

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN  
STAD GENT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

*Mij bevoegd te tekenen de tekening bij het besluit van Neden*  
N<sup>o</sup> 34072/111  
Dinsd. 9/2/1993  
De Vlaamse Minister van Openbare Werken,  
Koningstraat 10, Brussel

SAS - EN BASSIJNWIJK NR. G-18

OPGEMAAKT IN TOEPASSING VAN ART.16 EN ART.17 VAN DE WET OP DE STEDEBOUW

VOOR EENSLEUDEND AFSCHRIFT  
hoofdmedewerker

*get/* E. BALDEWING

*[Handwritten Signature]*  
WITTOOX



BEGRENZING

B.P.A. BINNENSTAD NR.122,  
B.P.A. BINNENSTAD NR.126,  
RINGSPOORWEG,  
ACHTERPERCEELSGRENS  
LANGS LOUIS VAN HOUTTE-  
STRAAT,  
OUDEBRUSSELSEWEG,  
WAZENAARSTRAAT,  
BRUSSELSESTEENWEG.

De DIRECTIE  
Afdeling 23 - nr. 360.17/95-6  
Gent kan overgave te worden als bijlage bij  
het besluit van de Provinciale Deputatie van  
de Provincie van de 13/7/95  
De Provincieambtenaar

Abbe DE SMET

SCHAAL : 1/15.000

Voor eensluidend afschrift  
Namens de Provincieambtenaar  
De gemachtigde Ambtenaar



*[Handwritten Signature]*  
Kathleen DE BAETS

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SCHAAL : 1/1000

DATUM : DECEMBER 1993




OPGEMAAKT DOOR DE TECHNISCHE DIENST STEDEBOUW  
EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN DE STAD GENT

PROJEKTKOORDINATIE : MATTHYS MARIO  
B.P.A.-ONTWERP EN TEKENING : MATTHYS MARIO

DIT ONTWERP KWAM TOT STAND OP BASIS VAN :  
- EEN INEERWAARDINGSDOSSIER  
- DE INPLANTINGSVISIE VAN DE ONTWERPERS DERCOCK, T. JONCK EN  
VANDENBROECK, ALS WINNAARS VAN DE ARCHITECTUURWEDSTRIJD W.J.G.'91  
- EEN INTENSIEF ARCHITECTUUROVERLEG VOOR DE ONTWIKKELING VAN DEZE BUURT.

De Hoofdingenieur-Directeur

Gezien door de ondergetekende  
Directeur-Generaal  
van de Technische Diensten  
van het Hoofdbestuur

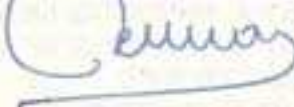
  
ir. N. DEHAENE

  
ir. W. HUYBRECHTS

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad  
in zitting van 21/3/1994

De Stadssecretaris

De Burgemeester

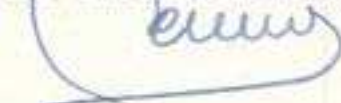
  
J. DUJARDIN

  
G. TEMMERMAN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat  
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis  
werd neergelegd van 11/4/1994 tot 22/5/1994

De Stadssecretaris

De Burgemeester

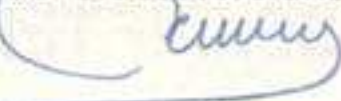
  
J. DUJARDIN

  
G. TEMMERMAN

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad  
in zitting van 19/9/1994

De Stadssecretaris

De Burgemeester

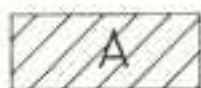
  
J. DUJARDIN

  
G. TEMMERMAN

Goedgekeurd bij besluit van de Gemeenschapsminister  
datum

## LEGENDE

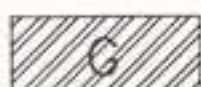
Om redenen van eenvormigheid is dit B.P.A. opgemaakt volgens het systeem 'B.P.A.-binnenstad Gent'.



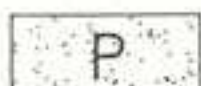
ZONE A VOOR WONINGEN



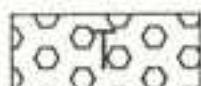
MULTIFUNKTIONELE ZONE



ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN



ZONE VOOR PARKING IN HET GROEN  
(carports en garages toegelaten)



ZONE VOOR GROENE RUIMTEN



ZONE VOOR WEGEN EN BRUGGEN



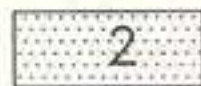
ZONE VOOR WEGEN MET WOONKARAKTER



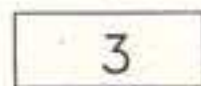
ZONE VOOR SPOORWEGEN EN BRUGGEN



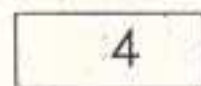
KLASSE 1 VOOR TUINSTROOK EN BINNENKERN



KLASSE 2 VOOR TUINSTROOK EN BINNENKERN



KLASSE 3 VOOR TUINSTROOK EN BINNENKERN



KLASSE 4 VOOR TUINSTROOK EN BINNENKERN



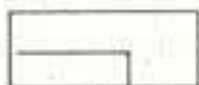
## LEGENDE



BPA-GRENS



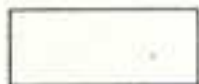
ROOILIJN



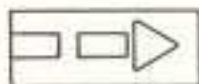
PERCEELSGRENZEN



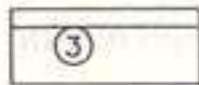
BESTAANDE BEBOUWING



ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW (art.17)



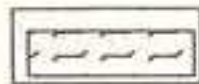
ONTSLUITING MECHANISCH VERKEER



REFERENTIEHOOGTE  
(Uitgedrukt in equivalent aantal bouwlagen)



VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDINGEN



ZONE VOOR WATERWEGEN



BEBOUWING BUITÉN B.P.A.-GRENS

## INHOUDSTAFEL

---

- Artikel 1. Algemene bepalingen
  - 1.1. Definities stroken
  - 1.2. Definities bestemmingscategorieën
- Artikel 2. Bestemmingsvoorschriften
  - 2.1. Zones - Klassen
  - 2.2. Bestemmingen
    - 2.2.1. Bestemmingen van strook voor hoofd- en bijgebouwen
    - 2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern
    - 2.2.4. Overgangsbepaling
- Artikel 3. Bouwvoorschriften
  - 3.1. Algemene bepalingen
  - 3.2. Rooilijn - bouwlijn
  - 3.3. Gevelhoogte - gebouwhoogte
    - 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg
    - 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen
    - 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern
  - 3.4. Gebouwdiepte
    - 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen
    - 3.4.2. Diepte van de bijgebouwen
    - 3.4.3. Diepte van de constructies opgericht binnen de tuinstrook op de binnenkern
  - 3.5. Gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw
  - 3.6. Gevelmaterialen
  - 3.7. Dakvorm, dakbedekking
  - 3.8. Parkeerruimten
  - 3.9. Publiciteit
  - 3.10. Gegevens te verstrekken door de aanvrager
    - 3.10.1. In verband met de parkeerruimten
    - 3.10.2. In verband met de bestemmings- en bouwvoorschriften

Bijlagen : Diepte van de hoofdgebouwen  
Modelformulier "Bouwaanvraag B<sup>o</sup>A Binnenstad".

Art. 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Definities stroken

1° De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte, als volgt :

---

perceelsdiepte	diepte strook
24 m of minder	16 m
tussen 24 en 36 m	12 m + $\frac{\text{perceelsdiepte}}{6}$
36 m of meer	18 m

---

2° Tuinstrook :

Het gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen, tot een diepte van 30 m te meten vanaf de rooilijn wordt verder bepaald als tuinstrook.

3° Binnenkern :

Het inwendige gebied (voor zover aanwezig) dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok, wordt de binnenkern genoemd.

1.2. Definities bestemmingscategorieën

1° Woningen : de één- en meergezinshuizen, evenals de tehuizen voor kinderen, bejaarden, studentenhomes, kloostergemeenschappen en andere collectieve woningen, inclusief de bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen en dergelijke meer.



- 2° Winkels : vestigingen voor klein- en groothandel, inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfuncties horen.
- 3° Kantoren en diensten : bureelgebouwen en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, immobiliën-bureaus, vrije beroepen (huisartsen, specialisten, tandartsen, apothekers, met hun evt. bijhorende laboratoria ; kinesisten, architecten ; notarissen, advocaten , studie- en adviesbureaus, wasserijen, kappersalons, sauna's reisbureaus, autorijscholen, taxibedrijven, ... .
- 4° Hotels.
- 5° Horeca : cafés, restaurants, dancings, bars, ...
- 6° Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau :
- Onderwijs : lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven;
  - Cultuur en cultus : bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, ... ;
  - Overheidsdiensten : dienstencentrum, politie (wijkbureau), post, ... ;
  - Voorzieningen : buurtparking, groenaanleg, recreatie, nutsvoorzieningen, ... ;
- 7° Gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau :
- Onderwijs : middelbaar onderwijs, hoger-, universitair en technisch onderwijs ;
  - Cultuur en cultus : bioscoop, schouwburg, museum, tentoonstellingsruimte, congrescentrum, cultureel centrum, centrale bibliotheek, ... ;

- Overheidsdiensten : politie, rijkswacht, leger, brandweer, civiele bescherming, gerechtshof, gevangenis, spoorwegstations, ... ;
- Verzorging : polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijhorende labo's ;
- Voorzieningen : parkeergebouwen, groenaanleg, recreatie, sportinfrastructuur (zwembaden, sporthallen, ...), nutsvoorzieningen, ... ;

8° Andere overheidsdiensten :

Administraties (kantoren van overheidsdiensten), technische diensten, magazijnen en opslagplaatsen van de overheid.

9° Verzorgende bedrijven en opslagplaatsen :

De in deze bedrijven, werkplaatsen en opslagplaatsen uitgeoefende activiteiten mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trilling en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

a. bedrijven zoals :

- bereiding van vleesprodukten, conserven en bijprodukten voor verbruik bestemd ;
- het inleggen van vis en de bereiding ervan ;
- bereiding van produkten voor brood- en banketbakkerijen, alsook het bakken van brood, beschuiten, biscuits, koeken, taarten, gebakjes, het aansmaken van roomijs, suikergoed ;
- gaarkeukenbedrijven

b. werkplaatsen zoals :

- werkplaatsen voor maat- en confectiekleding ;
- werkplaatsen voor het hermazen, wassen en verven van kledingsstukken en andere stoffen ;
- schoenmakerijen ;
- drukkerijen en andere grafische nijverheden, uitgeversbedrijven ;
- werkplaatsen voor graveerkunst ;



- garage- en carrosseriebedrijven ; herstelplaatsen voor fietsen, bromfietsen en motorrijwielen ;
- ateliers voor kunstenaars, beeldhouwers, schilders, fotografen ;
- werkplaatsen voor houtbewerking, meubelmakerijen, fabricatie van kaders en lijsten ;
- werkplaatsen voor de vervaardiging van pruiken, eventueel verbonden aan kappersalons ;
- smederijen.

c. opslagplaatsen zoals :

- opslagplaatsen en magazijnen voor klein- en groothandel, met uitzondering van gevaarlijke scheikundige stoffen, buskruit, springstoffen, oud ijzer en schroot, autowrakken ;
- opslagplaatsen en magazijnen voor meubelbewaring, safe-diensten ;
- opslagplaatsen horende bij verhuurbedrijven (klederen, voertuigen, machines, onderdelen, verbruiksgoederen, ...).

10° Niet-hinderlijke bedrijven : ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de (woon)omgeving, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trilling en eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

11° Autobergplaatsen : constructies bedoeld voor het stallen van personenwagens.

## Art. 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

### 2.1. Zones - Klassen

Volgende zones worden onderscheiden:

1. Zone A voor woningen
2. Multifunktionele zone
3. Zone voor gemeenschapsvoorziening
4. Zone voor groene ruimte
5. Zone voor parking in het groen
6. Zone voor spoorwegen en bruggen
7. Zone voor wegen en bruggen
8. Zone voor wegen met woonkarakter
9. Zone voor waterwegen

Volgende klassen worden onderscheiden:

1. Klasse 1
2. Klasse 2
3. Klasse 3
4. Klasse 4

De bestemmingen van de strook voor hoofd- en bijgebouwen worden bepaald door de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn. De bestemmingen en bezetting van de tuinstrook en binnenkern worden bepaald door de voorschriften van de klasse waarin ze gelegen zijn en zijn tevens afhankelijk van de aldaar toegekende zone.

### 2.2. BESTEMMINGEN

De hiernavolgende tabellen bepalen welke bestemmingen toegelaten zijn, onder voorbehoud van de aangegeven beperkingen. De aangegeven beperkingen zijn per pand van toepassing. Een groep panden die feitelijk één geheel vormt (of als dusdanig verbouwd wordt) of een bouwproject dat als één geheel geconcipteerd wordt (waarbij evt. verschillende panden vervangen worden) moeten, voor de toepassing van de vermelde beperkingen, als één pand beschouwd worden.



2.2.1. Bestemmingen van strook van hoofd- en bijgebouwen

Zones	Toegelaten bestemmingen									
	woningen	winkels	kantoren en diensten	horeca (excl. hotels)	hotels	gemeenschapsuitrusting op buurniveau	id. op stedelijk niveau	andere overheidsdiensten	verzorgende bedrijven	niet-hinderlijke bedrijven
Zone voor sociale woningen	H	0	0	0	0	T	0	0	0	0
	T = Max. 200 m <sup>2</sup>									
Zone A voor woningen	H	T	T	T	0	T*	T	T	T	0
	T = Naast de hoofdbestemming is op maximum 1 bouwlaag één nevenbestemming toegelaten.									
Zone voor gemeenschapsuitr.	T*	T	T	T	T	T*	T*	T*	0	0
	T = Max. de helft van de bruto vloeropp.									
Multifunctionele zone	T*	T	T	T	T*	T*	T*	T	T	0
	T = De bruto vloeropp. in het hoofdgebouw mag max. 1000 m <sup>2</sup> bedragen									
Zone voor groene ruimten	0	0	0	0	0	T	T	0	0	0
	T = Enkel constructies die in verband staan met het onderhoud van de groene ruimte, alsook ev. aanvullende accommodaties (toiletten en dgl.) zijn toegelaten.									
Zone voor parking in het groen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Enkel al of niet overdekte autobergplaatsen (parking, carports of garages) zijn toegelaten in combinatie met groenvoorziening op buurniveau. Hoewel deze parkeerplaatsen kunnen geprivatiseerd worden blijft een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en mechanisch verkeer in dubbele richting vereist op openbaar domein.									

- Symbolen : H = hoofdbestemming  
T = toegelaten mits vermelde beperkingen  
T\* = toegelaten  
0 = niet toegelaten

2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern (1)(2)

Zones	Toegelaten bestemmingen, beperkingen										
	woningen	winkels	kantoren en diensten	horeca (excl. hotels)	hotels	gemeenschapsuitrusting op buurniveau	id. op stedelijk niveau	andere overheidsdiensten	verzorgende bedrijven	niet hinderlijke bedrijven	autobestplaatsen
Klasse 1 tuinen binnenkern (3)	O T	T T.B	T.B T.B	T.B T.B	T.B T.B	T T	T.B T.B	T.B T.B	T T	T.B T.B	T T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 75 % (5)											
Klasse 2 tuinen binnenkern (3)	O T	T T.B	T.B T.M	T.B O	T.B O	T T	T.B T.B	T.B T.G	T T	O T.B	O T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 50 % Minimum onverharde oppervlakte : 25 %											
Klasse 3 tuinen binnenkern (3)	O T	T O	O O	O O	O O	T T	O T.B	O O	T O	O O	O T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 25 % (6) Minimum onverharde oppervlakte : 50 %											
Klasse 4 tuinen binnenkern	O O	O O	O O	O O	O O	T T	T T	O O	O O	O O	O O
Maximum bebouwde oppervlakte : % (6)											



- Symbolen : 0 = niet toegelaten
- T = toegelaten (mits vermelde beperkingen)
- T.B = toegelaten (mits vermelde beperkingen) in woonzone B, multifunctionele zone, centrumzone, zone voor niet-hinderlijke bedrijven en zone voor gemeenschapsuitrustingen
- T.M = toegelaten (mits vermelde beperkingen) in de multifunctionele zone
- T.G = toegelaten (mits vermelde beperkingen) in de zone voor gemeenschapsuitrustingen en in de multifunctionele zone

- (1) Afzonderlijke bergplaatsen tot maximum 10 % van de oppervlakte van de tuinstrook en ev. binnenkern zijn steeds toegelaten. (deze bergplaatsen zijn begrepen binnen de maxima van 25 - 50 en 75 %).
- (2) Indien omwille van een bijzondere perceelsvorm, de realisatie volgens hogervermelde stroken architecturale bezwaren oplevert, kan het College van Burgemeester en Schepenen hierop een afwijking toestaan.  
De totale bebouwde oppervlakte, bekeken over gans het perceel, mag in dat geval niet meer bedragen dan de maximum toegelaten bebouwde oppervlakte, zoals die berekend zou worden volgens hogervermelde stroken.
- (3) Constructies op de binnenkern :
- Winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca kunnen slechts toegestaan worden op de binnenkern voor zover de daar gesitueerde constructies functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw.
- (4) Bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse constructies, toegangswegen, parkeerplaatsen in open lucht, terrassen e.d.  
Het procent wordt berekend t.o.v. de oppervlakte van de tuinstrook en ev. binnenkern van het betrokken perceel.
- (5) Uitzondering : Deze beperking geldt niet voor centrumzones, zones voor niet-hinderlijke bedrijven en zones voor gemeenschapsuitrustingen.
- (6) Uitzondering : In de zone voor open ruimten en tuinen zijn enkel constructies toegelaten die in verband staan met het onderhoud van de groene ruimte, alsook ev. aanvullende accommodaties (toiletten en dgl.)

#### 2.2.4. Overgangsbepaling.

Bestaande bestemmingen, die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemmen mogen behouden blijven. Verbouwingen zonder volumewijziging mogen uitgevoerd worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan.

Onder dezelfde voorwaarden, en mit's toepassing van de bouwvoorschriften (art. 3), kunnen verbouwingen met volumewijziging en herbouwingen worden toegestaan, voor zover deze beperkt blijven tot het oorspronkelijk perceel, en de goede ordening van de plaats niet in het gedrang brengen.

Er is sprake van een bestemmingsverandering wanneer de nieuwe bestemming behoort tot een andere bestemmingscategorie dan de bestaande. Een omwisseling tussen "verzorgende bedrijven" enerzijds en "niet hinderlijke bedrijven" anderzijds, en "andere overheidsdiensten (administraties) enerzijds en "kantoren en diensten" anderzijds, wordt echter niet als een bestemmingsverandering beschouwd.

Deze overgangsbepalingen zijn echter niet van toepassing binnen de zone voor open ruimten en tuinen. Een vergunning mag daar niettemin afgeleverd worden, indien de realisatie van de groenzone niet vóór tenminste vijf jaar, te rekenen van de afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht.

In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.



## Art.3. BOUWVOORSCHRIFTEN

### 3.1. Algemene bepalingen

De hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.

Gezien er in dit gebied quasi geen gebouwen met uitzonderlijk grote esthetische eigenschappen aanwezig zijn, geniet bij nieuwbouw of verbouwing een innoverende bouwstijl de voorkeur.

Met aandrang wordt moderne architectuur gestimuleerd.

### 3.2. Rooilijn - Bouwlijn

De op het bestemmingsplan voorkomende rooilijnen zijn tevens de bouwlijnen. Het College van Burgemeester en Schepenen kan echter toestaan dat achter de rooilijn wordt gebouwd, in het geval het architectonisch concept daarom vraagt en voor zover dit de aanpalende percelen niet hypothekeert.

### 3.3. Gevelhoogte - Gebouwenhoogte

#### 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg.

De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. Ingeval van een puntgevel wordt deze gemeten vanaf het trottoir tot aan de aanzet van de puntgevel.

De hoogte van de nok van deze laatste mag niet meer dan 8 m hoger zijn dan de aanzet van de puntgevel.

De referentiehoogte geeft het gewenste gabarietn, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist).

Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen.

De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten (hoekgebouwen bvb.) moeten deze overgang op een architectonisch verantwoorde wijze verwezenlijken.

Voor tuin-, koermuren en bijgebouwen, kan eventueel afgeweken worden van de aangegeven referentiehoogte voor zover dit in het straatbeeld past.



Op plaatsen waar een variërende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen de zichtbare zijgevels esthetisch en bouwtechnisch op een verantwoorde wijze worden afgewerkt.

De gabarieten van de gebouwen die geen deel uitmaken van een bestaande straatwand (en waarvoor geen referentiehoogte werd opgegeven), moeten op een verantwoorde wijze kaderen in de omgeving.

### 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder art.3.3.1. (hoogte van de gevels palend aan de openbare weg), waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Niettemin kan, in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, ter verbetering van de woonbaarheid, een beperking van de hoogte van de achtergevels opgelegd worden: de lichtinval ter plaatse van de daarachtergelegen bebouwing moet onder een hoek van 45° mogelijk zijn.

### 3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelgrenzen mag de hoogte maximum 3.5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art.3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College eventueel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

- a. op de binnenkern
- b. binnen de zones voor gemeenschapsvoorzieningen
- c. bij gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd in een multifunctionele zone.

## **3.4. GEBOUWDIEPTE**

### 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen.



De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zogenaamde referentiediepte.

De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald:

- a. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.
- b. Ingeval er slechts één aangrenzend hoofdgebouw is: de diepte van dat hoofdgebouw.
- c. Ingeval er geen aangrenzende hoofdgebouwen zijn: de diepte van het dichtbijzijnde hoofdgebouw in dezelfde rij.
- d. Ingeval er geen andere hoofdgebouwen zijn in diezelfde rij: vrij te bepalen.

Als de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 m verder reiken dan die referentiediepte en met het minimum overeenkomen met die referentiediepte, met evenwel een minimum van 8 m. Deze laatste beperking geldt echter niet als de perceelsdiepte minder dan 10 m bedraagt.

Is de referentiediepte begrepen tussen 10m en 12 m, dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 m.

Als de referentiediepte 12 m of meer bedraagt, dan komt bij het bouwen en herbouwen de maximum toegelaten bouwdiepte overeen met die referentiediepte (met een maximum van 15m), en bedraagt de minimale bouwdiepte 10m.

Teneinde de lichtinval en de bezonning in de hoeken van de bouwblokken te verzekeren kan het College van Burgemeester en Schepenen evenwel een geringere bouwdiepte opleggen.

Bovenstaande bepalingen worden in bijlage grafisch voorgesteld.

Onder volgende voorwaarden kan het College voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, deels een grotere bouwdiepte toestaan. De hoofdgebouwen dienen dan beschreven te worden binnen de verticale vlakken die vertrekkende van de normale bouwdiepte op de perceelgrens (zoals hiervoor bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15m niet overschreden wordt.

#### 3.4.2. Diepte van de bijgebouwen

(opgericht binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen)

Bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte welke overeenkomt met de minimum bouwdiepte van het hoofdgebouw (zoals bepaald in art.3.4.1.) tot aan de grens van de strook voor hoofd- en bijgebouwen (zoals bepaald in art.1.1.1.)

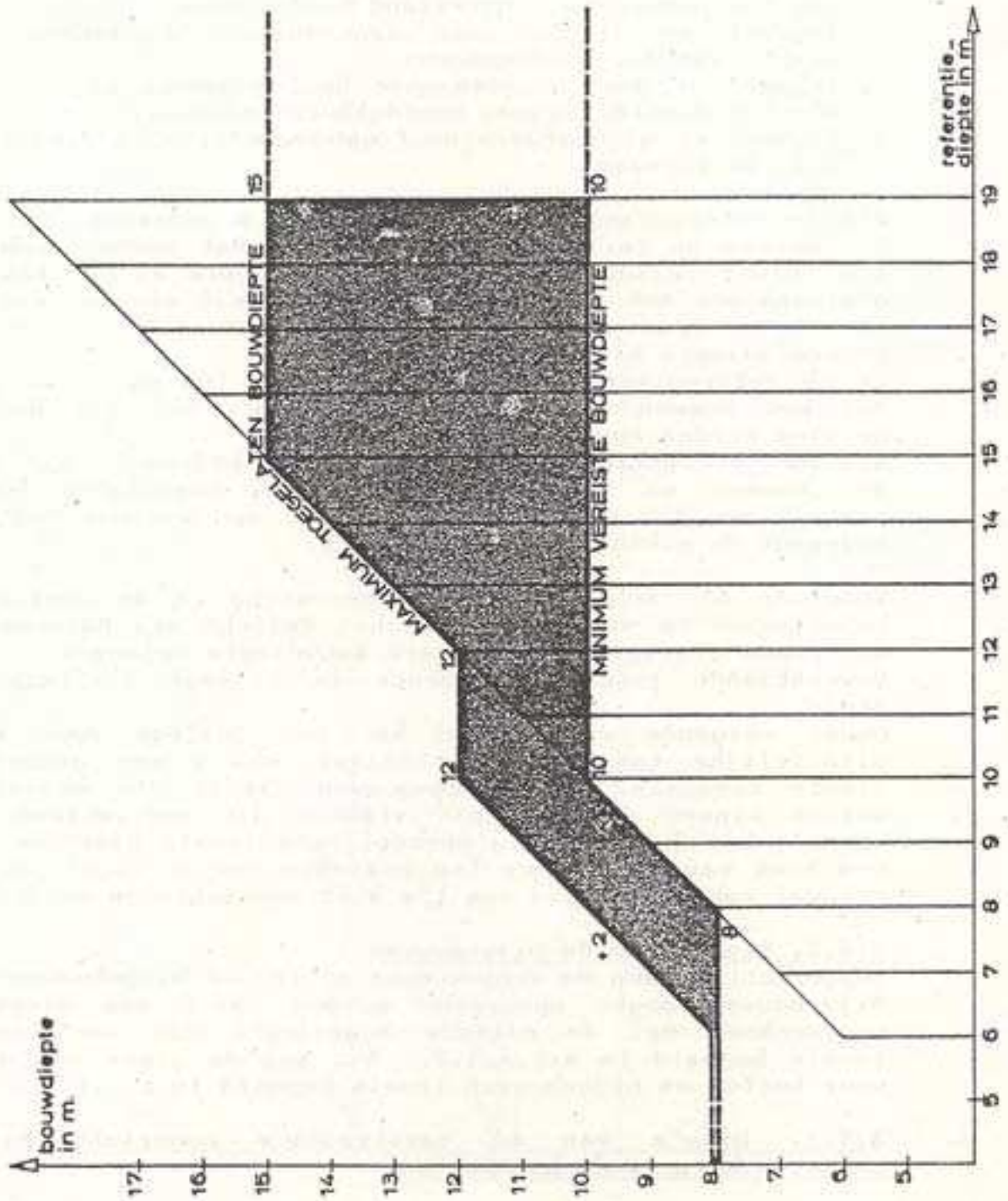
#### 3.4.3. Diepte van de constructies opgericht binnen de tuinstrook en op de binnenkern.

Binnen deze stroken zijn er geen specifieke beperkingen op de bouwdiepte, voor zover er voldaan is aan de voorwaarden vermeld in art.2.2.2.

### 3.5. GEVELRITME, GEVELGELEDING, GEVELOPBOW

Bijlage : Diepte van de hoofdgebouwen

Maximum toegelaten bouwdiepte  
en minimum vereiste bouwdiepte  
in functie van de referentiediepte.





Het kenmerkend ritme van een straatwand moet hetzij bewaard, hetzij versterkt worden.

Bij bouwen of verbouwen wordt gestreefd naar een harmonische samengaan tussen horizontale en verticale geleiding.

### 3.6. GEVELMATERIALEN

Het materiaal van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) moet constructief en esthetisch verantwoord zijn; de aard en de kleur van de gevelmaterialen moeten stroken met de voorschriften zoals aangegeven in de algemene bepalingen (punt 3.1.).

Het afkappen van de bepleistering van daartoe niet geschikte gevels wordt slechts toegelaten mits voorafgaande vergunning van het College, dat afkappen kan weigeren omwille van architectonische of stadslandschappelijke redenen.

### 3.7. DAKVORM, DAKBEDEKKING

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving.

Speciale dakconstructies zijn toegelaten maar de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

### 3.8. PARKEERRUIMTEN

De laatst geldende gemeentelijke bouwverordening houdende de verplichting de nodige parkeerplaatsen aan te leggen is van toepassing.

### 3.9. PUBLICITEIT

De laatst geldende verordening inzake publiciteit is van toepassing.

3.10. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

3.10.1. In verband met de parkeerruimten.

a/ Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit i.v.m. het bouwwerk is voldaan. (Dit kan gebeuren op het formulier "Bouwaanvraag BPA Binnenstad" - zie 3.10.2..)

b/ Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoeken tekenen die voldoen aan de in de gemeentelijke bouwverordening bepaalde minimale afmetingen. Op het grondplan moeten ook de in- en uitritten en de eventuele laad- en losplaatsen op een schaal 1/50 of 1/10 duidelijk worden getekend.

3.10.2. In verband met de bestemmings- en bouwvoorschriften.

In volgende gevallen dient het formulier "Bouwaanvraag BPA Binnenstad (zie model in bijlage) aan het bouwaanvraag dossier toegevoegd te worden

- nieuwbouwprojecten en verbouwingswerken die vanop het openbaar domein zichtbaar zijn.
- verbouwingswerken die een bestemmingswijziging voor gevolg hebben.

Dit formulier moet door de ontwerper ingevuld worden volgens de bijgevoegde toelichtingen.

Het formulier moet door de ontwerper ondertekend worden.



## ONTWERPMAATSTAVEN OMGEVING EN ONTWERP.

---

De ontwerpmaatstaven worden weergegeven voor het pand dat vervangen of verbouwd wordt, voor de naastliggende panden links en rechts, voor 1 of 2 in dezelfde straat gelegen panden die als kwalitatief hoogstaand en waardebepalend, m.a.w. als referentiepanden beschouwd kunnen worden.

Naast de bestaande ontwerpmaatstaven van de omgeving, moeten deze van het ontwerp op het formulier ingevuld worden, zodanig dat aangetoond wordt dat de harmonieregel gerespecteerd wordt; eventuele verschillen moeten verantwoord worden.

### 1. Aantal bouwlagen.

Het in te vullen cijfer drukt het aantal bouwlagen uit tot aan de kroonlijst (of de aanzet van een puntgevel), het gelijkvloers ingegrepen. Zoldervensters onder de kroonlijst en keldervensters worden respectievelijk aangeduid door een puntkode, rechts bovenaan het cijfer en rechts onderaan.

vb. X' = X lagen + zoldervenster

X: = X lagen + zolder- en keldervenster

Toelichting : het cijfer verwijst naar een horizontale geleiding zoals die in het betrokken pand waarneembaar is.

### 2. Gevelhoogte.

Het in te vullen cijfer geeft het equivalent aantal nieuwbouwlagen ( $\pm$  3 m hoogte) gemeten tot aan de kroonlijst (of de aanzet van een puntgevel).

Toelichting : het cijfer is een maat voor de gevelhoogte zonder dat hierbij een metrische maat is gegeven; dezelfde maat werd gebruikt op de 'besteminsplans - morfologie'.

### 3. Dakvorm.

De dakvorm wordt aangeduid d.m.v. een letterkode :

FORMULIER " BOUWAANVRAAG BPA BINNENSTAD "

Aanwijzer nr. :

Bouwplaats : - adres

- kadaster : Sectie ..... n°.....

Naam en adres van de bouwheer : .....

Naam en adres van de ontwerper : .....

Aard van de werken .....

	ONTWERPMAATSTAVEN OMGEVING				ONTWERP	
	bestaand pand	naastld links	naastld rechts	referentie pand 1	referentie pand 2	
Huisnummer						
aant. bouwl.						
gevelhoogte						
dakvorm						
geleding						
mat. +kleur						

JURIDISCHE GEGEVENS				BESTEMMING				
beschermd		gewestpl.	rooilijn	bestem- mingszone	Klasse	morfologie		
mon.	stadsgez.					HSW	w. rij	ref.h

FUNCTIES						
	hoofd-en bijgeb.		tuin	binnenkern	parkeerruimte	
	m <sup>2</sup>	bouwl.			vereist	voorzien
wonen						
winkels						
kant. en d.						
horeca						
hotel						
gem. uitr.b.						
gem. uitr.st.						
gem. uitr.adm.						
verz. bedr;						
n-hind.bedr.						
Σ bebouwd					tot.	



T" = zadeldak, nok parallel straat	P = plat dak
Z+ = zadeldak, nok loodrecht straat	TG = trapgevel
M = mansardedak	PG = puntgevel.
S = schilddak	
P+ = plat dak met technische bouwlaag	

Indien op een pand een combinatie voorkomt van verschillende van deze dakvormen, dan wordt, indien mogelijk, deze combinatie aangeduid ofwel wordt de meest belangrijke vorm uit de combinatie vermeld.

#### 4. Verticale geleding.

Het in te vullen cijfer drukt uit hoeveel verticale geledingen waarneembaar zijn in de pandgevel. Indien deze geleding verschillend is op één of meer bouwlagen dan wordt de meest opvallende geleding genoteerd.

Toelichting : het begrip van de verticale geleding moet met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd worden aangezien het hier meer over een algemene verschijningsvorm en ritme gaat dan wel over een strikt na te volgen raster.

#### 5. Materiaal - kleur.

De materialen worden aangegeven d.m.v. een letterkode :

P = pleisterwerk	F = faiencetegels
C = cementering	N = natuursteen
B = baksteen	H = hout.
BT = beton	

Indien verschillende materialen voorkomen in de gevel wordt het meest dominerende aangegeven.

Toelichting : de natuurlijkheid van een materiaal, het afwezig zijn van onomkeerbaar kunstmatig aangebrachte "verfraaiingen" wordt meestal positief beoordeeld.

## JURIDISCHE GEGEVENS.

---

Op de plans 'Bestaande toestand. Juridische gegevens' kan afgelezen worden of het pand in kwestie beschermd is als monument of binnen een beschermd stadsgezicht ligt; als dit het geval is moet dit op het formulier met 'ja' aangegeven worden.

Ook de bestemming volgens het Gewestplan staat op het genoemde plan; alleen wanneer deze bestemming niet 'woongebied met culturele en/of esthetische waarde' is, moet ze op het formulier ingevuld worden.

Op de bestemmingsplannen wordt aangegeven of van de huidige bouwlijn afgeweken wordt, m.a.w. of er een nieuwe rooilijn voorzien is; als dat zo is, moet op het formulier in het vakje onder rooilijn 'nieuw' ingevuld worden.

## BESTEMMING.

---

Op het plan 'Bestemmingsplan. Functies' kan voor het perceel in kwestie afgelezen worden in welke bestemmingszone het ligt en welke klasse er geldt; dit wordt op het formulier ingevuld. Op het plan 'Bestemmingsplan. Morfologie' kan afgelezen worden of het perceel binnen een zone met hoge stadslandschappelijke waarde of binnen een witte rij gelegen is; indien dat zo is, wordt in de daartoe bestemde vakjes 'ja' ingevuld.

De op het plan aangegeven referentiehoogte wordt ook op het formulier ingevuld.

## FUNCTIES.

---

Voor respectievelijk de hoofd- en bijgebouwen, tuinen en binnenkern wordt het aantal m<sup>2</sup> ingevuld dat door de respectievelijke functies ingenomen wordt, met voor het hoofdgebouw de vermelding op welke bouwlagen ze voorkomen en voor tuin en binnenkern het percentage bebouwde oppervlakte.

Ook wordt aangetoond of de vereiste parkeercapaciteit bereikt is.