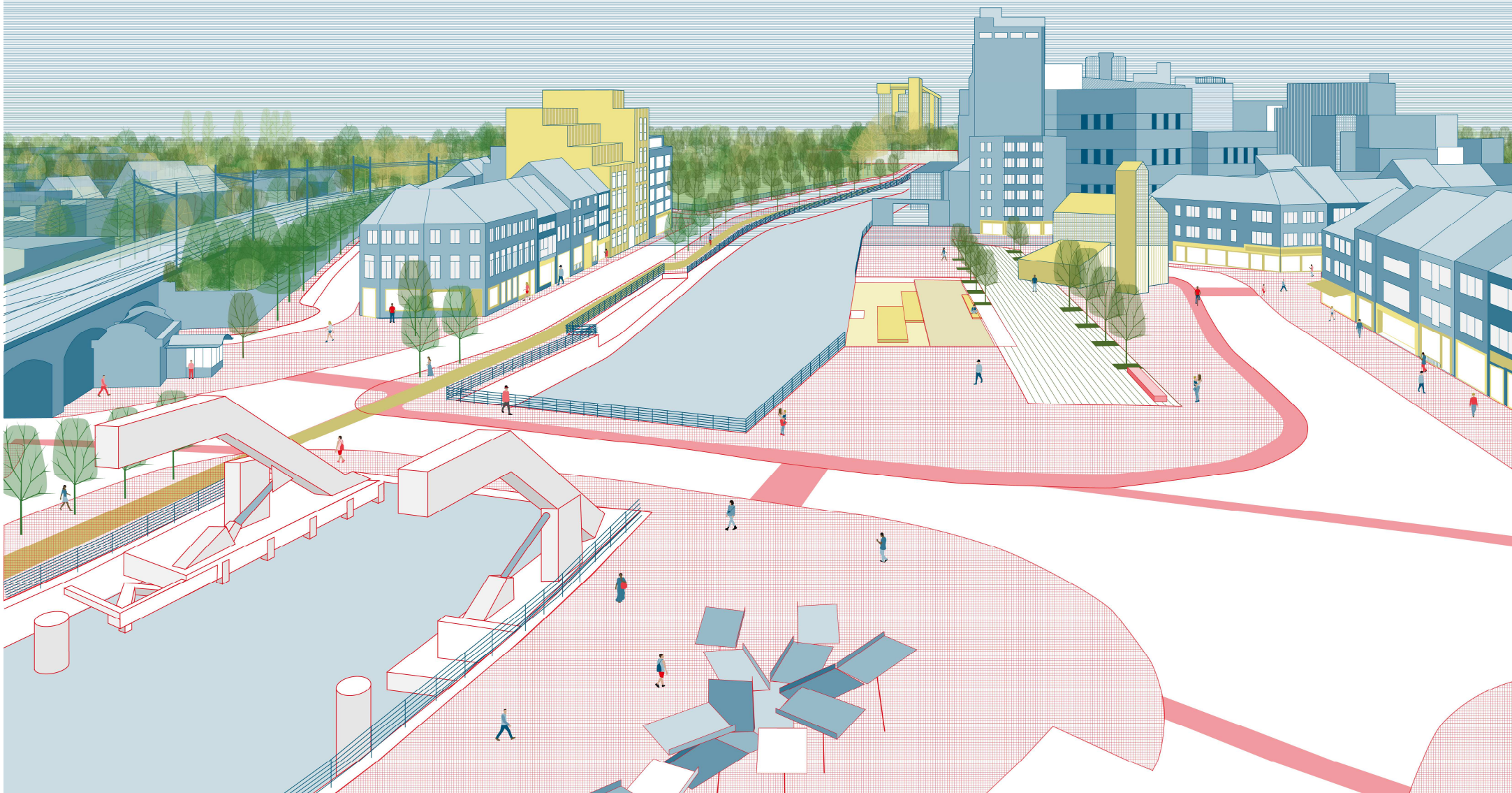


GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING 'DE KAAIEN'

Stad Aalst



Stedenbouwkundige verordening 'De Kaaien'

december 2020

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26/01/2021

COLOFON

Opdrachtgever

Stad Aalst
Werf 9
9300 Aalst



Onderzoeksteam

Arnout De Waele (erkend ruimtelijk planner)



Gertjan Lebrun
Roel Meeus
Dirk Van Heuven

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be



Publius advocaten

Beneluxpark 27
8500 Kortrijk Gent
+32 (0) 56 74 56 00
info@publius.be
www.publius.be

PUBLIUS

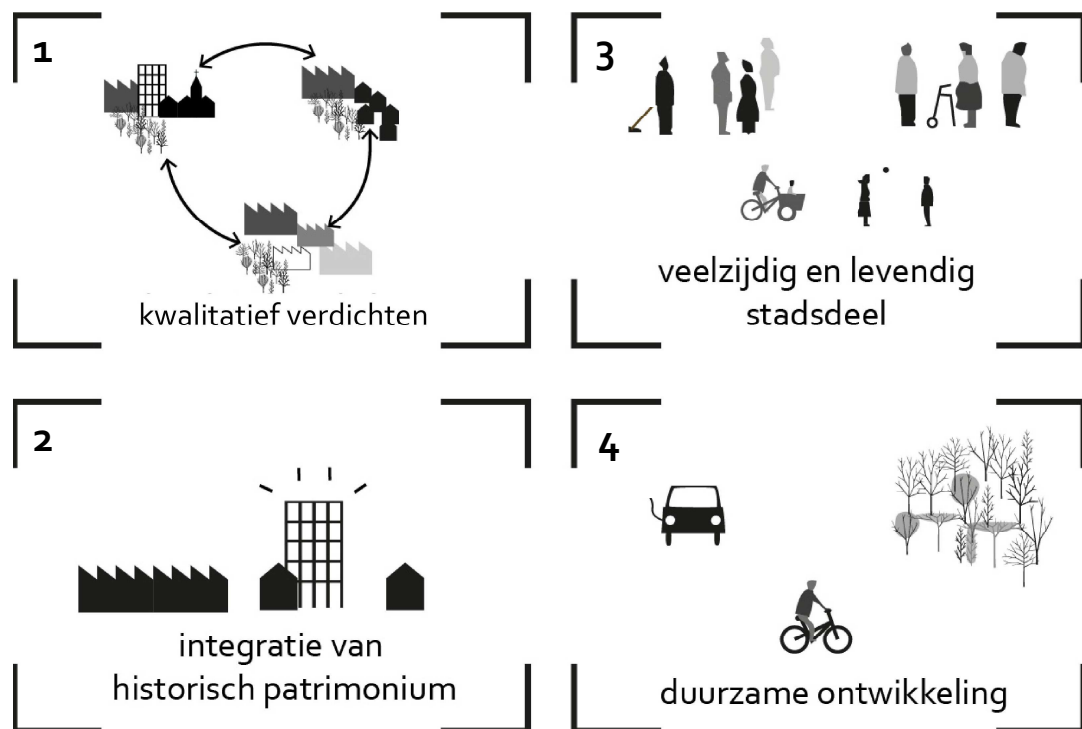
INHOUD

DOEL VAN DE VERORDENING	4
LEESWIJZER	7
ART. 1 DEFINITIES	8
ART. 2 TOEPASSINGSGEBIED	11
ART. 3 KWALITEITSBEWAKING	13
ART. 4 BEHOUD VAN BEELDBEPALEND ERFGOED	16
ART. 5 LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN IN DE KAAIEN	21
ART. 6 WONINGKWALITEIT & BEELDKWALITEIT	24
ART. 7 AUTOPARKEREN	31
ART. 8 FIETSPARKEREN	34
ART. 9 COLLECTIEVE VERWARMINGSINSTALLATIES	37
ART. 10 STEDENBOUWKUNDIGE LAST VOOR DE KAAIEN	38
ART. 11 AFWIJKINGSMOGELIJKHEID	43
ART. 12 OVERGANGSBEPALINGEN	45

DOEL VAN DE VERORDENING

In het hart van de stad ligt de voormalige industriële zone langs de Dender. Op beide oevers heeft de stad hierdoor steeds een afstand tot de rivier gehouden. Met de stopzetting van de meeste industriële activiteiten en de toekomstige groei van de stad, staat Aalst voor de historische kans om de oevers terug bij elkaar te brengen met een uniek stadsproject, en de relatie van de stad met de rivier te herdefiniëren. Dit nieuw stadsdeel krijgt de naam '**De Kaaien**'. De komende 30 jaar zal het gebied langsheen de Dender worden opgewaardeerd en aantrekkelijker worden gemaakt door in te zetten op stedelijke herontwikkeling.

De doelstellingen die de stad met deze verordening voor ogen heeft, worden geformuleerd vanuit onderstaande vier thematische ambities:



Figuur 1: De 4 krachtlijnen 'De Kaaien'

- **Stimuleren kwalitatieve verdichting – krachtlijn 1:**

- Ontwikkelingen langsheen de Dender moeten zich kwalitatief inpassen in het bestaande weefsel van de stad. Het project wordt goed ingepast in het bestaande publieke ruimtenetwerk, (speel)weefsel en in de bestaande groenstructuur en geeft er een meerwaarde aan. Het publieke ruimtenetwerk structureert de bewoning en niet *vice versa*: publieke ruimte mag geen 'restruimte' zijn. De nood aan bijkomende publieke ruimte is hoog in het stadsdeel van De Kaaien. Deze publieke ruimte moet het projectniveau overstijgen en op een hoger niveau kunnen functioneren, wat voldoende oppervlakte, een goede inpassing en voldoende buffering vergt.

- De stad bouwt de nodige garanties in om de ontwikkeling van **kwalitatieve woningen** en diverse woningtypes binnen 'De Kaaien' te stimuleren. Het verdichten mag niet ten koste gaan van de woningkwaliteit en de beeldkwaliteit van de Kaaien. De verordening omvat daarom bepaalde minimale kwaliteitseisen inzake architectuur, buitenruimte, materiaalgebruik, mix van woningtypes, etc.
- De komende jaren zal de stad investeren in de heraanleg/renovatie van de infrastructuur rond de Dender. De verordening voorziet daarom in een **systeem van (financiële) stedenbouwkundige lasten** die een compensatie vormen voor de infrastructuurwerken die nodig zijn om tot een kwalitatief herontwikkeling mogelijk te komen.
- **Integreren van historisch patrimonium – krachtlijn 2:**
 - 'De Kaaien' is rijk aan gebouwen die verwijzen naar het (industriële) verleden: een kwaliteit die de stad wenst te koesteren. De verordening heeft niet alleen tot doel om een selectie van deze **waardevolle en beeldbepalende gebouwen** te behouden, maar ook om ervoor te zorgen dat projecten in de omgeving van deze gebouwen geen negatieve invloed uitoefenen op de erfgoedwaarden van deze gebouwen.
- **Creëren van een veelzijdig en levendig stadsdeel – krachtlijn 3:**
 - 'De Kaaien' moet een veelzijdig en levendig stadsdeel worden. De verordening trekt de kaart van levensloopbestendig wonen. Naast eisen voor de buitenruimte worden voldoende kwalitatieve wooneenheden en een gezonde mix van bewoners binnen het stadsdeel nagestreefd. De verordening verplicht hiertoe projecten te voorzien in de nodige **minimumgroottes en een mix aan type wooneenheden**. Een diversiteit aan doelgroepen kan hier een plek vinden: van jong tot oud, alleenstaanden, éénoudergezinnen, nieuw samengestelde gezinnen, gezinnen met kinderen.
 - De aanwezigheid van groen en open ruimte is daarbij cruciaal: een robuuste open ruimte structuur voor De Kaaien is noodzakelijk om de vooropgestelde doelgroepen te kunnen aantrekken. Publieke ruimte wordt zo veel mogelijk gebundeld en verbonden in een netwerk. Groen kan ook avontuurlijk gebruiksgroen en speelgroen zijn. Er zijn paadjes, gazon, voldoende 'robuust' groen, bosjes, (klim)bomen, kleur- en geurtuin... Groen en open ruimte bevorderen in sterke mate de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de stad.
 - Een menging van functies met onder andere woonondersteunende functies draagt sterk bij tot de levendigheid van de plek. Hierdoor zal de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het projectgebied sterk verhogen. De schaal en de uiterst strategische inplanting van het projectgebied laten toe om ook regionale functies aan te trekken.
- **Stimuleren duurzame ontwikkeling – krachtlijn 4:**
 - Een robuuste open ruimte visie wordt opgemaakt voor 'De Kaaien' met het oog op het vergroenen van het projectgebied. Dit resulteert in het behoud van open ruimte en de nood aan de realisatie van een samenhangend omgevings- en groenplan voor de aanleg van infrastructuur en de publieke, collectieve en onverharde ruimtes. Maatregelen dienen klimaatrobuust te zijn.
 - Gezien de nabijheid van het station, het aanwezige openbaar vervoer en de vele voorzieningen in de buurt heeft de verordening tot doel om het gebruik van alternatieve vervoersmodi te stimuleren. De verordening omvat daartoe de nodige normen voor bijkomende autoparkeerplaatsen en minimum verplichtingen en kwaliteitsgaranties voor fietsparkeerplaatsen. Voor duurzamere maatregelen zoals voor deelmobiliteit worden kortingen toegekend op de normen.

LEESWIJZER

Elke aanvraag dient een 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' te zijn waarbij ook de toets van de goede ruimtelijke ordening wordt doorstaan. De vergunningverlenende overheid zal de aanvragen integraal beoordelen. In de verordening is opgenomen welke criteria daarbij gehanteerd worden. De aanvrager dient middels een bijkomende motivering in de beschrijvende nota bij de aanvraag te beschrijven hoe de aanvraag omgaat met deze criteria. Een informatief globaal inrichtingsplan wordt gevoegd bij de aanvraag. Deze verordening heeft tenslotte tot doel om een kwaliteitsswitch te maken bij nieuwe ontwikkelingen binnen 'De Kaaien'. De verordening bevat voorschriften die gelden binnen de volledige contour van deze verordening zoals gedefinieerd in artikel 2.2. De voorschriften van de verordening moeten samen gelezen worden met de stedenbouwkundige voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA's en RUP's). Voorschriften van gewestplannen, RUP's, BPA's of verkavelingsvergunningen hebben voorrang op de bepalingen uit de verordening. De bepalingen van de verordening leggen een detaillering bovenop de voorschriften in deze plannen. Als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van de verordening en één van de voorschriften van gewestplan, RUP, BPA of verkavelingsvergunning, dan hebben deze laatste voorschriften voorrang.

De stedenbouwkundige verordening De Kaaien is een 'gebiedspecifieke' verordening van latere datum dan bestaande verordeningen in de stad. De stedenbouwkundige verordening De Kaaien kan dan ook bestaande stedenbouwkundige verordening (zowel impliciet als expliciet) opheffen, wijzigen of vervangen. Voor zover bepaalde zaken uit de bestaande stedenbouwkundige verordeningen niet geregeld worden in deze stedenbouwkundige verordening De Kaaien, blijven de bepalingen uit de bestaande stedenbouwkundige verordeningen van toepassing. In geval van een tegenstrijdigheid hebben de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening De Kaaien voorrang.

VERORDENEND GEDEELTE	DOELSTELLINGEN/TOELICHTING
<p>Artikel 1: Definities</p> <p>Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Bouwblok</u>: een overwegend bebouwde ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten of natuurlijke grenzen; 2. <u>Bruto-vloeroppervlakte (of kortweg: BVO)</u>: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond minstens 1,00m boven het maaiveld is voorzien, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,40m, kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, metalen bruggen (of trappen en galerijen voor het onderhoud van het gebouw), al dan niet overdekte buitenruimtes, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte; 3. <u>Bouwwerk</u>: een constructie van enige omvang die (in)direct steun vindt op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren; 4. <u>Collectieve component</u>: de collectieve component bij collectieve woonvormen is het geheel van de woonvertrekken die gedeeld worden met één of meerdere andere wooneenheden. Er wordt minstens een keuken of living gedeeld. Ook andere gedeelde binnenruimtes die inzetten op burenerking en samenlevingsopbouw (zoals ontmoetingsplekken, ateliers/oefenruimtes, hobbyruimtes) worden als 'collectieve component' beschouwd. Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen, liften en technische lokalen worden niet meegerekend als 'collectieve component'. De collectieve component staat in functie van de eigen ontwikkeling 	

<p>en is op schaal van de eigen ontwikkeling. Ze kan via participatie door de bewoners op maat ingevuld worden;</p> <p>5. <u>Herbouwen</u>: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;</p> <p>6. <u>Gebouw</u>: een overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte die een functioneel geheel vormt;</p> <p>7. <u>Gebouwencomplex</u>: vormt een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen en/of bouwwerken;</p> <p>8. <u>Netto-vloeroppervlakte (of kortweg: NVO)</u>: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de binnenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen. Oppervlaktes van ruimtes die niet voor activiteiten eigen aan de functie van het gebouw kunnen ingericht worden zoals verticale verbindingswegen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,40m, kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, metalen bruggen (of trappen en galerijen voor het onderhoud van het gebouw), al dan niet overdekte buitenruimtes, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet inbegrepen in de netto-vloeroppervlakte;</p> <p>9. <u>Nieuwbouw</u>: het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen;</p>	<p><i>een rijwoning wordt bijvoorbeeld als afzonderlijk gebouw beschouwd</i></p>
--	--

<p>10. <u>Verbouwen</u>: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;</p> <p>11. <u>Vrije hoogte</u>: de verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer en de onderkant van het plafond;</p> <p>12. <u>Wooneenheid</u>¹: elk bebouwd onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband, en dat voor vaste (hoofdverblijfplaats) of tijdelijke huisvesting (bijv. als tweede verblijf of vakantiewoning);</p> <p>13. <u>Buitenruimte</u>: toegankelijke ruimte in openlucht. Hiertoe kunnen zowel buitenruimtes behoren met een privaat, collectief, semipubliek als een publiek karakter;</p> <p>14. <u>Openbaar domein</u>: elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, d.i. het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historische of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor het tegemoetkomen aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden;</p> <p>15. <u>Publieke ruimte</u>: ook openbare ruimte genoemd, is de ruimte die door iedereen kan gebruikt of betreden worden;</p> <p>16. <u>Perceel</u>: een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend;</p> <p>17. <u>Voorgevel</u>: elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;</p>	
---	--

¹ Ook woning, woongelegenheden of woonentiteit genoemd, in de VCRO wordt dit als woning benoemd en gedefinieerd

Artikel 2: Toepassingsgebied

2.1 Toepassingsgebied

§ 1. Deze verordening is van toepassing op alle handelingen met een ruimtelijke impact binnen 'de contour' van De Kaaien, zoals afgebakend in artikel 2.2.

2.2 Afbakening contour De Kaaien

§ 1. De contour wordt gevormd (in wijzerzin) door volgende straten of straatdelen (zie huisnummers), perceelsgrenzen en infrastructuren (toestand januari 2020):

- Heilig Hartlaan (R41)
- Verbrandhofstraat: Verbrandhofstraat (even nrs 34a tot en met nr 10)
- Hertshage: Hertshage (even nrs 72 tot en met nr 12), Liefdadigheidstraat (nr 6), Pierre Corneliskaai (nr. 17 en nr. 25)
- Perceelsgrens van perceel 779R3: Hertshage (oneven nrs 27 tot en met nr 19)
- Hertshage: Hertshage (even nrs 10 tot en met nr 2)
- Borluutstraat: Borluutstraat (even nrs. 28 tot en met 2) en Houtstraat (nrs 9 en 10)
- Perceelsgrens thv Vismijnplein: Borluutstraat (nr 3), Hoveniersberg (104a en 104b)
- Korte Moutstraat: Houtkaai (nr 15)
- Moutstraat: Moutstraat (even nr. 12 tot nr 2)
- Spoorlijn naar Denderleeuw
- Dender
- Perceelsgrens ten zuiden van de site 'Brikhouses' (Termurenaan even nrs 34 tot en met 50)
- Spoorlijn naar Denderleeuw
- Perceelsgrens ten noorden van de Termuren kapel
- Kapellekensbaan: Kapellekensbaan (even nrs. 14 tot en met nr 6)
- Erembodegemstraat: Erembodegemstraat (nr 20)
- Perceelsgrens rond de site Du Parc: Erembodegemstraat (nr 31 en 33)
- Erembodegemstraat: Erembodegemstraat (nr 4 en 2)
- De Vilanderstraat: De Vilanderstraat (even nrs 34 tot en met nr 4)
- Alfred Nichelsstraat
- Burchtstraat: Burchtstraat (even nrs. 10 tot en met nr 2)
- Werf: Werf (nr. 12)

De verordening is in het bijzonder van toepassing op alle meldings- en vergunningsplichtige handelingen, werken handelingen of wijzigingen, volgens de bepalingen voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en van huidige en toekomstige uitvoeringsbesluiten). Ook meldingsplichtige werken moeten voldoen aan de voorschriften van de algemene stedenbouwkundige verordening. Werken die niet in overeenstemming zijn kunnen niet als een melding worden aanvaard.

De contour van verordening is ter indicatie weergegeven in bijlage 1

- Perceelsgrens thv Werfplein/Carglass-site: Molenstraat (nr. 77, 76, 78-78a, 80), Werf (nr 2, 3, 4, 5-5a, 6, 7, 7a, 7b en 8), Vaartstraat (nr. 3)
- Vaartstraat: Vaartstraat (nr 8, 10, 12, 14, 16 en 18) en Werf (nr 9)
- Perceelsgrens thv Manchestergebouw: Dr. Sierenstraat (nr 10, 11, 13 en 16)
- Spoorlijn naar Denderleeuw: Denderstraat (nr. 49)
- Gheeraerdsstraat: Gheeraerdsstraat (oneven nrs 1a tot en met nr 15)
- Spoorlijn naar Gent
Dendermondse Steenweg: Dendermondse Steenweg (73, 75-75a, , 75b-75e, 75F73, 77)
Boudewijnlaan (R4.1)

2.3 Verhouding met overige stedenbouwkundige verordeningen

§ 1. Deze verordening bevat specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor bepaalde projecten binnen de contour van 'De Kaaien'.

Voor de aspecten die niet uitdrukkelijk worden geregeld binnen deze verordening, blijven de voorschriften uit de overige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing. In geval van een tegenstrijdigheid hebben de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening De Kaaien voorrang.

Artikel 3: Kwaliteitsbewaking

3.1 Verantwoordingsnota

§ 1. Aanvragen die voorzien in een BVO van meer dan 1000 m² worden voorzien van een bijkomende motivering in de informatieve verantwoordingsnota waarmee wordt aangetoond dat in een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien. De aanvrager gaat daarbij in op de relevante criteria uit artikel 3.2. De aanvrager voegt een informatief globaal inrichtingsplan toe aan de verantwoordingsnota, conform artikel 3.3.

3.2 Criteria duurzame ruimtelijke ontwikkeling

§ 1. Elke omgevingsaanvraag binnen de verordening moet naast het voldoen aan de onderhavige voorschriften ook een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** zijn. Dit zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria voor zover relevant voor de aanvraag:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- compact bouwen;
- zongericht bouwen;
- aandacht voor laag energieverbruik;
- geluidsluw ontwerpen;
- aandacht voor een goed windklimaat bij een bouwhoogte vanaf 30m;
- aandeel groene ten opzichte van verharde ruimte;
- harmonisch park- en groenbeheer voor alle semipublieke en collectieve groene ruimtes;
- creatie van bijkomende groen- en natuurontwikkeling;
- vermijden van hemelgloed;
- mogelijkheden tot hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie

-
- *Om de vergunningverlenende overheid beter toe te laten de aanvragen te beoordelen in het licht van de voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening en de goede ruimtelijke ordening, voegt de aanvrager bij een aanvraag een informatieve verantwoordingsnota inclusief een informatief globaal inrichtingsplan. Deze stukken hebben een louter informatief karakter en hebben geen invloed op de ontvankelijkheid van een dossier.*
- *Bij het toetsen aan de criteria, worden ter verduidelijking **enkele vuistregels meegegeven bij bepaalde criteria**. Art 3.2 is een indicatieve verfijning van art. 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, VCRO (de decretale beoordelingsaspecten bij het onderzoek van een omgevingsaanvraag) en van artikel 1.1.4 VCRO (de decretale toetsingsgrond 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling'). Deze vuistregels zijn gebaseerd op criteria die ook in de Vlaamse Duurzaamheidsbarometer worden toegepast:*
 - *Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik: verspilling van open ruimte moet worden vermeden.*
 - *Compact bouwen: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de verhouding tussen het 'beschermd volume' en de 'verliesoppervlakte'. Onder 'beschermd volume' wordt verstaan de te verwarmen ruimtes, zoals de woonkamer, eetkamer, keuken, ... De verliesoppervlakte is de oppervlakte die in contact staat met de buitenlucht, zoals gevels, ramen, daken, ...*

3.3 Globaal inrichtingsplan

§ 1. Bij aanvragen die voorzien in een BVO van meer dan 1000m² wordt in het **informatief globaal inrichtingsplan** (dat onderdeel uitmaakt van de verantwoordingsnota) het totaalconcept voor het volledige project van de aanvrager (en dus niet enkel voor het voorwerp van de aanvraag zelf tenzij het project in één fase wordt aangevraagd) opgenomen waarbij minimum de volgende zaken worden aangegeven:

- Het voorziene programma, waarbij volgende zaken worden gespecificeerd:
 - o BVO voor het gebouwde programma, met opsplitsing per functie
 - o Gebruik van ontwerpprincipes in functie van toegankelijkheid
 - o Berekening van het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen aan de hand van het voorgestelde programma met bijhorende parkeernormen en mogelijke kortingen voor gedeelde mobiliteit en dubbel gebruik
- Inrichting van veilige ontsluitingsstructuur:
 - o De ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer en de inplanting van de parkeerplaatsen;
 - o De ontsluitingsstructuur voor zachte weggebruikers, de aansluiting op de omgeving en de voorziene fietsparkeerplaatsen
- Inrichting van gezonde buitenomgeving:
 - o De voorziene groenstructuur aan de hand van een groenplan en bijhorende lijst met elke aanplant en plantmaat;
 - o De voorziene verhardingen met hun bedoelde functie;
 - o De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering, afwatering en (her)gebruik;
 - o De voorziene maatregelen inzake goede ruimtelijke ordening en kwalitatieve, duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

- Zongericht bouwen: Elke wooneenheid, gezondheidszorgfunctie met verblijfsfunctie, dagopvang voor kinderen, bejaarden, mindervaliden,... dient minimum 2 uren een bezonde gevel per dag te hebben voor de periode tussen 19/02 en 21/10;
- Aandacht laag energieverbruik: minstens 60% van de totale raamoppervlakte van alle wooneenheden binnen een project is georiënteerd op het oosten, zuiden of westen;
- Geluidsluw ontwerpen: Er wordt voldaan aan de eisen van de toepasselijke akoestische normen. Voor woongebouwen is dat de akoestische norm NBN S 01-400-1.
- Aandacht voor windhinder: nemen van milderende maatregelen indien de uurgemiddelde lokale windsnelheid de drempelwaarde van 5,0 m/s overschrijdt.
- Aandeel groene ten opzichte van verharde ruimte: De bebouwde/verharde ruimte moet in verhouding zijn met de niet verharde ruimte. Dit zal perceel per perceel worden bekeken. Globaal willen we niet onnodig verharding bij creëren in deze wijk, en eerder gaan 'ontharden'.
- aandacht en respect voor het behoud van bestaande waardevolle natuurelementen en het landschap, op basis van een inventarisatie en evaluatie van bestaande natuurwaarden binnen het project en de omgeving. Dit omvat een inventaris van de bestaande fauna en flora, een inplantingsplan met habitattypes, een verantwoording voor het behoud van houtachtige- en waardevolle landschapselementen en beschermingsmaatregelen van bedreigde soorten
- Harmonisch park- en groenbeheer voor alle publieke groene ruimtes: Het betreft principes van het 'Harmonisch park- en groenbeheer' zoals deze door de bevoegde instanties zoals het Agentschap voor Natuur en Bos werden beschreven in het Vademecum 'Harmonisch park- en groenbeheer';

<ul style="list-style-type: none"> - Goede inpassing van de nutsvoorzieningen: nutsleidingen dienen gebundeld en compatibel met de groenvoorzieningen aangelegd - Organisatie van verzamelen afval en afvalophaling: <ul style="list-style-type: none"> o aandacht voor een goede inpassing waarbij de containers aan het zicht worden onttrokken o goede bereikbaarheid voor ophaalwagens 	<ul style="list-style-type: none"> - <i><u>Vermijden hemelgloed</u>: een buitenverlichting incl. reclame wordt maximaal naar beneden gericht. Enkel verlichten waar nodig, wanneer nodig, zolang als nodig en met de geschikte middelen</i> - <i><u>Mogelijkheden hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie</u>: alle projecten die de kans bieden om hierop in te zetten, moeten dit voorzien.</i> - <i><u>De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering, afwatering en (her)gebruik</u>: Hemelwaterplan en intentienota watergebruik, met inbegrip van een rekennota van het waterverbruik en prestatiebestek voor projecten vanaf 1.000m² BVO</i> - <i>Beperken van het <u>hitte-eiland-effect</u> in de bebouwde omgeving tijdens hittegolven, door aandacht voor voldoende groen, water en bomen en voor de effecten van materiaalgebruik en ruimtelijk ontwerp.</i> - <i><u>Integratie van publiek, collectief en privaat groen</u>: door voldoende aanwezigheid van (semi-)gemeenschappelijk groen en een goede aansluiting op privé groen door o.a. gebruik van levende of begroeide afsluiting, vermijden van anonieme zones en aandacht voor privacy en een aangename leefomgeving.</i>
---	---

Artikel 4: Behoud van beeldbepalend erfgoed

4.1 Lijst beeldbepalend erfgoed

§ 1. Artikel 4 is enkel van toepassing voor aanvragen die betrekking hebben op gebouwen, bouwwerken of gebouwencomplexen die deel uit maken van de lijst beeldbepalend erfgoed 'De Kaaien' (tabel 1) of zich situeren in de onmiddellijke omgeving van elementen op deze lijst.

Nr.	Naam	Type	Adres
1	Schouw UCE	bouwwerk	Ter Murenlaan 34-50 Erebodegem
2	Schotte	gebouwencomplex	Kapellekesbaan 6-14, Erebodegem
3	Bonnerie Bosteels - De Smet (Du Parc)	gebouwencomplex	Erebodegemstraat 31, Aalst
4	Ingenieurswoning Stoomcentrale	gebouw	Erebodegemstraat 2, Aalst
5	Stoomcentrale (machinezaal, ketelhuis, schouw)	gebouwencomplex	Erebodegemstraat 4, Aalst
6	De Veylder - Henderickx	gebouw	Frédéric Van der Nootstraat 29 en De Vilanderstraat 12a, Aalst
7	Dubbelwoning De Vilanderstraat	gebouw	De Vilanderstraat 2-4, Aalst
8	Garden Center Van Gucht	gebouw	Zeebergkaai 4 en 5, Aalst
9	Redt U Zelfen	gebouw	Zeebergkaai 2, Aalst
10	Fragmenten Van Wambekekaai	bouwwerk	Burchtstraat 10, Aalst
11	Société Anonyme des Soiseries Alostois (S.A.S.A)	gebouwencomplex	Burchtstraat23, Aalst
12	Onze-Lieve-Vrouw Ter Druivenkapel	gebouw	Werf 2n, Aalst
13	Huis Gheeraerds	gebouw	Vaartstraat 3, Aalst
14	Manchestergebouw	gebouw	Vaartstraat 6, Aalst

De Kaaien is een uniek en waardevol stadsdeel die o.a. typerend is voor de industriële ontwikkeling die de stad doormaakte. De aanwezige bouwwerken, gebouwen en gebouwencomplexen vormen samen het verhaal van deze ontwikkeling en zijn identiteitsbepalend. Het is belangrijk om dit verhaal in de toekomst zichtbaar te houden en te versterken. Bij het beoordelen van concrete aanvragen zal dan ook steeds uitgegaan worden van het behoud van de waardevolle elementen. Dit betekent dat het behoud verder gaat dan enkel het behoud van de voorgevel. Zowel de planopbouw (de geest van het ontwerp) als de historisch waardevolle dragende structuur (muren, vloeren, daken) als alle erfgoedelementen in de gevels aanwezig, dienen optimaal behouden en leesbaar te blijven.

Onder de onmiddellijke omgeving begrijpen we het perceel waarop het beeldbepalende gebouw, bouwwerk of gebouwencomplex zich situeert en aanpalende percelen voor zover deze zich binnen de straal van 50m van het beeldbepalend gebouw, bouwwerk of gebouwencomplex bevinden.

Voor elk item in de lijst beeldbepalend erfgoed 'De Kaaien' werd een fiche opgemaakt met een beschrijving van de zichtbaar aanwezige erfgoedwaarden:

- 1. Culturele waarde: de waarde die aan het relict op zichzelf wordt toegekend (industriële, architecturaal, cultureel,..) op basis van de kenmerken van het relict en zijn historische context.*

15	Nominette	gebouw	Dr. André Sierensstraat 11, Aalst
16	La Georgie	gebouwencomplex	Gheeraerdsstraat 15 en Tragel 5, Aalst
17	Filatures et Filteries Réunies (F.F.R.)	gebouwencomplex	Tragel 7 en 8-22, Aalst
18	Roos-Geerinckx-De Naeyer	gebouw	Pierre Corneliskaai 38, Aalst
19	Sheddaken Pier Kornel	gebouw	Wijmenput zn, Aalst
20	Fabrieksgebouw Liefdadigheidsstraat	gebouw	Liefdadigheidsstraat 2-4, Aalst
21	Huis Van Geert	gebouw	Pierre Corneliskaai 27-28, Aalst
22	Kaai 17	gebouw	Liefdadigheidsstraat 17, Aalst
23	Mouterij Hermans	gebouw	Pierre Corneliskaai 25, Aalst
24	Huis Van Hecke	gebouw	Pierre Corneliskaai 15, Aalst
25	SULBB	gebouw	Hertshage 10, Aalst
26	Stedelijke vismijn	gebouw	Houtkaai 12, Aalst
27	Netwerkgebouw	gebouw	Houtkaai 15, Aalst
28	Graanmagazijn De Wolf - Cosyns	gebouw	Fritz De Wolfkaai 8, Aalst
29	Graansilo's	gebouw	Bleekveld zn, Aalst

Tabel 1: Lijst beeldbepalend erfgoed 'De Kaaien'

4.2 Impact op beeldbepalend erfgoed

§ 1. Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning wordt de impact van de aangevraagde werken op de aanwezige erfgoedwaarden van het beeldbepalend erfgoed afgetoetst door de vergunningverlenende overheid.

2. *Locuswaarde: de mate waarin een relict een grotere ruimtelijke structuur ondersteunt.*
3. *Belevingswaarde: de mate waarin een relict een waardevol beeld biedt of als beeld wordt ervaren.*

De aanvrager baseert zich hiervoor op de fiche uit bijlage 2 om de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden te beschrijven en vervolledigt dit met ook de erfgoedwaarden van de inwendige delen van het erfgoeditem om ook de impact van de aanvraag hierop te beschrijven. De beschrijving van de impact op de erfgoedwaarden gebeurt bij voorkeur door een onafhankelijk erfgoedexpert. De fiches zijn opgemaakt op basis van uiterlijke kenmerken,

4.3 Wenselijkheid van behoud

§ 1. Het behoud van het beeldbepalend erfgoed en/of een waardevol onderdeel is wenselijk. Eventuele afwijkingen op art. 4 zijn alleen mogelijk mits grondige motivering (art. 11.2)

4.4 Kwalitatief en duurzaam omgaan met beeldbepalend erfgoed

§ 1. Alle handelingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van het beeldbepalend bouwwerk, gebouw en gebouwencomplex en onmiddellijke omgeving, en dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Handelingen die door hun schaal/dynamiek/ruimtelijke impact/structurele impact de erfgoedwaarden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht overschrijden, dienen maximaal vermeden te worden.

zonder dat een volledige plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Aanwezige erfgoedwaarden van inwendige delen van de erfgoeditems zijn niet opgenomen in de fiches.

Om de beoordeling van de impact op de erfgoedwaarden te kunnen maken is het aangewezen dat het dossier minstens wordt aangevuld met onderstaande informatie:

- foto's van de voorgevel en van alle onderdelen waarop ingegrepen zal worden (exterieur en interieur),*
- een beschrijving van alle aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig op het perceel*
- een beschrijving van de geplande werken en de impact ervan op de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen en op het straatbeeld*

Elke toevoeging aan de bestaande structuur of wijziging ervan moet rekening houden met de waarde van het bestaande. Elke toevoeging of verbouwing/uitbreiding heeft daarnaast ook mogelijk impact op de beeldkwaliteit van de wijk. Het onoordeelkundig plaatsen van volumes in het zichtveld tussen het beeldbepalend erfgoed en de Dender of openbaar domein waardoor de zichtbaarheid van het beeldbepalend erfgoed sterk wordt ingeperkt is niet toegelaten.

Nieuwe bouwkundige ingrepen aan beeldbepalend erfgoed dienen kwalitatief en duurzaam te zijn en dienen de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het bouwkundig erfgoed en zijn context te ondersteunen en versterken. Een nieuwe invulling moet zich niet afkeren van het erfgoed, maar de compositorische en formele gegevens van de bestaande architectuur accentueren en een hedendaagse taal vinden. Nieuwe architectuur en aanpassingen aan erfgoed moeten zich rechtvaardigen. Kennis van het gebouw, van de architectuurpraktijk en de architectuurgeschiedenis is nodig om aanknopingspunten te vinden waarop een nieuw verhaal kan worden gebaseerd.

Specifiek voor werken aan het beeldbepalend erfgoed zelf (tabel 1) gelden de bepalingen van art. 4.5 t.e.m. art. 4.8:

4.5 Gevel- en dakwerken

§ 1. Werken aan **gevel en dak** kunnen slechts worden vergund in de mate zij afgestemd zijn op de erfgoedkenmerken van de (historische) gevel en het dak en op de samenhang en de ritmiek in het straatbeeld. De gevel en het dak moeten een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Gevel- en dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en/of het herstel van de oorspronkelijke kleurstelling, een historisch gepaste kleurstelling of een kleurstelling die passend is in het straatbeeld.

4.6 Gevelwerken

§ 1. Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding. Het verwijderen en vervangen van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding is enkel mogelijk indien:

- een motivering van de onoverkomelijke gebreken van de historische gevelbekleding en het achterliggende metselwerk het verwijderen van de gevelbekleding rechtvaardigt;
- de gevelbekleding geen erfgoedwaarde heeft.

In geval de aanvraag voorziet in werken aan het beeldbepalend erfgoed zelf, wordt voor de opmaak van de verantwoordingsnota bij voorkeur beroep gedaan op een erfgoeddeskundige

In de meeste gevallen draagt de wijze waarop een gevel en/of dak werd vormgegeven wezenlijk bij tot de reden waarom een pand beeldbepalend erfgoed is. De gevels en daken van het beeldbepalend erfgoed vormen het gezicht van de Kaaien en bepalen in belangrijke mate de kwaliteit en leefbaarheid van onze dagelijkse omgeving. Dit hoofdstuk is in de meeste gevallen enkel van toepassing op de voorgevel en het voorste dakvlak van bouwkundig erfgoed. In sommige gevallen echter bevat ook de achtergevel en/of zijgevels belangrijke erfgoedelementen. Zo hebben hoekpanden en torenvolumes bijvoorbeeld meestal een zijgevel waarvan de erfgoedelementen bijdragen tot de (architecturale) erfgoedwaarde van het gebouw. Het behoud, de instandhouding en het herstel van de erfgoedkenmerken van de bestaande (historische) gevel en het dak staan voorop. Het oorspronkelijke gevelontwerp, de architecturale stijl waarin de gevel is opgebouwd, het historische geveltype waarin een gevel onder te brengen is en de bouwhistorische evolutie die de gevel heeft ondergaan, worden daarbij als maatstaf gehanteerd.

Voorbeeld: langs De Kaaien werden sinds de tweede helft van de 19^e eeuw heel wat industriële panden opgetrokken in baksteen. De bakstenen gevels vormen een belangrijk onderdeel van het industriële identiteit van De Kaaien. Het schilderen of kaleien van zichtbare, onbeschilderde bakstenen gevels of geveldelen is niet toegelaten.

§ 2. Het vervangen of heraanbrengen van gevelbekledingen gebeurt naar bestaand model (inclusief details), indien de oorspronkelijke of historische gevelbekleding ter plaatse of in het gevelensemble nog aanwezig is;

4.7 Dakwerken

§ 1. Dakwerken en -wijzigingen gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de historisch waardevolle dakbedekking, met inbegrip van oorspronkelijke of historisch waardevolle dakkapellen, schoorstenen en andere dakdoorbrekingen.

Het wijzigen, vernieuwen of vervangen van de historisch waardevolle dakbedekking is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen of het vervangen rechtvaardigt.

§ 2. In bepaalde gevallen kan het ophogen van het huidige dakvlak worden toegestaan wanneer:

- De waardevolle dakstructuur bewaard blijft;
- En de ophoging niet (storend) merkbaar is van op openbaar domein;
- En de ophoging geen afbreuk doet aan de waardevolle karakteristieken van de bedaking;
- En de aansluiting met kroonlijst of aandak op een kwalitatieve manier wordt uitgevoerd;
- En de harmonie met de buurpanden niet in het gedrang komt.

4.8 Sierelementen

§ 1. Gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het verwijderen/vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is slechts mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of opnieuw aanbrengen van oorspronkelijke of historische sierelementen gebeurt naar bestaand model, indien het sierelement nog ter plaatse of in het gevelensemble aanwezig is.

Een nieuwe dakuitbreiding aan de voorzijde heeft meestal een negatieve impact op de erfgoed- en beeldwaarde van het gebouw. Enkel wanneer kan aangetoond worden dat er geen of een positieve impact is, kan vanuit erfgoedstandpunt ingestemd worden met de plaatsing ervan.

Voorbeeld: langsheen De Kaaien komen typisch veel Sheddaken voor, als dakvorm die verwijst naar het industriële verleden van de stad. Het omvormen van een dergelijke typerend dakstructuur naar een andere dakvorm is niet toegelaten.

Naast het bestaande openbaar domein wordt ook rekening gehouden met het nieuwe openbaar domein de mogelijks in het project wordt voorzien.

Onder sierelementen worden onder meer gerekend: balusters, balustrades, vensterhekkens, diefijzers, voetschrapers, vlaggenstokken, steigergaten en hun afdekkingen, muur-, jaartal- en sierankers, siersmeedwerk, historische deurbellen, gevelstenen (met opschrift of voorstelling), cartouches, festoenen, sculpturen, friezen, consoles, heiligenbeelden, beeldnissen, huiskapellen, oude verluchttingsroosters, graffiti, schamppalen, gietijzeren standpijpen, vorstkammen, pironen en lateien.

Artikel 5: Levensloopbestendig wonen in De Kaaien

5.1 Toegankelijke publieke ruimte

§ 1. De publieke buitenruimte binnen het plangebied dient ingericht te worden rekening houdend met een veilige en vlotte toegankelijkheid voor de zachte gebruiker zijnde voetganger of fietser – jong en oud – van de wijk, waarbij de verblijfsfunctie primeert. Hierbij worden volgende criteria gehanteerd:

- rolstoelvriendelijke publieke ruimte;
- veilige en vlotte toegang tot de gebouwen en fietsvoorzieningen;
- voldoende toegankelijke ontmoeting- en rustplaatsen;
- aandacht voor veilige oversteekbaarheid van wegen;
- goede verlichting;

5.2 Levensloopbestendige woningen

§ 1. Woningen moeten ingericht worden als levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn pro-actieve assistentiewoningen.

§ 2. Een levensloopbestendige woning kan vlot worden aangepast aan de veranderende noden van ouder wordende bewoner(s).

Het ontwerp houdt rekening met volgende basiskenmerken:

- Toegankelijkheid: De publieke, collectieve en private delen van de woning en haar private en/of collectieve buitenruimte hebben ruime doorgangen en zo weinig mogelijk obstakels. Er moet overal voldoende ruimte zijn voor een draaicirkel van 1,5 meter. Er moeten brede deuren zijn (minimum 90 cm) en er mogen nergens drempels zijn. Indien een wooneenheid bestaat uit meer dan één niveau moet de trap tussen de verschillende niveaus voldoende breed zijn om een traplift te voorzien of dient het niveauverschil door middel van een lift overbrugd te kunnen worden.

Ter inspiratie <http://www.toegankelijkeomgeving.be/universal-design>

Er wordt rekening gehouden met de principes van DOD- doorgang, oppervlakte en drempelloos.

- Een 'Doorgang' die steeds voldoende breed en obstakelvrij moet zijn;
- Een 'Oppervlak' dat een effen, voldoende aaneengesloten, solide en slijpvrij loopoppervlak vormt met de nodige natuurlijke of kunstmatige geleiding;
- Een 'Drempelloos' voetgangersgebied, dat zowel de looprouten als de oversteekplaatsen omvat.

Een pro-actieve assistentiewoning is een aanpasbare woning waarbij zorgdiensten kunnen aangekocht worden op het moment dat een zorgvraag ontstaat.

Ingrijpende structurele werken zijn bijvoorbeeld het uitbreken van dragende muren.

Het wijzigen van de inrichting (vb. ruime inloopdouche, comfortabele douchezit, handgrepen, aansluiting deurautomatisatie en zorgoproepsysteem, ...) worden niet als ingrijpende structurele werken beschouwd.

De basisfuncties zoals slapen, eten, koken en leefruimte liggen op eenzelfde niveau of zijn vlot bereikbaar (lift / goede traplift,...) als ze zich op een ander niveau bevinden.

De organisatie van de ruimtes en de onderlinge verbindingen tussen ruimtes is goed bekeken in functie van levensloopbestendigheid. Dit betekent dat vb. de slaapkamer en de badkamer aan elkaar zijn verbonden en er zijn zo weinig mogelijk gangen zijn.

- Aanpasbaarheid: Aanpassingen in functie van een gewijzigde zorgbehoefte zijn snel te realiseren, zonder dat ingrijpende structurele werken nodig zijn.
- Flexibiliteit: Flexibiliteit staat voor een optimaal ruimtegebruik, multifunctioneel inzetbaar om alledaagse noden snel op te vangen en laat toe om gemakkelijk functies te wijzigen.

5.3 Verdeelsleutel

§ 1. Volgende verdeelsleutels moeten worden toegepast op private projecten die voorzien in wooneenheden die samengeteld groter zijn dan 1.000m² BVO:

- A. Wat betreft de verdeling van het aantal wooneenheden t.o.v. het totale aantal wooneenheden binnen het project naar grootte:
- **TYPE 1:** maximum 10% van de wooneenheden heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) tussen 40m² en 60m².
 - **TYPE 2:** maximum 20% van de wooneenheden heeft een NVO van 60m² à 80m².
 - **TYPE 3:** minimum 30% (naar boven af te ronden) van de wooneenheden heeft een NVO groter dan 100m²
 - **TYPE 4:** de overige wooneenheden hebben een NVO tussen 80m² en 100m².
- B. Wat betreft het aantal slaapkamers t.o.v. het totale aantal wooneenheden binnen het project:
- minimum 40% van de wooneenheden telt 2 slaapkamers
 - minimum 25% van de wooneenheden telt 3 slaapkamers

5.4 Collectieve woonvormen

§ 1. Indien wooneenheden beschikken over een collectieve component mag het oppervlakteaandeel van de collectieve component hiervan

De levensloopbestendigheid van de woningen kan worden afgetoetst bij een expert toegankelijkheid, zoals het Expertisecentrum toegankelijk Vlaanderen (Inter).

Deze mix is van toepassing bij een programma aan wonen groter dan 1.000m² BVO en geldt voor permanente woonvormen (bv. appartementen, assistentiewoningen, serviceflat, zorgwoningen). De 4 types hebben enkel en alleen betrekking op de grootte van de wooneenheid, en niet het woningtype (zoals meergezinswoning, grondgebonden woningen, kangoeroewoning, schakelwoning, tweewoonst, ...). De verdeelsleutel geldt niet voor tijdelijke woonvormen zoals hotels, kamerwoningen, longstay, gastenkamer,.. De verdeelsleutel is erop gericht om de nodige differentiatie aan woonvormen binnen 'De kaaien' te voorzien. Een gezonde mix van doelgroepen kan aangetrokken worden door een woonaanbod op maat. De verdeelsleutel moet daarnaast toelaten om het aanbod aan kwalitatieve wooneenheden in het centrum van de stad te verruimen. Een gevarieerd woonaanbod maakt het mogelijk om in de loop van je leven en het wijzigen van een zorgvraag steeds een woning op maat te kunnen vinden. Levenslang thuis wonen, in je vertrouwde buurt, staat voorop.

Beide verdeelsleutels A en B dienen in zijn totaliteit te worden toegepast voor het volledige project, en niet per deelfase of aanvraag.

Met 'wooneenheden met een collectieve component' worden wooneenheden bedoeld waarvan minstens één leefruimte gedeeld wordt. Met 'leefruimte'

<p>opgeteld worden bij de nettovloeroppervlakte om aan de verdeelsleutel van art. 5.3 te voldoen.</p> <p>§ 2. Om van dit voordeel gebruik te kunnen maken dient het oppervlaktaandeel van de collectieve component minstens 5m² binnenruimte per wooneenheid te bedragen.</p> <p>§ 3. De NVO van de eigen wooneenheid mag niet kleiner zijn dan 40m², exclusief de collectieve component.</p>	<p><i>wordt een keuken of living bedoeld. Dit kunnen cohousingprojecten zijn, woningen voor gezinnen met bijzondere vorm van permanente zorg, vormen van begeleid wonen, ...</i></p> <p><i>Naast een gedeelde leefruimte kunnen ook andere collectieve binnenruimtes voorzien worden die inzetten op burenerwerking en samenlevingsopbouw zoals ontmoetingsplekken, ateliers/oefenruimte, hobbyruimtes. Ze staan in functie van de eigen ontwikkeling en zijn op schaal van de eigen ontwikkeling. Ze kunnen via participatie door de bewoners op hun maat ingevuld.</i></p> <p><i>Bij een project met 10 wooneenheden met een collectieve component beslaat de collectieve leefruimte minstens 50m² (10 maal 5m² binnenruimte).</i></p> <p><i>Het is enkel het aandeel collectieve component dat in rekening mag gebracht worden. Indien 50m² collectieve ruimte (waarvan minstens één leefruimte) wordt voorzien voor 10 wooneenheden, is het oppervlaktaandeel collectieve component voor één wooneenheid 5m².</i></p> <p><i>Indien de eigen wooneenheid 55m² NVO bedraagt en er een aandeel van 5m² collectieve component is, dan valt deze wooneenheid onder het type 2 van de verdeelsleutel opgenomen in artikel 5.3.: 55m² + 5m² = 60m².</i></p>
---	---

Artikel 6: Woningkwaliteit & beeldkwaliteit

6.1 Ruimtelijke rendement

§ 1. Elk project dient bij te dragen aan een open stedelijk weefsel met open ruimte tussen de bouwvolumes. Nieuwbouwvolumes waarin een woon- en/of kantoorprogramma worden voorzien, hebben een basis van minstens 3 bouwlagen hoog.

§ 2. Voor de gebouwen die zich rechtstreeks richten naar de Dender wordt een variatie in bouwhoogte nagestreefd.

§ 3. De open ruimte in elk project wordt zodanig ontworpen dat een harmonische relatie ontstaat tussen de private/collectieve ruimte en de publieke ruimte. Daartoe dienen zorgvuldig gekozen openingen tussen de volumes gelaten te worden die zorgen voor ingekaderde doorzichten naar interessante plekken zoals de bestaande waardevolle gebouwen, naar het water, naar de tussenliggende pleinen.

Een hoog ruimtelijk rendement wordt nagestreefd: een functiemenging en het stapelen en verweven van functies staat voorop.

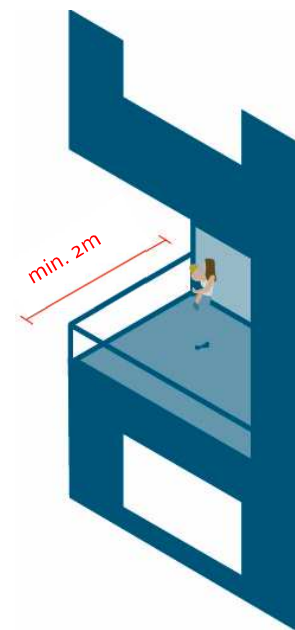
Binnen De Kaaien wordt een zogenaamde dansende denderwand nagestreefd. Dit betekent dat de bouwhoogtes van de volumes die zich richten naar de Dender, waar mogelijk, een variatie in hoogte vertonen. De variatie is bedoeld om een attractief en divers gevelbeeld te vormen vanaf de Dender, kansen te geven aan accentbebouwing op geschikte locaties en de mogelijkheid te bieden om de bezonning van volumes en binnengebieden te optimaliseren. Het al dan niet gewenst zijn van het variëren van de bouwhoogte zal afhankelijk zijn van de grootte van het project. In een klein project is het mogelijk dat een verspringing van de bouwhoogte ten opzichte van het naburige project te verkiezen is boven een verspringing van de bouwhoogte in het eigen project zelf. Bij de beoordeling of een volume ruimtelijk passend is wordt gekeken naar de omgeving en het straatbeeld en niet enkel naar het voorwerp van de aanvraag.

Dit principe wordt toegepast op verschillende schaalniveaus. Stedenbouwkundig zijn de ruimtes tussen de gebouwen bedacht als buitenkamers met doorzichten naar elkaar en de omgeving. Per project wordt, in functie van de ligging, de omgeving en het programma een onderscheid gemaakt tussen collectieve buitenruimte en publiek toegankelijke buitenruimte, die het project verbindt met haar omgeving en het project doorwaadbaar maakt voor de omwonenden.

6.2 Minimale oppervlakte buitenruimte

§ 1. Elke wooneenheid beschikt over minimaal 12m² eigen buitenruimte (loggia, inpandig terras, tuin) met een kleinste zijde van minimaal 2m. Deze buitenruimte is direct gelegen aan één van de leefruimten van de wooneenheid. Bij het voorzien van de nodige buitenruimte moeten de erfgoedwaarden van het beeldbepalend erfgoed worden gerespecteerd. Hierbij zijn onderstaande afwijkingen mogelijk:

- Wooneenheden op maaiveldniveau kunnen de norm van 12m² buitenruimte invullen door:
 - Ofwel een collectieve buitenruimte die rechtstreeks grenst aan één van de leefruimten van elk van de wooneenheden op maaiveldniveau. De collectieve buitenruimte heeft daarbij een minimale oppervlakte van 12m² maal het aantal wooneenheden die er met één van de leefruimten op aansluit.
 - Ofwel een collectieve buitenruimte kleiner is dan 12m² maal het aantal wooneenheden die er met één van de leefruimten op aansluit. In dat geval wordt het verschil gecompenseerd door een eigen buitenruimte van minimaal 9m², kleinste zijde 2m, per wooneenheid.
- Voor wooneenheden met een NVO tussen 40m² en 60m²:
 - Een eigen buitenruimte van minstens 6m² kan aanvaard worden, indien:
 - naast de eigen buitenruimte ook een collectieve (bruikbare) buitenruimte beschikbaar is. De collectieve buitenruimte hoeft niet per se rechtstreeks aan te sluiten op de eigen buitenruimte;
 - De oppervlakte van de eigen buitenruimte en het aandeel collectieve buitenruimte moet samen min. 12m² zijn.
 - De eigen buitenruimte van minimaal 12m² vanaf de eerste verdieping kan afgesloten worden zodanig dat deze ruimte



Afwijkingen dienen gemotiveerd te worden cfr. art. 11.2

Indien 50m² collectieve buitenruimte wordt voorzien voor 10 wooneenheden, is het oppervlakteaandeel collectieve component voor één wooneenheid 5m².

Collectieve buitenruimte speelt een belangrijke rol voor de bewoners van het project en de gemeenschapsvorming. Het is een ruimte die mogelijkheid biedt voor buurtactiviteiten, een beschutte buitenruimte, een gezamenlijk terras, moestuinen, spelactiviteiten, familiefeesten,... Onder de belangrijkste leefruimten wordt de keuken, eetruimte en zitruimte begrepen.

Het afsluiten van de buitenruimte dient opgenomen te zijn in de aanvraag voor de realisatie van de wooneenheid en dient één visueel en architecturaal geheel te vormen.

als 'binnenruimte' kan gebruikt worden. Deze ruimte telt in dat geval niet mee als NVO (cfr. art 5.3).

- Voor wooneenheden met een NVO tussen 60m² en 80m² kan de eigen buitenruimte tot minimaal 9m² aanvaard worden, indien:
 - Naast de eigen buitenruimte ook een collectieve (bruikbare) buitenruimte of waardevol alternatief beschikbaar is;
 - De collectieve ruimte dient in dit geval niet rechtstreeks aan te sluiten op de eigen buitenruimte;
 - De oppervlakte van de eigen buitenruimte en het aandeel collectieve buitenruimte moet samen min. 12m² zijn.

6.3 Collectieve buitenruimte

§ 1. Naast private buitenruimte is ook collectieve buitenruimte toegelaten. De onbebouwde plandelen op het maaiveldniveau worden zo veel als mogelijk collectief gebruikt. De vuistregel is dat collectief gebruik door de bewoners van het project zelf voorop staat, wat kan gecombineerd worden met een publiek gebruik op weloverwogen plekken.

6.4 Private vs collectieve buitenruimte

§ 1. Wooneenheden die zich op het maaiveld situeren kunnen naast een collectieve buitenruimte ook over een (beperkte) eigen buitenruimte beschikken. Deze eigen buitenruimte kan ten opzichte van de collectieve buitenruimte niet volledig afgesloten worden als privaat terras of private tuin van een individuele wooneenheid. Het plaatsen van beperkte zijdelingse groenschermen en afsluitingen t.b.v. privacy is mogelijk. De eigen buitenruimte en de collectieve buitenruimte lopen vloeiend en harmonisch in elkaar over zonder harde barrière. Privaat en collectief groen worden geïntegreerd met elkaar.

Onder groenscherm wordt verstaan een afscheiding gevormd door levend groen.

6.5 Inrichting collectieve buitenruimte

§ 1. Collectieve buitenruimte wordt als ontmoetingsplek ingevuld. Deze tuinzone(s) bevinden zich in de interne plandelen en sluiten maximaal aan bij de leefruimten van de wooneenheden. De collectieve buitenruimte kan door middel van een levende haag, eventueel in combinatie met paal en draad, afgesloten worden van publieke ruimtes zoals doorsteken of pleinruimtes.

6.6 Architectuur

§ 1. Nieuwbouvvolumes worden voorzien in een kwalitatieve maar terughoudende architectuur die geïnspireerd is op het historische en industriële patrimonium langs de Dender.

- Elk project wordt uitgewerkt in een sobere architectuur, door eenduidig materiaalgebruik, heldere leesbaarheid van de gevelindeling en inpanidige terrassen.
- Architecturaal is de distributie van functies binnen de woningen en de positie van de raamopeningen zodanig ontworpen dat optimaal wordt ingespeeld op uitzichten en de bezonning, evenwel met behoud van privacy.
- Voor elk wooneenheid wordt gestreefd naar de karakteristieken van een huis: elke wooneenheid heeft minstens twee gevels en een loggia/inpanidig terras/tuin die fungeert als buitenruimte, bereikbaar vanuit de belangrijkste leefruimte van de woning (cfr. art. 6.2).
- Alle bouvvolumes hebben een alzijdig karakter waarbij alle gevels met evenveel zin voor kwaliteit en aandacht voor lichten en zichten worden uitgewerkt.

6.7 Verhoogde plint

§ 1. Gebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen worden steeds gecombineerd met nieuwe pleinruimtes en publieke doorsteken.

de collectieve ruimte niet moet rechtstreeks aansluiten op de leefruimte, voor de eigen buitenruimte is dat wel verplicht.

Een hogere gelijkvloerse bouwlaag draagt ertoe bij dat in de plint een levendige invulling kan krijgen en flexibel kan ingevuld worden, wat de leefbaarheid binnen het project De Kaaien versterkt. Vrije hoogte is de

De gelijkvloerse bouwlaag van gebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen, heeft een vrije hoogte van minimaal 4,5m.

6.8 Geveluitsprong

§ 1. Bij een bouwvolume hoger dan 6 bouwlagen kan een geveluitsprong voorzien worden op voorwaarde dat:

- de geveluitsprong gerealiseerd wordt in functie van het solide beeld dat gecreëerd dient te worden;
- de geveluitsprong enkel toegepast wordt vanaf de 1^{ste} bouwlaag boven de gelijkvloerse bouwlaag. Enkel geveluitsprongen die beginnen vanaf de 1^{ste} bouwlaag zijn toegelaten;
- de geveluitsprong als volume deel uitmaakt van het hoofdgebouw en hiermee één visueel en architecturaal geheel vormt;
- de geveluitsprong slechts aan één zijde van het volume wordt gerealiseerd

6.9 Materiaalgebruik

§ 1. Het materiaalgebruik bepaalt in belangrijke mate de beeldkwaliteit van een gebouw en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving. Dit betekent dat bij het materiaalgebruik rekening wordt gehouden met visueel esthetische, conceptuele, architecturale, erfgoedkundige aspecten van het totaalbeeld van 'De Kaaien'.

- Soberheid en authenticiteit wordt verkregen door gebruik te maken van één hoofdmateriaal voor de gevels.
- Bij nieuwbouw of herbouw wordt voor de keuze van de gevelmaterialen teruggeslagen naar materialen die verwijzen naar het industriële verleden van de stad.
- Elk materiaal heeft een aantal karakteristieke en eigenschappen die de duurzaamheid, de kwaliteit en de bouwtechnische prestaties van een constructie bepalen. Materialen met een positieve evaluatie op vlak van hierboven vermelde

verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer en de onderkant van het plafond. Bijvoorbeeld met horeca, handel, diensten, sanitaire voorzieningen,..

Hiermee wordt bedoeld dat de geveluitsprong voldoende massief en aanwezig dient te zijn en dat de uitsprong niet herleid kan worden tot een 'erker' en een beperkte uitbouw aan het hoofdvolume.

Geveluitsprongen kunnen in 1 gevel voorzien worden om te vermijden dat de hogere accenten van meer dan 6 bouwlagen als stompe en zware volumes worden ontworpen. De accenten dienen visueel slanke elementen in het stedelijk landschap te blijven.

Het totaalbeeld van 'De Kaaien' getuigt van een kloeke en robuuste architectuur, met materialen zoals baksteen, beton, natuursteen, hout, cortenstaal, etc.

De aanvrager motiveert de materiaalkeuze en besteedt hierbij zowel aandacht aan het materiaalgebruik in de constructie als in de buitenruimte. Elementen die kunnen bijdragen aan duurzaamheid van een project zijn bijvoorbeeld:

- *bij gebruik van hout: is het hout afkomstig van duurzaam bosbeheer?*
- *worden inerte materialen ten opzichte van afvloeiend regenwater gebruikt?*
- *wordt gebruik gemaakt van gerecycleerde materialen?*
- *Hebben de materialen een lange levensduur en weinig onderhoud nodig?*

karacteristieken, krijgen voorrang. Materialen die negatief scoren, op één of meerdere van de karakteristieken worden vermeden.

6.10 Dakvorm en groendaken

§ 1. Met uitzondering van grondgebonden woningen wordt bij nieuwbouw of herbouw verplicht voorzien in een plat dak. De dakvorm van grondgebonden woningen is vrij te bepalen.

§ 2. Elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° en een oppervlakte groter dan 6m² wordt aangelegd als een kwalitatief extensief groendak en/of als private of collectieve daktuin. Deze verplichting geldt niet:

- wanneer de dakoppervlakte noodzakelijk is in het kader van hemelwaterretentie;
- voor gebouwen met meer dan 10 bouwlagen;

Combinaties van daktuinen, extensieve groendaken en oppervlaktes voor hemelwaterretentie zijn mogelijk. De daken worden structureel zo geconcipieerd dat zij geschikt zijn in functie van groendaken en regendaken en/of daktuinen.

6.11 Grootschalige stedelijke voorzieningen

§ 1. Grootschalige stedelijke voorzieningen met publiekstrekend karakter kunnen, in functie van hun onderscheidend vermogen en publieke visibiliteit en leesbaarheid, afwijken van dit sober materialenpallet.

Een plat dak heeft een hellingsgraad tot max 15%

Daktuinen bestaan uit grassen, kruiden, struiken of zelfs bomen. Die daken kunnen het best vergeleken worden met gewone tuinen, zowel qua uitzicht als onderhoud en gebruik. Ze kunnen zelfs gebruikt worden als moestuin of ingezet worden voor stadslandbouw. De intensieve begroeiing van dergelijke daken vraagt om een voldoende dikke substraatlaag en een aangepaste, betreedbare constructie. Daktuinen bufferen meer dan 50 liter neerslag per vierkante meter dakoppervlakte. Bij de aanleg van een daktuin dient min 50 % van de tuin voorzien te zijn van groen, waarbij 30 % van de dakoppervlakte bezet dient te zijn met kwalitatief groen. Met kwalitatief groen worden volwaardige bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld.

Extensieve groendaken hebben slechts een lichte begroeiing, vergelijkbaar met een rotsbegroeiing. Er wordt gebruik gemaakt van mossen, vetplanten en kruiden. Daardoor is het onderhoud gering. De substraatlaag (en meestal ook vegetatielaag) is dunner dan bij een intensief groendak en de belasting geringer. Bij de aanleg van een extensief groendak dient minstens 75% effectief voorzien te zijn van levend groen.

Voorbeelden van grote stedelijke voorzieningen met publiekstrekend karakter zijn een cinemacomplexen, evenementenhallen, congresruimte, schoolgebouwen, musea, theatergebouwen,...

6.12 Technische installaties en klimaatbeheersingstoestellen

§ 1. Alle technische installaties worden bij voorkeur inwendig in het gebouw ondergebracht. Indien dit onmogelijk is kunnen ze uitwendig aan het gebouw worden aangebracht en dit enkel op het hoogst gelegen dak van het gebouw en op voorwaarde dat deze technische zone, inclusief alle onderdelen, niet hoger dan:

- 2,50 meter ten opzichte van de kroonlijst;
- binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst;

Eveneens geldt dat technische installaties gegroepeerd worden ingepland en voorzien worden binnen een visueel aantrekkelijk omhulsel. Wat betreft inplanting van technische installaties zijn alleen uitzonderingen mogelijk wanneer de technische installaties geïntegreerd worden in het ontwerp van de daktuin of geïntegreerd in architecturaal ontwerp van de gevel.

§ 2. Klimaatbeheersingstoestellen en alle bijbehorende leidingen dienen volgens onderstaande regels geplaatst te worden:

- ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte,
- ze mogen niet uitwendig tegen voor- of zijgevels geplaatst worden,
- ze dienen op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplaatst te worden,
- de geluidssterkte van het klimaatbeheersingstoestel mag niet meer dan 43dB (A) bedragen aan de perceelsgrens.

De recente evoluties van de woonuitrusting brengen dikwijls technische installaties, zoals machine-kamers van liften, klimaatbeheersingssystemen, schotelantennes en dergelijk met zich mee die zowel voor visuele hinder voor het straatbeeld als voor reuk- of lawaaihinder voor de omwonenden kunnen zorgen. De verordening wil er in eerste instantie voor zorgen dat dergelijke technische constructies op daken zo weinig mogelijk opvallen door ze te groeperen in een technische zone op het dak. De verordening beperkt tevens de afmetingen van dergelijke technische zones op het dak zodat de impact van deze zone beperkt blijft.

Klimaatbeheersingssystemen storen in het straatbeeld en kunnen veel geluids- en visuele overlast geven voor omwonenden. Dergelijke toestellen mogen daarom niet in het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst worden en moeten voldoen aan geluidsnormen om de naburige bewoners te beschermen. Klimaatbeheersingssystemen zijn technische installaties. Zij moeten dan ook bijkomend voldoen aan de regels betreffende technische zones.

Artikel 7: Autoparkeren

7.1 Parkeernormen

§ 1. Onderstaande normen gelden zowel voor aanvragen voor herbouw- en nieuwbouwprojecten als voor uitbreidingsprojecten die betrekking hebben op de woonfunctie. Bij uitbreidingsprojecten gelden de normen voor het totale project en dus niet enkel voor de oppervlakte van de uitbreiding zelf.

§ 2. Volgende parkeernormen zijn voor de woonfunctie van toepassing voor het gedeelte van de contour (artikel 2) gelegen binnen de ring van Aalst:

- 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de bewoners
- 0,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers

§ 3. Deze normen gelden als een maximum. Alleen in het geval er binnen het project een systeem van autodelen wordt voorzien, waarbij de financiering ten laste is van de ontwikkelaar, kunnen minder parkeerplaatsen worden voorzien. Het voorzien van één deelauto wordt gelijkgesteld/gerekend aan 6 parkeerplaatsen.

§ 4. Voor de overige functies (anders dan wonen) wordt steeds uitgegaan van een duurzame parkeernorm, deelmobiliteit en dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.

§ 5. In een eengezinswoning in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, kan geen bijkomende parkeerplaats of bijkomende garagepoort voorzien worden indien deze gevel zich richt naar de Dender of indien deze gevel een breedte heeft van minder dan 6m.

Het stadsdeel gelegen ten noorden van de De Gheeststraat (N9) is gelegen binnen de ring. Het stadsdeel ten zuiden van de De Gheeststraat (N9) valt buiten de ring. Parkeernormen opgenomen in RUP's hebben voorrang op de parkeernormen in deze verordening.

Voorbeeld: De toepassing van de parkeernorm resulteert in een behoefte van 50 parkeerplaatsen voor 50 wooneenheden. Indien de ontwikkelaar ervoor kiest om 2 deelauto's te voorzien, dan worden deze 2 deelauto's gelijkgesteld aan 12 parkeerplaatsen. De deelauto's zelf dienen uiteraard ook gestald te worden, waardoor een zogenaamde 'korting' wordt bekomen van 10 parkeerplaatsen bij 2 deelauto's. De behoefte van 50 parkeerplaatsen wordt daarmee herleid tot een behoefte van 40 parkeerplaatsen met 2 deelauto's.

Het aantal te voorziene parkeerplaatsen wordt in dat geval bepaald op basis van het verwachte aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht van de omgeving.

<p>§ 6. Per schijf van 25 wooneenheden wordt 1 zorgparkeerplaats voorbehouden voor een urgentie externe zorgverlening.</p> <p>7.2 Inplanting</p> <p>§ 1. Parkeren wordt op het eigen terrein of op een ander privaat terrein voorzien op een acceptabele loopafstand.</p> <p>§ 2. Geclusterd parkeren is vereist voor zowel de bewoners, de bezoekers als de werknemers van aanwezige functies.</p> <p>§ 3. De parkeerplaatsen in functie van deelmobiliteit en de zorgparkeerplaatsen kunnen opgenomen worden in een parkeercluster voor bezoekers.</p> <p>7.3 Kwalitatieve aspecten</p> <p>§ 1. Een autoparkeerplaats moet zo ingericht zijn zodat deze vlot bruikbaar is.</p>	<p><i>Met urgente externe zorgverstrekking worden urgente doktersbezoeken, hulpdiensten,... bedoeld.</i></p> <p><i>Om de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de stad te handhaven, is elke initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Dit moet voorkomen dat de parkeerbehoefte gekoppeld aan het project op het openbaar domein afgewenteld wordt.</i></p> <p><i>De acceptatie van loopafstanden wordt mede bepaald door de functie, de aantrekkelijkheid van de looproute, het geldende parkeerregime, de parkeerduur en de concurrentiekracht van alternatieven zoals openbaar vervoer en fiets. De aanvaardbare loopafstand zal van project tot project verschillen.</i></p> <p><i>Voor de bewoners is de acceptabele loopafstand niet meer dan 150m, voor de bezoekers is de acceptabele loopafstand niet meer dan 300m.</i></p> <p><i>De parkeervoorzieningen voor de bezoekers, bewoners en werknemers dienen niet als één geheel voorzien te worden.</i></p> <p><i>De wettelijk verplichte parkeerplaatsen voor mindervaliden kunnen niet aangewend worden als zorgparkeerplaats. De zorgparkeerplaatsen kunnen enkel gebruikt worden voor urgente zorgverlening. De nabijheid en bereikbaarheid is voor deze plaatsen van groot belang.</i></p> <p><i>De ontsluiting van elk project dient zich in te passen in het mobiliteitsplan en circulatieplan van de stad. Indien de verkeersbelasting van de zijstraat of parallelle straat op/aan de Dender al te groot is waardoor de ontsluiting van een nieuw project via deze straat een aanzienlijke bijkomende belasting</i></p>
--	---

<p>§ 2. Parkeerplaatsen voor auto's kunnen ondergronds, halfondergronds of gestapeld bovengronds voorzien worden. Parkeren op het maaiveld wordt maximaal beperkt. Gestapelde bovengrondse parkeervoorzieningen dienen systematisch voorzien te worden van gevelgroen voor zover vergunbaar.</p> <p>§ 3. Gemengde ontwikkelingen met naast het wonen ook andere voorzieningen (handel, diensten, kantoren, etc), worden voorzien van een uitgebreider mobipunt, met aanvullende faciliteiten op maat van het project (zoals deelfietsen, opbergkluisjes, etc.).</p> <p>§ 4. Binnen woonprojecten wordt per 15 parkeerplaatsen voor wagens minstens één laadpaal voorzien voor elektrische wagens</p>	<p><i>betekent, dient in overleg met de stad bekeken te worden hoe de ontsluiting best kan gebeuren.</i></p> <p><i>Voor bepaalde doelgroepen is het parkeren nabij de woning aangewezen. De keuze kan gemaakt worden om binnen het eigen bouwblok parkeerplaatsen te voorzien, dan wel op een iets grotere afstand tot maximaal 150m waarbij bijvoorbeeld een parkeertoren kan voorzien worden, of een combinatie van beiden.</i></p> <p><i>De voorzieningen voor deelmobiliteit en zorgverstrekkers worden als mobipunt ingericht: goed toegankelijk, zichtbaar en herkenbaar.</i></p>
--	---

Artikel 8: Fietsparkeren

8.1 Normen

§ 1. Onderstaande normen gelden zowel voor aanvragen voor herbouw- en nieuwbouwprojecten als voor uitbreidingsprojecten die betrekking hebben op de woonfunctie. Bij uitbreidingsprojecten gelden de normen voor het totale project en dus niet enkel voor de oppervlakte van de uitbreiding zelf. Volgende normen gelden als minimum:

- aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bewoners = aantal slaapkamers + 1
- aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers = 0,5

§ 2. Bij elk project met een BVO van meer dan 1000m² dienen minstens 5 fietsstalplaatsen voor bezoekers te worden voorzien.

8.2 Inplanting

§ 1. Fietsenstallingen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op de projectsite zelf waarop de aanvraag betrekking heeft.

§ 2. De loopafstand van de ingang van de woning tot de fietsenstalling(en) voor bewoners moet minimaal zijn en kan niet meer dan 30m bedragen. Bij projecten met een totale BVO van meer dan 5.000m² moeten de fietsstalplaatsen voor bewoners gerealiseerd worden in verschillende fietsenstallingen verspreid over het project.

§ 3. Aan verschillende ingangen van de gebouwen zijn fietsenstallingen voor bezoekers voorzien.

Bijvoorbeeld: voor een wooneenheid met 3 slaapkamers worden 4 fietsstalplaatsen voorzien (3 + 1 = 4) voor bewoners, vermeerderd met 0,5 voor de bezoekers.

§ 4. De fietsenstalling voor bewoners wordt verplicht voorzien binnen de footprint van de woongebouwen. De fietsenstallingen voor bezoekers dienen altijd op een goed zichtbare en bereikbare plaats te worden voorzien.

§ 5. De fietsenstalling mag voor verschillende wooneenheden/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat voldaan wordt aan de kwaliteitseisen opgenomen in artikel 8.3.

§ 6. Per 15 fietsstalplaatsen voor bewoners en bezoekers moeten er minimaal 3 ruimere plaatsen voorzien worden van minstens 2m² in functie van buitenmaatse fietsen zoals cargobikes, fietskarren en andere buitenmaatse fietsen. Deze minimale oppervlaktes zijn exclusief de nodige ruimte om de fietsstalplaats te bereiken.

8.3 Kwalitatieve aspecten

§ 1. De fietsstalplaatsen houden rekening met een vlotte toegankelijkheid (doorgangen én manoeuvreerruimte) voor alle gebruikers (fietsers, scootmobiel, bakfietsers, cargofietsers) van de zone. Dit betekent:

- Voor fietsenstallingen die niet op het maaiveldniveau worden voorzien, wordt het hoogteverschil overbrugd door middel van
 - o een helling die al fietsend toegankelijk is met een maximale hellingspercentage van 6%. Voor hoogteverschillen kleiner dan 2,5m kan uitzonderlijk een helling van max. 8% worden toegelaten.
 - o Ofwel door het voorzien van een fietslift gecombineerd met een luie trap van maximum 22% met fietsgoot en/of mechanische ondersteuning.
- Ondergrondse fietsparkeerplaatsen zijn voorzien aan de liftfaciliteiten;

Goed zichtbaar betekent bijvoorbeeld ter hoogte van de toegang(-en). In geval er meerdere toegangen zijn bij een project dienen de fietsenstallingen voor bezoekers te worden opgesplitst.

Indien de benodigde fietsstalplaatsen voor buitenmaatse fietsen niet allemaal op het maaiveld worden voorzien en er wordt geadviseerd om het hoogteverschil te overbruggen met een fietslift, dan dient deze fietslift vanzelfsprekend voldoende ruim te worden voorzien. Het manoeuvreren met buitenmaatse fietsen is niet eenvoudig waardoor hierdoor voldoende ruimte moet worden voorzien. Idealiter rijdt je aan de ene kant van de fietslift met je fiets binnen, en aan de andere terug buiten. De aanbevolen afmetingen voor een dergelijke fietslift zijn 1,40m x 2,40 m (diagonaal 2,75 m) met een deuropening van 1,30 m x 2,10 m. In de verordenende voorschriften worden geen afmetingen van de fietslift opgenomen omdat dit afhangt van functie en de omvang van het project.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Brede obstakelvrije doorgangen van minstens 2m, rekening houdend met alle types fietsen, inclusief scootmobiel, bakfietsen, cargofietsen;- Ruime fietsenstallingen, rekening houdend met alle type fietsen, inclusief scootmobiel, bakfietsen, cargofietsen: de stalling voor standaard fietsen heeft een minimale hart op hart afstand tussen fietsen van 65cm. In geval van losstaande beugels staan de beugels minimum 1m uit elkaar zodat dubbel gebruik mogelijk is;- Fietsframes moeten kunnen bevestigd worden aan de stalling; voor bakfietsen volstaan vloerankers;- Fietsenstallingen voor bewoners moeten kunnen afgesloten worden, zijn overdekt en diefstalveilig.- In elke in pandige fietsenstalling wordt elektriciteit voorzien, waarbij het mogelijk is laadpalen of stopcontacten te voorzien in functie van elektrische fietsen. | |
|--|--|

Artikel 9: collectieve verwarmingsinstallaties

9.1 Collectieve verwarming

§ 1. Gebouwen van meer dan 1000m² BVO worden voorzien van één collectieve verwarming op niveau van het gebouw of aaneengesloten gebouwenblok, opgesteld in een collectieve stookplaats.

Individuele verwarming is in gebouwen met meer dan 1000m² BVO niet toegestaan.

Een systeem dat centraal warmte opwekt voor verwarming met, op niveau van een unit een temperatuursverhoging ten behoeve van sanitair warm water, wordt aanzien als een collectieve verwarming.

Collectieve verwarmingsinstallaties bieden de mogelijkheid om op een eenvoudige manier over te schakelen op een andere warmtebron of een groter warmtenet. Het is daarbij van groot belang dat de inplanting van de stookruimte op een strategische locatie wordt voorzien zodanig dat geen lock-in ontstaat en later kan ingekoppeld worden.

Artikel 10: Stedenbouwkundige last voor 'De Kaaien'

10.1 De oplegging van de financiële stedenbouwkundige last.

§ 1. Er wordt een financiële stedenbouwkundige last opgelegd in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor:

- Projecten vanaf 1000m² BVO woonfunctie;

§ 2. De financiële lasten zullen voor het volledige project van de aanvrager worden berekend. Het saucissoneren van de aanvraag zal niet resulteren in een lagere financiële last.

§ 3. Deze last wordt aangewend als bijdrage in de kosten voor de aanleg of renovatie van infrastructuur in het openbaar domein door de stad binnen de contour van de verordening.

§ 4. Het opleggen van financiële lasten wordt beperkt tot een periode van maximaal 15 jaar vanaf de definitieve vaststelling van deze verordening. Daarna zal de last worden geëvalueerd en zo nodig worden verhoogd of verlaagd.

10.2 De berekening van de financiële stedenbouwkundige last.

§ 1. De financiële stedenbouwkundige last wordt volgens onderstaand basisbedrag bepaald:

- 3000 EUR per bijkomende wooneenheid

In het projectgebied 'De Kaaien' wordt volgende infrastructuur aangelegd en/of gerenoveerd in het openbaar domein:

- *(her)Aanleg van kades langsheen de volledige lengte van de Dender zowel op de linker-als rechteroever. Afhankelijk van de plek krijgt de kade een stenig/verhard of eerder groen/natuurlijk karakter*
- *Bouw van nieuwe bruggen voor voetgangers en fietsers over de Dender*
- *(her)Aanleg van pleinen die aantakken op het water*
- *(her)Aanleg van fietspaden langsheen de volledige lengte van de Dender*
- *(her)Aanleg van parken en groenzones aanpalend aan het water*

De bijkomende wooneenheden die binnen dit toepassingsgebied worden opgericht, halen een direct voordeel uit deze investeringen in infrastructuur in het openbaar domein. Deze investeringen komen de woon- en leefkwaliteit van het project uit de aanvraag tot omgevingsvergunning en zijn omgeving ten goede.

§ 2. Het bedrag vermeld in deze verordening is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari. De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule:

$$\text{Aangepast bedrag} = (\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{basisindexcijfer}$$

§ 3. Het basisbedrag is het bedrag vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2020.

§ 4. Het opleggen van een financiële stedenbouwkundige last voor bijkomende wooneenheden, zoals bepaald in deze verordening, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om in een concreet geval waarvoor geen verplichte financiële stedenbouwkundige last is bepaald alsnog een (financiële) stedenbouwkundige last op te leggen.

De Stad zal de last evalueren en zo nodig te verhogen of verlagen. De stad zal dit doen na uiterlijk 15 j.

Het gaat hierbij zowel om bijkomende wooneenheden in bestaande gebouwen als in nieuwbouwprojecten.

De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in de verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van december voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basis indexcijfer geldt het indexcijfer van januari 2020. Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen

De nood aan bijkomende investeringen voor de stad (het zogenaamde financieel nadeel conform de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening) vloeit ook voort uit de nieuwe wooneenheden die kunnen gerealiseerd worden binnen de contour van de verordening, aangezien de stad de betreffende infrastructuurinvesteringen niet zou hoeven maken zonder substantiële verhoging van de woonfunctie binnen dit gebied. Het creëren van bijkomende wooneenheden doet dan ook een nood ontstaan aan de aanleg en/of renovatie van de infrastructuur in het projectgebied van De Kaaien door de stad. Dit zal de woon- en leefkwaliteit opmerkelijk verhogen.

De totale investering voor openbaar domein in het projectgebied wordt in 2020 geraamd op meer dan 25 mio euro. Deze raming is gebaseerd op objectieve gegevens zoals facturen en offertes. Eventuele kosten van onderhoud en exploitatie van de infrastructuur zijn niet opgenomen. De opbrengst van de financiële stedenbouwkundige last wordt uitsluitend

10.3 Afwijking op de financiële stedenbouwkundige last

§ 1. De stad Aalst kan een volledige of gedeeltelijke afwijking toestaan op artikel 10.1 van deze verordening, indien er bijzondere redenen zijn die een afwijking rechtvaardigen.

De bijzondere redenen die een afwijking op artikel 10.1 van deze verordening kunnen rechtvaardigen, houden in dat de aanvrager reeds belangrijke en uitzonderlijke financiële inspanningen levert om een project te realiseren dat positieve gevolgen heeft voor De Kaaien en die zich in normale gevallen niet manifesteren, zodat de combinatie daarvan met een financiële stedenbouwkundige last een onevenredig zware financiële last zou meebrengen voor de aanvrager in vergelijking met de voordelen die deze haalt uit het aangevraagde project. De genoemde belangrijke en financiële inspanningen hebben betrekking op de volgende zaken:

- Aanleg of renovatie van een plein;
- Aanleg of renovatie van een fietspad;
- Aanleg of renovatie van parken en/of een groenzones;

Een volledige afwijking houdt in dat geen financiële stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Een gedeeltelijke afwijking houdt in dat een verminderde financiële stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het bedrag van de vermindering staat in een evenredige verhouding tot de belangrijke en uitzonderlijke financiële inspanningen die de gedeeltelijke afwijking rechtvaardigen.

§ 2. Een individuele afwijking kan alleen worden toegestaan wanneer dit op gemotiveerde wijze wordt aangevraagd door de aanvrager. De aanvrager

aangewend ter financiering van de aanleg en/of renovatie van deze infrastructuur.

De bijdrage in de vorm van een financiële stedenbouwkundige last van alle verwachte omgevingsvergunningen samen voor het volledige projectgebied bedraagt minder dan een kwart van deze totale investering.

voegt hiervoor een motivatienota bij de vergunningsaanvraag waarin op afdoende wijze gemotiveerd wordt waarom de aanvraag in aanmerking komt voor een individuele afwijking met toepassing van de eerste paragraaf van dit artikel.

§ 3. De bevoegde overheid motiveert haar beslissing over de individuele afwijking die is aangevraagd met toepassing van dit artikel uitdrukkelijk in de vergunning. Daarvoor worden objectieve, afdoende en pertinente motieven opgegeven waarom de aanvraag wel of niet beantwoordt aan de criteria vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel. De bevoegde overheid motiveert tevens waarom een volledige dan wel een gedeeltelijke afwijking is toegestaan. In geval van een gedeeltelijke afwijking motiveert de bevoegde overheid het bedrag van de vermindering.

10.4 Betaling van de financiële stedenbouwkundige last

§ 1. De betaling van de financiële stedenbouwkundige last:

- De financiële stedenbouwkundige last moet betaald worden zodra de aanvrager een definitieve omgevingsvergunning heeft verkregen. De vergunning wordt als definitief beschouwd van zodra deze in laatste administratieve aanleg is verkregen en uitvoerbaar is.
- De stad zal de aanvrager hiertoe een betalingsuitnodiging bezorgen die betaalbaar is binnen de 30 kalenderdagen. Bij laattijdige betaling is van rechtswege én zonder ingebrekestelling de wettelijke interest verschuldigd conform de Wet inzake betalingsachterstand bij handelstransacties.
- Indien er tegen de omgevingsvergunning een procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt opgestart, dan wordt de betalingsverplichting opgeschort totdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen een eindarrest velt. Deze opschorting geldt echter niet indien de aanvrager beslist om *pendente litis* reeds met de uitvoering van de omgevingsvergunning aan te vatten.

- De vergunningsbeslissing vermeldt uitdrukkelijk het totaalbedrag van de financiële stedenbouwkundige last, de inhoud van de vorige paragrafen over de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten (naam rekeninghouder, rekeningnummer, te hanteren (gestructureerde) mededeling).

10.5 De invordering van de financiële stedenbouwkundige last.

§ 1. Indien de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 10 van deze verordening, gaat de stad over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 11: Afwijkingsmogelijkheid

11.1 Mogelijke afwijkingen

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan voor aanvragen die betrekking hebben op:

§ 1. Afwijken op artikel 4 kan omwille van stedenbouwkundige, architecturale of praktische redenen.

§ 2. Afwijken op artikels 5, 6, 7 en 8 kan in functie van het realiseren van onderstaande alternatieve woonvormen:

- *longstay* met service model
- gastenkamers, hotel- en pensionkamers
- kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals rust- en verzorgingstehuizen, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra, internaten

§ 3. Afwijken op artikel 6.7 kan omwille van de stedenbouwkundige redenen voor zover minstens 50% van de gelijkvloerse bouwlaag, van gebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen, beschikt over een vrije hoogte van minimaal 4,5m. Deze verhoogde ruimtes oriënteren zich verplicht op de pleinen en/of publieke doorsteken.

§ 4. Afwijken op art. 9 kan indien in een energetisch efficiëntere oplossing wordt voorzien.

11.2 Wijze van motivering afwijkingen

§ 1. De aanvrager die een afwijking wenst aan te vragen, moet in een verantwoordingsnota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning de stedenbouwkundige, architecturale of praktische redenen tot afwijking verduidelijken en motiveren, in het licht van de afwijkingsmogelijkheden voorzien in dit artikel 11.

Minimaal volgende elementen komen aan bod:

- Een opsomming van de bepalingen waarvan wordt afgeweken;

Om een afwijking te kunnen bekomen zal de aanvrager een uitdrukkelijke aanvraag moeten formuleren in de vorm van een verantwoordingsnota,

- De aard en de omvang van de afwijkingen;
- Een duidelijke motivering waarom niet aan de voorschriften kan worden voldaan en waarom de afwijking geen negatieve impact heeft op de ruimere omgeving en de aangevraagde werken en minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken zoals bepaald in de artikels van deze verordening.

Artikel 12: Overgangsbepalingen

12.1 Overgangsbepalingen

§ 1. Deze verordening is van toepassing voor omgevingsvergunningsaanvragen waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening



Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 9 233 69 76
info@atelierromain.be