



STAD AALST

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 1

***HOFSTADE -DENDERLAND EN
INDUSTRIEZONE***

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE HOFSTADE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 1 DENDERLAND - INDUSTRIEZONE

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. I : Algemeenheden

1. Bouwmachtigingen.

Verleende machtigingen met betrekking tot dit plan en zijn voorschriften vervallen indien er binnen het jaar, te rekenen van de betekening ervan aan de belanghebbende, geen gebruik is gemaakt.

De machtigingen dienen vooraf en in wettelijke vormen aangevraagd.

2. Verbodsbepalingen en verplichtingen.

- a) De gewone onderhoudswerken uitgezonderd, zijn alle werken, welke een toestand in strijd met dit plan en zijn voorschriften zouden scheppen of bestendigen, verboden.
- b) Alle vernieuwingen, verbouwingen van- of veranderingen aan het bestaande zijn uitgesloten, indien daardoor een afwijking van onderhavige voorschriften en tekeningen bestendigd of vergroot wordt.
Dit verbod geldt niet voor instand- en onderhoudswerken aan bestaande, ter uitsluiting van alle versterkings-en uitbreidingswerken.
Instand- en onderhoudswerken verstaan in dezelfde zin als deze die rechtsleer en rechtspraak gegeven hebben aan dezelfde termen gebruikt in art. 4 en 16 der samengeordende wetten op de politie der wegen.
- c) Zijn uitgesloten, alle werken die zichtbaar betonplaten of sintelsteen onder gelijk welke vorm verwerkt.
- d) Bij nieuwbouw- of verbouwingswerken dienen alle zichtbare gevels of muren en schouwkoppen dezelfde waarde te bezitten, harmonisch samen te horen en aan te sluiten bij het bestaand.
De vlakken der gemeenschappelijke muren die zichtbaar blijven, moeten afgewerkt of bijgewerkt worden overeenkomstig de hoofdgevels.
- e) Het is verboden aan gelijk welke gebouwen of inrichtingen, beplantingen, uitrustingen en reliëf van de bodem, iets tot stand te brengen of te wijzigen die het harmonische in zijn geheel binnen de grenzen van het B.P.A. zouden schaden of in tegenstrijd brengen.

3. Tegenstrijdigheden

- a) De schikkingen van het B.P.A. en zijn voorschriften vernietigen de tegenstrijdige beschikkingen van vroegere bepalingen.
- b) De schikkingen van het B.P.A. en zijn voorschriften hebben voorrang op de schikkingen van het Algemeen Plan van Aanleg.

- c) Behoudens de gevallen uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften hebben de grafische aanduidingen van het B.P.A. voorrang op de voorschriften.
- d) Beoordelingen van het B.P.A. en de interpretatie van onderhavige voorschriften, behoren aan het Gemeentebestuur en de Hogere Overheid.

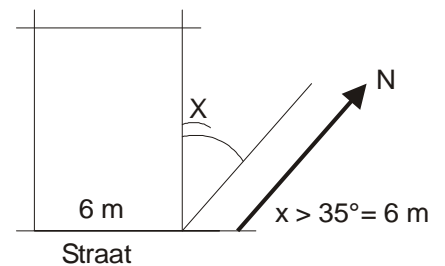
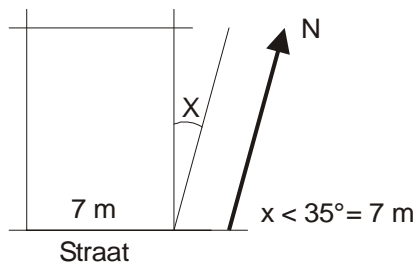
4. Rijksweg nr. 60

Welke ook de bestemming van de aangrenzende zone is, mag in geen geval toegang genomen worden tot de nieuwe omleidingsbaan van de rijksweg nr. 60. Zowel langs de bestaande rijksweg als langs de nieuwe omleiding dient een bouwvrije strook van 8m in acht genomen.

Art. II : Perceelsgrenzen

- 1) Bij elke verkaveling of herverkaveling zullen de perceelsgrenzen haaks gebracht worden op de verplichte bouwlijn of rooilijn- bouwlijn.
- 2) De huidige verkavelingen strijdig met de bepalingen van onderhavig B.P.A. dienen herzien. Bij gebrek aan overeenstemming zullen er geen machtigingen tot bouwen verleend worden.
- 3) De percelen of kavels die niet grenzen aan een openbare uitgeruste weg, worden niet als bouwgronden aanzien.
- 4) De verkavelingontwerpen dienen vooraf en langs het gemeentebestuur om, ter goedkeuring aan het bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening onderworpen te worden.
- 5) De percelen dienen minstens 35m diep te zijn met uitzondering van het hoekperceel. In elk geval dienen de percelen een minimum oppervlakte te hebben van 2.20 aren.
- 6) Minimum perceelsbreedte :
 - a. In gesloten bebouwing : min. 6m behalve voor de percelen gericht N.Z. (tot en met een afwijking van 35°) waar deze afstand 7m dient te zijn.
 - b. In halfopen bebouwing - ingesloten woningen : idem als voor gesloten bebouwing.
Kopgebouwen : 10m.
 - c. Open bebouwing : 17m.

Art. II 6



Art. III : Zone voor gesloten woningbouw

- 1) In deze zone mogen gebouwen opgericht worden in gesloten orde, binnen de op het plan aangegeven grenzen.
- 2) Deze zone is uitsluitend bestemd voor woonhuizen, handelshuizen en openbare gebouwen voor zover het openbaar nut van lokaal belang en van geringe omvang betreft (kinderverzorging, politie, enz.).
- 3) Gabariet
Kroonlijsthoogte : 6.10m
Dakhelling : 40°
Nokhoogte : 8m
Gebouwen die een reeks beëindigen (kopgebouwen) dienen een opengewerkte zijgevel te hebben, opgericht op minstens 3m van de laterale perceelsscheiding. Deze zijgevel dient afgewerkt in dezelfde materialen als de voorgevel.
Het is toegelaten bij percelen van voldoende breedte een opening te laten tussen de bebouwing mits een voorafgaandelijk akkoord tussen de belendende eigenaars, de zijgevel op dezelfde manier af te werken als de voorgevel.
De afstand van de vrije zijgevel tot de laterale perceelsscheiding zal minstens 4m moeten bedragen derwijze dat een opening tussen de onderscheiden gebouwen verwezenlijkt wordt gelijk aan minimum 8m.
- 4) - a. Dakvensters :
Zijn toegelaten voor zover de totale oppervlakte $1/3^{\text{de}}$ van het dakvlak waarin ze zijn ondergebracht niet overschrijden.
- b. Dakkapellen :
Zijn toegelaten voor zover hun totale lengte (in grondplan) de helft van de lengte van de gevel waarin ze zijn aangebracht niet overtreft.
- 5) Uitsprongen
- Kroonlijsten : 40cm
- Luifels : maximum 120 cm
- Balkons en loggia's, zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :
 - a) grondvlak gelegen boven de 2.70m te rekenen vanaf het peil van de afgewerkte stoep.
 - b) maximum uitsprong : 0.60m voor loggia's en 0.80m voor balkons en open borstweringDeze uitsprongen dienen minstens 0.80m van de laterale perceelsscheidingen verwijderd te blijven voor de uitsprongen rechtstreeks uitgevend op de openbare weg. In alle andere gevallen zal deze afstand 1.90m dienen te zijn. De lengte van de uitsprongen (in grondplan) mag de $2/3^{\text{de}}$ van de totale voorgevelbreedte niet overschrijden.
- 6) Open ruimten
Minstens $1/7^{\text{de}}$ van de totale oppervlakte dient open te blijven.
- 7) Verluchting, verlichting en bezonning
Elke bewoonbare plaats zal verplichtend rechtstreeks en op voldoende wijze met de buitenlucht in verbinding staan en moet behoorlijk rechtstreeks licht ontvangen.

Verblijfslokalen met primaire functie moeten voldoende rechtstreeks kunnen bezond worden.

8) Dakbekleding

Zijn uitsluitend toegelaten : pannen en natuurleien, en donkere eternieten schaliën.

9) Gevelmaterialen

Beton of sintelstenen zijn verboden. Indien baksteen gebruikt wordt moet deze van het normaal formaat zijn.

10) Woningbreedte

De ingesloten woningen zullen minstens 6m breed zijn, behalve voor de percelen gericht N.Z. (tot en met een afwijking van 35° van deze richting) waar de woningen 7m breed dienen te zijn.

Art. IV : Zone voor half open bebouwing

1) Bestemming

- a) Gebouwen in half open orde, t.t.z. huizengroepen van hoogstens 4 huizen per groep, binnen de op het BPA aangegeven grenzen.
Gekoppelde woningen en handelshuizen zijn eveneens toegelaten. Alleenstaande woningen zijn eveneens toegelaten. In dit geval is in tegenstrijd met de grafische aanduiding op het BPA een bouwdiepte van maximum 15m toegelaten.
Bijgebouwen zijn voor alleenstaande woningen niet toegelaten.
Deze alleenstaande woningen dienen integraal te voldoen aan art. V.
- b) Deze zone is uitsluitend bestemd voor eengezinswoningen, handelshuizen en openbare gebouwen, voor zover het openbaar nut van lokaal belang en van geringe omvang betreft (kinderverzorging, politie enz.).

2) Gabariet

Volgende gabarieten zijn toegelaten op voorwaarde dat al de huizen van eenzelfde groep, hetzelfde gabariet hebben :

- a) kroonlijsthoogte 6,10m
 dakhellingen 40°
 nokhoogte 8m
- b) kroonlijsten 8,80m
 dakhelling 5°
 terrasdaken zijn niet toegelaten.

3) Open ruimten tussen de zijgevels

- a) De kopgebouwen van een groep huizen dienen de vrije zijgevels op minstens 4m van de laterale perceelsscheiding opgetrokken te worden.
- b) Alleenstaande woningen :
 De afstand van de vrije gevels tot de laterale perceelsscheiding dient minstens 5m te bedragen.
 Vrije zijgevels dienen opengewerkt. De afstanden mogen teruggebracht worden tot 3m voor het geval dat het een perceel betreft dat gelegen is tussen twee percelen, die op het ogenblik van het van kracht worden van het onderhavig BPA

reeds bebouwd zijn.

In geval herverkaveling onmogelijk is kunnen afwijkingen toegestaan worden mits aan de voorwaarden van het Algemeen Plan van Aanleg (Gewestplan) voldaan zijn.

4) Materialen

Beton of sintelsteen zijn verboden. Indien baksteen gebruikt wordt moet deze van normaal formaat zijn.

Dakbedekkingen : pannen of natuurleien voor **hellende daken**. Zink, koper, materialen op basis van bitumen (al dan niet bedekt met aluminiumblad) voor **licht hellende daken**.

5) Uitsprongen : zie art. III, 5

6) Dakvensters : zie art. III, 4

7) Verluchting, verlichting en bezonning : zie art. III, 7

8) Architectuur

Al de woningen van een zelfde groep dienen een architecturale eenheid te vormen, ze dienen allen in dezelfde stijl opgetrokken, eenvormige gevelmaterialen en dakbedekkingen; zelfde kroonlijst, nokhoogte en dakhelling. De eerstgebouwde woning van een bepaalde groep wordt als basis genomen.

9) Woningbreedte

a) voor ingesloten woningen : zie art. 3.1

b) voor kopgebouwen : min. 6m

c) voor alleenstaande woningen : min. 7m

Art.V : Zone voor open bebouwing

1) Vorm

Gebouwen in volkomen open orde, t.t.z. alleenstaande woningen (villa's) of tweewoonsten als een eenheid opgevat.

2) Bestemming

Uitsluitend eengezinswoningen of gebouwen van openbaar nut met lokaal belang en van geringe omvang.

3) Gabariet

a) voor alleenstaande woningen :
kroonlijsthoogte : minimum 3m
dakhelling : van 5° tot 60°

b) voor tweewoonsten :
kroonlijsthoogte : 6,10m
dakhelling : van 5° tot 60°

In geen geval zijn terrasdaken toegelaten. Voor tweewoonsten kan maar een bouwvergunning afgeleverd worden voor zover de bouw van een koppelwoningst gelijktijdig gebeurt, van een zelfde architectuur is en voldoet aan art. IV, 8.

4) Open ruimten tussen de zijgevels

- a) Alleenstaande woningen : de vrije zijgevels dienen 5m van de laterale perceelsscheiding verwijderd te blijven.
 - b) Koppelwoningen : deze afstand bedraagt 4m zie verder art. IV, 3, met verwijzing naar alg. Plan van Aanleg (gewestplan).
- 5) Materialen : zie art. IV, 4
 - 6) Uitsprongen : zie art. III, 5
 - 7) Dakvensters : zie art. III, 4-a
 - 8) Dakkapellen : zie art. III, 4-b
 - 9) Verluchting, verlichting, bezonning : zie art. III, 7

Art. VI : Zone voor bijgebouwen

1) Bestemming

Bijhorigheden bij de woning – dienstlokalen, bergplaatsen, lokalen voor artisanale bedrijvigheid (voor zover deze niet storend is voor het rustige karakter van de wijk).

2) Gabariet

- a) De bijgebouwen moeten minstens 4/7de van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw vrijlaten.
- b) Kroonlijsthoogte : maximum 3,50m
- c) Dak : hellende daken max. nokhoogte 4,50m
Platte daken zijn toegelaten.

Voor kopgebouwen dienen de bijgebouwen onder het dak van het hoofdgebouw geïntegreerd (doorlopend dak van het hoofdgebouw).

De maximum bouwdiepte bedraagt in elk geval 5m.

Wanneer het hoofdgebouw de voorziene bouwdiepte van 12m niet gebruikt, kan in geen geval een bijgebouw van meer dan 5m worden toegelaten. Voor speciale gevallen kan toepassing van de afwijkingsclausule voorgesteld worden.

3) Materialen : zie art. IV, 4

Art. VII : Zone voor koeren en hoven

1) Bestemming

- 1) Bij gesloten woningbouw, is in de voorziene zone voor koeren en hoven, elk gebouw verboden.
- 2) Bij halfopen bebouwing zijn toegelaten, onder volgende voorwaarden :
 - a).- kleine bergplaatsen (tuingerief, fietsen enz.)
 - b).- serres
 - c).- hokken voor kleinvee en huisdieren indien de zone voor koeren en hoven minstens
 - 2a. oppervlakte heeft
 - d).- autobergplaatsen van maximum 22 m².

- 3) Voor alleenstaande woning zonder verdieping (bungalow) mag de garage begrepen zijn in het hoofdgebouw en dan ook ligging hebben in de zone " koeren en hovingen" zodat de voorziene bouwdiepte van 17.00m mag overschreden worden.

Voorwaarden.

1. De totale oppervlakte van A.B.C. en D. tezamen mag niet groter zijn dan 1/10 van de totale oppervlakte van de zone bestemd voor koeren en hovingen.
2. Deze gebouwen dienen gelegen te zijn op minstens 10.00m van de achtergevel van het bijgebouw (zo er een is, zoniet van het hoofdgebouw).
3. Deze constructies mogen opgericht worden met een muur op de perceelsscheiding voor zover deze muur niet langer is dan 5.00m
4. Bij open bebouwing : idem als onder art. VII 2) (halfopen bebouwing).

2) Gabariet

Kroonlijsthoogte : 2.60m

Max. nokhoogte : 4.20m

3) Architectuur

De constructies in koeren en hovingen dienen van dezelfde vorm te zijn als de hoofdgebouwen.

Hun vorm en uitzicht moet der wijze zijn dat het past in het kader en het landschap.

In geen geval mogen hier hokken opgericht worden die geenszins passen in het kader.

- 4) Alle constructies dienen minstens 8.00m verwijderd te blijven van de rooilijn met de rijksweg. Als afsluitingen op de rooilijn zijn toegelaten : muurtjes in baksteen, natuursteen, smeedwerk, houten palissaden, (tot een max. hoogte van 60cm) en hagen (tot max. hoogte van 1.20m)

Art. VIII : Landbouwzone

Zijn enkel toegelaten :

- 1) Land- en tuinbouwuitbatingen van minstens 2.000 m² met minimum perceelbreedte van 40.00m.

Alleen deze gebouwen mogen opgericht worden die nodig zijn voor de uitbating van het bedrijf (bedrijfsgebouwen en woning van de uitbater).

Deze gebouwen moeten minstens zo ver van de perceelsscheiding gebouwd worden, als ze hoog zijn met een minimum van 4.00m.

- 2) Lichte nijverheid, voor zover de verhouding bebouwd en niet bebouwd gedeelte van de eigendom niet schaadt aan het algemeen uitzicht van de landbouwzone, zijn toegelaten.

Alleen deze gebouwen mogen opgericht worden die nodig zijn voor uitbating van het bedrijf (bedrijfsgebouwen) behalve voor de zone van 10.00m diep, te rekenen vanaf de bouwlijn langs de openbare weg, dienen de gebouwen zo ver van de laterale perceelsscheiding verwijderd te blijven als ze hoog zijn (hoogte te rekenen tot aan de kroonlijst) met een minimum van 5.00m.

In de zone van 10.00m waarvan hoger sprake, mag geen gebouw of nijverheid opgetrokken worden, maar dient een aangepaste beplanting aangebracht in de open ruimte rondom de nijverheidsgebouwen.

Alleen lichte industrie kan toegelaten worden, die niet schadelijk is voor het rustig karakter van de omgeving, reuk, rook, stof, trillingen, geluid, enz.)

Het perceel moet minstens 2.000 m² beslaan met minimum breedte van 40.00m.

- 3) Alle constructies dienen minstens 8.00m verwijderd te blijven van de rooilijn met de rijksweg. Als afsluitingen op de rooilijn zijn toegelaten : muurtjes in baksteen, natuursteen, smeedwerk, houten palissaden (tot een max. hoogte van 60cm en hagen (tot een max. hoogte van 1.20m)

Art. IX : Zone voor park (ouden van dagen)

Is slechts toegelaten voor het oprichten van gebouwen die volstrekt noodzakelijk zijn voor een normaal en rationeel gebruik van de zone.

De gebouwen dienen zo ver van de perceelsscheidingen verwijderd als ze hoog zijn, met minimum van 4.00m.

Alle constructies dienen minstens 8.00m verwijderd te blijven van de rooilijn met rijksweg. Als afsluitingen op de rooilijn zijn toegelaten : muurtjes in baksteen, natuursteen, smeedwerk, houten palissaden (tot een maximum hoogte van 60cm en hagen (tot een max. hoogte van 1.20m)

Art. X : Zone met bouwverbod (groene zone)

Het is verboden in deze zone gelijk welk gebouw op te richten, welke ook de bestemming is.

Beplanting mag evenwel aangebracht worden.

Art. XI : Nijverheidszone

Uitsluitend voorbehouden voor het oprichten van nijverheidsgebouwen en daarbijhorende administratieve complexen.

Is ten uitzonderlijke titel toegelaten, het oprichten van woningen voor de eigenaars en het personeel met de bewaking of het onderhoud belast en die door de aard van hun functie in de onmiddellijke nabijheid van de bedrijven moeten gehuisvest worden.

Open ruimten.

1. Minstens 1/3 van de totale perceeloppervlakte dient open te blijven.

2. Minstens 5.00m van de perceelsscheiding zal een nonaedificandy zone voorzien worden. In deze zone zal de eigenaar die de nijverheid inplant een groene beplanting aanbrengen van :
 - a) Langs de tegenovergestelde richting der overheersende winden, verplichtend de hoogstammige beplanting toepassen.
 - b) De overige richtingen een groene beplanting die hoogstammig mag zijn, maar die in elk geval moet bijdragen tot de harmonische vorm van het geheel.

Art. XII : Voortuinstrook

Zijn alleen toegelaten het planten van sierheesters en graspleintjes. Afsluitingen mogen op de rooilijn aangebracht worden.

Muurtjes in baksteen, natuursteen of afsluitingen in smeedwerk tot max. hoogte van 0.60m

Afsluitingen mogen op de rooilijn aangebracht worden :

- a) In de zone voor halfopen woningbouw.

Muurtjes in baksteennatuursteen of afsluitingen in smeedwerk van max. 0.60m. Hagen met max. hoogte van 1.00m eventueel versterkt met stijltjes in bewapend beton op, minimum 1.50m van elkaar.

- b) In de zone van open- en koppelwoningbouw.

Uitsluitend hagen zoals vermeld onder a) hierboven.

Art. XIII : Sportplein

Bestemming – park – sport – spel .

Zijn toegelaten de gebouwen die noodzakelijk zijn voor een rationeel gebruik van de zone.

De afstand van deze gebouwen tot de perceelsgrens zal behalve in het geval van de rooilijn minstens zo groot zijn als het gebouw hoog is. De oppervlakte van deze gebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan 1/5 van deze oppervlakte van de zone.

Art. XIV : Perceelsscheiding

- a) percelen in de zone van **gesloten bebouwing** zijn toegelaten, muren in opgevoegd baksteenmetselwerk tot max. 2.00m hoogte en tot max. 10.00m achter de achtergevel van het bijgebouw, in de verlenging hagen van max. 1.50m hoogte.
- b) percelen in de zone **van halfopen bebouwing**, muren zoals onder, a) met max. 5.00m in plaats van 10.00m. in de verlenging hagen zoals onder a).
- c) Open- en koppelwoningen uitsluitend hagen van 1.50m hoogte eventueel versterkt met betonstijlen en onder aan een betonplaat van max. 0.50m hoogte.

Art. XV : Openbaar groen

In deze zone is alleen groenbeplanting toegelaten in de vorm van parkjes en verkeerseilanden. Decoratieve elementen zoals fonteinen, standbeelden, rustbanken enz. zijn eveneens toegelaten.

Afwijkingsclausule – Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen, wat betreft de hoogte en de breedte van de gebouwen, afwijkingen worden toegestaan door de heer Minister van Openbare Werken of zijn afgevaardigde.

Plan opgemaakt te Hofstade, op 15.09.1962

De ontwerper, Leonce Lievens Architect.