totale breedte langs de rooilijn niet meer dan 8 m bedraagt. De laanbepantingen moeten beantwoorden aan een inrichtingsconcept voor de gehele straat, dat dient opgemaakt bij de eerste vergunningsaanvraag op aanpalende percelen.

#### **ARTIKEL 8. ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO'S**

*Ongewijzigd met aanvulling paragraaf 8.11.*

8.1. Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, veroorzaken of geluidshinder, stank en trillingsgevaar voortbrengen en die de plantengroei niet schaden.

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 bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één woning per bedrijf.

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

#### 8.2. Verkaveling

De perceelsbreedte dient minimum 25 m te zijn. De minimumoppervlakte van het perceel bedraagt daarbij 25 are. De maximumoppervlakte bedraagt 50 are.

Alle kavelgrenzen dienen, indien mogelijk, loodrecht op de rooilijn getraceerd te worden.

#### 8.3. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 8 m.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreindex 0,3 bedraagt en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens.

Binnen de zone voor ambachten, kleine en middelgrote ondernemingen kunnen gebouwen gekoppeld worden.

#### 8.4. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 75 % van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor nijverheid en KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien van groenaanplantingen.

#### 8.5. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 9.2. inplanting van gebouwen). De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake. Voor de soorten gelden de voorschriften van artikel 9.3. .

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

#### 8.6. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 9.5 meter gemeten boven het straatpeil tot de kroonlijsthoogte of bovenkant der muren en 12 meter gemeten boven het straatpeil tot de nokhoogte. De maximale kroonlijsthoogte of bovenkant der muren kan met 1 meter worden verhoogd ingeval een borstwering, conform de veiligheidsvoorschriften EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992 noodzakelijk wordt geacht.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

#### 8.7. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft. Het op te richten gebouw dient geïntegreerd te worden in een passende groenaanleg.



De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functionele, en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten.

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.

#### 8.8. 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 parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per woonegelegenheid
- 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> verkoopsruimte

#### 8.9. woonfunctie binnen de zone voor ambachten en kmo' s (gearceerd gedeelte)

Deze zone is bestemd voor alleenstaande ééngesinswoningen. De hoofdfunctie wonen in combinatie met een vrij beroep (dokter, advocaat, ...), uitsluitend op het gelijkvloers, is toegelaten. Wanneer de zone echter wordt aangesneden om het kmo-gebied uit te breiden dan gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor ambachten en kmo' s en geldt de woonfunctie niet meer.

##### *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 voortuinstrook minimaal 5 m maar mag uitgebreid of vergroot worden met maximum 5 m. De voortuinstrook die tussen de rooi- en bouwlijn ontstaat dient te beantwoorden aan de voorschriften voor voortuinstroken.

##### *Diepte van de gebouwen*

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

De maximale bouwdiepte bedraagt 20 m op het gelijkvloers.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van maximum 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximale bouwdiepte. 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.

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

##### *Hoogte van de gebouwen*

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

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

##### *Dakhelling en nokhoogte*

###### *Hoofdgebouw*

De dakhellingen variëren tussen 25 en 55 graden, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de bouwaanvraag.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen. De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

#### Aanbouwen

Platte daken zijn toegelaten. Zadeldaken hebben een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 25 en 55 graden. De nok heeft dezelfde oriëntatie als deze van het hoofdgebouw. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

#### *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.

#### *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.

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8

#### 8.10. Overige bepalingen

Er moet sterk rekening worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden van de achterliggende landbouwgronden. Voor de ontsluiting van deze gronden geldt een eeuwigdurende "erfdienstbaarheid".

#### 8.11. Specifieke zone langs de Kapittelstraat (zuidwestkant)

Zone bestemd voor kleine bedrijven met een perceelsbreedte tussen 40 en 50 m, max. 1/3 van de percelen breder dan 50 m. is toegelaten. Kantoren en woningen moeten als één geheel geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen, enkel in gegroepede orde.

In percelen met perceelsbreedte tussen 40 en 50 m:

- alleenstaand of gekoppeld (max. 2 bedrijven);
- kroonlijsthoogte max. 7,5 m + 1m bovenkant der scheidingsmuren en borstweringen, nokhoogte max. 11,5 m.

In percelen boven 50 m perceelsbreedte :

- enkel alleenstaand;
- kroonlijsthoogte max. 8,5 m + 1m bovenkant der scheidingsmuren en borstweringen, nokhoogte max. 12,5 m.

#### *Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:*

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en als dusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing waarbij de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en 0,5 voor stroken die grenzen aan een bufferzone (art. 9). Parkeervoorzieningen zijn toegelaten in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens.

### *Materialen*

Voor de aan te leggen verhardingen moeten kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf zwaar verkeer inhoudt, zijn de strikt noodzakelijke beton- en asfaltverhardingen toegelaten in deze zones die ook door het zwaar verkeer gebruikt worden. Parkings dienen in waterdoordringbare materialen te worden aangelegd. Maatregelen dienen genomen te worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

### *Opvang en afvoer van hemelwater:*

De opvang en afvoer van hemelwater dient te gebeuren via een open grachtenstelsel naar de waterloop zoals voorzien binnen artikel 9 - bufferzone. Voor de aanleg van dit grachtenstelsel moeten natuurlijke materialen gebruikt worden die de infiltratie naar de bodem niet beperken. Inbuizingen zijn enkel toegelaten in functie van toegangen of circulatieruimten.

## **ARTIKEL 9. BUFFERZONE**

*Ongewijzigd, met aanvulling paragraaf 9.7.*

- 9.1. Zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden, door hun bestemming niet te verenigen of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen. Deze zone maakt integraal deel uit van de zone voor ambachten en kmo's.
- 9.2. De bufferzone heeft een breedte van minimaal 10 m en moet volledig met streekeigen beplantingen bebost worden. De groen/terreinindex van deze zone bedraagt 1. Elke vorm van verharding en bebouwing is uitgesloten.
- 9.3. Elke bufferzone dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke 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, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus en hulst (maximaal 5% van het aantal planten) in aanmerking.
- 9.4. Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de bouwheer. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na het optrekken van de gebouwen.
- 9.5. Daar waar bij reeds vergunde en ingeplante gebouwen bebouwing komt tot tegen de buffer dient in overleg met de brandweer een brandgang voorzien ten behoeve van de brandweer.
- 9.6. Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten.
- 9.7. Specifieke zone langs de Kapittelstraat (zuidwestkant)  
De zone op plan aangeduid met een arcering in de bufferzone westwaarts langs de Kapittelstraat is bestemd voor de aanleg van een gracht voor buffering en afvoer van oppervlaktewateren. Voor de aanleg van deze gracht met een minimale breedte van 1,5 m moeten natuurlijke materialen gebruikt worden die de infiltratie naar de bodem niet beïnvloeden. Tenminste op één oeverschouder moet een dichte en een gebiedsdekkende aanplanting voorzien worden. Onderhoud van de gracht enkel vanaf de aanpalende onderhoudsweg.

In de bufferzone aanpalend bij de gracht zijn grondwallen met een hoogte tussen 2 en 4 meter verplicht.

De aanleg en inrichting van de gehele bufferzone met gracht en grondwallen gebeurt op initiatief van de stad en/of de aanpalende bedrijven en dient gerealiseerd te zijn binnen het jaar volgend op de eerste vergunningsaanvraag in het aanpalende bedrijventerrein.

## **ARTIKEL 10. ZONE VOOR NATUURGEBIED**

*Ongewijzigd*

Deze zones zijn bestemd als natuurreserve en worden zodanig aangegeven op het plan. De aanwezige uitbatingen worden bewaard in hun huidige vorm.

In geval dat de uitbatingen stoppen blijven de voorschriften van het gewestplan van toepassing. In geen geval :

1. kunnen profielen, pedotopen of biotopen worden gewijzigd.
2. constructies of hutten van meer dan 3 m<sup>2</sup> worden opgetrokken.

Ingevolge art. 40 van de wet op het natuurbehoud d.d. 12/07/1973 is het verboden naaldbomen te planten op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop/vijver. Er is ook een verbod tot reliëfwijziging.

## IV. SLOTBEPALINGEN

### ARTIKEL 11

*Ongewijzigd*

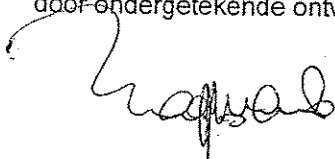
Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en het Bestuur van Ruimtelijke Ordening, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften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

### ARTIKEL 12

*Inhoudelijk ongewijzigd met aanpassing verwijzing art 50 van de Stedenbouwwet.*

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 ontwerper,



D. ROGGEMAN  
Stedenbouwkundige

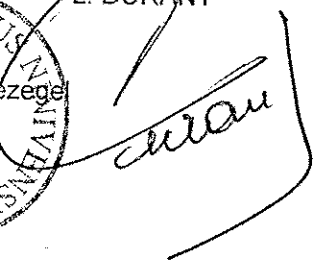
Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 26.01.2006

Vanwege de Raad,

De Secretaris



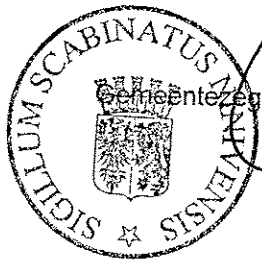
De Burgemeester  
L. DURANT



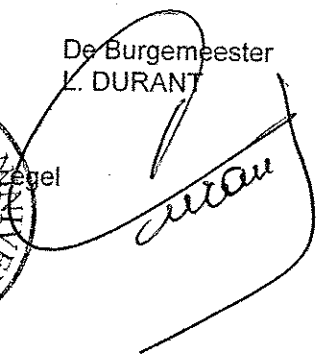
Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ninove bevestigt dat onderhavige voorschriften in het stadhuis ter inzage van het publiek werden neergelegd van 22.03.2006 tot 27.04.2006

Vanwege de Raad,

De Secretaris



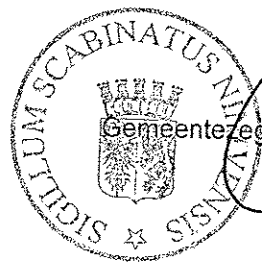
De Burgemeester  
L. DURANT



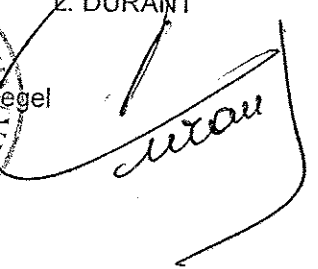
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 22.06.2006

Vanwege de Raad,

De Secretaris



De Burgemeester  
L. DURANT

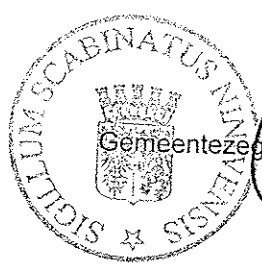


---

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

Vanwege de Raad,

De Secretaris



De Burgemeester  
L. DURANT

