



**STAD AALST**

***BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 5***

***EREMBODEGEM - LEUVESTRAAT***

---

# PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTE EREMBODEGEM

### BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 5 LEUVESTRAAT

<b>STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
---------------------------------------

#### **Art. 1 : Algemeenheden**

1. De voorzieningen bepaald in het plan, en deze stedenbouwkundige voorschriften vernietigen alle voorgaande tegenstrijdige voorschriften.
2. De schikkingen van het bijzonder plan van aanleg met zijn voorschriften hebben voorrang op de schikkingen en voorschriften van het algemeen plan van aanleg.
3. De grafische voorschriften van het bijzonder plan hebben voorrang op de voorschriften.
4. Met uitzondering betreffende openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut, mogen er slechts nieuwe constructies opgericht worden aan de wegen voorzien op het bijzonder plan, voor zover deze nieuwe wegen aangelegd en uitgerust zijn.
5. Behalve de normale onderhoudswerken, zijn alle werken aan en voor privé-constructies verboden, zo ze een toestand, in tegenstrijd met het bijzonder plan en zijn voorschriften, zouden scheppen, uitbreiden of bestendigen.
6. In al de stroken voorzien in dit bijzonder plan, zullen inrichtingen van openbaar nut mogen opgericht worden, zonder rekening te houden met de inrichting van deze stroken, voor zover ze niet hinderend, of niet storend voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving.
7. Dit bijzonder plan van aanleg is opgemaakt op basis van de grafische kadastrale gegevens, en is dan ook slechts benaderend.

#### **Art. 2 : Perceelsscheidingen**

De eigendomsgrenzen moeten, voor zover het mogelijk is, zo voorzien worden, dat de zijgevels van eventueel nieuw op te richten gebouwen rechthoekig op de bouwlijn staan. De definitief zichtbaar blijvende zijgevels van gebouwen moeten in dezelfde materialen en architectuur behandeld worden als de voorgevel.

#### **Art. 3 : Afsluitingen**

Als afsluitingen langsheen de openbare wegen, zijn muren in betonplaten, verboden. Zij zijn ook verboden tussen de percelen en erven, indien ze vanaf de openbare wegen zichtbaar zullen blijven.

#### **Art. 4 : Publiciteit**

1. Het aanbrengen van reclames van welke aard ook, is in 't algemeen verboden, behalve in de stroken en onder de voorwaarden verder opgenoemd.
2. Het aanbrengen van een plaat, dat een beroep aanduidt en geen 0,40m<sup>2</sup> overtreft is steeds toegelaten.

#### **Art. 5 : Stroken voor gesloten bebouwing**

Deze strook is bestemd voor woonhuizen en andere gebouwen, indien ze niet schaden, noch in gebruik noch in uitzicht, aan het karakter van de bestemde zone.

De gebouwen zullen opgericht worden, met de gemeenschappelijke zijgevels, behalve op het uiteinde van de strook, waar ze met drie afgewerkte gevels moeten opgericht worden.

De gemeenschappelijke zijgevels moeten schrijlings op de zijdelingse eigendomsgrens gebouwd worden en hebben een minimumdikte van  $\pm 30$  cm.

De voor - en achtergevel moeten ook deze dikte hebben.

1. De hoogte gemeten tussen de as van de aanpalende weg en de bovenkant van de kroonlijst is :
  - maximum 6,75 m voor de stroken met 2 verdiepingen (= woonlagen)
  - maximum 9,75 m voor de stroken met 3 verdiepingen (= woonlagen)
  - maximum 18,75 m voor de stroken met 6 verdiepingen (= woonlagen)
  - maximum 24,75 m voor de stroken met 8 verdiepingen (= woonlagen)Deze hoogten zullen gelijkmatig geschikt worden per bouwblok. De uitspringende, zichtbaar blijvende gedeelten, zijn te bouwen in de aard en de kleur van de materialen der aanpalende gevel of daken.
2. De uitsprongen van meer dan 10cm op 't gelijkvloers en 20cm op de verdiepingen (vanaf 2,50 m boven de pas van het voetpad) zijn niet toegelaten, bij uitzondering op de verdiepingen, van balkons en loggia's en kroonlijsten, welke een maximale uitsprong van 70 cm buiten het verticaal plan van de voorgevel - bouwlijn op de rooilijn mogen hebben.  
In de voortuinen mogen de uitsprongen buiten het, verticaal plan van de voorgevelbouwlijn, eveneens geschikt worden voor balkons, loggia's op 70cm, het gelijkvloers inbegrepen.
3. Materialen en kleuren – de zichtbaar blijvende delen van de buitenmuren mogen niet in materialen met schelle kleuren opgetrokken worden, zo ook zijn betonplaten, zender-of betonstenen verboden voor de zichtbaar blijvende delen.  
De zichtbaar blijvende delen, moeten per blok in gelijkwaardige materialen en tintschakeringen gebouwd worden.
4. Daken en dakhellingen : de dakhelling is begrepen tussen 25° en 55°.  
Voor de dakbedekking kunnen de verschillende bestaande materialen gebruikt worden voor zover ze bestaan in zachte kleuren en tinten.  
Het aanbrengen van puntgevels en dakramen is toegelaten. Platte daken zijn eveneens toegelaten, indien ze per eenheid of bouwblok kunnen voorkomen.

5. Minimumbreedte voor de nieuwe woningen en waar de mogelijkheid bestaat, moet 6.00m zijn.  
Op onbebouwde eigendommen gelegen tussen bestaande gebouwen, en met een minimumbreedte van 4.50m mag er nog gebouwd worden; doch elk geval zal met de nodige omzichtigheid moeten beoordeeld worden, en desnoods verboden.
6. Verluchting en verlichting : elke bewoonbare plaats zal op voldoende wijze en rechtstreeks met buitenlucht - en licht in contact staan.
7. Publiciteit is toegelaten indien ze niet meer dan 1/20 van de aanbelangde geveleppervlakte niet te boven gaat, en mag geen gevaar opleveren voor de openbare veiligheid.  
Het aanbrengen van bedoelde reclames is steeds aan een toelating van het gemeentebestuur onderworpen.

#### **Art. 6 : Stroken voor gegroepede bebouwing**

In deze strook mogen nooit meer dan 6 woningen per bouwblok voorkomen, de bouwblokken voorgesteld op het plan zijn slechts figuratief.

Gekoppelde woningen mogen in deze stroken ook gebouwd worden.  
Verder blijft art. 5 van toepassing, behoudens litt.5 :

- de percelen zullen ieder een minimumbreedte van 10m moeten hebben voor de dubbele woningen en 15m voor de alleenstaande;
- de vrijblijvende ongebouwde zijstroken moeten minimum 3,5m breed zijn.

#### **Art. 7 : Stroken voor open bebouwing**

Het art. 5, met uitzondering van litt. 5 blijft hier van toepassing.

In deze stroken mogen enkel alleenstaande woningen opgericht worden op percelen met een minimumbreedte van 20m en de vrijblijvende onbebouwde zijstroken moeten minimum 5m breed zijn.

Dubbele woningen zijn echter ook toegelaten voor zover ze een architectonisch geheel uitmaken en de percelen een minimumbreedte van 15m hebben en met een vrijblijvende onbebouwde zijstrook van minstens 5m breedte.

#### **Art. 8 : Stroken voor bijgebouwen**

De maximumhoogte van de bijgebouwen bedraagt tussen het normaal grondpeil van koeren en hovingen, en bovenkant van de kroonlijsten, 3,50m.

Litt. 4 van artikel 5 is van toepassing. Het dakwerk is echter plat uit te voeren. Deze bijgebouwen moeten minimum 2,20m breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw vrijlaten.

#### **Art. 9 : Stroken voor koeren en hovingen**

In deze stroken mogen dienstgebouwtjes, hokken of serres gebouwd worden met een maximum van 1/5 van de zoneoppervlakte van koeren en hovingen van desbetreffende eigendom en volgens de voorschriften bepaald in art. 5 litt. 3 en 4.

De hoogte vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximum 3.50m.

#### **Art. 10 : Voortuinstroken**

De afsluitingen langs voor - en zijkanten moeten uit levende hagen, lage muurtjes (art. 5 litt. 3 van toepassing) of draad en palen, met maximumhoogte van 60cm bestaan. Er moet alleszins naar een zekere eenvormigheid gestreefd worden voor wat betreft de voortuinen van de halfopen bebouwing.

#### **Art. 11 : Stroken voor alleenstaande achtergebouwen**

In deze zone mogen gebouwen opgericht worden op minimum 6m van de achtergevel van de bijgebouwen. Ze kunnen tevens als werk - en bergplaatsen dienen, zo ze niet hinderend zijn.

De bebouwing moet gebeuren volgens art. 5 litt. 3 en 4.

De hoogte van gebouwen is maximum 4m vanaf het normale grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst.

De bestaande berg - en werkplaatsen gelegen in de stroken voor koeren en hovingen, of hoofd - en bijgebouwen, mogen blijven bestaan in hun huidige vorm; ze mogen echter niet uitgebreid worden.

#### **Art. 12 : Stroken voor nijverheidsinrichtingen**

De nijverheidsinrichtingen in deze zones mogen geen hinderend karakter hebben; de bebouwing zal gebeuren volgens art. 5 litt. 3 en 4.

De gebouwen moeten op minimum 10m van de rooilijn staan, en tevens moet gezorgd worden voor voldoende vrije ruimten voor ontspanning, parkeren, diensten enz.

#### **Art. 13 : Zone voor hoogbouw**

Minimum 60% van het op het plan aangeduide groen, dient als park aangelegd.

De bijhorende voorzieningen zijn nog niet aangeduid op het plan, maar zullen bij de detailplannen moeten voorkomen, rekening houdend met de harmonie van de omgeving, doelmatigheid enz...

De bestemming van deze zone is voor woongelegenheden, maar burelen kunnen er ook in beperkte mate in voorkomen, alsook winkels.

De maximumhoogte is begrepen tussen 15m en 18m, en de verhouding oppervlakte vloer/oppervlakte grond, bedraagt 1,1.

De verhouding vloer/grond, is de verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van alle verdiepingen van een gebouw, tot die van het terrein.

In de grondoppervlakte zijn ook de terreinen begrepen, nodig voor de particuliere groenruimten, parkeer - en autobergplaatsen, en de toegangswegen, in de zone voor de hoogbouw, tot de gebouwen.

Alle afsluitingen zullen in deze zone geweerd worden en de afsluitingen tussen de hoogbouw - en laagbouwzone zijn slechts toegelaten.

Het aantal en de plaats voor ondergrondse – en bovengrondse garages alsook parkeerplaatsen zijn te behandelen in de eigenlijke bouwaanvraag; voor elk appartement echter zal minstens een garage voorzien worden.

Alle bewoonbare lokalen moeten kunnen bezond worden.

#### **Art. 14 : Zone voor bijzondere bebouwing**

In deze zone komt langsheen de normale rijweg (d.w.z. : breder dan 10m) een strook voor, bestemd voor de normale woongebouwen of winkels.

De bouwdiepte en – hoogte, is in functie van de aard der winkels, magazijnen of andere, maar moet zodanig bepaald worden dat ze geenszins storend werken, zowel op visueel als op hygiënisch gebied.

In een 2° strook, en achter de 1° mogen artisanale gebouwen, magazijn of pakhuizen opgericht worden, weermom volgens de noodwendigheden van het bedrijf, maar ze mogen ook in geen geval storend werken, zowel op visueel – hygiënisch gebied.