PROVICIE OOST-VLAANDEREN
STAD AALST

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr D 9002/11 F
Brussel, 18 december 1992
de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden,
(get) Theo KELCHTERMANS

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

"DE SAEDELEERSTRAAT"

BESTEMMINGSPLAN

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN HEDEN, AALST DE 29 januari 1992

I.O. DE STADSSECRETARIS — R. SCHAMPHELEER
DE BURGEMEESTER — A. DE MAGHT-AELBRECHT

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT
HET VOORLOPIG PLAN OP HET STADHUIS VOOR OPENBAAR ONDERZOEK
GEDURENDE NEERGELEGD VAN 4-3-92 TOT 6-4-92

I.O. DE STADSSECRETARIS — R. SCHAMPHELEER
DE BURGEMEESTER — A. DE MAGHT-AELBRECHT

DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN HEDEN, AALST DE 30 juni 1992

I.O. DE STADSSECRETARIS — R. SCHAMPHELEER
DE BURGEMEESTER — A. DE MAGHT-AELBRECHT

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST RUIMTELIJKE ORDENING - STAD AALST
DE ARCHITECT-ONTWERPER
H. GALLE
VOOR VAN SEVEREN — N. DE WOLF

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE HOOFDINGENIEUR - DIRECTEUR
GETEKEND N. DE WOLF

WIJZIGINGEN	DATUM	GOEDGEK	GETEK
OPMERKINGEN PLENAIRE VERGADERING DD 5 NOV '91	DEC '91		

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,
W. WITTOCX

SCHAAL	DOSSIER NR	DATUM	PLAN NR
1/1250	91/106	SEPT.'91	

VERKLARING B'J DE GRAFISCHE VOORSTELLING

- perceelsgrens
- bebouwing
- grens van het B.P.A.
- grens van de bestemmingszones
- rooilijn
- verplichte bouwlijn op rooilijn
- verplichte bouwlijn
- uiterste grens der hoofdgebouwen
- uiterste grens der bijgebouwen
- grens goedgekeurde verkaveling
- aantal verdiepingen met hellend dak
- aantal verdiepingen met plat dak

Uitgesloten delen

TABEL I BOUWZONES

	zone	bestemming hoofd	bestemming neven	plaatsing in meter t.o.v. rooilijn	plaatsing in meter t.o.v. zijkavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. achterkavelgrens	max. terreinbezetting in %	volume breedte min. kavel	volume breedte min. gevel	volume diepte gelijkvloers min.	volume diepte gelijkvloers max.	volume diepte verdiep min.	volume diepte verdiep max.	aantal verdiepingen min.	aantal verdiepingen max.	V/T	vormgeving en materialen dakvorm type	dakvorm helling	materiaal uitb. art.	afsl. art.	BEMERKINGEN				
	1	W 1	H	zie plan	0	min. 8	100	8	8	9	zie plan	9	12	zie plan	zie plan	-	zie plan	30° 50°	1 2	1 2		A	B1 B2 B3 B4	C1 C2 C3	
	2	W 2	H	zie plan	0/4	min. 8	100	12	8	9	zie plan	9	12	zie plan - 1	zie plan	-	zie plan	30° 50°	1 2	1 2	max. 3 aaneengesloten woningen (halfopen - gesloten - halfopen)	A	B1 B2 B3 B4	C2 C3	
	3	B	-	zie plan	0/2	zie plan	75	-	-	-	zie plan	-	-	-	1	-	PD	-	1	2	aansluitende gebouwen	A	B1 B2 B3		
	4	Be	Vp / G	zie plan	0/4	zie plan	75	-	-	-	-	-	-	-	max. (excl) 6,4 m	-	PD	-	1	3		A			
	5	O	-	12	-	-	50	-	-	-	-	-	-	2	max. tot. h. 10 m	max. 1,4	HD PD	vrij	1	3		A		C4	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				

VERKLARING B'J 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 **60%** van de vloeroppervlakte is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan **40%** (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangevend of zal aangevend worden.
De nevenbestemming **W** houdt in dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

De betekenis van de kenletters uit deze kolommen is als volgt :

- W 1 gesloten bebouwing
- W 2 menging van open en gekoppelde bebouwing — wonen - woongebouwen
- H handel-detailhandel-winkelbedrijven-tertiaire diensten - horeca-kantoren met uitsluiting van tank-en servicestations
- B bergplaatsen - garages
- Be zone voor niet hinderlijke berg-en werkplaatsen
- Vp verharding van voetpaden - afritten - terrassen
- G zone voor private groenaanleg
- O zone voor openbaar nut

Kota : de niet bebouwde delen van elke bouwstrook krijgen de bestemming Tk (tuinen, koeren en binnenplaatsen) van TABEL II.

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

KOLOM 6 De breuk O/X duidt aan dat twee plaatsingen t.o.v. een der zijkavelgrenzen mogelijk zijn :
1° op de zijkavelgrens
2° op X (afstand in meter) van de zijkavelgrens, indien aan de andere zijde van de betrokken kavelgrens eenzelfde vrije onbebouwde zijstrook kan en moet geeerbiedigd worden of wordt geeerbiedigd.
In verband met de plaatsing dient voorafgaandelijk advies van de gemeente gevraagd worden.

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

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

KOLOM 9 / 10 Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt, dient deze minimumwaarde met X vermeerderd.

KOLOM 11 / 12 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de voorgevel en de verst ervan verwijderde achtergevel.

KOLOM 13 / 14 Hiervoor gelden dezelfde bepalingen als voor kolom **11 en 12**

KOLOM 15 / 16 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf aanzetpeil van de inkomdorpel tot hoeveakant kroonlijsthoogte.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte toebedacht van 3,00m. Bij elke konstruktie moet de minimale verdiepingshoogte, zoals vastgesteld in het gemeentelijk bouwreglement, geeerbiedigd worden.

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

KOLOM 18 / 19 **HD** : duidt aan, hellende daken (zadeldak), met vlakken van min. 30° en max. 50° t.o.v. het horizontaal vlak.
PD : duidt op een plat dak met helling van max. 2% en met horizontale kroonlijst : aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens).

KOLOM 20 Artikel 1 : Materialen

1.1. Gevels : Esthetisch verantwoorde bewerkte materialen, uitgezonderd betonelementen zebruikt als zo genaamde betonplaten en palen.

1.2. Daken : Bij **HD** zijn slechts pannen of leien toegelaten, met uitsluiting van helle tinten.
Bij **PD** is de keuze vrij.

Artikel 2 : Uitbouwen

2.1. Op de verdieping is een uitbouw van 0,60m toegelaten tot max. 0,60m 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 vertikale vand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50m hoog, de afstand tussen de konstruktieeenheden onderling en tussen de konstruktie en de zijgevel bedraagt minimum 1.00m.

KOLOM 21 Afsluitingen

Artikel 1 : Op de rooilijn
Muurtjes in gevelsteen, levend groen, alles max. 0,50m hoog.

Artikel 2 : Op de zijkavelgrens

2.1. Op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3.00 meter achter de toegelaten bouwdiepte uit kolom 12 (max. 2,00m hoog)

2.2. De resterende zijperceelsgrens en op de achterkavelgrens, streekeigen levend groen en/of paaltjes met vlechtdraad.
Een betonplaat van max. 0,50m hoog is toegelaten.

Artikel 3 : Voor de afsluiting van de percelen kunnen, benevens de in artikels 1 en 2 aangeduide materialen, ook heken en/of draadafsluitingen aangevend worden in volwaardige en esthetische materialen.

TABEL II OPEN RUIMTEN

	zone nr.	bestemming hoofd	bestemming neven	plaatsing in meter t.o.v. zijkavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. achterkavelgrens	bouwstrook	% bezetting	volume max. opp. m	volume max. bouwlagen	vormgeving en materialen dakvorm	materiaal uitb. art.	afsl. art.	BEMERKINGEN				
	6	Tv	Vp	-	-	-	-	-	-	-	-	1	minimum 50%	van de zoneoppervlakte dient voorzien te worden met groenaanleg	A	B2 B3	
	7	Tk	Vp / Berg	0/2	0/2	min.5	20	60	1	vrij	1 / 1	2	.		A	B2 B3	
	8	OG	-	-	-	-	-	-	-	-		-	Bouwverbod		A		
	9	LG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Bouwverbod	Bestaand opgaand groen is te behouden	A		
	10	Buf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Geen gebouwen	toegelaten. De zoneoppervlakte dient voor 100% begroend te worden	A		C5
	11	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Parkgebied	(volgens Gewestplan)	A		C6
	12	We	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Aanleg van	aangepaste bestrating en groenaanleg	A		
	13	VD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Aanleg van	aangepaste bestrating en groenaanleg	A		
	14	Sp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			A		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				

VERKLARING B'J 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

- Tv tuinstrook met bouwverbod
- Tk tuinen, koeren, binnenplaatsen
- Vp verharding van voetpaden - afritten - terrassen
- Berg bergplaatsen, garages, serres, tuinhuisjes
- OG openbare groenstrook
- Buf groene bufferzone met bouwverbod
- LG landschappelijk waardevolle groenzone
- P parkzone
- We openbare weg en daarbij horende vrije ruimtes
- VD voetgangersdoorgang
- Sp spoorweg

KOLOM 5 / 6 De aanduiding **O/Y** duidt aan dat 2 alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrenzen of op een minimum afstand **Y** van de perceelsgrens, indien er geen aaneenvoegende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden.

KOLOM 7 Duidt aan het inachtname van de bepalingen uit kolom **6**, welke afstand moet geeerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van TABEL I toegelaten is.

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

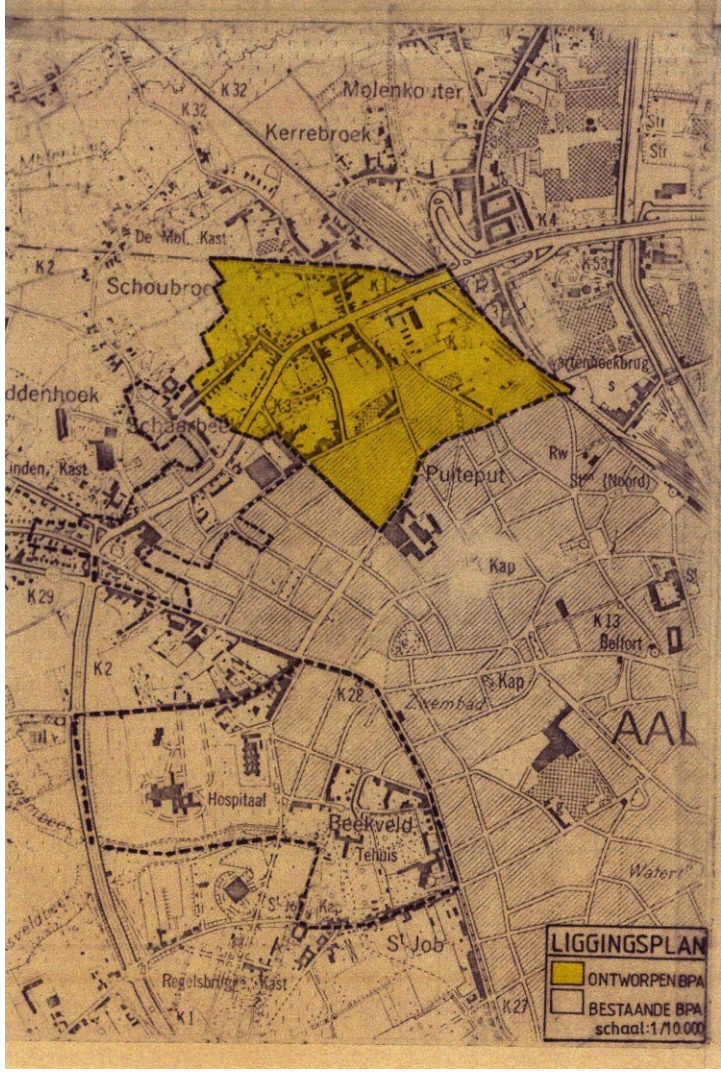
KOLOM 9 / 10 Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3.00m) bepalen het volume der toegelaten konstrukties.

KOLOM 11 De aanduidingen van kolommen **18 en 19** uit TABEL I zijn hier van toepassing.

KOLOM 12 De aanduidingen onder rubriek **1.1. en 1.2.** 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.



AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

A. Algemene voorschriften

A 1 De werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften zijn verboden. De bestaande toestand (bebouwing en/of aktiviteit) die niet overeenstemt met de bestemmings en/of bebouwingsvoorschriften mag in stand gehouden worden. Verbouwingswerken zonder volumevermeerdering zijn toegelaten. Bij gehele of gedeeltelijke wederopbouw dient het betreffende gedeelte wederom in overeenstemming gebracht met de voorschriften van dit plan.

A 2 Een autostelplaats per woning is verplichtend op eigen terrein en elke instelling dient op eigen terreinen de nodige parkeerruimten te voorzien, met toepassing van de uitzonderingen en de modaliteiten zoals bepaald in de ministeriele omzendbrief dd. 20 oktober 1[illegible]

A 3 Alle vormen van openbare publiciteit en reklame dienen conform te zijn met de vigerende gemeentelijke verordeningen terzake. Min. Besluit dd. 6/12/1988 en verschenen in het Belgisch Staatsblad van 19/4/1989.

A 4 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.

A 5 Alle konstrukties op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

A 6 Bij nieuwe verkavelingen zullen alle zijkavelgrenzen zoveel mogelijk loodrecht op de beanlijn worden voorzien.

A 7 Afritten naar ondergrondse garages mogen slechts een helling hebben van hoogstens 4% over de eerste 5.00 m (langs gewestwegen 8.00m) gemeten uit de rooilijn naar de ingang van de garage toe en dienen aangelegd op minstens 2.00m van de perceelsgrens.

B. Bijzondere voorschriften

B 1 Voor konstrukties gesitueerd in een zone voor gesloten, halfopen of gekoppelde bebouwing is de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok, het aantal bouwlagen en de aard van de materialen van de eerste opgerichte (en/of bestaande) konstruktie bindend voor de later te bouwen konstrukties, tenzij het plan anders vermeld.

B 2 Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

B 3 Afwerking scheidsmuren

Bij aaneengesloten en halfopen 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 scheidsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.

B 4 Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het gebouw een bouwvrije zijdelingse strook voorzien worden van 4.00 meter.
Bij halfopen bebouwing moet aan de niet aanbouwende zijde een bouwvrije zijdelingse strook voorzien worden van 4.00 meter.

C. Zonevoorschriften

C 1 De minimumkavelbreedte bedraagt 8 m, behoudens anders voorkomend ingevolge de bestaande toestand.

C 2 De konstrukties (o.a. bouwhoogte en bedaking) moeten in harmonie zijn met het algemeen straatbeeld, d.w.z. met die gebouwen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoend worden.

C 3 In afwijking van de op het plan vermelde dakvorm "zadeldak", kan voor een halfopen bebouwing een schilddak toegestaan worden.

C 4 De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

C 5 Groene bufferzone :

- Minimum 50% van de zoneoppervlakte dient voorzien te worden van opgaand groen *(hoogstammige bomen, vermengd met struiken) en dit over gans de lengte van de zone en over minimum 1/3 van de zonebreedte.
- Afvalstoffen, grondstoffen of niet afgewerkte produkten mogen niet gestort of opgestapeld worden in deze zone en dit om het esthetisch aspekt van de omgeving niet te schaden, noch kunnen in deze zone parkeergelegenheden ingericht worden.

C 6 Parkgebied

- moet in zijn staat bewaard worden of is bestemd om als zodanig ingericht te worden, dat het, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, zijn sociale funktie kan vervullen.
- de woningen (en aldus bestemd) gelegen in het parkgebied, kunnen éénmalig met 20% uitgebreid worden.

* Onder **"opgaand groen"** dient het volgende verstaan te worden :

- Samenstelling : hoogstammige bomen vermengd met struiken.
  - ° hoogstammige bomen worden in rij geplant
  - ° struiken worden groepsgewijs per soort (10 à 20 st.) geplant
- Onderlinge plantafstand : ° hoogstambomen : 6 à 12 m
  ° struiken : 1 à 2 m (driehoeksverband)
- Plantafstand t.o.v. perceelsgrenzen
  - ° volgens de bestaande gebruiken in het kanton Aalst, mogen struiken tot onbepaalde hoogte op minimum 0,83m van de perceelsgrens geplant worden.
  - ° Hoogstammige loofbomen moeten op min. 2 m van de perceelsgrens aangeplant worden.
- Plantmaat plantsoen : ° hoogstambomen : stamomtrek op 1,50m hoogte is minimum 8 cm
  ° struiken : hoogte minimum 1 m
- Soorten : Er dient een keuze gemaakt uit volgende soorten :

grote bomen : gewone esdoorn (Acer pseudoplatanus), Noorse esdoorn (Acer platanoides), tamme kastanje (Castanea sativa), paardekastanje (Aesculus hippocastanum), beuk (Fagus sylvatica), trilpopulier (Populus tremula), Canadapopulier (Populus canadensis), Amerikaanse eik (Quércus rubra), zomereik (Quércus robur), linde (Tilia platyphyllos), es (Fraxinus excelsior), plataan (Platanus acerifolia), notelaar (Juglans regia).

kleine bomen : zwarte els (Alnus glutino sa), berk (Betula pendula), haagbeuk (Carpinus betulus), valse acacia (Robinia pseudoacacia), schietwilg (Salix alba), lijsterbes (Sorbus aucuparia), sierkers , sierpeer en sierappel soorten (Prunus-, Pyrus-en Malus - soorten).

struiken : veldesdoorn (Acer campestre), abeel (Populus alba), Taxus (Taxus baccata), hulst (Ilex aquifolium), liguster (Ligustrum ovalifolium), haagbeuk (Carpinus betulus), kornoelje (Cornus sanguinea), hazelaar (Corylus avellana), meidoorn (Crataegus monogyna), vlier (Sambucus nigra), Geldersse roos (Viburnum opulus), vlinderstruik (Buddleia davidii), Chinees klokje (Forsythia intermedia), bes (Ribes sanguineum), hondsroos (Rosa canina), boerejasmijn (Philadelphus coronarius), krentenboompje (Amelanchier laevis), vuilboom (Rhamnus frangula), Symphoricarpos albus, Rhododendron ponticum, Viburnum rhytidophyllum, Mahonia aquifolium en Pinus-soorten.