

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN  
STAD NINOVE

**VOORSCHRIFTEN  
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG  
NEDERHASSELT - DORP - Wijziging nr.1**

Departement Ruimtelijke Ordening,  
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr 2.24/43002/617

Brussel,

09 JAN 2009  
Viceminister-president van de Vlaamse  
Regering en Vlaams minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijke  
Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENS LIDEND  
DAVID DE SPIEGELEER

Ontwerper:

BVBA Studie- & Expertisebureau M. SCHOUKENS  
Pedestraat 70  
1602 WILZENBEEK

M. SCHOUKENS  
Stedenbouwkundige bys

08 oktober 2007

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NEDERHASSELT  
- DORP - Wijziging nr.1

I. ALGEMEENHEDEN

*Voorliggende nota is opgemaakt op basis van het voorschriftenbundel van het BPA Nederhasselt -  
Dorp met M.B. d.d. 10/01/2000.*

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) NEDERHASSELT - DORP - Wijziging nr. 1 is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de grafische gegevens voorrang.

1.1. Begrenzing van de bouwzones

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, moeten de achtergevels van de woningen zich tenminste op 8 m van de achterste grens van de tuin bevinden wanneer deze paalt aan een andere tuin.

1.2. Waterhuishouding

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones, groene ruimten, sier- en moestuinen zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zoals grachten, wadi's, waterpartijen,... voor de opvang van hemelwater zorgen. Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen principieel aangelegd

in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is. Toegangswegen moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen, verhardingen boven ondergrondse constructies, en dergelijke.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterhuishouding.

## ARTIKEL 2 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR WEGENIS

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

## ARTIKEL 3 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

Behalve de voorschriften betreffende de eisen waaraan de gebruikte materialen moeten voldoen, dienen alle gebouwen qua architectuur te passen in het streekeigen karakter van het gebied.

- 3.1. De dakhellingen variëren tussen 25 en 50 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80 m van zijdelingse perceelsgrenzen tot het dakvlak.
- 3.2. Alle definitief zichtbaar blijvende gevels en geveldelen van gebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.
- 3.3. De vloerplas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen en maximaal 0,35 m boven het peil van de as van de weg, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

## II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

### ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

#### 4.1. Materialen

##### a. Voortuinen

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

##### b. Zij- 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 verboden, tenzij over een hoogte van 0,40 m., gecombineerd met palen van max. 2 m hoogte en draad.

Daar waar het plan gegroepeerde constructies voorziet, mogen de scheidingsmuren niet hoger zijn dan 2 m met een diepte die niet meer mag bedragen dan 3 m, aan de achterzijde van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

#### 4.2. Hoogte

##### a. Voortuinen

Maximumhoogte 1,00 meter voor levende hagen en 0,40 m voor muurtjes.

##### b. Zij- 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 worden geënt.

### 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  
De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten behoren tot de ecologie van het gewest (dit cfr. de lijst van inheems plantgoed - dienst Leefmilieu - Stad Ninove).
- 5.3. Dode materialen in het landschap  
Alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden da zij beantwoorden aan de eisen van artikel 5.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.

#### ARTIKEL 6 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

- 6.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, is het verboden:
  - a. groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te beschadigen, vernietigen 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 hoogte een omtrek van tenminste 20 cm heeft.  
Knotwilgen, vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstammig.

#### ARTIKEL 7 - VISUELE MEDIA

- 7.1. Publiciteit  
Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.
- 7.2. Uithangborden  
Hiervoor wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16.7.96.

## ARTIKEL 8 - KAVELBREEDTE

8.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte; tenzij grafisch anders aangegeven:

- Voor aaneengesloten woningen minimum 8 m.
- Voor driegevelwoningen minimum 11 m (min. 3 m bouwvrije zijstrook + 8 m bebouwing).

8.2. In bestaande toestand (feitelijke kadastrale parcelering 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:

- 15 m voor vrijstaande woningen
- 8 m voor driegevelwoningen (3 m bouwvrije zijstrook + 5 m bebouwing)
- 7 m voor aaneengesloten woningen.

### III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

#### A. WONEN

#### ARTIKEL 10bis - ZONE VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN GEMENGDE BEBOUWING MET MEERGEZINSWONINGEN

##### 10b.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngesins- en meergezinswoningen in gesloten of halfopen bebouwing zoals grafisch weergegeven op het plan. Zijn eveneens toegelaten vrije beroepen, winkels, garages, horeca. Deze activiteiten zijn toegelaten enkel in het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van het dorpscentrum.

De architectuur en de kroonlijsthoogte van de eerst gebouwde woning zal richtinggevend zijn voor de overige woningen van de groep.

##### 10b.2. Inplanting van de gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 3 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met plat dak.

##### 10b.3. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de bebouwing bedraagt 4,5 tot 6 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst voorzien worden. In het dak kunnen een deel van de vertrekken worden voorzien.

Dakkapellen mogen worden voorzien in het dakvlak voor zover zij max. 20 % van het dakoppervlak uitmaken.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf het maaiveld.

##### 10b.4. Overige bepalingen

Onderbrekingen in gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens 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 minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimumafstand van naar elkaar gerichte

zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen (art. 15) van toepassing. Deze strook kan eveneens overbebouwd worden als doorsteek, vrije hoogte minimaal 2,5 m.

Balkons met een oversteek van max. 2,00 m zijn toegelaten over 50 % van de gevelbreedte en tot op een afstand van 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.

#### ARTIKEL 14 - BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Minstens 50 % van het oppervlak van deze zones, berekend per woning, dient te worden beplant.

Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van 1 ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de oppervlakte tenminste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;

#### ARTIKEL 16 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSUITRUSTING.

##### 16.2. Culturele infrastructuur.

Uitsluitend voorbehouden voor culturele activiteiten (parochiehuis), e.d. alsook voor constructies van openbaar nut. In ieder geval mogen zij niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden.

##### 16.2.1. Inplanting van de gebouwen.

Enkel binnen de bouwstrook.

##### 16.2.2. Gabariten en hoogten van de gebouwen.

Dezelfde gabariten als de bestaande bebouwing met 1 bouwlaag onder kroonlijst en met hellende daken. Een kroonlijsthoogte van minimaal 3 m en maximaal 7 m is toegelaten, en dit, voor zover een goede architecturale aansluiting met de bestaande gabariten gerealiseerd wordt. De maximale nokhoogte bedraagt 6 m boven de kroonlijst. Hellende daken zoals de bestaande.

##### 16.2.3. Materiaalgebruik.

Cfr. artikel 3 en 5, enkel aansluitend met de materialen van de bestaande constructies in de zone.

Alle gevels en daken van de op de richten gebouwen dienen verwezenlijkt, derwijze dat met het karakteristiek aspect van de gebouwen in de omgeving een eenheid gerealiseerd wordt.

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 de wijk zou schaden.

**Daken:**

De kapdaken zullen bedekt zijn met rode tot roodbruine of zwarte matte verniste pannen, natuur- of kunstmatige leien van donkergrijze of zwarte kleur in recht verband geplaatst.

In de ruimte onder dak kan een deel van de gemeenschapsvoorzieningen uitgebouwd worden. De oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

**Aanbouwen en luifels:**

Kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m. Platte daken zijn toegelaten. Hellende daken 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 nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

## B. OPEN RUIMTE.

### ARTIKEL 20 - GEMENGDE GROENE ZONE

Deze zone is bestemd voor groen, recreatie en parkeren.

Groen:

Een groenscherm bestaande uit inheemse beplanting dient deze zone te integreren in de landschappelijke omgeving. In een strook van minimaal 10 m naast waterlopen staat het herstel van het natuurlijk milieu voorop evenals de opwaardering van de oevers en oeverchouders van de waterloop.

Recreatie:

Binnen deze zone zijn al dan niet verharde zones toegelaten voor kleinschalige openlucht sport- en recreatieactiviteiten.

Parkeren:

Tijdelijk parkeren is toegelaten binnen de verharde zones voor kleinschalige openlucht sport- en recreatieactiviteiten.

Langs waterlopen dient steeds een onderhoudsstrook van minimaal 5 m vrijgehouden te worden:

- alle handelingen binnen de onderhoudsstrook dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de beheerders van de waterloop;
- deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;
- binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop;
- oeverversteving is toegelaten op voorwaarde dat deze gebeurt op ecologische basis.

C. VERKEER

ARTIKEL 22 - WEGENIS

22.1. Zone voor openbare wegen.

22.3. Zone voor openbare parkeerruimte te ordenen i.f.v. wegenis met verkeersarme functie.

#### IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

Het oprichten van gebouwen of inrichtingen van openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen van openbaar nut, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente en het bestuur van Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze laatste op voorwaarde dat ze om technische redenen noodzakelijk zijn en dit aangetoond wordt door een omstandige verantwoordingsnota.

Bestaande gebouwen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het BPA mogen verbouwd worden, zolang er geen bijkomende elementen ontstaan in strijd met de voorschriften, de aanduidingen van het BPA en het Decreet Ruimtelijke Ordening.

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

Vanwege de Raad, 25 OKT. 2007

De secretaris



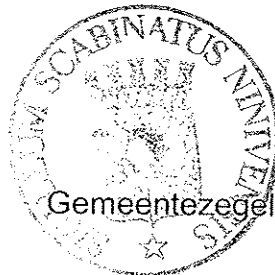
De Burgemeester



Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Ninove bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 2/1/2008 tot 31/1/2008

Vanwege de Raad

De secretaris



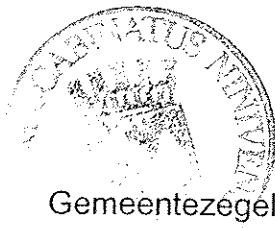
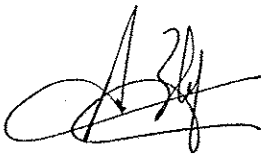
De Burgemeester



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

Vanwege de Raad, 24 APR. 2008

De secretaris



De Burgemeester



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

Vanwege de Raad

De secretaris



Gemeentezegel

De Burgemeester

A handwritten signature in black ink, written over a rectangular stamp area. The signature is stylized and appears to be "M. Schoukens".