

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD AALST

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR 20
Wijngaardveld

BESTEMMINGSPLAN

GEZEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN HEDEN, AALST DE 26. FEBRUARI 1991.

L.O. DE STADSSECRETARIS: R. SCHAMPHELEER
DE BURGEMEESTER: A. DE MAGHT-RELBRECHT

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST RUIMTELIJKE ORDENING - STAD AALST
DE ARCHITECT-ONTWERPER: P. VAN SEVEREN

GEZEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE HOOFDINGENIEUR - DIRECTEUR: M. GALLE
GETEKEND IN DE WOLF

WIJZIGINGEN: 1/1280
DOSSER NR: 90.103
DATUM: 14.02.90
PLAN NR:

TABEL I BOUWZONES

zone	hoofd	neven	rooilijn	zijkavelgrens	achterkavelgrens	max. terrein bezetting	volumen				vormgeving en materialen		Bemerkingen					
							breedte	diepte	aantal bouwlagen	vormgeving	materialen							
1	W1	H	zie plan	0	min. 8	100	8	8	9	zie plan	9	12	zie plan	30°	1	1	A B1 B2 B3 B4 C1 C2 C3	
2	W2	H	zie plan	0/4	min. 8	100	12	8	9	zie plan	9	12	zie plan	30°	1	1	max. 3 aaneengesloten woningen (halfopen - gesloten-halfopen)	
3	B	-	zie plan	0/2	zie plan	75	-	-	-	zie plan	-	-	1	PD	-	1	2	aansluitende gebouwen
4	Be	Vp	zie plan	0/4	zie plan	75	-	-	-	-	-	-	1	PD	-	1	3	A
5	A	B	zie plan	6	8	70	-	-	-	-	-	-	0,4 a	HD	vrij	1	3	niet hinderlijk voor de omgeving (qua geluid, geur, lawaai, stof en uitzicht)
6	I	B	zie plan	8	zie plan	70	-	-	-	-	-	-	0,4 a	HD	vrij	1	3	A

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

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

KOLOM 2 Geeft een volgnummer aan de zones

KOLOM 3 De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakte is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakte. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangevend of zal aangevend worden.

KOLOM 4 De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één wooneenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

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

W1 gesloten bebouwing
W2 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
A ambachtelijke bedrijven, KMO's, dienstverleningsbedrijven en stapelplaatsen
I zone voor niet hinderlijke industrie

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

KOLOM 6 De breuk 0/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 geëerbiedigd worden of wordt geëerbiedigd. In verband met de plaatsing dient voorafgaandelijk advies van de gekeurde 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 Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt, dient deze minimumwaarde met X vermeerderd.

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

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

KOLOM 15 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf aanzetpeil van de inkondorpel tot bovenkant kroonlijsthoogte.

KOLOM 16 Het aanzetpeil van de inkondorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van het openbare domein op de rooilijn en aan de inkondorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkondorpel 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 constructie moet de minimale verdiepinghoogte, zoals vastgesteld in het gemeentelijk bouwreglement, geëerbiedigd worden.

KOLOM 17 In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakte aan van al de bouwlagen (dak-terras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

KOLOM 18 HD : duidt aan, hellende daken (zadeldak), met vlakken van min. 30° en max. 50° t.o.v. het horizontaal vlak.

KOLOM 19 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 beverkte materialen, uitgezonderd betonelementen gebruikt 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 verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50m hoog, de afstand tussen de konstruktie-eenheden onderling en tussen de konstruktie en de zijgevel bedraagt minimum 1,00m.

KOLOM 21 Afsluitingen

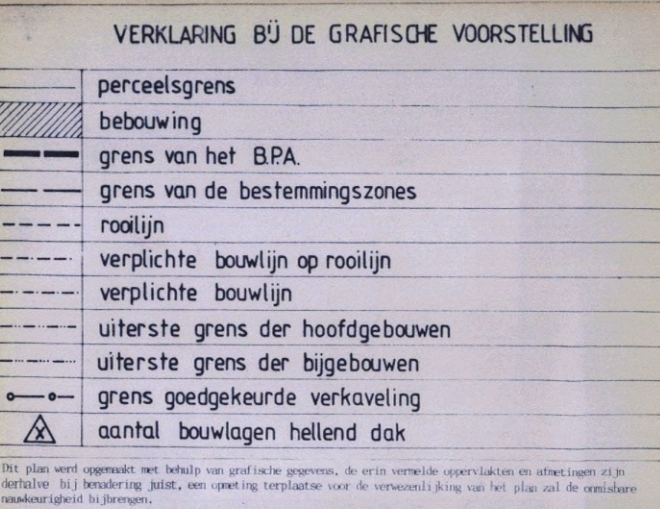
Artikel 1 : Op de rooilijn
Muurtjes in gevelsteen, levend groen, alles max. 0,50m hoog.

Artikel 2 : Op de zijkavelgrens

2.1. Op de zijperceelgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingssmuur verlengd worden tot 3,00 meter achter de toegelaten bouwdiepte uit kolom 12 (max. 2,00m hoog).

2.2. De resterende zijperceelgrens en op de achterkavelgrens, strekeelgrens, levend groen en/of paaltjes met vlechtendraad. 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 aangegeelde materialen, ook hek-en/of dradafsluitingen aangevend worden in volwaardige en esthetische materialen.



TABEL II OPEN RUIMTEN

zone	bestemming	plaatsing in meter t.o.v.	X	volumen	vormgeving en materialen	afsl.	Bemerkingen			
								max. opp. m ²	max. bouwlagen	max. dak-uit. art.
7	Tv	Vp	-	-	-	1	minimum 50% van de zoneoppervlakte dient voorzien te worden met groenaanleg			
8	Tk	Vp	-	-	-	2	A B2 B3			
9	Buf 1	Borg	0/2	min. 5	20	40	1	2	Bouwverbod	A B2 B3
10	Buf 2	-	-	-	-	-	-	3	Bouwverbod	A C7
11	Buf 3	Vp	-	-	-	-	-	3	Geen gebouwen toegelaten. De zoneoppervlakte dient voor 100% begroend te worden.	A C8
12	VD	-	-	-	-	-	-	-	Aanleg van aangepaste bestrating en groenaanleg.	A C9
13	We	-	-	-	-	-	-	-	Aanleg van aangepaste bestrating en groenaanleg.	A C 10
14	Wa	-	-	-	-	-	-	-	Nieuw tracé van de Dender	A

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

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

KOLOM 2 Geeft een volgnummer aan de zones

KOLOM 3/4 De bestemmingen

Tv tuinstrook met bouwverbod
Tk tuinen, koeren, binnenplaatsen
Vp verharding van voetpaden - afritten - terrassen
Borg bergplaatsen, garages, serres, tuinhuisjes
Buf 1 bufferzone met bouwverbod
Buf 2 groene bufferzone met bouwverbod
Buf 3 industriële bufferzone
VD voetgangersdoorgang
We openbare weg en daarbij horende vrije ruimten
Wa waterloop

KOLOM 5 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 perceelsgrenzen, indien er geen aanleunende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden.

KOLOM 6 Duidt aan met inachtnaam van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van TABEL I toegelaten is.

KOLOM 7 Geeft de maximum toegelaten bezetting van het perceel of delen van het perceel gelegen binnen de open ruimte aan.

KOLOM 8 Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00m) bepalen het volume der toegelaten konstrukties.

KOLOM 9 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 activiteit) die niet overeenstemt met de bestemmingen en/of bebouwingsvoorschriften mag in stand gehouden worden. Verbouwingen zonder volumevermeerdering zijn toegelaten. Bij gehele of gedeeltelijke verdroppings dient het betreffende gedeelte nachts in overeenstemming gebracht met de voorschriften van dit plan.
- A 2 Een autostellplaats per woning is verplicht op eigen terrein en elke instelling dient op eigen terrein de nodige parkeerplaatsen te voorzien, met toepassing van de uitzonderingen en de modaliteiten zoals bepaald in de ministeriële orondsbrief dd.20 oktober 1992.
- A 3 Alle vormen van openbare publiciteit en reclame 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 Gemeenschappelijke 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 bouwlijn worden voorzien.
- A 7 Afritten naar onafhankelijke garages mogen slechts een helling hebben van hoogstens 4% over de eerste 5,00m gemeten uit de rooilijn naar de ingang van de garage toe en dienen aangelegd op minstens 2,00m van de perceelsgrenzen.
- B. Bijzondere voorschriften**
- B 1 Voor konstrukties gepland in een zone voor gesloten, halfopen of gekoppelde bebouwing is de kroonlijsthoogte, inkhellings- en dakhellingshoek, het aantal bouwlagen en de aard van de materialen van de eerste operatieve (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 bebouwd is, dient daartegen aangelegd te worden.
- B 3 **Afwerking scheidsmuren**
Bij aaneengesloten en halfopen bebouwing dienen de delen van de scheidsmuren binnen het toegelaten gebied naar niet toegestaan 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 aanbouwend zijde een bouwvrije zijdelingse strook voorzien worden van 4,00 meter.
- C. Zonevoorschriften**
- C 1 De minimumkavelbreedte bedraagt 8m, behoudens anders voorkomend ingevolge de bestaande toestand.
- C 2 De konstruktie (o.a. hoogte en bedekking) moeten in harmonie zijn met het algemeen straatbeeld, d.w.z. met die gebouwen welke in eschietlicke samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden.
- C 3 In afwijking van de op het plan vermelde dakvorm "zadeldak", kan voor een halfopen bebouwing een schieddak toegestaan worden.
- C 4 De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.
- C 5 **Ambachtelijke bedrijven, KMO's, dienstverleningsbedrijven en stapelplaatsen**
- Er kan 1 bewakings- of bedrijfswooning per vestiging overgelet worden, ingeplant op 12,00m achter de rooilijn en min. 4,00m van elke andere perceelsgrens, max. oppervlakte 200 m² en max. 2 bouwlagen (eventueel geïntegreerd in woonwoning).
- Minimum 2% van de resterende oppervlakte (opp. terrein min opp. bebouwing) dient begroend te worden, waarbij over de ganse lengte van de zijperceelgrens een min. 2m brede strook met opgaand groen (hoogstamige bomen, vermengd met struiken) dient voorzien te worden.
- C 6 **Zone voor niet hinderlijke industrie**
- Bestemd voor industriële bedrijven, die omwille van de bescherming van het leefmilieu, economische en sociale redenen niet moeten afzonderd worden in gebieden voor veruitende industrieën of gebieden voor milieubelastende industrieën.
- Bewakings- of bedrijfswooning : zie C 5
- Minimum 30% van de resterende oppervlakte (opp. terrein min opp. bebouwing) dient begroend te worden, waarbij over de ganse lengte van de zijkavelgrenzen een minimum 2m brede strook met opgaand groen (hoogstamige bomen, vermengd met struiken) dient te worden voorzien.
- C 7 **Bufferzone** : de bufferzone dient in haar staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar gescheiden worden.
- C 8 **Groene bufferzone** :
- Minimum 50% van de zoneoppervlakte dient voorzien te worden van opgaand groen (hoogstamige 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 afgeverkte produkten mogen niet gestort of opgestapeld worden in deze zone en dit op het esthetisch aspect van de omgeving niet te schaden, noch kunnen in deze zone parkeergelegenheden ingericht worden.
- C 9 **Industriële bufferzone** :
- Laad- en losinstallaties ten behoeve van watergebonden industrieën kunnen toegelaten worden.
- C 10 **Voetgangersdoorgang**
- Voetgangers, fietsers en plaatselijk verkeer zijn toegelaten.
- * Onder "opgaand groen" dient het volgende verstaan te worden :
- Samenstelling : hoogstamige bomen vermengd met struiken.
- hoogstamige bomen worden in rij geplant
- struiken worden groepsgewijs per soort (10 à 20 st.) geplant
- Onderlinge plantafstand : hoogstambomen : 6 à 12m
- struiken : 1 à 2m (driehoeksverband)
- Plantafstand t.o.v. perceelsgrenzen :
- volgens de bestaande gebruiken in het kanton Aalst, mogen struiken tot onbepaalde hoogte op minimum 0,80m van de perceelsgrenzen geplant worden.
- hoogstamige loofbomen moeten op min. 2m van de perceelsgrenzen aangeplant worden.
- Plantmaat plantsoort : hoogstambomen : stamontrek op 1,50m hoogte is minimum 8 cm.
- struiken : hoogte minimum 1 m.
- Soorten : Er dient een keuze gemaakt uit volgende soorten :
- grote bomen : gevone 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 (Quercus rubra), zomereik (Quercus robur), linde (Tilia platyphyllos), es (Fraxinus excelsior), plataan (Platanus acerifolia), notelaar (Juglans regia).
- kleine bomen : zwarte els (Alnus glutinosa), berk (Betula pendula), haagbeuk (Carpinus betulus), valse acacia (Robinia pseudoacacia), schietwilg (Salix alba), Hysterberis (Sorbus aucuparia), sierkers, sierpeer en sierappel soorten (Prunus-, Prunus- 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), Gelderse roos (Viburnum opulus), vlinderstruik (Buddleia davidii), Chinese klokje (Forsythia intermedia), bes (Ribes sanguineum), hondroos (Rosa canina), boerejasmin (Philadelphus coronarius), krentenboomje (Amelanchier laevis), vuilhoen (Rhamnus frangula), Symplocos alba, Rhododendron ponticum, Viburnum rhytidophyllum, Mahonia aquifolium en Pirus-soorten.

