

Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement AALST
STAD AALST

Voorontwerp **B.P.A. BERGEMEERSEN**
IN HERZIENING VAN HET B.P.A. BERGEMEERSEN
GOEDGEKEURD BIJ K.B. 06/04/74

Bestemmingsplan

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUWEGING
Mits bevestigd om goedgekeurd te worden bij het
besluit van heden
Nr. 00001/1982
Bijz. 14-05-1982
De Gouverneur van
Oost-Vlaanderen
Onderv. v. B. van der
Burg

Opdrachtgevend bestuur
HET STADSBESTUUR VAN AALST

Ontwerp
D. GOEDGEBEUR
stedenbouwkundige
ontwerper
9300 AALST
053774830

Wijzigingen
OPMERKINGEN: PLANNING VERSIJNERING 30 NOVEMBER 1988

Datum
25/10/1988

Nummer Dossier
87.103

Schaal
1/1250

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

perceelgrens
bebouwing met privaat karakter
bebouwing met openbare bestemming
grens van het B.P.A.
grens goedgekeurde verkaveling
grens v.d. bestemmingsstroken
rooilijn
verplichte bouwlijn op rooilijn
verplichte bouwlijn
uiterste grens der hoofdgebouwen
uiterste grens der bijgebouwen

aantal bouwlagen
beplanting

Liggingplan deel

TABEL I BOUWZONES

zone nr.	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.	%	breedte		volume				aantal bouwlagen		vormgeving en materialen		Bemerkingen		
	hoofd	neven			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	V/T	dakvorm		mater. uitb.	atsl. art.
1	W	B	ZIE PLAN	100	6	9	ZIE PLAN	9	ZIE PLAN	ZIE PLAN	1	2	HD	1	1	A	B1 B2 B3 B4 C1 C2
2	B	W	0/2	75	-	-	ZIE PLAN	-	-	-	1	2	HD	1	2	A	B1 B2 B3
3	Ga	G	ZIE PLAN	75	-	-	ZIE PLAN	-	-	-	1	2	HD	1	2	A	B1 B2 B3
4	A	W	ZIE BEMERKINGEN	75	-	-	-	-	-	-	1	2	HD	1	2	A	C3
5	O	-	ZIE BEMERKINGEN	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	C4
6	OK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

KOLOM 1 Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft

KOLOM 2 Geeft een volgnummer aan de zones

KOLOM 3/4 De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakte is bestemd. De procentuele rekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakte. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woonruimte toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming. De betekenis van de kenletters uit deze kolommen is als volgt:

W woningen - woningbouw
H detailhandel - winkels - diensten - horeca - kantoren, met uitsluiting van tank- en servicestations
B bergplaatsen - garages
Ga autostandplaatsen
A ambachtelijke bedrijven en k.m.o.'s
O zone voor openbaar nut
OK park
Vp, G zie verklaring Tabel II

KOLOM 5 De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden

KOLOM 6 De breuk O/X duidt aan dat 2 plaatsingen t.o.v. één der zijkevelgrenzen mogelijk zijn

KOLOM 7 De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden

KOLOM 8 De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone

KOLOM 9 Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt, dient deze minimumwaarde met X vermeerderd.

KOLOM 11 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de voorgevel en de verst ervan verwijderde achtergevel

KOLOM 13 Hiervoor gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12

KOLOM 15 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf aanzetpunt van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpunt van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte toebedacht van 3,00 m. Bij elke constructie moet de minimale verdieping hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geëerbiedigd worden.

KOLOM 17 In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterrassen niet begrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone

KOLOM 18 HD duidt aan hellende daken met vlakken van min. 25° en max. 50° t.o.v. het horizontaal vlak

KOLOM 19 ZD duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per zijde. PD duidt op een plat dak met helling van max. 2% en met horizontale kroonlijsten aan de gevels (ook gevels op de kavelgrens)

KOLOM 20 Artikel 1. Materialen
1.1 Gevels: vrij uitgezonderd betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en panelen
1.2 Daken: bij ZD zijn slechts pannen of leien toegelaten, met uitsluiting van houttinten bij HD en PD is de keuze vrij
Artikel 2. Uitbouwen
2.1 Op de verdieping is een uitbouw van 0,60 m toegelaten tot max. 0,60 m van rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel.
2.2 Boven de vlakken van hellende daken zijn op 1/3 van de lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog, de afstand tussen de constructie-eenheden onderling en tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1,00 m

KOLOM 21 Afsluitingen
Artikel 1 Op de rooilijn
Muurtjes en gevelsteen, levend groen alles max. 0,50 m hoog
Artikel 2 Op de zijkevelgrens
2.1 Op de zijkevelgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel, mag de scheidingmuur verlengd worden tot 3,00 m achter de toegelaten bouwdiepte uit kolom 12 (max. 2,00 m hoog)
2.2 De resterende zijkevelgrens en op de achterkevelgrens, levend groen en/of paaltjes met vlechtgraad. Een betonplaat van max. 0,50 m hoog is toegelaten

Aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1 De werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften zijn verboden. De wettelijk vastgestelde bestaande stand (bebouwing en/of activiteit) die niet overeenstemt met de bestemming, enkel bebouwingsvoorschriften mag in stand gehouden worden. Voor bouwwerken zonder volumevermeerdering zijn toegelaten. Bij gehele of gedeeltelijke wederopbouw dient het betreffende gedeelte nochtans in overeenstemming gebracht met de voorschriften van dit plan.

A2 Een autoafstelplaats per woning is verplichtend op eigen terrein en elke instelling dient op eigen terreinen de nodige parkeerplaatsen te voorzien, met toepassing van de uitnodigingen en de modaliteiten zoals bepaald in de vigerende gemeentelijke verordeningen terzake welke geldig zijn op 12/2/90.

A3 Alle vormen van openbare publiciteit en reclame dienen conform te zijn met de vigerende gemeentelijke verordeningen terzake Min. Besl. 6/12/88 en verschijning in Bel. Staatsblad van 15/6/89.

A4 Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen kunnen in elke bestemmingszone gerealiseerd worden mits ze niet hinderlijk zijn voor de algemene bestemming van de betrokken zone en voor zover ze het architectonisch en landschappelijk karakter van het betrokken gebied niet verstoren.

A5 Alle constructies op te richten langs nieuwe wegen kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

A6 Alle nieuwe zijkevelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn worden voorzien.

A7 Afritten naar ondergrondse garages mogen slechts voorzien worden in de zones van openbaar nut en een helling hebben van hoogstens 4% over de eerste 5,00 m, gemeten uit de rooilijn naar de ingang van de garage toe.

B Bijzondere voorschriften

B1 Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangebouwd worden.

B2 Afwerking scheidsmuren
Bij aanhegelingen en haltpalen bebouwing dienen de delen van de scheidsmuren binnen het toegelaten gabarit waar niet tegenaan wordt gebouwd, te worden afgewerkt met materialen die de waterdichtheid van de van de scheidsmuren verzekeren, en die in harmonie zijn met de omgeving.

B3 Harmonie
De hoogte van de kroonlijst, de dakbedekking en de materialen van de bouwdelen in de naastliggende zones dienen steeds in harmonie te zijn met elkaar.

B4 Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het gebouw een bouwrijwe zijdelingse strook voorzien worden van 4,00 meter.
Bij haltpalen bebouwing moet aan de niet aanbouwende zijde een bouwrijwe zijdelingse strook voorzien worden van 4,00 meter.

C Zonevoorschriften

C1 De minimum kavelbreedte bedraagt 6,00 meter, behoudens anders voorkomend ingevolge de bestaande toestand.

C2 De bouwhoogte moet minimum 2 bouwlagen bedragen, en tevens moet de hoogte en bedaking in harmonie zijn met het algemeen straatbeeld dat gevormd wordt door de gebouwen die kenmerkend zijn voor de straat.

C3 Zone voor ambachtelijke bedrijven en k.m.o.'s
De afstand tot rooilijn- en zijkevelgrens dient minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw. Er kan maximum 1 bewakings- of bedrijfsruimte per vestiging opricht worden, ingeplant minimum 8,00 m achter de rooilijn en minimum 4,00 m van elke andere perceelsgrens, opp. 200 m² en maximum 2 bouwlagen.

C4 Zone voor openbaar nut
Binnen de zone zijn alle gebouwen van openbaar nut (zweembad, bejaardentherme...) toegelaten, alsook alle groen en infrastructuur die het goed functioneren van het gebied mogelijk moet maken.

C5 Zone voor openbaar groen
a) Gebouwen
Nieuw op te richten gebouwen en/of vaste constructies zijn niet toegelaten.
b) Parkeerterreinen
Uitgravingen en ophogingen zijn binnen de zone voor openbaar groen echter wel toegelaten in zover zij het landschappelijk karakter niet verstoren en zij aansluiten bij de bestaande niveaus.
c) Parkeerterreinen
Zijn toegelaten, als en slechts als:
1° Het uiterste punt van het parkeerterrein niet verder dan 75,00 m verwijderd is van de rooilijn van de zweembadzone.
2° Het parkeerterrein aansluit bij een reeds gerealiseerde parking en men gebruik maakt van de bestaande in- en uitritten.
3° 30% (derb) van de nieuwe parkeeroppervlakte begrensd wordt.
c) Wettelijke infrastructuurwerken in functie van het bestaande zweembad
Alle wettelijk verplichte infrastructuurwerken welke rondom het zweembad moeten gerealiseerd worden, zijn toegelaten.
d) Terreinen voor Sport en Recreatie
- Maximum 10% van de zone voor openbaar groen mag aangewend worden voor sport- en recreatie-terreinen.
- De terreinen moeten gelegen binnen een strook van 75,00 m, gemeten vanaf de rooilijn, en evenwijdig met de zweembadzone.
- De individuele sportterreinen mogen niet groter zijn dan 800 m².
- Rond de terreinen moet een groenstrook voorzien worden van minimum 6,00 meter.

C6 Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten: aanleg van aangepaste bestrating en beplanting

C7 Met betrekking tot de beek dient de vigerende wetgeving nageleefd te worden.

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 12 oktober 1989 op bevel,
De Stadssecretaris,
OHR. SCHAMPELEER

De Burgemeester,
MVR. DE MAGT

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 12/2/90 tot 14/3/90, namens het college,
op bevel,
De Stadssecretaris,
OHR. SCHAMPELEER

De Burgemeester,
MVR. DE MAGT

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 4 september 1990 op bevel,
De Stadssecretaris,
OHR. SCHAMPELEER

De Burgemeester,
MVR. DE MAGT



TABEL II OPEN RUIMTEN

zone nr.	bestemming	plaatsing in meter t.o.v.	volume	vormgeving en materialen	atsl. art.	Bemerkingen
7	T1	Vp	-	-	1	A
8	T2	Vp	5	40 (n)	1	A
9	OG	ZIE BEMERKINGEN	-	-	1	A
10	VW	-	-	-	-	A
11	F	-	-	-	-	A
12	Wb	-	-	-	-	A
13	Wa	-	-	-	-	A

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

KOLOM 1 Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft

KOLOM 2 Geeft een volgnummer aan de zones

KOLOM 3/4 De bestemmingen:
T1 tuinstrook met bouwbed
T2 tuinen, koeren, binnenplaatsen
Vp verharding v. voetpaden, spritten, terrassen
Bc bergplaatsen, garages, sarkes, tuinhuisjes
OG zone voor openbaar groen
VW voetweg
F fiets- en wandelpad
Wb openbare weg
Wa Molensbeek

KOLOM 5/6 De aanduiding O/Y duidt aan dat 2 alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden.

KOLOM 7 Duidt aan met inachtneming van de bepalingen uit kolom 5, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van TABEL I toegelaten is

KOLOM 8 Geeft de maximale toegelaten bezetting van het perceel of delen van het perceel gelegen binnen de open ruimte aan.

KOLOM 9 Toegelaten maximum oppervlakte in aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00 m) bapelen het volume der toegelaten constructies.

KOLOM 11 De aanduidingen van kolommen 10 en 11 uit TABEL I zijn hier van toepassing

KOLOM 12 De aanduidingen onder rubriek 11 en 12 van kolom 20 uit TABEL I zijn hier van toepassing

KOLOM 13 De aanduidingen onder kolom 21 van TABEL I zijn hier van toepassing

KOLOM 14 Bemerkingen Aanvullende voorschriften.