

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN Æ STAD NINOVE

B.P.A. NR. 6 : Í DENDERHOUTEMBAANÍ

Aanvraag tot wijziging nr. 4 :

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK A Æ ALGEMEENHEDEN

a) Geldigheidsduur der machtigingen

Elke machtiging, afgeleverd in uitvoering van dit plan en de eraan gehechte voorschriften, vervalt, indien ze niet gebruikt wordt binnen de termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van haar berekening aan de aanvrager.

b) Niet toegelaten werken

Alle werken zijn verboden die een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden, die in strijd is met de voorzieningen van dit plan en de eraan gehechte voorschriften.

Onderhoudswerken zijn toegelaten aan bestaande gebouwen wiens karakter of bestemming strijdig zijn met de schikkingen van onderhavig plan.

c) Bestaande bouwreglementeringen

De gemeentelijke verordeningen op de bouwwerken blijven van toepassing voor zover zij niet gewijzigd worden door het onderhavig bijzonder plan van aanleg en de bijgaande voorschriften in het gebied van dit bijzonder plan van aanleg.

De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de de bestaande reglementeringen en wettelijk erfdiensbaarheden van openbaar nut, voorzien bij andere wetten en reglementen.

Alle woningbouw zonder uitrusting van de belendende wegenis of zonder dat door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten is tot de aanleg van de wegenis, is verboden.

Vallen niet onder het begrip woningbouw, nijverheidsgebouwen, landbouwwitbatingen, rusthuizen, sanatoria of andere dergelijke inrichtingen van algemeen belang, ook tuinpaviljoenen of schutplaatsen.

d) Voorrang der grafische bepalingen op de voorschriften

De hernieuwing van de toelating tot het uitbaten van bestaande inrichtingen, vermeld in de titel I en II van het algemeen reglement op de voorzieningen van onderhavig plan, kan worden bekomen voor een tijdsverloop van 15 jaren, te rekenen vanaf de datum van de nederlegging ten gemeentehuize van het bij K.B. goedgekeurd aanlegplan. Alle werken, veranderingen en uitbreidingswerken inbegrepen, aan deze inrichtingen, kunnen in afwijking van de bepalingen van dit plan, toegestaan worden gedurende dezelfde periode.

e) Perceelsscheidingen

Bij het verkavelen of herverkavelen van gronden moeten de nieuwe grenzen der percelen derwijze vastgesteld worden dat de zijgevels van de constucties die erop gebouwd worden haaks kunnen ingeplant worden op de verplichte bouwlijn en dit tot op de voorziene diepte der hoofdgebouwen.

Dit vooschrift is niet van toepassing op de openbare gebouwen.

f) Grafische gegevens

De openbare wegen en voetpaden, de openbare beplantingen en waterwegen zijn op het plan aangeduid ten titel van inlichting.

De grafische gegevens die op het plan voorkomen zijn slechts bij benadering juist, zij zullen bij verwezenlijking van het plan door opmetingen worden aangevuld.

g) Afwijkingen aan de bepalingen van dit plan :

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen voor wat betreft de hoogte, de breedte en de diepte der gebouwen, afwijkingen aan de voorzieningen van dit plan toegestaan worden door de Mininster van Openbare Werken of door zijn afgevaardigde.

h) Materialen en kleuren :

De vanop de openbare weg zichtbaar blijvende delen van gevels, schouwen, muren of enig ander metselwerk zullen met dezelfde materialen worden opgetrokken als de voorgevel en op dezelfde wijze worden afgewerkt.

De kleur en de aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dient zodanig te zijn dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving aangepast is.

i) Lotisering :

De minimum breedte der percelen geschikt voor woningbouw is bepaald op 6.00 m tenzij op het plan of verder in deze voorschriften een grotere breedte voorzien wordt.

De percelen noord-zuid gericht moeten een breedte hebben van 7.00 m.

De openingen tussen de bouwblokken dienen niet juist als op het plan aangegeven voor te komen, ze mogen echter in geen geval verminderd worden. . Waar op het plan niet aangegeven, mogen tussen voorafgaande overeenkomst tussen de belendende eigenaars, vermeldend dat de zijgevels op dezelfde wijze zullen afgewerkt worden als de voorgevel en dat de openingen tussen de beide gebouwen te laten minimum 6.00 m breedte zal bedragen (de belendende gebouwen zullen afgewerkt worden als kopgebouw).

Delen van hoofdgebouwen welke tussen de bouwblokken geen opening vormen maar als inrijpoorten of garages te gebruiken zijn zullen beantwoorden aan de voorwaarden gesteld voor de hoofdgebouwen zonder verdieping en met dezelfde materialen als de gebouwen waarbij ze aansluiten worden afgewerkt, de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels zullen met dezelfde materialen als de voorgevel uitgevoerd worden.

j) Afsluitingen :

Tussen percelen en erven zijn afsluitingen in betonplaten verboden, zijn wel toegelaten betonpalen afsluitingen met aan de onderzijde een betonplaat van 50 cm hoogte + een haag van 1.50 m hoogte maximum, tenzij anders bepaald in volgende artikelen.

Slechts levende hagen mogen toegepast worden gebeurlijk versterkt met betonnen paaltjes en draadwerk.

In de open ruimten tussen de kopgebouwen mogen geen muren opgericht worden, tenzij verder omschreven in deze voorschriften.

k) Garage en parkeerplaatsen :

Bij het inrichten van appartementen moet op eigen terrein een autobergplaats per appartement voorzien worden . Gebouwen opgevat als grootwarenhuizen moeten op eigen terrein in de nabijheid van het warenhuis, een parkeerplaats aanleggen te berekenen naar rato van 1 wagen parkeerplaats per 50 m² winkeloppervlakte.

HOOFDSTUK B Æ BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 1 : Zone met openbare bestemming

Bestemming :

Voorbehouden voor openbare gebouwen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen en hun normale aanhoringheden.

Het uitzicht der gebouwen en de inplanting ervan zal steeds volledig moeten harmonieren met de omgeving.

Maximum bebouwde oppervlakte 2/3 van de voorgehouden ruimte terwijl minimum 1/3 aan groenzone en beplanting zal besteed naar noodwendigheid parkeerplaatsen te voorzien.

Artikel 2 : Zone voor gesloten woningbouw

Bestemming :

In hoofdzaak voorbehouden aan woningen, handelshuizen, kleine werkhuisen en niet hinderlijke nijverheidsinrichtingen welke onschadelijk en ongevaarlijk zijn. Het aantal bouwlagen is normaal bepaald op 2 volgens de planologische aanduidingen, gebouwen met 1 verdieping, tenzij anders op de grafische voorstellingen aangeduid.

Gebouwen :

Zij zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevens, behalve op de uiteinden van de strook waar ze met 3 vrije zijgevels moeten opgericht worden . deze zijn uit te voeren in dezelfde materialen als de voorgevel, en moeten op dezelfde wijze afgewerkt worden.

Gevelbreedte :

Deze zal minimum 6.00 m bedragen, voor percelen noord-zuid gericht met een afwijking tot 35° voor deze richting zal de breedte minstens 7.00 m bedragen.

De bij de openbaarmaking van het huidig plan bestaande woningen mogen herbouwd worden ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6.00 of 7.00 m. in de voorwaarden zoals hoger bepaald, en dit wanneer geen herverkaveling meer mogelijk is.

Materialen en kleuren :

Van toepassing hoofdstuk A litt. h)

Hoogte :

Bepaald op minimaal 6.00 m en maximaal 7.00 m hoogte te meten vanaf de door de bevoegde overheid aangegeven pashoogte, tot onder de kroonlijst en maximum 12.00 m tot aan de nokbalk, voor zones met 1 verdieping.

In eenzelfde gebouwenrij zullen alle kroonlijsten, dekhellingen en nokafwerkingen op dezelfde hoogte aangebracht worden.

Zones met 2 verdiepingen minimum 8.50 m maximum 9.50 m en 14.00 m tot aan de nokbalk.

Op de gevels uitspringende delen :

Open balkons, windschermen en kroonlijsten mogen maximum 6.00 m op de voorgevel uitspringen .
luifels tot 1.40 m.

De toegelaten uitsprongen bedragen maximum 10 cm tot op een hoogte van 2.50 m boven de 2.50 m
hoogte, gemeten vanaf de pas van het voetpad.

Daken :

a) Helling :

Begrepen tussen de 15 en 55° naar de niet gemeenschappelijke gevels.

Nok en kroonlijst moeten aansluitingen van hoogte bij de naastliggende gebouwen voor zoveel deze
aan de opgelegde hellingen voldoen.

b) Materialen :

Niet blinkend geglazuurde dakpannen + dakpannen in natuurlijke kleuren, natuurlijke leien en
kunstmatig vervaardigde leien in donkere kleur. . Asfaltdaken met of zonder leischilfers.

Per bouwgroep zal materiaal van dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Glazen pannen en liggende dakvensters kleiner dan 0.25 m² per stuk en tot maximum 1.00 m² .
totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten.

c) Staande dakvensters : (Standvensters)

Toegelaten tot maximum 1/6 oppervlakte van het dakvlak per bouwperceel waarop het standvenster
ingewerkt is . de wanden uit te voeren in hout of metselwerk, dit laatste zoals de gevels, te voeren in
hout of metselwerk, of in dezelfde materialen als het dak.

Zij zullen maximum 1.30 m hoogte hebben en tot op minimum 0.60 van de perceelsscheiding
verwijderd blijven.

Afsluitingen :

Op de perceelsscheidingen mogen vanaf de achterste bouwlijn muren opgericht worden met een
hoogte van 2.20 m . Deze muren moeten gebouwd in baksteen.

De perceelsafsluiting mag ook gescheiden met een haag of draadversperring tot op een hoogte van
maximum 1.50 m.

Perceelsscheidingen in de voortuinstroken of aan de voorgevels moeten bestaan uit doorlevende
hagen van maximum 0.90 m al dan niet gecombineerd met een gemetselde muur van ten hoogte
0.40m.

Artikel 3 : Zone voor half open woningbouw

Bestemming :

Bouwblokken tot maximum 6 woningen . niet toegelaten werkhuisen of nijverheidsinstellingen.

Percelen :

Tussen de perceesgrenzen en de hoofdgebouwen zal minimum een vrije ruimte van 4.00 m
behouden worden.

Gebouwen :

Alle woningen in dezelfde bouwblok dienen eenvormig te zijn wat betreft kroonlijst . noklijn . dakhelling en dakbekleding. Zij moeten volledig met elkaar aansluiten . de maximum hoogte tot onder de kroonlijst vanaf het voetpad zal 5.80 m bedragen en deze tot aan de nokbalk maximum 10 m.

Materialen en kleuren :

Al de gevels zullen dezelfde esthetische waarde hebben en opgetrokken worden in gelijkwaardige materialen.

Daken :

Van toepassing Hoofdstuk B . art. 2 litt. 7. (Hellingen van 0 tot 90°)

Afsluitingen :

Op de perceelsgrenzen achter de bouwlijn uit doorlevende hagen maximum 1.30 m. hoog . zal of niet versterkt door paaltjes met draadgaas of een gemetseld muurtje met maximum 0.60 m hoogte.

Bijgebouwen :

Gewone bijgebouwen . berg . en dienstlokale garages enz ò zullen met het hoofdgebouw één architecturaal geheel uitmaken.

Deze annexen worden bij voorkeur niet aanzien als afzonderlijk volume maar voor zoveel zij niet rechtstreeks in het hoofdgebouw worden geïntegreerd zullen zij met het hoofdgebouw worden verbonden met ruimtelijke elementen tot een architecturale eenheid.

Artikel 4 : Zone voor open woningbouw

Bestemming :

Voorbehouden aan alleenstaande of gekoppelde woningen. . Nijverheidsinrichtingen of werkplaatsen zijn verboden.

Percelen :

Zie hoofdstuk B art. 3 . half-open woningbouw.

Gebouwen :

Voor de gekoppelde woningen moet de kroonlijst . de noklijn, de dakhelling en de dakbekleding eenvormig zijn zodat zij volledig met elkaar aansluiten . de maximum hoogte tot onder de kroonlijst zal 3.80 m bedragen en deze tot aan de nokbalk maximum 10.00 m.

De gebouwen zullen minimum 8.00 m breedte hebben.

Materialen en kleuren :

Zie hoofdstuk B art. 3 . zone voor half-open woningbouw.

Daken :

Principieel van toepassing Hoofdstuk B art. 2 . Gesloten woningbouw Par. 7 . daken, mits volgende aanpassingen :

- a) Helling : Begrepen tussen de 0 en de 90°.
- b) Vorm : Architecturaal verantwoord bij het bouwwerk.
- c) Materialen : Benevens de reeds gestipuleerde materialen zijn riet en asfalt, dit laatste in niet schreeuwende kleuren met eventuele inwerking van leischilfers eveneens toegelaten.
- d) Dakvensters : Naar architecturale noodwendigheid in rechtstandige penetratie.

Afsluitingen :

Zie hoofdstuk B art. 3 . litt. 6

Bijgebouwen :

Zie hoofdstuk B art. 3 . litt. 7

Artikel 5 : Zone voor bijgebouwen

De maximum hoogte der bijgebouwen wordt bepaald op 4.25 m tot aan de nok indien er in gemeenschap met de gebuur een dubbele dakhelling is en 3.50 m indien het gebouw alleenstaand is.

De maximum breedte zal 2/5 van de totale perceelbreedte niet overtreffen.

Platte daken zijn toegelaten voor zover de aanpalende bijgebouwen dezelfde soort van dakbedekking hebben.

Voor de bijgebouwen zullen dezelfde materialen worden gebruikt als voor de hoofdgebouwen.

Voor de kopgebouwen zullen de bijgebouwen onder dezelfde dakvorm van het hoofdgebouw geïntegreerd worden of met deze op een architecturale wijze verbonden worden . zie Hoofdstuk B art. 3 en 4 litt.7.

Artikel 6 : Zone voor alleenstaande achtergebouwen

Bestemming :

Oprichten van gebouwen welke geen hinderlijk karakter mogen hebben in de omgeving.

Van toepassing hoofdstuk A litt. h) materialen en kleuren, alsook Hoofdstuk B art. 2 par. 7 voor wat de materialen aangaat met inbegrip van asfalt en hellingen gaande tussen 0° en 90°.

De maximum hoogte tot aan de kroonlijst zal de 6.00 m. niet mogen te boven gaan.

Muren op scheidingslijnen maximum 2.50 m. hoogte.

Het gabarit zal beperkt blijven binnen de lijnen van de 45° met de horizontale lijnen op deze hoogte.

Artikel 7 : Zone voor koeren en hovingen

Beplantingen :

Het planten van hoogstammige bomen en struiken is toegelaten op minstens 6.00 m afstand van de bouwzones.

Bijgebouwen :

Deze zijn toegelaten op een minimum afstand van 8.00 m afstand van de bouwzones, hun totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1/20 der perceelsoppervlakte gelegen in deze zone, voor het betreffende perceel.

In deze zones voor gesloten bebouwing is deze oppervlakte bepaald op 1/10

De maximum hoogte der bijgebouwen is bepaald op 3.00 m dak inbegrepen. De bijgebouwen dienen uitgevoerd te worden op een wijze die harmoniseert van materialen en uitzicht met de hoofdgebouwen.

Artikel 8 : Zone voor achteruitbouw

Beplantingen :

Alleen gesneden gras en beplantingen met bloemen en heesters van maximum 1.00 m hoogte zijn toegelaten.

Verharding :

Deze mag maximaal $\frac{1}{4}$ van de perceelsbreedte in het totaal bedragen zonder echter een breedte van 2.50 m per verhardingsstrook en per perceel te mogen overtreffen.

Afritten naar ondergrondse bergplaatsen of autobergplaatsen zijn in principe verboden, zij kunnen alleen toegestaan worden mits de totale breedte van de afrit, taluds inbegrepen, $\frac{1}{3}$ van het perceel als breedte niet overschrijdt, en langs weerszijden een minimum breedte vlakke grond gelijk aan de afrit op het eigen perceel behouden kan worden.

Afsluitingen :

Tussen de percelen hagen van maximum 90 cm hoogte, eventueel versterkt door het aanbrengen van lichte stijltjes tot op dezelfde hoogte met draadversperring.

Onderaan kan een muurtje tot op 50 cm hoogte toegelaten worden.

Langsheen de openbare weg hagen van maximum 60 cm hoogte met muurtjes tot op dezelfde hoogte.

Atikel 9 : Zone voor nijverheid

Bestemming

Alle nijverheidsgebouwen welke onschadelijk en ongevaarlijk zijn, opslagplaatsen, open ruimten enzō volgens noodwendigheid, eveneens woningen, bijgebouwen en inrichtingen die noodzakelijk bij de nijverheid behoren.

Daken en dakbedekking :

Toegelaten van 0 tot 90° 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. . Voor zoveel de dakbedekking vanaf de openbare weg zichtbaar blijft zijn de bepalingen van de bebouwde zones van toepassing.

Materialen en kleuren :

Enkel natuurlijke materialen mogen aangewend worden . het gebruik van betonplaten en zichtbare sintel . of betonsteen kan slechts toegelaten worden mits een aangepaste bezetting en schildering.

Afsluitingen :

Hiervoor blijven de wettelijke beschikkingen van toepassing.

Artikel 10 : Zone met dubbele bestemming (nijverheid + gesloten woningbouw).

De gebouwen zullen volledig beantwoorden aan de voorwaarden gesteld onder het art. 2 hoofdstuk B . gesloten woningbouw en de nijverheidsgebouwen zullen in deze zone behoorlijk harmonieren met de omgeving en de woningbouw.

De hoogte der gebouwen gemeten tot aan de kroonlijst wordt bepaald op maximum 6 m . Voor de daken is Hoofdstuk B art. 2 par. 7 van toepassing alsook hoofdstuk A par. h) inzake materialen en kleuren.