

# Stad Ninove

Centrumlaan 100 9400 Ninove  
Tel.: 054/31.92.53 Fax: 054/32.38.49

3e DIREKTIE  
Afdeling 33 - nr. 33.04.42-44  
Gedien om gevoegd te worden als bijlage bij  
het besluit van de Bestendige Deputatie van  
de Provincieraad dd. 20.11.04  
De Provinciegriffier,

per. Albert DE SMET

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

NR. ep 990/41048/on.6

Brussel, 30 NOV. 2004  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffie  
de gedelegeerde ambtenaar:

Voor eensluidend afschrift  
*Leus Maspeen*  
wvd. ambtenaar

*Mark Cromheecke*  
wnd. diensthoofd

## BPA POLDERKWARTIER wijziging 5 - deel 2 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

---

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 5**

**POLDERKWARTIER**

*Wijziging 5 - deel 2*

---

**VOORSCHRIFTEN**

*Ontwerper*

D+A CONSULT NV  
Meiboom 26  
1500 Halle

Tel: 02/371.02.50

Fax: 02/363.89.11

Tel: 054/31.32.33

*In opdracht van*

Stad Ninove  
Centrumlaan 100  
9400 Ninove

Fax: 054/32.38.49

*Maart 2004*

## 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 erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproken 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 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 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;

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 scheidsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk rechtstandig op de bouwlijn te 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 voorgevels van de op te richten, te verbouwen of te herbouwen woningen, dienen verwezenlijkt, derwijze dat het karakteristieke 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. 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 gebouwen
- 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 een 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 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 in overeenstemming met de eisen die hieraan door het stadsbestuur gesteld zijn. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen, ...
- 2.4. Voor de toegankelijkheid tot de bestemmingen langs de noordzijde van de Centrumlaan (zone voor openbaar nut, zone voor dienstverlening) wordt slechts één openbare toegang gerealiseerd.
- 2.5. Op het plan aangeduid door een 'bloklijn'-aanduiding kan een private toegang aangelegd worden in een zone van maximaal 5 m links of rechts van het aangeduide tracé. De breedte van de toegangsweg bedraagt max. 6m.
- 2.6. In het bouwblok tussen de Geraardsbergsestraat en de A. de Riemaeckerstraat moet ter hoogte van de puntlijnaanduiding te allen tijde een voetgangersdoorgang met een minimale breedte van 3 m gehandhaafd blijven. De vrije hoogte bedraagt minimum 2.5 m.
- 2.7. Op het plan aangeduid door een puntlijnaanduiding kan een voet-/fietsweg aangelegd worden in een zone van maximaal 5 m links of rechts van het aangeduide tracé. De aangeduide dreef tussen de Vuurkruisersstraat en de zone voor openbaar nut en gemeenschappelijk groen dient beklemtoond te worden als een volwaardig langzaam verkeerstracé.

## 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 verkrijgen met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat het algemene karakter en uitzicht van de omgeving of wijk zou schaden.

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.

*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 dakvilt.

Glazen pannen en liggende dakvensters zijn toegelaten met een maximum oppervlakte van 1/5 van het dakvlak.

### 3.3. Bouwhoogte bij grafische aanduiding

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing in de zones voor gesloten bebouwing, zones voor halfopen 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  |
| - 5 bouwlagen: | min. 15    | - | max. 15,80 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. Uitsprongen uit het dakvlak van een hoofdgebouw

Rechtstaande dakvensters die achteruit ten opzichte van de gevelvlakken worden aangebracht, zijn toegelaten tot minimum 1,00 m van zijdelingse (perceels)grenzen van het dakvlak, met een maximale breedte van 1/3 van het dakvlak. Zij mogen niet hoger zijn dan 1,50 m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.

## 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 enerzijds 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 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 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 inplantinghoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

#### 4.4. Uitzonderingsmaatregel

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

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 heirkracht 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.

Reclame 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 m<sup>2</sup> 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 voorafgaande 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).



### III. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### 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 voorliggende 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 overschreden wordt.

#### 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.  
Meergezinswoningen zijn toegelaten.

##### 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 Geraardsbergsestraat en de verlengde Polderbaan 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: 17 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

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 daarom 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 hoekpercelen 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

###### Hoofdgebouwen

Behoudens anders aangegeven zullen de dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden en zal de hoogte van de nok niet 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 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. 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.

#### 10.7 Zone voor gegroepeerde woningbouw (Polderbaan)

Zone bestemd voor woonfunctie. Bouwzone voor gegroepeerde woningbouw met ondergrondse parkeerfaciliteiten. Minimum 20 % van de woongelegenheden moet worden voorzien volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

De garageontsluiting tot het terrein moet verplicht en op een directe wijze genomen worden langsheen de Vuurkruisersstraat ter hoogte van het bioscoopcomplex conform art. 2.5 'zone voor private toegang'.

#### 10.8 Zone voor bioscoop

Zone bestemd voor bioscoop, bijhorende horeca en commerciële functies en recreatieve- en/of sportaccommodaties (fitness, bowling,...). Bouwhoogte: max. kroonlijsthoogte 15 m, voor max. 1/5<sup>de</sup> van de dakoppervlakte tot max. 18m. Enkel platte daken zijn toegelaten. Bebouwingsoppervlakte: volledige of gedeeltelijk op het terrein. Een ondergronds parkeerniveau is toegelaten. Bij gedeeltelijke bebouwing worden de open ruimten ingericht zoals gespecificeerd in art. 23.

Materialen: alle gevels worden afgewerkt tot één esthetisch geheel. Het gebouwencomplex dient opgevat als een stedenbouwkundig geheel naar volume, gabariet en stedenbouwkundig uitzicht.

Slechts natuurlijke baksteen in rood tot roodbruine kleur is toegelaten. Afwijkende materialen, die echter 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.

#### 10.9 Zone voor gegroepeerde woningbouw (Centrumlaan)

Zone bestemd voor gegroepeerde woningbouw, vrije beroepen en commerciële functies. Minimum 20 % van de woongelegenheden moeten worden voorzien volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

De commerciële functies zijn enkel gelijkvloers toegelaten. Lessenaarsdaken, al dan niet in combinatie met terrassen zijn toegelaten. In dit geval zal de nokhoogte maximum m bedragen.

Ondergrondse parkeerruimten zijn toegelaten.

##### Bouwhoogte

Volgende toegelaten hoogten onder kroonlijst zijn van toepassing in de zones voor gegroepeerde woningbouw:

- 1 bouwlaag: min. 2,5 m - max. 4,50 m
- 2 bouwlagen: min. 6 m - max. 7,35 m
- 3 bouwlagen: min. 9 m - max. 10,20 m
- 4 bouwlagen: min. 12 m - max. 13,05 m

De maximale nokhoogte bedraagt 8,10 m boven de maximumhoogte van de kroonlijst.

Dakhelling tussen 25 en 30 graden, de ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.

De ontsluiting gebeurt via twee toegangen, één langs de Centrumlaan, één langs de Vuurkruisersstraat, ter hoogte van de centrale dreef naar het zuidelijk deel van de Centrumlaan.

#### 10.10 Zone voor commerciële functies

Zone bestemd voor commerciële functies aansluitend bij de zone voor gegroepeerde woningbouw. Maximum 1 bouwlaag. De maximumhoogte onder kroonlijst dient gelijk te zijn aan deze van de gegroepeerde woningbouw. Enkel platte daken zijn toegelaten.

Grootwinkels zijn niet toegelaten.

Minimum 20 % van de woongelegenheden moeten worden voorzien volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

### **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 op de gelijkvloerse verdieping. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonwijken.

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten tenzij aangeduid op plan met een letter M in cirkel.

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 20 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 20 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 en dienen in harmonie te zijn met het algemeen karakter met zadeldaken in de omgeving.

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.

#### 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 rustige 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 daarom 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 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 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. Hier zijn de bepalingen van art. 13 'Zone voor privé-tuinen' van toepassing.

## **ARTIKEL 13 – ZONE VOOR 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 m<sup>2</sup> 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 woongelegenheden.

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.

### **13.3. 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 14A – ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN MET BIJGEBOUWEN**

### **14 A.1. Bestemming**

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van koeren, evenals 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 rustige karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t.o.v. het wonen.

### **14 A.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.

In het bouwblok tussen de Geraardsbergsestraat en de A. de Riemaeckerstraat 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.

### **14 A.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 1 bouwlaag kan voorzien worden.

#### 14 A.4. Garages, kleine bergplaatsen

Niet toegelaten met uitzondering nochtans van :

- a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.  
Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m<sup>2</sup> per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen.
- 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. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.

#### 14 A.5. Overige bepalingen

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,2 gemeten over de totale oppervlakte koeren. De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

### **ARTIKEL 14B – ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

#### 14 B.1. Bestemming

Zone hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van tuinen en koeren.

#### 14 B.2. Bebouwing

Niet toegelaten met uitzondering nochtans van :

- a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.  
Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m<sup>2</sup> per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen.
- 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 roodbruin. Schrijnwerk: donkerbruin.  
Alle gevels behalve die op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen, zullen uitgevoerd worden in gevelbaksteen.
- e. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden. Een gelijk aantal garages als er appartementen in het bijhorende bouwperceel voorzien worden, mag in deze strook gebouwd worden. Langs de toegang in de Vuurkruisersstraat, ter hoogte van de bioscoop zijn naar de achtertuintjes van de Polderbaan toegangen toegelaten naar garages in deze achtertuinen. De bouw van deze garages dient uitgewerkt te worden in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.

#### 14 B.3 Garages langs openbare toegangsweg

In de binnenpanden tussen Ameveldstraat en Polderbaan zijn gegroepeerde garagevoorzieningen langs een ontworpen openbare toegangsweg van min. 5 meter breedte afgebakend.

- a. De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 5 m. De achteruitbouwstrook die daardoor binnen de bestemming van koeren en hovingen ontstaat, dient voor de aanleg van opritten en toegangen tot de garages en de percelen.
- b. De garages moeten loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden. Bij verspringing van de bouwlijn met de gevel op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen moet het uitzicht van het vrijstaande en nog zichtbare geveldeel in gevelbaksteen gebeuren. Het afwerken van dit muurdeel gebeurt op gezamenlijk initiatief en is een gedeelte kost.
- c. De bouwdiepte bedraagt minimum 6 m en maximum 7.5 m. De minimumbreedte van aan elkaar gekoppelde garages bedraagt 2.90 m. Verder zijn de voorschriften van artikel 14.B.2. van toepassing.

- d. Omwille van architecturale en veiligheidsredenen moeten de garageblokken kunnen doorlopen over de hele perceelsbreedte (meerdere garages). Muren en afsluitingen tot max. 2 m hoogte kunnen hiervoor eveneens aangewend worden. Het geheel dient uitgewerkt te worden in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.

## **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 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.

### **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 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. Bebouwing is echter uitgesloten tenzij voorzieningen zoals gebouwtjes voor elektriciteit, nutsleidingen, enz.

### **15.3. Onderhoud**

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

### **15.4. Overige bepalingen**

Indien de zone aansluit op de zone voor nijverheidsgebouwen kan in de achteruitbouwstrook parkeergelegenheid voorzien worden. In dat geval bedraagt de Groen/terreinindex 0.5.

### **15.5. Afsluitingen**

zie artikel 4.

## **ARTIKEL 16 - ZONE VOOR NIJVERHEIDSGEBOUWEN**

### **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. benzinstations, 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. Deze vrije zones zijn in wezen buffergroen tenzij aanpalend een effectieve bufferzone aanwezig is. Binnen deze vrije zones 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

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.

Minimum 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte dient te worden voorzien.

## **ARTIKEL 17 - ZONE IN TE RICHTEN VOLGENS GEZAMENLIJK ONTWERP**

17.1. Bestemming

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

Voor de woonfunctie komen in aanmerking: woonhuizen, appartementen, serviceflats, woongelegenheden bij vrije beroepen en winkels. Tevens zal minimum 20% van het aantal woongelegenheden voorzien worden volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

Voor de functie van stadsactiviteiten en de tertiaire sector komen in aanmerking: horeca, winkels met detailhandel, recreatieve en sportaccommodatie (bv. fitness, bowling,...), conferentiecentrum, 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.

De na te streven verhouding tussen beide hoofdbestemmingen is bij orde van grootte 60 à 70 wonen / 40 à 30 stadsactiviteiten en tertiair. Grootwinkelbedrijf tot max. 3500 m<sup>2</sup> is toegestaan.

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

- tracé van wegen en voetgangersassen
- 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 als leidraad gehanteerd worden 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, te allen tijde, na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden, een nieuw of vernieuwd 'vormgevingsplan' aannemen dat eveneens voldoet aan de ordenings- en technische voorschriften 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 woonwinkelstraat 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 geleiding van de gevelwanden.

### 17.4. Technische voorschriften

#### a. Inplanting gebouwen

Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist. Het grootwinkelbedrijf kan enkel ingeplant worden op minimaal 40 m verwijderd van de rooilijn van de Centrumlaan. De rooilijn is geen verplichte bouwlijn.

#### b. Bouwhoogte

De bouwhoogte is beperkt tot max. 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) toegelaten. Langsheen de Centrumlaan kunnen de hoekgebouwen als accenten in het straatbeeld verhoogd worden tot max. 5 bouwlagen, kroonlijsthoogte max. 18,50 m. 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 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.  
 De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst. Voor zover dit in het gezamenlijk ontwerp een harmonisch geheel vormt, zijn plaatselijke verhogingen tot max. 9 m toegelaten.  
 De ruimte onder het dak mag als woonniveau worden ingericht.
- f. Groenvoorzieningen  
 Minimale groen/terreinindex: 0,15  
 Hoogstammige bomen van 1e categorie op een onderlinge minimale plantafstand van 6 m worden berekend aan 25 m<sup>2</sup> groenvoorziening per boom.
- g. Parkeervoorzieningen  
 Parkeerruimte naar rato van minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden en 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> nuttige vloeroppervlakte.
- h. Veiligheidsvoorzieningen  
 De nodige inrichtingen dienen te worden aangelegd volgens richtlijken 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 een winkelbedrijf en aanhorigheden (toegangswegen, parkings, administratieve en technische ruimten).

Bij het dossier voor de bouwaanvraag zal een plan gevoegd worden met:

- a. Een nauwkeurige omschrijving van de inplanting van de op te richten gebouwen, aanhorigheden, evenals 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

Uitsluitend toegelaten binnen de op plan grafisch aangeduide zone. De inplanting van de gebouwen geschiedt aanpalend bij de bestemmingszone art. 10.8.

### 18.3. Bebouwing

#### a. Bouwhoogte

De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot kroonlijsthoogte 15 m ten einde de afwerking met het aanpalende bioscoopgebouw te kunnen realiseren. De volledig toegelaten bouwhoogte mag ingericht worden als 1 bouwlaag.

#### b. Bebouwingsoppervlakte : max. 4.200 m<sup>2</sup>.

Platte daken zijn toegelaten evenals hellende daken (helling tussen 15° en 50°) met een nokhoogte van max. 6 m. boven de kroonlijst. Een ondergronds parkeerniveau is toegelaten.

#### c. Materialen

Bij voorkeur natuurlijke baksteen in rood tot roodbruine kleur. Afwijkende materialen, die echter 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 de Centrumlaan ter hoogte en in het verlengde van de Onderwijslaan. Deze hoofdtoegang is maximum 15 m breed. Langsheen de Polderbaan kan tevens nog een in en -uitrit voor diensten voorzien worden.

Vanaf de Vuurkruisersstraat is een voetgangersdoorsteek verplicht teneinde een relatie tussen winkelcentrum, de zone voor dienstverlening en de zone voor openbaar nut te realiseren met een open pleinkarakter en groenvoorzieningen zodat een meerwaarde tussen de diverse voorzieningen ontstaat (open ruimte verbinding). De onbebouwde

ruimte (parking en doorsteek) kan occasioneel ingeschakeld worden bij publieke gelegenheden in het stadscentrum zoals markten, beurzen of wijkmanifestaties.

#### 18.5. Parkeergelegenheid

Parkeerplaatsen dienen te worden voorzien met een degelijke verharding, a. rato van minimum 1 parkeerplaats per 15 m<sup>2</sup> effectieve vloeroppervlakte (winkel en bijhorende gebouwen).

#### 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 VOOR 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 de gezondheid van de nabije woongelegenheden of de omgeving te schaden.

#### 19.2. Inplanting

Langs de wegen mag op de rooilijn gebouwd worden. Aansluiting bij andere percelen dient steeds met een niet bebouwde ruimte afgewerkt te worden, met een breedte minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw. Gekoppelde gebouwen op de perceelsgrenzen zijn toegelaten indien dezelfde vormgeving en gabariten gebruikt worden en in ieder geval in een harmonisch stedenbouwkundig geheel.

#### 19.3. Bebouwing

a. Max. 4 bouwlagen onder kroonlijst (min. 12 m - max. 12,50 m)

b. Maximale V/T = 1.

c. Dakvorm: vrij.

Op de eigendommen van het instituut HH. Harten ter hoogte van de Onderwijslaan dienen de uitbreidingen van het hoofdgebouw aansluitend op de bestaande wachtgevel te gebeuren, de kroonlijsthoogte bedraagt hier maximum 16 meter.

Op de eigendommen van het PTI ter hoogte van de Centrumlaan bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 21 m teneinde uitbreidingen kunnen af te stemmen op de bestaande bouwvolumes.

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. Langs de Dender is de open ruimte als groenzone bestemd. Deze dient toegankelijk gemaakt te worden voor passieve recreatie en kan als landschapspark en/ of als buffergroen ingericht worden voor zover de beplantingen gebeuren volgens de ecologie van het gewest.

Met passieve recreatie wordt bedoeld dat slechts wandel-, rust en niet-georganiseerde recreatie 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 culturele manifestaties, bv. zittreden en hellingen), toegangsruimten langs inkompartijen, onthaalruimten kunnen hier voorzien worden.

Occasionele parkeerruimten zijn toegelaten binnen de structuur van halfverharde toegangsruimten maar mogen in geen geval het groen-, plein- en parkkarakter domineren. Toegangen naar de parkeerruimten kunnen uitsluitend vanaf de openbare weg voorzien worden.

19.5. Nabestemming wonen in de kloostergebouwen

Voor de woongebouwen gelden dezelfde voorschriften als voor gesloten bebouwing. Binnen de bestaande gabariten van het kloostergebouw kan een woonproject gerealiseerd worden. De bestaande open ruimten dienen te beantwoorden aan de voorschriften van de zone voor koeren en hovingen.

19.6. Nabestemming wonen in postgebouw, financieel centrum en/of vredegerecht

Voor de woongebouwen gelden dezelfde voorschriften als voor gesloten bebouwing. Binnen de bestaande gabariten van de gebouwen kan een woonproject gerealiseerd worden. Nieuwe bebouwing op het terrein is toegelaten binnen de grenzen van de bestaande gabariten en met een maximale oppervlakte van 20 % van de totale bestaande bebouwde oppervlakte. Dit om de woonbaarheid van de bestaande gebouwen te versterken; een beter functioneren van de wooneenheden in relatie tot de buitenruimte te garanderen en/of kleinschalige winkel- en horecafunctie op de gelijkvloerse verdieping te kunnen voorzien.

De open ruimten dienen te beantwoorden aan de voorschriften van de zone voor koeren en hovingen.

Minimum 20 % van de woongelegenheden moet worden voorzien volgens de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

19.7. Gemengde bebouwing langs de Centrumlaan

Zone bestemd voor openbare gebouwen en/of gesloten bebouwing. De respectievelijke bepalingen van enerzijds artikel 19 - 'Zone voor openbaar nut' en anderzijds artikel 10.9 - 'Zone voor gegroepede woningbouw' met artikel 23 'Zone voor binnentuinen en pleinen' zijn van toepassing.

Specifiek dient de overgang van de gegroepede woningbouw naar het openbaar nut zodanig te gebeuren dat de openheid met zichtrelaties naar het binnengebied beklemtoond wordt en de toegangen een herkenbaar accent vormen in het straatbeeld. Indien de bestemming voor gegroepede woningbouw wordt weerhouden, is het doortrekken van de bebouwingsstructuur conform het oostelijke deel langs de Centrumlaan tot de Vuurkruisersstraat verplicht.

## ARTIKEL 20 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

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

## ARTIKEL 21 - ZONE VOOR WATERLOPEN

*Niet van toepassing*

## ARTIKEL 22 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

22.1. Bestemming

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.

22.2. Overige bepalingen

In de zone voor buffergroen, gelegen tussen de zone voor open bebouwing en de zone voor nijverheidsgebouwen langs de Elisabethlaan zijn toegangen en dienstwegen toegelaten. Dit wil zeggen groen/terreinindex = 0,6.

## **ARTIKEL 23 - ZONE VOOR BINNENPLEINEN EN TUINEN**

### 23.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van gemeenschappelijke binnenpleinen en toegangen, doorsteken, groene ruimten en privé-tuinen.

De groen/terreinindex bedraagt minimum 0.3. Het optrekken van gebouwen is verboden met uitzondering van bescheiden overdekte ontmoetingsruimten, tuinmuren en technische ruimten voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

### 23.2. Ondergronds parkeren

De ondergrondse parkeer ruimte dient op min. 10 meter van de rooilijn gerealiseerd te worden ten einde volwaardige groene ruimten te voorzien met heesters en hoogstammig groen.

### 23.3. Zichtrelatie

Vanaf de rotonde op de Centrumlaan x Vuurkruisersstraat dient een zichtrelatie met het bioscoopcomplex blijvend aanwezig te zijn.

## **ARTIKEL 24 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN**

### 24.1. Bestemming en inrichting

Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur.

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken en is de beplanting inheems laag- en hoogstammig groen dat dient instandgehouden te worden 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 in aanmerking. Tenminste 30% van de totale oppervlakte dient beplant.

### 24.2. Overige bepalingen

Een parkpaviljoen is toegelaten in de zone voor gemeenschappelijk groen aan de Centrumlaan x Molendenderstraat. Maximum 1 bouwlaag (gelijkvloers) met plat dak. Vloeroppervlakte maximum 750 m<sup>2</sup>. Gekoppelde bouwvorm met het aanpalende openbare nut (gebouwen) is toegelaten.

#### IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

##### ARTIKEL 25

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 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 26

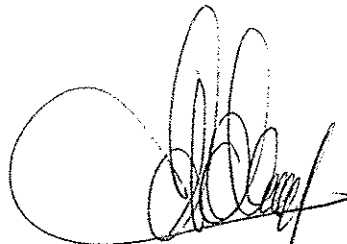
Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volume-uitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

Bestaande vergunde meergezinswoningen mogen worden verbouwd voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de in de betreffende zone geldende bouwvoorschriften.

Opgemaakt te Ninove,  
door ondergetekende ontwerpers,



D. ROGGEMAN  
Ruimtelijk planner



A. ADAMS  
Stedenbouwkundige