



Stad Aalst

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING 'BEGIJNHOF AALST'

CBS: ontwerptekst goedgekeurd op 22-01-2018

Gemeenteraad: vastgesteld op 29-05-2018

Publicatie B.S.: 6 augustus 2018

Doel van de verordening

Deze verordening heeft tot doel:

- Het authentiek karakter van de woonwijk 'Begijnhof' te behouden.
 - De site Begijnhof werd midden de jaren 1950 gebouwd als sociale woonwijk in het hart van de stad Aalst. Architect Antoon Blanckaert liet zich bij zijn ontwerp inspireren door de kenmerkende indeling van het verdwenen begijnhof: een inplanting van huizen rond een centrale groenzone en een toegang via het poortgebouw aan de Pontstraat. Vandaag de dag wordt het Begijnhof naar waarde geschat: haar architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten gelden als een representatief voorbeeld van een naoorlogse volkswijk en als sleutelwerk in het oeuvre van architect Blanckaert. Het is van belang dat de kwaliteit van de site behouden blijft aan de hand van welomschreven bouwvoorschriften in deze verordening.

- Een duidelijk juridisch kader te scheppen voor handelingen binnen de afbakening van het plangebied zoals vastgesteld door het college.

VERORDENEND GEDEELTE**DOELSTELLINGEN/TOELICHTING****Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- Achtereinde: het tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is.
- Balkon: een uitkraging aan een gevel waarvan het bovendak vanuit het gebouw toegankelijk is.
- Dakuitbouw: een doorbreking van het dakvlak in functie van extra ruimte onder het dak.
- Dakvlakraam: een raam in de helling van een dakvlak.
- Erker/uitbouw: een rond, vierkant of veelhoekig uitbouwsel aan een gevel, in de meeste gevallen aan drie zijden voorzien van ramen.
- Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- Luifel/zonnetent: een overkapping, veelal boven een ingangspartij of een raampartij van een huis, die beschutting geeft tegen de regen of de zon.
- Rooilijn: de grens tussen de openbare weg en de aangrenzende eigendommen, hetzij privé of van de overheid.
- Verkrot: een constructie die niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.
- Voortuin: het gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.
- Zijtuin: het gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is.

Artikel 2: Toepassingsgebied

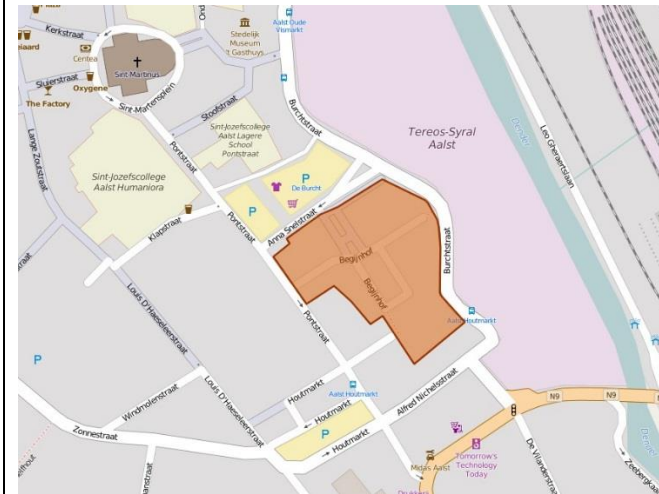
2.1 Deze verordening is van toepassing op alle handelingen binnen het plangebied van de site 'Begijnhof'

2.2 Tot dit gebied behoren de volgende percelen:

- Volgens kadastrumnummers, toestand op 23-01-2017

kadastrumnummer	straat	huisnr	kadastrumnummer	straat	huisnr
Aalst 1 afd sectie A 1501D	Begijnhof	1	Aalst 1 afd sectie A 1461D	Begijnhof	33
Aalst 1 afd sectie A 1498D	Begijnhof	2	Aalst 1 afd sectie A 1463E	Begijnhof	34
Aalst 1 afd sectie A 1495F	Begijnhof	3	Aalst 1 afd sectie A 1465D	Begijnhof	35
Aalst 1 afd sectie A 1495E	Begijnhof	4	Aalst 1 afd sectie A 1466C	Begijnhof	36
Aalst 1 afd sectie A 1419H	Begijnhof	5	Aalst 1 afd sectie A 1467C	Begijnhof	37
Aalst 1 afd sectie A 1419G	Begijnhof	6	Aalst 1 afd sectie A 1552T2	Begijnhof	38
Aalst 1 afd sectie A 1419F	Begijnhof	7	Aalst 1 afd sectie A 1552P2	Begijnhof	39
Aalst 1 afd sectie A 1426C	Begijnhof	8	Aalst 1 afd sectie A 1552K2	Begijnhof	40
Aalst 1 afd sectie A 1424H	Begijnhof	9	Aalst 1 afd sectie A 1475T	Begijnhof	41
Aalst 1 afd sectie A 1424G	Begijnhof	10	Aalst 1 afd sectie A 1475V	Begijnhof	42
Aalst 1 afd sectie A 1424F	Begijnhof	11	Aalst 1 afd sectie A 1475N	Begijnhof	43
Aalst 1 afd sectie A 1470X	Begijnhof	12	Aalst 1 afd sectie A 1475W	Begijnhof	44
Aalst 1 afd sectie A 1470Y	Begijnhof	13	Aalst 1 afd sectie A 1475P	Begijnhof	45
Aalst 1 afd sectie A 1470Z	Begijnhof	14	Aalst 1 afd sectie A 1475X	Begijnhof	46
Aalst 1 afd sectie A 1470A2	Begijnhof	15	Aalst 1 afd sectie A 1475R	Begijnhof	47
Aalst 1 afd sectie A 1441K	Begijnhof	16	Aalst 1 afd sectie A 1475S	Begijnhof	48
Aalst 1 afd sectie A 1441H	Begijnhof	17	Aalst 1 afd sectie A 1487F	Begijnhof	49
Aalst 1 afd sectie A 1441G	Begijnhof	18	Aalst 1 afd sectie A 1487E	Begijnhof	50
Aalst 1 afd sectie A 1441F	Begijnhof	19	Aalst 1 afd sectie A 1489D	Begijnhof	51
Aalst 1 afd sectie A 1439D	Begijnhof	20	Aalst 1 afd sectie A 1470C2	Begijnhof	52
Aalst 1 afd sectie A 1436D	Begijnhof	21	Aalst 1 afd sectie A 1470C2	Begijnhof	53
Aalst 1 afd sectie A 1443E	Begijnhof	22	Aalst 1 afd sectie A 1505B	Pontstraat	50B
Aalst 1 afd sectie A 1443F	Begijnhof	23	Aalst 1 afd sectie A 1505C	Pontstraat	52
Aalst 1 afd sectie A 1454E	Begijnhof	24	Aalst 1 afd sectie A 1470C2	Pontstraat	54
Aalst 1 afd sectie A 1445G	Begijnhof	25	Aalst 1 afd sectie A 1415F	Anna Snelstraat	3
Aalst 1 afd sectie A 1447D	Begijnhof	26	Aalst 1 afd sectie A 1415G	Anna Snelstraat	5
Aalst 1 afd sectie A 1449E	Begijnhof	27	Aalst 1 afd sectie A 1415H	Anna Snelstraat	7
Aalst 1 afd sectie A 1451D	Begijnhof	28	Aalst 1 afd sectie A 1427D	Anna Snelstraat	9
Aalst 1 afd sectie A 1453D	Begijnhof	29	Aalst 1 afd sectie A 1429D	Anna Snelstraat	11
Aalst 1 afd sectie A 1455D	Begijnhof	30	Aalst 1 afd sectie A 1431D	Anna Snelstraat	13
Aalst 1 afd sectie A 1457D	Begijnhof	31	Aalst 1 afd sectie A 1433C	Anna Snelstraat	15
Aalst 1 afd sectie A 1459D	Begijnhof	32	Aalst 1 afd sectie A 1434D	Anna Snelstraat	17

De verordening is van toepassing op zowel vrijgestelde, vergunningsplichtige als meldingsplichtige werken die het aanzicht van het begijnhof kunnen beïnvloeden.



Situeringplan

- Volgens plan zoals weergegeven in onderstaande figuur:



zwart: modernistische woningen
groen: poortgebouw
blauw: andere waardevolle gebouwen
grijs: begijnhofmuur + overige muren

<p>2.3 De voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en bestaande niet-vervallen verkavelingen hebben voorrang op deze verordening.</p> <p>2.4 Verkavelingsvoorschriften die worden opgesteld vanaf de inwerkingtreding van deze verordening mogen niet strijdig zijn met de bepalingen van deze verordening.</p> <p>2.5 Het betreft een verordening inzake het behoud van het authentieke karakter van het Begijnhof. Zelfs indien wordt voldaan aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning, een omgevingsvergunning of melding. Het niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening vormt aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of melding.</p>	<p>De verordening is aanvullend op de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en bestaande niet-vervallen verkavelingen.</p> <p>Een verordening bevat algemene regels die niet in alle situaties tot kwaliteitsvolle projecten leidt of hinder naar de omgeving uitsluit. Een project dat aan de regels voldoet, is daarom niet ‘automatisch’ vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid.</p>
--	---

<p><u>Artikel 3: Verbod op slopen</u></p> <p>3.1 Er geldt een sloopverbod op de bestaande hoofdgebouwen en bebouwing die zichtbaar is vanaf het openbaar domein.</p> <p>3.2 In geval van vernieling door overmacht (bv. brand of ontploffing) of in het geval dat het gebouw verkrot is, kan heropbouw worden toegestaan.</p>	<p>Achterbouwen en constructies in de achtertuin die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein vallen niet onder dit voorschrift</p>
--	--

Artikel 4: Bouwvoorschriften

Algemeen

4.1 Voorliggende verordening tracht het authentieke karakter van het begijnhof te bestendigen. Iedere ingreep die dit authentieke karakter aantast moet worden geweerd.

4.2 Brievenbus

- Witte kleur
- Op de gevel of aan de rooilijn
- Afmeting maximum 50 x 40 cm

4.3 Schoorstenen

- Bestaande schouwen blijven wit gemetseld/geverfd
- Nieuwe schouwpijpen worden uitgevoerd in het zwart en zijn meegaand met het dak

4.4 Nieuwe bakgoten dienen naar oorspronkelijk model en kleur te worden uitgevoerd.

4.5 Zonnepanelen, boilers en schotelantennes zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Ze worden niet geplaatst op de gevel of het dakvlak aan straatzijde
- Ze zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein

Dak

4.6 Dakvlakramen zijn toegestaan. Het schrijnwerk dient in zwarte kleur te worden uitgevoerd.

4.7 De dakbedekking moet bestaan uit zwarte gegolfde dakpannen (matte afwerking).



De oorspronkelijke bakgoten hebben een ronde vorm en een lichtgrijze kleur.

Reclame

4.8 Enkel een sticker of zandstraling in het vlak van het raam op het gelijkvloers is toegelaten.

4.9 De reclame mag niet storend zijn in het straatbeeld. Enkel sobere kleuren (zwart/wit of grijs) zijn toegestaan.

Modernistische woningen (zie zwarte zones plan)

4.10 Er geldt een verbod op het oprichten van:

- Luifels
- Uitbouwen/erkers
- Balkons

die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein

4.11 Er geldt een verbod op uitbouwen in het voorste dakvlak



Gevel

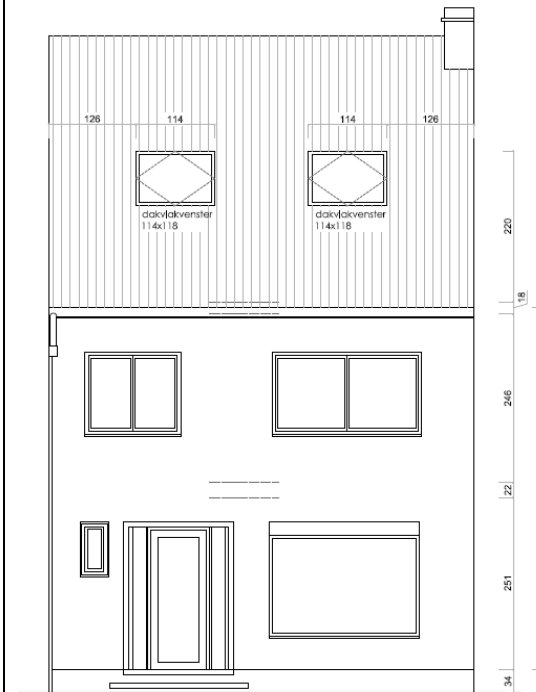
4.12 De kleur van de gevel dient wit te zijn. De volgende RAL kleuren zijn toegelaten: RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010 en RAL 9016 (zuiver wit, signaal wit, verkeerswit en cremewit).

4.13 Bestaande en nieuwe schrijnwerk dient wit te zijn.

4.14 De gevel dient te bestaan uit wit geschilderde bakstenen met rechthoekige muuropeningen en een zwarte bakstenen plint van maximum 50 cm.

4.15 De omkasting van de rolluiken en de rolluiken dienen een witte uitvoering te hebben.

4.16 De omlijsting van deuren dient te worden uitgevoerd in blauwe hardsteen naar historisch model en detaillering.



TYPE VOORGEVEL BEGIJNHOF

Isolatie voorgevel: De plaatsing van binnenisolatie betekent een delicate en met risico's gepaard gaande ingreep, gezien de onzekerheid over de juiste opbouw, de kwaliteit van de bestaande materialen, de uitvoeringskwaliteit en de klimaatbelasting. Nochtans is voor sommige gebouwen binnenisolatie de enige mogelijke techniek van na-isolatie. Belangrijk is om de juiste keuze te maken. Systemen voor binnenisolatie bestaan doorgaans uit meerdere componenten. Binnenisolatie levert pas de gewenste prestaties indien de te isoleren constructie, het isolatiemateriaal, het dampscherm en de afwerking op elkaar zijn afgestemd. Mits een degelijke diagnose van de bestaande gevel en een goed ontwerp is binnenisolatie in vele projecten toepasbaar en zijn de risico's beheersbaar.

Voortuin

In de voortuin gelden volgende specifieke bepalingen:

4.17 Verharding dient beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de deur. Autostaanplaatsen in de voortuin zijn niet toegelaten .

4.18 Afsluitingen of hagen zijn niet toegestaan.

4.19 Het oprichten van andere constructies is niet toegestaan.

4.20 Resterende oppervlakte kan ingevuld worden met gras, lage begroeiing, bloemenperken,...

Bomen, hagen of struiken hoger dan 0,50 m zijn niet toegestaan.

De voortuinen bepalen in sterke mate het beeld van het begijnhof. De voortuinen dienen dus in hun oorspronkelijke staat te worden hersteld. Afsluitingen en hagen schaden het authentieke karakter van het begijnhof.

Poortgebouw Pontstraat (zie groene zone plan)

Gevels

4.21 Er geldt een verbod op het oprichten van:

- Luifels
- Uitbouwen/erkers
- Balkons

Bestaande balkons mogen behouden blijven.

4.22 Het kunstwerk van Marc De Bruyn op de voorgevel dient behouden te blijven.

4.23 De kleur van de gevel dient wit te zijn. De volgende RAL kleuren zijn toegelaten: RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010 en RAL 9016 (zuiver wit, signaal wit, verkeerswit en cremewit). De bestaande bruine of grijze gevelsteen mag behouden blijven of mag wit geschilderd worden.

4.24 Bestaande raam- en deuropeningen moeten behouden blijven voor gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein.

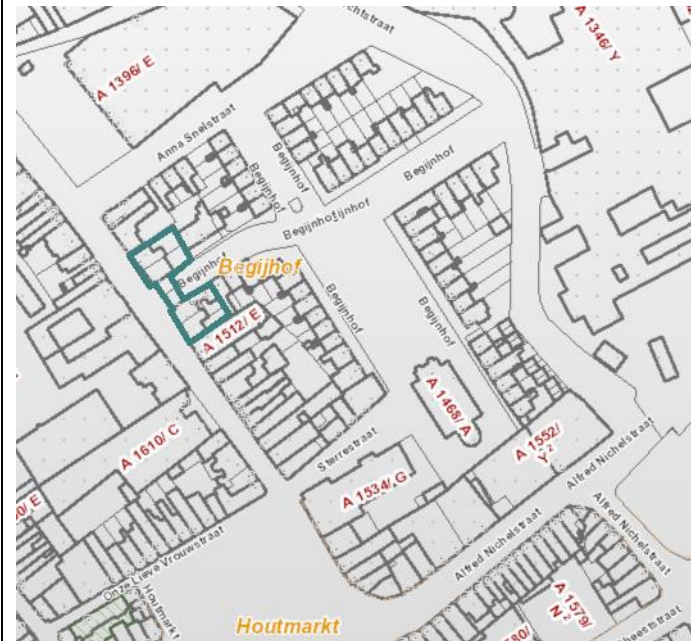
4.25 Bestaande en nieuwe schrijnwerk dient wit te zijn.

4.26 De omkasting van de rolluiken en de rolluiken dienen een witte uitvoering te hebben.

4.27 De bestaande balkons met stijlen mogen behouden blijven. De stijlen dienen wit geverfd te zijn.

4.28 De galerij aan de achtergevel mag niet worden dichtgebouwd.

4.29 Er geldt een verbod op uitbouwen in het dak.



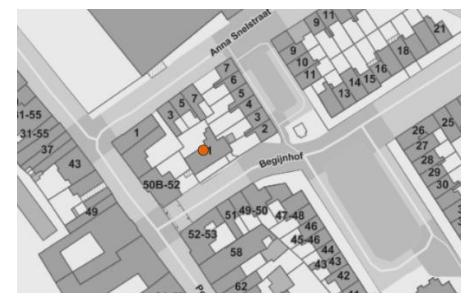
Andere waardevolle gebouwen (zie blauwe zones plan)



Herenhuis van 1878 (Begijnhof 1)

Neotraditioneel gebouw op een cartouche 1878 gedateerd, onder zadeldak (leien). Verankerde lijstgevel van zes travéeën en twee bouwlagen doorbroken door twee trapgevels. Natuursteen voor de plint, hoekketting, negblokken, steigergaten, en dergelijke. Eenvoudige daklijst. Rechthoekige vensters tussen kordons gevat. Ontlastingsbogen van bak- en natuursteen. Rechthoekige deur met bovenlicht en rondboogvormige natuurstenen nis.

4.30 Aan de bestaande voorgevel en het voorste dakvlak mag niet worden geraakt. Het materiaalgebruik, de dakvorm en de gevelindeling, zoals beschreven in de inventaris onroerend erfgoed, dient bewaard te blijven.



Twee neotraditionele huizen (Begijnhof 41 en 42)

Neotraditionele huizen uit midden 20ste eeuw met beluikte kruiskozijnen en rondboogdeurtjes.

4.31 Aan de bestaande voorgevel en het voorste dakvlak mag niet worden geraakt. Het materiaalgebruik, de dakvorm en de gevelindeling, zoals beschreven in de inventaris onroerend erfgoed, dient bewaard te blijven.



Begijnhofmuur

Het begijnhof is langs de kant van de Burchtstraat ommuurd met een bakstenen muur, bovenaan afgedekt met pannen.

4.32 De bestaande, bakstenen begijnhofmuur dient behouden te blijven in zijn huidige vorm of kan worden hersteld in eenzelfde baksteen. Het uniforme karakter dient te worden gerespecteerd.



Overige muren (zie plan)

4.33 De bestaande, bakstenen muren dienen behouden te blijven in de huidige vorm of kunnen worden behouden of herbouwd in een gelijkaardige baksteen. Het uniforme karakter dient te worden gerespecteerd.

4.34 Schrijnwerk in een bruine kleur uit te voeren die gelijkaardig is aan de kleur van de gevel.

4.35 Er kan geen hoofdtoegang genomen worden via de site van het Begijnhof.

Artikel 5: Inwerkingtreding

5.1 Deze verordening is van toepassing vanaf de eerste dag na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.

