

PROVINCIE

OOST-VLAANDEREN

STAD

NINOVE

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 5

"POLDERKWARTIER"

(Wijziging nr. 4)
Herziening en uitbreiding

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUISVESTING
Mij bekend om gevoegd te worden bij het
besluit van heden

Nr D 4168/11c
Brussel, 21 juni 1994
de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,

Ontwerper :

D+A Planning bvba
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw

A. ADAMS
Stedebouwkundige



(get) Theo KELCHTERMANS

Voor eensluidend afschrift,
De Hoofdmedewerker,



W. WITTOCX

VOORSCHRIFTEN bij het BPA nr 5

"P O L D E R K W A R T I E R" (Wijziging 4 - herziening en uitbreiding)

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.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan 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, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is een uiterste bouwlijn.

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

- De rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg.
- In het andere geval de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 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 half-open 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 onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van meer dan vier meter maar minder dan zes meter bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag een woning gebouwd worden op voorwaarde echter 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 ;

De bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan zes meter, overeenkomstig echter de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende bouwstroken.

1.7. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

Alle scheidsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover 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.

De bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande gebouwen kunnen worden verbeterd, verbouwd of herbouwd, zonder dat aan de bepalingen van de eerste alinea van dit artikel moet worden voldaan, en 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 verwezenlijkt, derwijze dat het karakteristiek aspect van de bestaande wegen behouden blijft en volgens een opzet dat een harmonische eenheid vormt met de vroegere traditionele bouwstijl.

1.8. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels en geveldelen van gebouwen moeten als voorgevel worden behandeld voor wat materialen en afwerking betreft.

1.9. Begrippen:

- open bebouwing: alleenstaande gebouwen
- half-open 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 - 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 door afstand of door onteigening.

2.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

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. De aan te leggen wegenis, pleinen en voetgangersassen in zone voor gezamenlijk ontwerp zijn privaatwegen met openbaar gebruik.
De bepaling van hun ligging en inrichting maakt deel uit van het ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen voor te leggen bouwdoossier. In ieder geval moet hierbij rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van winkels en woningen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en ziekenwagens).
Deze wegen, pleinen en voetgangersassen worden bij voorkeur ingericht als woon-winkelstraat ten voordele van het traag wegverkeer.
- 2.6. In het bouwblok tussen de Geraardsbergse straat en zone B voor gezamenlijk ontwerp moet ter hoogte van de puntlijnaanduiding ten alle tijde een voetgangersdoorgang met een minimale breedte van 4 m gehandhaafd blijven.
- 2.7. Volgende openbare wegen, op plan aangeduid, zoals opgenomen in de Atlas der buurtwegen worden hierbij afgeschaft:
- buurtweg nr.30 Polderlos
 - voetweg nr.85

ARTIKEL 3 - ALGEMENE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.1. 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.

3.2. Materialen

Per bouwgroep zullen materialen van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Volgende gevel- en dakmaterialen zijn toegelaten :

Gevels :

Natuurlijke baksteen, hardsteen, breuksteen, betonstenen (met een formaat overeenstemmend met baksteenformaat), hout en beton behandeld of verwerkt om een esthetisch en architecturaal effect te bekomen met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of wijk zou schaden.

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.

Daken :

De kapdaken zullen bedekt worden met rode, matte verniste of zwarte pannen, natuur- of kunstmatige leien van donkergrijze of zwarte kleur in recht verband geplaatst.
De platte daken worden bedekt met dakviilt.

Glazen pannen en liggende dakvensters kleiner dan $0,25 \text{ m}^2$ per stuk en tot maximum 2 m^2 totale oppervlakte per dakvlak per woongelegenheden of gelijkwaardig, zijn toegelaten.

3.3. Bouwhoogte bij grafische aanduiding

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing in de zones voor gesloten bebouwing, zones voor half-open bebouwing en zones voor open bebouwing.

Bij grafische aanduiding : (aantal bouwlagen - gelijkvloers inbegrepen) zijn volgende hoogtes onder kroonlijst toegestaan :

- | | | | |
|-----------------|------------|---|--------------|
| - 1 bouwlaag : | min. 2,5 m | - | max. 4,50 m |
| - 2 bouwlagen : | min. 6 m | - | max. 7 m |
| - 3 bouwlagen : | min. 9 m | - | max. 10 m |
| - 4 bouwlagen : | min. 12 m | - | max. 12,50 m |

3.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- a. Uit de voorgevel : Toegelaten.
Loggia's, balkons, met open smeedwerk.
Maximum uitsprong : 0,50 m op minstens 3 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur, en beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte.
- b. 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.
- c. Vrijstaande zijgevels :
Uitsprongen zijn niet toegelaten.

3.5. Voor gebouwen in de zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp kan worden afgeweken van de in artikel 3 vermelde voorschriften, in functie van de architectuur van de gebouwen, goed te keuren voor de bevoegde diensten.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

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

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

4.1. Materialen

- a. Voortuinen en zones voor achteruitbouw
Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.
- b. Zijtuinen 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 0,60 m, gecombineerd met palen van max. 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.
Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de scheidsmuren 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 muren moeten opgericht zijn in baksteen.

4.2. Hoogte

- a. Voortuinen en zones voor achteruitbouw
Maximumhoogte 1,00 m 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.
- b. Zijtuinen 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 gemeentebestuur. 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 inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

4.4. Uitzonderingsmaatregel

In de zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp kan in beperkte mate worden afgeweken van de bepalingen onder 4.1. en 4.2., voor zover het gezamenlijk ontwerp dit verrechtvaardigt. Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de bestemming van het af te sluiten perceel en de bestemming binnen 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 der omgeving.

5.2. Levende materialen in het landschap

Slechts inheems plantgoed kan gebruikt worden.

Groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% uit uitheems plantgoed bestaan.

ARTIKEL 6 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

6.1. 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.

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.

ARTIKEL 7 - VISUELE MEDIA

Hiervoor wordt verwezen naar het K.B. d.d. 12.12.1959 met wijziging K.B.'s van 28.06.1963 en 27.02.1964.

Reklame of mededelingen van welke aard ook moeten in de wettelijke streektaal gebeuren.

Het aanbrengen van een plaat die het beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

In alle andere gevallen moet het aanbrengen van reclame het voorwerp uitmaken van een voorafgaandelijke vergunning vanwege het Schepencollege.

In woonzones mag het aanbrengen van reclame enkel gebeuren voor handelsgebouwen.

ARTIKEL 8 - KAVELBREEDTE

8.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte :

- a. Voor aaneengesloten woningen in gesloten bebouwing min. 6 m.
- b. Voor aaneengesloten woningen in halfopen bebouwing min. 7 m.
- c. Voor driegevelwoningen in halfopen bebouwing minimum 10 m (min. 3 m bouwvrije zijstrook + 7 m bebouwing).
- d. Voor driegevelwoningen in open bebouwing min. 11 m (min. 4 bouwvrije zijstrook + 7 m bebouwing).
- e. Voor alleenstaande woningen min. 20 m perceelsbreedte (min. 2 x 4 m bouwvrije zijstrook + 12 m bebouwing).

8.2. In bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig B.P.A.) kunnen onbebouwde en ingesloten kavels voorkomen smaller als hierboven weergegeven. Voor deze gevallen gelden volgende minimum kavelbreedten :

- a. 6 m (of minder mits de voorwaarden van art. 1.6.) voor aaneengesloten woningen.
- b. 8 m voor driegevelwoningen (2 m bouwvrije zijstrook + 6 m bebouwing).
- c. 15 m voor alleenstaande woningen (2 x 3 m + 9 bebouwing).

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Maximum 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, mag worden verhard.

Afritten naar garages zijn slechts 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 voorliggend voetpad.

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 dat de helling 8/4 mag overschrijden.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

10.1. Bestemming

Zone bestemd voor woonhuizen. 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.

10.2. Inplanting van de gebouwen

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

In het bouwblok tussen de Geraardsbergse straat en de zone B voor gezamenlijk ontwerp moet ter hoogte van de puntlijnaanduiding ten alle tijde een voetgangersdoorgang met een minimale breedte van 4 m gehandhaafd blijven. Deze voetgangersdoorgang zal deel uitmaken van de openbare wegenis.

10.3. Diepte van de gebouwen

- a. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor tuinen.
Min. bouwdiepte : 8 m.
Max. bouwdiepte : 15 m, tenzij grafisch anders aangeduid.
- b. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.
Min. bouwdiepte : 8 m
Max. bouwdiepte :
 - op het gelijkvloers 20 m, tenzij grafisch anders aangeduid
 - op de verdiepingen 15 m
 - op de verdiepingen van woningen gelegen langsheen Ameiveldstraat 12 m.
- c. Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m. diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde max. bouwdiepte. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is derhalve onmogelijk.
De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.
- d. Onafgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens min. 5 m. vrije zone te voorzien, behalve bij hoekperceelen op straathoeken.

10.4. Hoogte van de gebouwen

Tenzij bepaald door de grafische aanduidingen en de bijhorende voorschriften van art. 3.3. geldt voor de hoofdgebouwen : max. 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), zijnde min. 6 m en max. 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 wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

10.5. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw

De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneënergie 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, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is. 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.

Aanbouwen

Platte daken zijn toegelaten. Zadeldaken hebben een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 25 en 45 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.

10.6. 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 herbouwing 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.

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

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

11.1. Bestemming

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Zijn eveneens toegelaten, winkelhuizen, horeca, verzorgende- of ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alleen in gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken.

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

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.

11.2. Inplanting van de gebouwen

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

11.3. Diepte van de gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is derhalve onmogelijk.

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

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen min. 4 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.

11.4. Hoogte van de gebouwen

Tenzij bepaald door de grafische aanduiding en de bepalingen bijhorende van art. 3.3. geldt voor de hoofdgebouwen : max. 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), zijnde min. 6 m en max. 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 wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

11.5. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw

De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneënergie 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 hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst. 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 45 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.

11.6. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 4 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 4 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 8 m.

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

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

12.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen. Verzorgende nevenactiviteiten kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken.

12.2. Inplanting van de gebouwen

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

12.3. Diepte van de gebouwen

De maximale bouwdiepte bedraagt 17 m. De min. bouwdiepte bedraagt 8 m.

Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 17 m. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is derhalve onmogelijk.

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

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen min. 4 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.

12.4. Hoogte van de gebouwen

Tenzij bepaald door de grafische aanduidingen van de bouwlagen en de bijhorende bepalingen van art. 3.3. geldt voor de hoofdgebouwen :
max. 1 bouwlaag (gelijkvloers inbegrepen), zijnde min. 2,5 m en max. 4,5 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 wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

12.5. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw

De dakhellingen variëren tussen 25 en 60 graden, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonneënergie 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 45 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.

12.6. Overige bepalingen

Achterliggende percelen zijn verboden.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. De groen/terreinindex van de tuinen is min. 0,8. In de tuin kunnen uitsluitend gebouwen opgetrokken worden die voldoen aan de voorschriften van art. 13.2.. De bepalingen van art. 13.c. zijn eveneens van toepassing.

ARTIKEL 13 - PRIVE-TUINEN

13.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen 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.

13.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, autobergplaatsen, 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 wooneenheid.

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.

Langs de ontsluitingsweg in de binnenzone tussen Polderbaan en Ameiveld kunnen autobergplaatsen worden opgericht welke voldoen aan de bepalingen van art. 14b, met inachtnaam van de inplanting op 6 m van de rooilijn van de ontsluitingsweg.

13.3. Overige bepalingen

Het natuurlijk 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 natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

ARTIKEL 14A - KOEREN EN HOVINGEN MET BIJGEBOUWEN

14A.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren, alsmede voor het bouwen van commerciële galerijen, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen.

Deze voorzieningen (commerciële galerijen, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen) dienen te passen binnen het rustig karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t.o.v. het wonen.

14A.2. Inplanting van de gebouwen

De bijgebouwen mogen 60% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen niet overschrijden.

Uitsluitend binnen een gearceerde zone kan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ingericht worden als commerciële galerij.

Waar grafisch door middel van een rastering aangegeven, kunnen de toegestane garages uitsluitend binnen deze gerasterde zone opgericht worden.

In het bouwblok tussen de Geraardsbergse straat en de zone B voor gezamenlijk ontwerp moet ter hoogte van de puntlijnaanduiding ten alle tijde een voetgangersdoorgang met een minimale breedte van 4 m gehandhaafd blijven. Deze voetgangersdoorgang zal deel uitmaken van de openbare wegenis.

14A.3. Hoogte van de gebouwen

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3,5 meter op de gemeenschappelijke erfscheidingen en 3 m binnen een hellend vlak van 25-45 graden vertrekkend vanaf de eigendomsgrens tot maximum 5,60 m nokhoogte, tenzij deze bijgebouwen met de uiterste bouwgrens buiten een bereik van 20 m gelegen zijn t.o.v. aanpalende woongebouwen. In dat geval bedraagt de maximale nokhoogte 6,50 m. Maximum één bouwlaag kan voorzien worden.

14A.4. Overige bepalingen

Het groen/terreinindex bedraagt minstens 0,2 gemeten over de totale oppervlakte koeren.

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

ARTIKEL 14B - KOEREN EN HOVINGEN MET GARAGES

14B.1. Bestemming

Zone hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van tuinen. Hoogstammige beplantingen zijn toegelaten echter binnen het kader van de bestaande wetgeving.

14B.2. Bebouwing

Niet toegelaten met uitzondering nochtans van :

- a. garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.
Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m².
- b. deze gebouwtjes moeten tenminste op 2.00 m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7 m.
- c. de afwerking en het algemeen uitzicht van deze gebouwtjes moeten behoorlijk en esthetisch verantwoord zijn.
- d. Materialen : Gevels in 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.
- e. de stroken voor koeren en hovingen, behorende bij appartementsgebouwen, mogen voorbehouden worden voor het inplanten van garages. Een gelijk aantal garages als er appartementen in het bijhorende bouwperceel voorzien worden, mag in deze strook gebouwd worden.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

15.1. Bestemming

Hoofdzakelijk bestemd voor het aanleggen van tuinen en aanplanting binnen de perken van de politieverordeningen, met een Groen/Terreinindex van 0,6.

15.2. 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 voorliggend 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.

15.3. Onderhoud

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden. Het stadsbestuur houdt zich het recht voor in geval van nalatigheid, dit onderhoud te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar.

15.4. Afsluitingen

zie artikel 4.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR NIJVERHEIDGEBOUWEN

16.1. Bestemming

Zone bestemd voor bedrijven :

- a. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.
- b. Complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn eveneens toegelaten (o.a. benzinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen)
- c. Winkelruimten zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie.
- d. Woningen, nodig voor de uitbating van deze zones zijn toegelaten, maximum 1 per bedrijf.

16.2. Inplanting van gebouwen

De afstand tot de rooilijn is, met een minimum van 5 m, tenminste gelijk aan de hoogte van het gebouw. Afstand tot de overige kavelgrenzen : min. 5 m waarbinnen buffergroen dient aangebracht met inheemse beplanting.

Binnen deze vrije zones met buffergroen zijn gebouwen verboden en bedraagt de groen/terreinindex 0,5; diensttoegangen en parkeerplaatsen zijn toegelaten.

Binnen de zone voor nijverheidsgebouwen kunnen gebouwen gekoppeld zijn. Indien niet aaneengekoppeld bedraagt de tussenafstand 10 m.

16.3. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen, gemeten boven straatpeil bedraagt max. 12,50 m tot de kroonlijst of bovenkant van de muren.

16.4. Daken

Toegelaten van 0 tot 60 graden. Voor zover zij aan de openbare wegenis palen zullen de zgn. sheddaken gemaakt worden achter een gevelmuur die een doorlopende lijn zal vormen langsheen de openbare weg.

16.5. Overige bepalingen

Minimum 1 parkeerplaats per 100 m² bebouwde oppervlakte dient te worden voorzien.

De bouwmaterialen dienen duurzaam te zijn en laten alle kleurschakeringen toe tussen gebroken wit en okergeel, baksteenrood en bruin.

De glasoppervlakte mag de helft van de geveloppervlakte niet overschrijden, en niet lichtweerspiegelend zijn.

Het gebruik van betonplaten en zichtbare sintel- of betonsteen kan toegelaten worden mits een aangepaste bezetting en beschildering.

Voor de beplantingen en beheersmaatregelen van bufferzones binnen deze gebieden dient een inrichtingsvoorstel bij de bouwvergunning te worden opgenomen.

ARTIKEL 17 - ZONE IN TE RICHTEN VOLGENS GEZAMELIJK ONTWERP

17.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de functies die in een stadskerngebied thuishoren. Als hoofdbestemming gelden : residentie (wonen) en stadsactiviteiten (inrichtingen van de tertiaire sector), volgens hiernavolgende exemplatieve beschrijving.

De na te streven verhouding tussen beide hoofdbestemmingen is bij orde van grootte 60 à 70/40 à 30. Dit wil zeggen dat nagenoeg 60% tot 70 % van de totale nuttige vloeroppervlakte bestemd is voor wonen en 30% tot 40% voor inrichtingen van de tertiaire sector.

Voor de woonfunctie komen in aanmerking : woonhuizen, appartementen, serviceflats, woongelegenheden bij vrije beroepen en bij winkels. Tevens zal minimum 20% per zone (A en B) van het aantal woongelegenheden voorzien moeten worden volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking. In het vormgevingsplan en ten laatste bij het indienen van de eerste bouwaanvraag zal de initiatiefnemer aangeven op welke wijze hij hieraan tegemoet zal komen

Voor de functie van de tertiaire sector komen in aanmerking alle functies die thuishoren in een stadskerngebied zoals hotel, restaurant, cafés, winkels met detailhandel, recreatieve en sportaccommodatie (fitness, bowling bv.), conferentiecentrum, cinema's, bioscoop, theater, tentoonstellingsruimte, vrije beroepen, commerciële inrichtingen, bankagentschappen, ambachtelijke activiteiten gecombineerd met winkelfunctie (reparatie en verkoop bv.). De opsomming is niet limitatief en geldt alleen bij wijze van illustratie.

Als enige beperking geldt dat in zone A (grafische aanduiding) geen grootwinkelbedrijf wordt toegestaan. In zone B (grafische aanduiding) is wel een grootwinkelbedrijf (max. 3.500 m²) toelaatbaar.

In de zone A gevestigde commerciële uitbatingen kunnen geherlocaliseerd worden binnen de zone A, tot een individuele oppervlakte van max. 1500 m².

17.2. Vergunningsvoorwaarden

Vergunningen zullen pas afgeleverd worden nadat een door een initiatiefnemer opgesteld "vormgevingsplan" (grafisch en tekstueel) met zijn doelstellingen voor het geheel van de gronden binnen de zone voor gezamenlijk ontwerp, goedgekeurd wordt door de gemeenteraad na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden

Dit vormgevingsplan kan ter goedkeuring ingediend worden:

- hetzij als onafhankelijk document
- hetzij als onderdeel van een stedenbouwkundig attest nr 2
- hetzij ten laatste als onderdeel van de eerste bouwaanvraag die op de zone voor gezamenlijk ontwerp betrekking heeft.

Ongeacht de vorm- en procedurevereisten van bovengenoemde mogelijkheden tot aanvraag, is dit "vormgevingsplan" slechts vatbaar voor goedkeuring indien het in de ordening voorziet van hetzij de volledige zone A, hetzij de volledige zone B, hetzij de totaliteit van beide zones tesamen.

Dit "vormgevingsplan" moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften en technische voorschriften:

- tracé van wegen en voetgangersassen
- voor de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen): volume, gabariet (aantal bouwlagen - maataanduidingen met betrekking tot hoogte, diepte en breedte), gevelopbouw en gevellijn
- ruimtelijke spreiding van het toegelaten functiepakket
- inrichting van de open ruimte
- groenvoorzieningen
- parkeervoorzieningen
- materiaalgebruik

Het goedgekeurd "vormgevingsplan" zal gehanteerd worden als leidraad bij de behandeling van vergunningsaanvragen, zonder dat het "vormgevingsplan" eventuele rechten van welke aard dan ook doet ontstaan ten aanzien van de aflevering van de vergunning.

De gemeenteraad kan, ten alle tijde, na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden, een nieuw of vernieuwd "vormgevingsplan" dat eveneens aan de ordenings- en technische voorschriften voldoet aannemen, voor zover de harmonie met reeds gerealiseerde initiatieven gewaarborgd blijft.

17.3. Ordeningsvoorschriften

In de betrokken zone kunnen één of meerdere gebouwen onder vorm van één complex opgetrokken worden, hetwelke echter een stedenbouwkundig geheel dient te vormen inzake volume, gabariet en algemeen uitzicht en waarin de verschillende functies zijn ondergebracht.

Het geheel van het gebouwencomplex wordt ingericht rond een verkeersvrije binnenruimte, die zodanig wordt ingericht dat allerlei gelegenheidsmanifestaties kunnen georganiseerd worden, en voor het overige kan dienst doen als zithoek en marktpleintje.

De wegen, pleinen en voetgangersassen in deze zone worden bepaald door het gezamenlijk ontwerp en zijn privaatwegen met openbaar gebruik.

In ieder geval moet rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van winkels en woningen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en ziekenwagens).

De openbare wegen en pleinen worden bij voorkeur ingericht als woon-winkelstraat ten voordele van het traag wegverkeer.

De toekomstige bebouwing wordt zowel naar de bestaande wegen als naar het binnenpleintje gericht. Alle gevels worden afgewerkt tot één esthetisch geheel.

Het gebouwencomplex dient opgevat als een stedenbouwkundig geheel naar volume, gabariet en stedenbouwkundig uitzicht.

De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede voetgangersdoorstroming gegarandeerd is. Er dient tevens gezorgd te worden voor een voldoende mate van ritmering en geleding van de gevelwanden.

In ieder geval moet langsheen de Polderbaan, in de gearceerde zone (zie plan), de voorgevellijn van de zone voor aaneengesloten bebouwing gevolgd worden zodat een afgewerkte gevelwand ontstaat in harmonie met de bestaande omgeving.

17.4. Technische voorschriften

a. Inplanting gebouwen

Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist.

In zone B toegelaten grootwinkelbedrijf kan enkel ingeplant worden op minimaal 40 m verwijderd van de rooilijn Centrumlaan.

Maximale lengte op eenzelfde bouwlijn aaneengesloten gevelwanden langsheen Centrumlaan: 75m.

Rooilijn is geen verplichte bouwlijn.

b. Bouwhoogte

De bouwhoogte is beperkt tot 3 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 10 m). Voor zover dit in het gezamenlijk ontwerp een harmonisch geheel vormt, zijn plaatselijke verhogingen tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst (min. 12 - max. 12,50) over max. 1/10e van de gevelomtrek als architecturale klemtoon toegelaten. Langsheen de Centrumlaan wordt deze mogelijkheid tot plaatselijke verhogingen daarenboven beperkt tot max. 1/2 van de gevellengte.

Voor een grootwinkelbedrijf en/of winkelgalerij mag de volledige toegelaten bouwdiepte horende bij 3 bouwlagen (art. 3.3.) als één of twee bouwlagen ingericht worden.

- c. **Materialen**
Slechts natuurlijke baksteen in rood tot roodbruine kleur is toegelaten. Afwijkende materialen, die evenwel nog beantwoorden aan de voorschriften van art.3.2. en voor zover ze ter ondersteuning van de baksteenarchitectuur dienst doen, kunnen toegestaan worden voor oppervlakten die samen nooit meer dan 20% van de totale geveloppervlakte uitmaken.
- d. **Bebouwingsoppervlakte**
Maximale $V/T = 2$.
- e. **Dakvorm**
Hellend, met helling vrij te bepalen. Een combinatie van hellend, rechtstaand en plat dak is toegelaten voor zover van de straatzijde het algemeen uitzicht van hellend dak bewaard blijft.
De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen. 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.
- f. **Groenvoorzieningen**
Minimale groen/terreinindex : 0,15 in elk van de zones (A en B)
Hoogstammige bomen van 1e categorie op een onderlinge minimale plantafstand van 6 m worden gerekend aan 25 m² groenvoorziening per boom.
- g. **Parkeervoorzieningen**
Parkeerruimte naar rato van minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid en 1 parkeerplaats per 50 m² nuttige vloeroppervlakte
- h. **Veiligheidsvoorzieningen**
De nodige inrichtingen dienen te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de bevoegde overheid, zowel wat de verkeersveiligheid als de brandveiligheid betreft.

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR DIENSTVERLENING

18.1. Bestemming

De zone is bestemd voor de oprichting van winkelbedrijven met een maximale vloeroppervlakte van 6.000 m² en aanhorigheden (toegangswegen, parkings, verkoop-punten).

Bij het bouwaanvraagdossier zal een plan gevoegd worden met :

- a. Een nauwkeurige omschrijving van de inplanting van het op te richten gebouw, aanhorigheden, alsmede de toegangs- en bedieningswegen en parkeerplaatsen.
- b. De aanduiding en omschrijving van de beplantingen op de niet bebouwbare oppervlakte.

18.2. Inplanting van de gebouwen

De inplanting van de gebouwen geschiedt op minimum 4 m van de perceelsgrens aangepast aan minstens gelijk aan de totale bouwhoogte, gemeten vanaf de perceelsgrenzen of rooilijnen. Langsheen de grens met woonzones en tuinen moet binnen deze vrije ruimte buffergroen aangebracht worden van minimum 4 m breedte met inheemse beplanting met een soortenkeuze die min. 1/3 bladhoudende planten omvat. De groen/terreinindex van de stroken buffergroen bedraagt 1.

18.3. Bebouwing

- a. **Bouwhoogte**
De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot kroonlijsthoogte 10 m. De volledig toegelaten bouwhoogte mag ingericht worden als één bouwlaag.
- b. **Bebouwingsoppervlakte : V/T max. 1.**
Platte daken zijn toegelaten evenals hellende daken (helling tussen 30° en 50°). Een ondergronds parkeerniveau is toegelaten.
- c. **Materialen**
Slechts natuurlijke baksteen in rood tot roodbruine kleur is toegelaten. Afwijkende materialen, die evenwel nog beantwoorden aan de voorschriften van art.3.2. en voor zover ze ter ondersteuning van de baksteenarchitectuur dienst doen, kunnen toegestaan worden voor oppervlakten die samen nooit meer dan 20% van de totale geveloppervlakte uitmaken.

18.4. In- en uitritten

De hoofdontsluiting tot het terrein moet verplicht en op een directe wijze genomen worden langsheen een bestaande openbare weg (Centrumlaan) ter hoogte en in het verlengde van de Onderwijslaan (mogelijk gemeenschappelijk met de zone A gezamenlijk ontwerp), en kaderend in de opties van het College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot de inrichting van de Centrumlaan. Deze hoofdtoegang is maximum 20 m breed. Langsheen de Centrumlaan kan tevens nog een dienstin en -uitrit voorzien worden. Bijkomende toegangen vanaf het wegenistracé van de aangrenzende zone in te richten volgens gezamenlijk ontwerp zijn toegelaten.

18.5. Parkeergelegenheid

Parkeerplaatsen dienen te worden voorzien met een degelijke verharding, a rato van 1 parkeerplaats per 50 m² effectieve vloeroppervlakte (winkels en bijhorende kantoren).

18.6. Groenaanleg

De groenaanleg bedraagt minstens 5% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone exclusief de met buffergroen in te richten bouwvrije stroken. De groenaanleg dient voorzien in het bouwdoossier en uitgevoerd in het plantseizoen na afwerking van de bouw of verschillende bouwfazen.

18.7. Veiligheidsvoorzieningen

De nodige inrichtingen dienen te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de bevoegde overheid zowel wat de verkeersveiligheid als de brandveiligheid betreft.

ARTIKEL 19 - ZONE VAN OPENBARE GEBOUWEN EN OPENBAAR NUT

19.1. Bestemming

Uitsluitend voorbehouden voor openbare gebouwen en constructies van openbaar nut, voor zover zij niet van aard zijn het karakter en gezondheid van de nabije woongelegenheden of de omgeving te schaden.

19.2. 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.

19.3. Bebouwing

- a. Max. 3 bouwlagen onder kroonlijst (min. 9 m - max. 10 m).
Voor zover dit een harmonisch geheel vormt, zijn plaatselijke verhogingen tot 4 bouwlagen onder kroonlijst (min. 12 m - max. 12,50 m) onder max. 1/10e van de gevelomtrek toegelaten.
- b. Maximale V/T = 2.
- c. Dakvorm : vrij

Alle niet bebouwde oppervlakten dienen aangewend voor 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.

19.4. Overige bepalingen

Binnen de op het plan gearceerde zone moet speciale aandacht besteed worden aan het groen karakter. De bepalingen van artikel 21 zijn hier van toepassing.

ARTIKEL 20 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

In deze zone worden alleen spoorbanen en gebouwen noodzakelijk voor de uitbating van de spoorweg toegelaten.

ARTIKEL 21 - RESERVATIESTROOK VOOR DE DENDER

Zone bestemd voor behoud of (her)aanleg van de Dender en bijhorende infrastructuur, met inbegrip van noodzakelijke dienstgebouwen, alsook voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu om toegankelijk gemaakt te worden voor passieve recreatie.

Met passieve recreatie wordt bedoeld dat slechts wandel-, rust en niet-georganiseerde weilandrecreatie toegelaten is.

Slechts wandelpaden en beperkte zitruimten ten behoeve van deze passieve recreatie kunnen aangelegd worden.

Uitzondering kan gemaakt worden voor de directe omgeving van openbare toegangen. Halfverharde pleinvorming (voor occasionele kulturele manifestaties, bv. zittreden en hellingen), toegangsruimten langs inkompartijen, onthaalruimten kunnen hier voorzien worden.

Oeverversteving en inrichting als parkgebied en/of als buffergroen zijn toegelaten voor zover de beplantingen gebeuren volgens de ecologie van het gewest. Overbruggingen ten behoeve van relaties tussen de beide oevers zijn toegelaten op voorwaarde dat zij het voorwerp uitmaken van een vooraf bepaald onderzoek door de toezichthoudende besturen.

ARTIKEL 22 - 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.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 23

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 24

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 50 van de Stedebouwwet.

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 01. 01. 93

Vanwege de Raad,

De Secretaris
H. DE GROOT

De Burgemeester
E. COSYNS

Gemeentezegel



Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ninove bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 15. 01. 93 tot 17. 05. 93

Vanwege de Raad,

De Secretaris
H. DE GROOT

De Burgemeester
E. COSYNS

Gemeentezegel



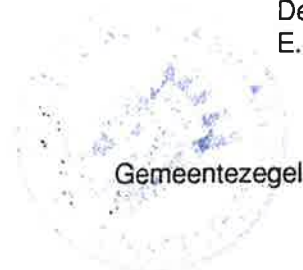
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Ninove in zitting van 03. 02. 94

Vanwege de Raad,

De Secretaris
H. DE GROOT

De Burgemeester
E. COSYNS

Gemeentezegel



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

Vanwege de Raad,

De Secretaris
H. DE GROOT

De Burgemeester
E. COSYNS

Gemeentezegel

