

PROVINCIE : OOST - VLAANDEREN

STAD : GERAARDBERGEN

DE STEDENBouw
is bevestigd en gevoegd te worden
bij het Besluit van heden

Nr. 107017

Brussel, 13-2-1980

De Stadssecretaris voor de
Nederlandse Gemeenschap en
het Vlaamse Ruim,
(get) P. Akhremans

Stedebouwkundige

Voorschriften

B.P.A. nr. 1

„ROOD KRUISSTRAAT”

Voor eensklindend afschrift
De wijk Adjunct Wijkmeester
J. MEUNIER

13-2-1980

Ir. lic. stedebouwkundige
Erik De Ruysscher
St. Christianastraat, 25
9330 DENDERMONDE

HOOFDSTUK I - ALGEMENE BEPALINGEN

- Art. 1. Onderhavige voorschriften verduidelijken de grafische voorgestelde normen, zij geven ook bedoelingen weer, welke uiteraard niet grafisch kunnen voorgesteld worden.
Deze bepalingen dienen aangevuld door de schikkingen genomen in uitvoering van de artikelen 59 tot 62 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22.4.70 en 22.12.70.
De bestaande gemeentelijke verordening blijft van kracht in de mate dat zij niet strijdig is met de voorschriften van het plan.
In geval van tegenstrijdigheid hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.
- Art. 2. Al stemt de bouw-of verkavelingsaanvraag overeen met de voorschriften van het plan, kan het college van burgemeester en schepenen niettemin bij het uitreiken van de vergunning, voorwaarden opleggen in verband met de aangewende materialen voor gevels en daken, anderzijds in verband met de gezondheid en de stevigheid van de gebouwen alsook in verband met hun brandbeveiliging.
- Art. 3. De openbare gebouwen alsmede werken welke verband houden met gemeenschapsuitrusting kunnen in alle zones opgericht en uitgevoerd worden onder voorwaarde dat zij niet indruisen tegen de algemene bestemming van de zone.
De konstrukties moeten dan voldoen aan de normen van die zone.
- Art. 4. Alle vormen van aanplakken, reclame maken en opschriften zijn onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 5. Perceelsindeling bij verkaveling.
Bij verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de grenzen der percelen haaks op de bouwlijn worden gebracht tot op minstens 20,-m vanaf de bouwlijn, desnoods door uitwisseling of aankoop.
In gesloten bebouwing zal de breedte der percelen minimum 7,-m bedragen bij half-open bebouwing 11,-m voor hoekpercelen en 7,- m voor de overige. Een mindere breedte in enig punt van de bebouwbare strook is niet toegelaten.
De zijdelingse bouwvrije strook is minimum 4,- m breed.
- Art. 6. Perceelsafsluitingen
a) met de openbare weg
Langs de gesloten bouwzone zonder achteruitbouwstrook is het toegelaten op de bouwlijn muren op te trekken van 2.10 m hoogte gemeten t.o.v. het voetpad. Deze muren worden opgetrokken in dezelfde materialen als de gevels van het gebouw waarvan ze deel uitmaken, ze zullen een esthetisch uitzicht hebben.
In gesloten bouwzone met achteruitbouwstrook en in half-open en open bebouwing zijn slechts steunmuurtjes toegelaten, te bouwen op de rooilijn en op de perceelsscheiding van de voorhofjes. Ze hebben een maximum hoogte van 0.50 m. Hier zijn ook toegelaten levende hagen van dezelfde hoogte.

b) Afsluitingen der binnenkoeren

In gesloten bebouwing alsmede op de bebouwde perceelsgrens van de half-open bebouwing mogen deze in baksteen of andere vaste materialen geschieden voor zover zij niet zichtbaar zijn van de openbare weg.

In open bouwzone en op de niet bebouwde perceelsgrenzen van de half-open bouwzone zijn slechts hagen toegelaten of betonpalen met draad. Tussen de betonpalen mag 1 plaat geschoven worden van max. 0.50 m hoogte vanaf de grond.

Art. 7. Rook-en verluchtingskanalen

Alle delen in metselwerk die boven de dakvlakken uitsteken moeten alszijdig met het voorgevel materiaal afgewerkt worden. Asbestcement-buizen als rook-en verluchtingskanalen, welke zichtbaar zijn van op het openbaar domein, zijn niet toegelaten.

HOOFDSTUK II - BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art. 8. Strook voor gesloten bebouwing

a) Bestemming

Uitsluitend woongebouwen, handelsinrichtingen en alle andere gebouwen die tot een gemengde woonwijk behoren.

b) Plaatsing

Binnen de op plan aangeduide grenzen. De bouwwerken worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de uiteinden van de strook waar de zijgevel eveneens als open gevel wordt opgevat.

c) Hoogte

Aantal bouwlagen zoals op het plan aangeduid. De hoogte van de kroonlijst voor een gebouw met één verdiep is op 6,- m gesteld. De hoogte is te bepalen ten opzichte van de as van de weg.

d) Breedte

De minimum breedte van een woning is 7.00 m voor de nieuw te verkavelen gronden.

e) Dakvorm

Voor een gebouw met één verdiep is een zadeldak verplichtend met helling naar de niet gemeenschappelijke gevels onder 45°. De nokken der daken liggen in elkaars verlengde op 5,- m achter de voorgevellijn, wat ook de bouwdiepte weze. Wanneer nochtans een woninggroep in zijn geheel wordt opgericht mag worden afgeweken van voornoemde afstand ten opzichte van de voorgevellijn, op voorwaarde dat de nokken op gelijke hoogte in elkaars verlengde liggen.

Twee standvensters mogen in elk dakvlak aangebracht worden, minstens op 0.60 m van de gemene gevels en met totale breedte maximaal 2/3 van de voorgevelbreedte.

f) Materialen

De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn uit oogpunt der materialen. De nieuwbouw moet rekening houden met de reeds bestaande gebouwen of diegene waarvoor reeds een bouwvergunning werd afgegeven. Voor hellende daken bestaat de bedekking uit zwarte pannen of zwarte leien.

g) Uitzicht der gevels

Uitsprongen op de bouwlijn van meer dan 0.10 m tot op 2.50 m hoogte en van meer dan 0.60 m boven 2.50 m hoogte zijn verboden.

h) Autobergplaatsen

Private autobergplaatsen zijn alleen op het gelijkvloers toegelaten met dien verstande dat per 7.00 m voorgevelbezetting slechts één één garagepoort op de openbare weg uitgeeft.

i) Afwijkingen

Indien in een gesloten bouwzone een afwijking wordt aangevraagd in verband met achteruitbouw, kan het gemeentebestuur in overeenstemming met het bestuur van stedenbouw, toelating hiervoor verlenen op voorwaarde dat de nodige schikkingen getroffen worden om de aldus zichtbaar geworden blinde gevels tot open gevels te verwerken en de bouwvrije zijdelingse stroken van 4,-m geëerbiedigd blijven.

Art. 9. Strook voor half-open bebouwing

 Zijn toegelaten : groepen van 2 tot maximum 4 woningen

a) Bestemming

Woonhuizen en handelsinrichtingen

b) Plaatsing

Binnen de op het plan aangeduide grenzen. De gebouwen worden met gemeenschappelijke gevel opgericht op de bebouwde perceelsgrens en met een 4.00 m brede bouwvrije zijstrook langs de niet bebouwde perceelsgrens.

c) Hoogte

Aantal bouwlagen zoals op het plan aangeduid. De hoogte van de kroonlijst voor een gebouw met één verdiep is op 6.00 m gesteld. De hoogte is te bepalen ten opzichte van de as van de weg.

d) Breedte

Zie artikel 8 d

e) Dakvorm

Een zadeldak is verplichtend, onder helling van 35 tot 45° naar de gevels evenwijdig aan de bouwlijn of naar de niet gemeenschappelijke gevel.

De nokken van de daken liggen in elkaars verlengde op 5,- m achter de voorgevellijn, wat ook de bouwdiepte weze. Wanneer nochtans een woninggroep in zijn geheel wordt opgericht mag worden afgeweken van voornoemde afstand t.o.v. de voorgevellijn op voorwaarde dat de nokken op gelijke hoogte in elkaars verlengde liggen.

Standvensters zijn niet toegelaten.

f) Materialen

Zie artikel 8 f

g) Uitzicht der gevels

De vrije gevels van een woning worden in dezelfde materialen opgetrokken.

Verder zie art.11 strook voor voortuinen

h) Autobergplaatsen

Autobergplaatsen zijn in de hoofdbouw slechts toegelaten op het gelijkvloers.

Zie verder art.13 strook voor tuinen.

i) Afwijkingen

In de strook voor half-open bebouwing mogen villa's gebouwd worden

Art.10. Strook voor bijgebouwena) Bestemming

De konstrukties kunnen dienstig zijn als woning, keuken, werkplaats, garage.

b) Plaatsing

Binnen de op het plan aangeduide grenzen

c) Hoogte

Maximum 3.00 m

e) Dakvorm

Plat dak

f) Materialen

Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de aanpalende woonstraat worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze van de voorgevel van de hoofdbouw

Art.11. Strook voor voortuinena) Bestemming

Beplantingen, hetzij lage beplanting of bomen, op voorwaarde dat deze laatste minstens 2.00 m van de perceelsgrens blijven en verspringen met de bomen van de wegbeplanting.

Het is verboden dat de zichtbaarheid voor het verkeer gehinderd wordt.

b) Verhardingen

In de voortuinstrook zullen slechts verharde toegangen van max. 3.00 m breedte mogen aangelegd worden. De wegen naar garagepoorten of ingangen zullen een maximum helling van 0.04 m per meter niet mogen overtreffen.

Afrit voor garages of toegangen gelegen beneden het peil van het voetpad zijn niet toegelaten.

c) Afwijkingen

Voorbouwen, erkers, portalen, open baloons en andere uitsprongen die het fraai uitzicht der gebouwen bevorderen, worden met uitzondering voor gesloten bebouwing toegelaten op voorwaarde dat ze ten hoogste slechts met een vierde van de breedte van de strook van achteruitbouw buiten het vlak van de gevel uitsteken en dat ze op een afstand van de naburige eigendom blijven gelijk aan de toegelaten uitsprong.

Art.12. Zijdelingse bouwvrije strook

a) Bestemming

De zijdelingse bouwvrije strook naast de gebouwen in de gesloten bouwzone bij half-open bouwzone en open bouwzone is bestemd voor beplanting of verharde toegang. De zijdelingse bouwvrije strook heeft een diepte gelijk aan de diepte van de hoofdbouw met een minimum van 20.00 m.

b) Verhardingen

Artikel 11 b) is van toepassing

Art.13. Strook voor tuinen

a) Bestemming

De aanleg van hovingen, beplantingen, speelruimte

b) Afwijking

Op deze strook is het toegelaten autobergplaatsen op te richten met max. oppervlakte van 40.00 m². Deze konstrukties zijn in te planten op de perceelsgrenzen, zoniet op minstens 3.00 m afstand van de perceelsgrenzen.

De gevels, zichtbaar vanaf deaan het perceel palende openbare weg zijn in dezelfde materialen als de hoofdbouw op te richten. De konstrukties hebben een plat dak met een maximale hoogte van 3.00 m.

Art.14. Strook voor autobergplaatsen

a) Bestemming

Berging van auto's

b) Plaatsing

Binnen de op het plan aangeduide grenzen

c) Hoogte

Maximaal 3.00 m

d) Dakvorm

Plat dak

e) Materialen

De gevels zichtbaar vanaf de openbare weg zullen in duurzame en waardige materialen opgetrokken worden.

De konstruktie van de autobergplaatsen is zodanig dat het dak vanaf de begane grond onzichtbaar is.

Art. 15. Zone voor hoogbouw (+ 3 ha 40 a)

De inplanting van elk bouwwerk gebeurt overeenkomstig het plan. De zone bestemd voor hoogbouw mag maximaal 100 woongelegenheden omvatten of 1 woongelegenheid per 170 m² bodemoppervlakte. De inplanting van de gebouwen moet gelijktijdig voor de 100 woongelegenheden gebeuren in de op plan getekende zone. De bewoonbare vloeroppervlakte van de 100 woongelegenheden, met uitsluiting van kelders en gemeenschappelijke gangen en trappen mag 15.000 m² niet overtreffen terwijl de bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 5.000 m² moet zijn. De gebouwen mogen 3 bouwlagen tellen met dien verstande dat de 2e en 3e bouwlaag in het dak verwerkt worden. Het niveau van de 2e bouwlaag is kroonlijsthoogte. Een dak met helling 45° is verplichtend, en af te dekken met zwarte leien. De onderste bouwlaag mag max. 3.00 m boven het bestaande maaiveld gelegen zijn zodat autoberging onder de gebouwen mogelijk is. Naast de gebouwen mag deze autoberging op hetzelfde niveau uitgebreid worden met maximaal 50 autostandplaatsen voor gans de hoogbouwzone. Alle autobergplaatsen worden afgedekt door de hoogbouw ofwel met terrassen of tuinaanleg. De oppervlakte niet bezet door de hoogbouw, is verplichtend aan te leggen als groenzone.