





voorschriften bpa nr. 147 Damse Vaart Zuid-West

goedgekeurd dd. 20/10/1998

tabel bouwzones

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			max.% bezetting	breedte in m.		bouwdiepte in m.				aantal bouwl.		max v/t	dak		uitbouwen
		rooilijn	zijkavelgrens	achterkavel		kavel	gevel	gelijkvloers		verdiep		min	max		dakvorm	dakhelling	
								min	max	min	max						
1		zp	0/3	8	50			-	15	-	12	-	3		D/PL		
2		zp	0/3	8	25			-	zb	-	zb	-	2		D/PL		
3		zb	zb	zb	50			-	-	-	-	-	zb		D/PL		
4		zp	0/3	0/3	80			-	-	-	12	-	3		D/PL		

tabel open ruimten

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			volume			dakvorm	dakhelling
		zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	max. % bezetting	maximum m ² oppervlakte	max. aantal bouwlagen		
21		-	-	-	0	0	-	-	
22		-	-	-	0	0	-	-	
23		-	-	-	0	0	-	-	
24		0/2	0/2	2	-	30	1	D/PL	

bestemmingen per zone

Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 4, 15, 18, 19, 20

Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

A Ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen, waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf.

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

H1 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, go-carting en dergelijke).

Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 1, 3, 4, 18, 21

Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

H2 Handel, detailhandel, kantoren met uitsluiting van horeca.

Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 22

Hoofd- en nevenbestemming

b06 Zie bemerking 6

Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 14

Hoofdbestemming

A Ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen, waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf.

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

W1 Eengezinswoningen.

Nevenbestemming

H1 Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken, go-carting en dergelijke).

Zone 21

bemerking(en) bij deze zone: 5, 10, 18, 22

Hoofdbestemming

V Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein).

Zone 22

bemerking(en) bij deze zone: 11, 12, 13, 18

Hoofdbestemming

T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 80cm toegelaten.

Nevenbestemming

R Verharding voor voetpaden, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen mogen maximum 1/3 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximumoppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van deze zone.

Zone 23

bemerking(en) bij deze zone: 5

Hoofdbestemming

Q Zone voor waterloop.

Hoofdbestemming

- K Koeren en hovingen; deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel 1 en in principe bestemd als open ruimten. De bebouwingsmogelijkheden volgens de aangeduide zone blijft.

Nevenbestemming

- B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

bemerkingen

- 1 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden enkel de bepalingen van zone 24 waarbij de maximum bezetting vermeld in tabel 1 kolom 8 van toepassing blijft voor het volledig perceel binnen deze zone.
-
- 2 De bebouwing, met aanduiding -2.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangestipt, heeft een stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient maximaal behouden te blijven wat betreft structuur en substantie en kan enkel worden vervangen indien de voorgestelde nieuwbouw een verrijking inhoudt van het straatbeeld. Eventuele herstellingen, en/of verbouwingen, dienen volledig in functie te staan van het behoud van het stadslandschappelijk waardevolle karakter van deze bebouwing.
-
- 3 Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt.
Als gevolg hiervan zijn bedrijvigheden in de sector afvalverwerking en afvalopslag binnen deze zone verboden en kunnen voor het overige enkel die bedrijvigheden worden toegelaten, die inzake milieuhinderaspecten voldoen aan volgende strikte voorwaarden :
- de bouw, inrichting, inplanting en uitrusting dient zo te gebeuren dat de directe omgeving in geen geval belast kan worden door rook, stof, zand, stank of eventuele andere uitwasemingen, noch aanleiding kan geven tot aantasting van natuur, groen, gewassen en dergelijke;
 - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht vanuit de inrichting naar de omgeving te beperken en elke overschrijding van het achtergrondgeluidsniveau in de woonomgeving (zowel in open lucht als in bewoonde lokalen) te voorkomen, en dit volgens de best beschikbare technieken.
 - stapelen, opslag, verwerking van afvalstoffen in open lucht is verboden;
 - de nodige voorzieningen dienen te worden getroffen opdat het lozen van afvalwater, op- en overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewateren, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstoppem van de riolering;
 - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken;
 - de inrichtingen, inclusief op- en overslag stapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
 - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.
-
- 4 De vormgeving van de bouwwerken in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.
-
- 5 Binnen deze zone, op de plaatsen met aanduiding -5.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) zijn bestaande enkelvoudige bomenrijen en struwelen aanwezig. Maximaal behoud van de bestaande lineaire beplanting binnen deze zone is gewenst.
-
- 6 De bestaande bedrijfsactiviteit van het bedrijf nv Mouterij Huys, nl. mouterij, mag behouden blijven tot de vervalddag van de lopende milieuvergunning, nl. 02.12.1998. Deze bedrijfsactiviteit mag na deze vervalddag nog maximum 1 jaar behouden blijven voor zover er een tijdelijke milieuvergunning wordt afgeleverd in functie van de overplaatsing van het bedrijf. Na deze vervalddag geldt voor de gronden van de nv Mouterij Huys en voor de overige gronden binnen deze zone als bestemming: woningen, kantoren, openbaar nut, parking, met uitsluiting van handel, lunapark, dancing en go-carting en dergelijke.
De afstand tot de rooilijn moet bij nieuwbouw minimum 5m bedragen, tenzij wordt aangebouwd tegen bestaande bebouwing, waarvan de bouwlijn zich dicht tegen de rooilijn bevindt.
De afstand tot de zij- en achterperceelsgrens moet minimum 3m bedragen tenzij kan worden aangebouwd tegen een bestaand gebouw. Bij nieuwbouw moet de afstand tot de aanpalende tuinen in de zone 1 minimum 5m bedragen, onverminderd de bepalingen inzake de hoogte cf. de

volgende alinea.

Onverminderd de bepalingen van bemerking 4 mag de maximale bouwhoogte in deze zone 4 bouwlagen (en dakverdieping) bedragen, uitgezonderd binnen een strook van 50m vanaf de achterperceelsgrens van de eigendommen horend bij zone 1, waarin de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen mag bedragen. In de dakverdieping mag maximaal één woonlaag worden voorzien. De maximum nokhoogte van de gebouwen in de zone wordt beperkt door de volgende regel : de maximum nokhoogte staat in functie van de afstand t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen van percelen die deel uitmaken van een andere zone en wordt gerekend vanaf het maaiveld ter hoogte van de rooilijn. Deze hoogte is maximum gelijk aan $4m + a/2$, waarbij a gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens, niet zijnde de rooilijn. De totale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 18m.

-
- 7 Binnen deze zone met aanduiding -7.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) dient een groenscherm te worden aangeplant met een breedte van 5m.
Het is een bouwvrije strook met opgaand groen van o.a. hagen, heesters, hakhout en hoogstammige bomen.
-
- 8 De maximum nokhoogte van de gebouwen in de zone vanaf 15 m achter de rooilijn wordt beperkt door de volgende regel : de maximum nokhoogte staat in functie van de afstand t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen van percelen die deel uitmaken van een andere zone en wordt gerekend vanaf het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.
Deze hoogte is maximum gelijk aan $3m + a/2$, waarbij a gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens. De totale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 7m.
-
- 9 Buiten de circulatiezone dient er 1 boom per 5 parkeerplaatsen of garages te worden aangeplant. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats en de vrije ruimte onder de boom moet volledig worden beplant.
-
- 10 Bestaand bomenbestand dient behouden te worden en waar nodig aangevuld. Bij eventuele heraanleg of herprofilering van de Damse Vaart Zuid dient een wandel - en fietsroute te worden geïntegreerd in het nieuwe wegprofiel.
-
- 11 Binnen deze zone dienen de bestaande laanbomen maximaal behouden en/of aangevuld te worden. In de bouwvrije voor - en zijtuinen en in de waardevolle private tuinen moet het bomenbestand maximaal worden behouden.
-
- 12 Binnen deze zone non-aedificandi mogen geen gebouwen opgericht worden.
-
- 13 De verhardingen van de opritten naar garages mogen een maximum breedte hebben gelijk aan de breedte van de garagepoort, vermeerderd met 50cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.
-
- 14 Eengezinswoningen kunnen enkel worden toegelaten aan de straatzijde en niet op achtergelegen gronden.
-
- 15 Wanneer de bestaande bebouwing een grotere bouwhoogte heeft dan op het bestemmingsplan voorzien kan deze bouwhoogte behouden blijven doch enkel in het kader van beperkte verbouwingen. Bij verbouwingen waarbij de structuur van het gebouw wordt gewijzigd en bij vervangingsbouw zijn de bepalingen zoals in de tabel vermeld van toepassing.
-
- 16 In afwijking van de bepalingen vermeld in kolom 7 tabel 2, kunnen bijgebouwen worden opgericht op een andere bouwlijn wanneer op het aanpalend perceel een bijgebouw op de perceelsgrens werd of zal worden opgericht.
-
- 17 In afwijking van de bepalingen van kolom 5 en 6 uit tabel 2, kunnen kleine tuinbergingen, waarvan de gevellengte maximum 3 m en de hoogte maximum 2,50m bedraagt, worden opgericht op minimum 1m van de zij- en achterkavelgrens.
-
- 18 De bestaande groenaanleg dient qua karakter en substantie maximaal behouden te worden.
-
- 19 De met aanduiding -19.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) omrande gronden kunnen voor zover ze palen aan gronden, waar een globaal project of verkaveling cf. de bepaling van zone 3 wordt gerealiseerd, aan zone 3 worden toegevoegd, waarbij dan de bepalingen van zone 3 van toepassing zijn.
-
- 20 De bebouwing, met aanduiding -20.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangestipt, heeft een

kunsthistorische waarde. De authentieke onderdelen van deze bebouwing dienen behouden te blijven. Eventuele herstellingen, en/of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het behoud of het herstel van het authentieke karakter van deze bebouwing.

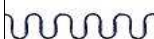
- 21 Voor half-open bebouwing bedraagt de maximum bouwdiepte op het gelijkvloers 15m en op de verdieping 12m. Voor open bebouwing gelden enkel de bepalingen van kolom 8.
- 22 Indien het met aanduiding -22.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangestipte dienstgebouw niet wordt herbouwd en/of geïntegreerd in een globaal bouwproject binnen zone 3, kan het worden behouden en/of verbouwd met behoud van de bestaande bouwlijn voor de rooilijn.

aanduidingen bij bemerkingen

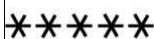
aand. 2.1



aand. 5.1



aand. 7.1



aand. 19.1



aand. 20.1



aand. 22.1



verklaring bij tabel bouwzones

Verklaring bij tabel 1 - Bouwzones

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zone.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de nuttige vloeroppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K of T volgens tabel 2.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing van het gebouw. De breuk "O/X" uit kolom 6 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand X uit de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8 :

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10 + 11 + 12:

De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst verwijderde achtergevel.

KOLOM 13 + 14:

Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen wordt voor de gelijkvloerse bouwlaag de normatieve hoogte bepaald op 4m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 15:

Geeft de toegelaten dakvorm aan.

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als dakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 16:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

verklaring bij tabel open ruimten

Verklaring bij tabel 2 - Open Ruimten

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zones.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de terreinoppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone. De nevenbestemming is deze waarvoor niet meer dan 30 % van de totale terreinoppervlakte kan worden bestemd, onverminderd de bepalingen van kolom 8 en 9.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing der gebouwen. De breuk "0/Y" uit kolom 5 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand Y van de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten. Indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

KOLOM 8:

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10:

De toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen bepalen het volume van de toegelaten constructies. Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 11:

Geeft de toegelaten dakvorm aan:

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als hoofddakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 12:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zij op deze zone.

verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

Verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

1. Afkortingen in de tabel:

"zp" = zie plan

"zb" = zie bemerking

"zb (x)" = zie bemerking nr. (x)

"0" = nul

" - " = niet van toepassing of niet bepaald

2. Planaanduidingen:

Maatcijfers op het plan zijn uitgedrukt in meter. In geval van strijdige aanduidingen tussen voorschriften en plan hebben de aanduidingen op het plan voorrang;

3. Toeritten:

Toeritten tot private percelen zijn verboden langs zones voor openbaar groen;

4. Uitbouwen t.o.v. voorgevel aan:

Gelijkvloers : bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.

Verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.

In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.

5. Lichtopeningen en dakdoorbrekingen:

In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.

6. Materialen:

gevels: waardig en eenvoudig, glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar 3 verschillende materialen toegelaten.

hellende daken: dienen uitgevoerd te worden met

- tegelpannen

- platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur

- kunst of natuurleien van kleine afmetingen (max. 3dm²) of

- tegen brand behandeld riet.

bijgebouwen in tuinzones: de bijgebouwen die opgericht worden in tuinen, in zones voor koeren en hovingen horend bij woongebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.

7. Afsluitingen:

- op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximumhoogte van 60cm en/of levende hagen.

- op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,2m.

- op de overige kavelgrenzen: levend groen en/of paaltjes met draad.

8. Archeologisch patrimonium:

Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium moeten o.m. de bepaling van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) worden in acht genomen, wat o.m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.