Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – informatie ruimtelijke ordening

RPADM

DHR Jean HENRIST
Glorieuxlaan 5
9600 RONSE

contactpersoon	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
Hostyn Francesca +32 9 266 79 82	Roderoestraat 1B	66103	25/09/2018

Betreft uw aanvraag voor **Adres: Roderoestraat 1B**
9000 Gent
Kadaster: afdeling 6, sectie F, nummer 581 K

Geachte heer

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt de stad Gent over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Overeenkomstig art 5.1.1. en 5.1.2 van de Codex kan de stad uittreksels uit beide registers afleveren.

Hierna vindt u het stedenbouwkundige uittreksel en, indien aangevraagd, de inlichtingen vastgoed.

Wat betreft de inlichtingen vastgoed vestigen wij er uw aandacht op dat de gegeven inlichtingen verstrekt worden op basis van de actuele gegevens welke ons heden bekend zijn en moeten beschouwd worden als gegevens onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

Met vriendelijke groeten

de stadssecretaris

Paul Teerlinck

voor de burgemeester
bij delegatiebesluit van 21 februari 2017

Sven Taeldeman
Schepen van Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke Planning en Wonen

Opgelet: Stuur uw brieven naar het postadres!
Postadres: Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Ondernemen| Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent
Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 79 85
notaris@stad.gent | www.stad.gent |
Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/24 /41/42

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken.
U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent
Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 79 85
notaris@stad.gent | www.stad.gent |
Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/24 /41/42

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken.
U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.

Stedenbouwkundig Uittreksel

Stad Gent
Datum 25-9-2018

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

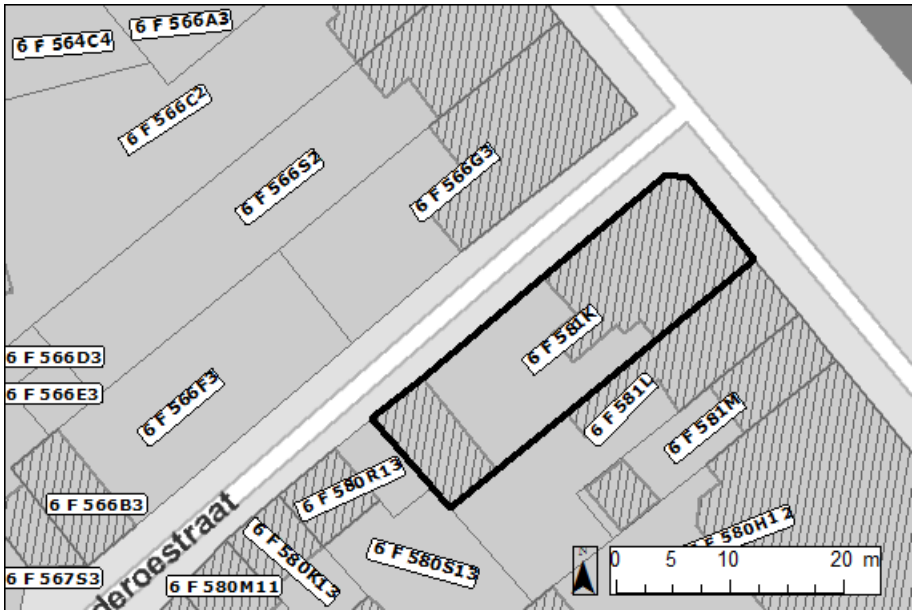
Aanvraagnummer	:	66103
Inschrijvingsdatum	:	06/09/2018
Betaling	:	Factuur
Aflevering per	:	Post

GEGEVENS AANVRAGER

Bedrijfsnaam	:	
Bedrijfstype	:	Notaris
Naam	:	Jean HENRIST
Adres	:	Glorieuxlaan 5
Postcode	:	9600
Gemeente	:	RONSE
Telefoon	:	055/21.89.06
Fax	:	055/20.95.06
E-mail	:	

A. LIGGING VAN HET TERREIN

Kadastrale omschrijving	:	afdeling 6, sectie F nummer 581 K 0 0
Adres	:	Roderoestraat 1B
Postcode	:	9000
Deelgemeente	:	Gent



Stedenbouwkundig Uittreksel

Stad Gent
Datum 25-9-2018

B. DETAILOPGAVE VAN DE IN HET VERGUNNINGENREGISTER OPGENOMEN INFORMATIE

B1 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (2009)

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "nieuw stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer	:	627508
Gemeentelijk dossiernummer	:	2013/876
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar	:	
Onderwerp	:	het verbouwen en uitbreiden van een herenwoning
Aard van de aanvraag	:	Verbouwing meergezinswoning

Procedure voortgezet uit ASTVER of ASTVEROS	:	Neen
Datum aangetekende zending aanvraag	:	30/10/2013
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	:	30/10/2013
Dossier volledig?	:	Ja
Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager	:	28/11/2013
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	30/01/2014
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	31/01/2014
Werd de beslissing tijdig getroffen?	:	Ja
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	Vergunning
Werd beroep ingediend bij de deputatie?	:	Neen
Is de vergunning vervallen?	:	Neen
Is de beslissing aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ?	:	Neen
Is de beslissing aangevochten bij de Raad van State?	:	Neen
Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager	:	
Fase 1	:	
Startdatum fase 1	:	
Fase 2	:	
Startdatum fase 2	:	
Fase 3	:	
Startdatum fase 3	:	
Fase 4	:	
Startdatum fase 4	:	
Fase 5	:	
Startdatum fase 5	:	

B1 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (2009)

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "nieuw stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer	:	625222
Gemeentelijk dossiernummer	:	2012/1030
Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar	:	
Onderwerp	:	het verbouwen en uitbreiden van een herenwoning
Aard van de aanvraag	:	Verbouwing eengezinswoning tot meergezinswoning

Procedure voortgezet uit ASTVER of ASTVEROS	:	Neen
Datum aangetekende zending aanvraag	:	21/12/2012
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	:	21/12/2012
Dossier volledig?	:	Ja

Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager	:	18/01/2013
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	21/03/2013
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	22/03/2013
Werd de beslissing tijdig getroffen?	:	Ja
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	:	Vergunning
Werd beroep ingediend bij de deputatie?	:	Neen
Is de vergunning vervallen?	:	Neen
Is de beslissing aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ?	:	Neen
Is de beslissing aangevochten bij de Raad van State?	:	Neen
Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager	:	
Fase 1	:	
Startdatum fase 1	:	
Fase 2	:	
Startdatum fase 2	:	
Fase 3	:	
Startdatum fase 3	:	
Fase 4	:	
Startdatum fase 4	:	
Fase 5	:	
Startdatum fase 5	:	

B2 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN EN WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG 2009)

/

B3 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (NIEUW STELSEL)

/

B4 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN EN WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG)

/

B5 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (OUDSTELSEL)

/

B6 MELDINGEN

/

B7 AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

/

B8 AANVRAAG TOT PLANOLOGISCHE ATTESTEN (NIEUW STELSEL)

/

B9 AANVRAAG TOT PLANOLOGISCHE ATTESTEN (OUD STELSEL)

/

B10 AANVRAAG TOT PLANOLOGISCHE ATTESTEN (2009)

/

B11 BOUWMISDRIJVEN

/

B12 PLANBATEN

/

B13 PLANSCHADE

/

B14 AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING (2009)

/

B15 AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING (PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN EN WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG 2009)

/

B16 AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING (NIEUW STELSEL)

/

B17 AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING (PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN EN WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG)

/

B18 AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNING (OUD STELSEL)

/

B19 GEBOUWEN

De volgende informatie is in het register opgenomen.

Dossiernummer : 44021_2010_156751
Functie van het gebouw : Wonen

Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962? : Ja
Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet

worden beschouwd.

Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, maar voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan? Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht.	:	Neen
Datum van opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister	:	15/01/2011
Gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied	:	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	:	Nee

B21 AANVULLENDE INFORMATIE

/

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het vergunningenregister geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen in het vergunningenregister. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen perceelsnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is.

Conform artikel 5.1.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Door dit uittreksel is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een stedenbouwkundig vergunning of van een verkavelingsvergunning, indien deze nodig zouden zijn.

B22 OMGEVINGSVERGUNNING

/

C. DETAILOPGAVE VAN DE IN HET PLANNENREGISTER OPGENOMEN INFORMATIE

C1 RUP (GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN)

Het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing.

Plannummer	:	02000_2.12_00126_00001
Naam ruimtelijk uitvoeringsplan	:	Afbakening grootstedelijk gebied Gent
Juridische status	:	DV
Datum beslissing	:	16/12/2005
Plannummer deelgebied	:	
Naam deelgebied	:	
Bestemming(en) van het perceel	:	maar niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd

C2 RUP (PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN)

/

C3 RUP (GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN)

/

C4 RECHT OP VOORKOOP IN HET KADER VAN HET DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) is bevoegd voor het bijhouden en de bekendmaking van het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' Voor informatie over het bestaan van voorkooprechten verwijzen wij u naar volgende website http://www.geopunt.be (themabestand recht van voorkoop)

C5 GEWESTPLAN

Het volgende gewestplan is van toepassing.

Plannummer	:	GWP_02000_222_00001_00001
Naam gewestplan	:	GEWESTPLAN GENTSE EN KANAALZONE
Datum goedkeuring	:	14/09/1977
Bestemming(en) van het perceel	:	woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde

Extra informatie over de bestemming:
Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).
In de gebieden en plaatsen met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

C6A APA (ALGEMEEN PLAN VAN AANLEG)

/

C6B BPA (BIJZONDER PLAN VAN AANLEG)

Het volgende bijzonder plan van aanleg van toepassing.

Plannummer	:	44021_2.24_00116_00001
Naam bijzonder plan van aanleg	:	BINNENSTAD - DEEL COUPURE
Datum goedkeuring	:	18/07/1989
Bestemming(en) van het perceel	:	gelegen zijn in een zone B voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern

C7 BOUWVERORDENING

De volgende bouwverordening is van toepassing.

Plannummer	:	02000_2.31_00001_00001
Naam bouwverordening	:	Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Datum goedkeuring	:	29/04/1997

C8 VERKAVELINGSVERORDENING

Momenteel is er geen verkavelingsverordening opgenomen in het plannenregister van de stad Gent.

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_44021_233_00005_00001
Naam stedenbouwkundige verordening	:	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening raamprostitutie
Datum goedkeuring	:	23/04/2015

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_02000_233_00003_00001
Naam stedenbouwkundige verordening	:	Gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven
Datum goedkeuring	:	08/07/2005

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_02000_233_00002_00002
Naam stedenbouwkundige verordening	:	Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzienigen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Datum goedkeuring	:	05/07/2013

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_44021_233_00001_00004

Naam stedenbouwkundige verordening	:	Algemeen Bouwreglement
Datum goedkeuring	:	17/07/2014

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_02000_233_00004_00004
Naam stedenbouwkundige verordening	:	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
Datum goedkeuring	:	05/06/2009

C9 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De volgende stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Plannummer	:	SVO_02000_233_00006_00001
Naam stedenbouwkundige verordening	:	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
Datum goedkeuring	:	09/06/2017

C10 GEWESTELIJK ROOILIJNPLAN IN HET KADER VAN HET DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

/

C13 ONTEIGENING IN HET KADER VAN HET DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

/

C14 AANVULLENDE INFORMATIE

/

Stedenbouwkundig Uittreksel

Stad Gent
Datum 25-9-2018

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven perceelsnummers in het plannenregister is opgenomen. Er kan geen garantie worden gegeven dat die informatie volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers na verloop van tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het plannenregister vermeld is dat een bestemmingsvoorschrift bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is, overeenstemt met dat voorschrift of dat alles wat ingetekend is, ook effectief is uitgevoerd.

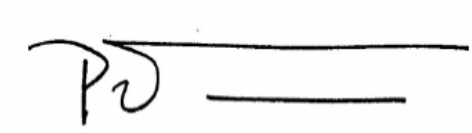
Conform 5.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Het uittreksel plannenregister vermeldt enkel de plannen in het kader van het decreet ruimtelijke ordening. Het is niet uitgesloten dat er plannen opgemaakt op basis van andere wetgeving van toepassing kunnen zijn die een bezwaring op het perceel leggen.

Met vriendelijke groeten,

Namens het college van burgemeester en schepenen:

de stadssecretaris



Paul Teerlinck

voor de burgemeester
bij delegatiebesluit van 21 februari 2017

Sven Taeldeman
Schepen van Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke Planning en Wonen

Inlichtingen Vastgoed

Stad Gent
Datum 25-9-2018

D. AANVULLENDE INLICHTINGEN

D1 MILIEU

Is dit perceel opgenomen in het **grondeninformatieregister**? : Neen

Zijn er op dit adres **VLAREM**-vergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van het VLAREM I? : Neen

Zijn er op dit adres **ARAB**-exploitatie vergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van het VLAREM I? : Neen

Opgelet
De bovenstaande gegevens worden verstrekt op basis van de huidige ter beschikking zijnde gegevens van de gemeentelijke inventaris van risicogronden, die momenteel nog steeds wordt vervolledigd en bijgewerkt conform de bepalingen van het Bodemdecreet.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met het Milieuloket op telefoonnummer 09/268 23 10.

D2 BOSBEHEER & NATUUR

Ter info
Contactgegevens Vlaams Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen (ANB):
Gebroeders Van Eyckstraat 4/6 te 9000 Gent (tel. 09 265 46 40)
http://www.natuurenbos.be

D3 HUISVESTING EN ECONOMIE

Het pand is ongeschikt-/onbewoonbaar verklaard conform de Vlaamse Wooncode door de burgemeester? : Neen
Datum ongeschikt-/onbewoonbaar verklaring :

Er is een procedure ongeschikt-/onbewoonbaarheid opgestart volgens de Vlaamse Wooncode? : Neen
Een conformiteitsattest werd afgegeven door de burgemeester? : Neen
Datum uitreiking conformiteitsattest :

Het onroerend goed is opgenomen in de stedelijke inventaris van leegstaande gebouwen of woningen? : Neen
Datum opname inventaris leegstand :

Het onroerend goed is opgenomen in de stedelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen? : Neen
Datum opname inventaris verwaarlozing :

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) is bevoegd voor het bijhouden en de bekendmaking van het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' Voor informatie over het bestaan van voorkooprechten verwijzen wij u naar volgende website http://www.geopunt.be (themabestand recht van voorkoop).

D4 BESCHERMING ONROEREND GOED

Voor zover bekend is het onroerend goed:

Opgenomen op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten? : Neen

Omschrijving	:	
Datum van besluit	:	
Opgenomen op een lijst van beschermde monumenten?	:	Neen
Omschrijving van het monument	:	
Datum van beschermingbesluit	:	
Opgenomen in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare stads- of dorpsgezichten?	:	Neen
Omschrijving	:	
Datum van besluit	:	
Opgenomen op een lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten?	:	Ja
Omschrijving	:	Coupure links, Coupure Rechts, Krommenelleboog, Lieven de Winnestraat, Twaalfkamerenstraat en Bijlokevest
Datum van besluit	:	30/07/1981
Gelegen binnen een voorlopig beschermd landschap?	:	Neen
Omschrijving	:	
Datum van besluit	:	
Gelegen binnen een beschermd landschap?	:	Neen
Omschrijving	:	
Datum van besluit	:	
Grenzend aan een beschermd monument of stadsgezicht / dorpsgezicht / landschap?	:	Neen
Omschrijving	:	
Datum van besluit	:	

D5 ARCHEOLOGISCHE ZORGPLICHT

Archeologie is een Vlaamse bevoegdheid en wordt wettelijk geregeld door het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 en de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving. https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beleid-en-regelgeving/decreten

Elke eigenaar of gebruiker is er toe gehouden het archeologische patrimonium dat zich op zijn gronden bevindt, te bewaren en te beschermen, en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.

Het is aangeraden om in een zo vroeg mogelijk stadium van ontwikkeling- en bouwplannen het eventuele noodzakelijk archeologisch onderzoek in planning en uitvoering te integreren.

Contactadres; Stad Gent, Stadsarcheologie, De Zwarte Doos, Dulle-Grietlaan 12, 9050 Gentbrugge, stadsarcheologie@stad.gent, tel. (09) 266 57 60

Perce(e)l(en) ligt/liggen:

Binnen een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (zie 1)	Neen
Binnen een beschermde archeologisch site (zie 2)	Neen
Binnen een vastgestelde archeologische zone (zie 3)	Ja
Ligt buiten voorgaanden (zie 4)	Neen

Bij stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning:
1) Geen archeologienota nodig
2) Altijd een bekrachtigde archeologienota

Wat betreft de rubrieken onder "Inlichtingen Vastgoed / Aanvullende inlichtingen" vestigen wij er uw aandacht op dat de gegeven inlichtingen verstrekt worden op basis van de actuele gegevens welke ons heden bekend zijn en moeten beschouwd worden als gegevens onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

3) Een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem >= 100 m² op een totale oppervlakte >= 300 m² of totale oppervlakte verkaveling >= 300 m²
4) Een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem >= 1000 m² op een totale oppervlakte >= 3000 m² of totale oppervlakte verkaveling >= 3000 m²
Uitzondering: buiten woongebied of recreatiegebied en indien de aanvrager een natuurlijke of privaatrechterlijke persoon is: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem >= 5000 m²

Deze informatie kan veranderen met het voortschrijdend inzicht. Een actuele afbakening van de verschillende zones vindt u terug op : https://geo.onroerenderfgoed.be

D6 BELASTINGEN

/

D7 WATER, WEGEN, BRUGGEN, HAVEN

/

D8 AANVULLENDE INFORMATIE

Kan het perceel onder toepassing vallen van het recht van voorkoop (*) krachtens de ruilverkavelingswet van 11 augustus 1978? : Neen
Indien ja, kunt U het best contact opnemen met de Vlaamse Landmaatschappij (**).

Kan het perceel onder toepassing vallen van het recht van voorkoop (*) krachtens het decreet natuurbehoud van 21 oktober 1997. : Neen
Indien ja, kunt U het best contact opnemen met de Vlaamse Landmaatschappij (**).

Is het perceel gelegen in een industrieterrein aangelegd door de stad Gent in het kader van de wetgeving op de economische expansie? : Neen

Inventaris bouwkundig erfgoed
Het gebouw is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed:Coupure en omgeving, Hoekgebouw

- Relict naam: Hoekgebouw – Inventaris: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/20229
- Geheel naam: Coupure en omgeving – Inventaris: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/geheel/301346

Verdere informatie en juridische gevolgen: zie https://inventaris.onroerenderfgoed.be of neem contact op met
Dienst Monumentenzorg en Architectuur
Veldstraat 55, 9000 Gent
Telefoon: 09/269 37 30
monumentenzorg@stad.gent

D10 BROWNFIELDCONVENANT

/

Ter info

Voor uw vragen i.v.m. **ondergrondse innemingen** kan het stadsbestuur van Gent geen volledige informatie geven.
De voornaamste nutsmaatschappijen:

- Fluxys nv, Kunstlaan 31, 1040 Brussel (http://www.fluxys.com)
- Aquafin nv, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar (http://www.aquafin.be)

Wat betreft de rubrieken onder "Inlichtingen Vastgoed / Aanvullende inlichtingen" vestigen wij er uw aandacht op dat de gegeven inlichtingen verstrekt worden op basis van de actuele gegevens welke ons heden bekend zijn en moeten beschouwd worden als gegevens onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.

- Elia nv, Vaartkaai 2, 2170 Merksem (tel 03 640 07 11)
- Ministerie van Landsverdediging, Regionale Dienst der Werken, Generale staf
  5e directie, Leopold de Bruynestraat 125, 8310 Brugge – Sint Kruis (tel 050 36 63 17)
- Navo Pijpleidingen, Veiligheid (SSH), Tarweschoofkazerne, Parkstraat 36, 3000 Leuven (tel 016 24 86 15)

Voor uw vragen i.v.m. **waterwinningsgebieden**, verwijzen wij naar:
- De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
  Directie Oost-Vlaanderen, Koning Boudewijnstraat 46 te 9000 Gent (tel. 09 240 91 11)

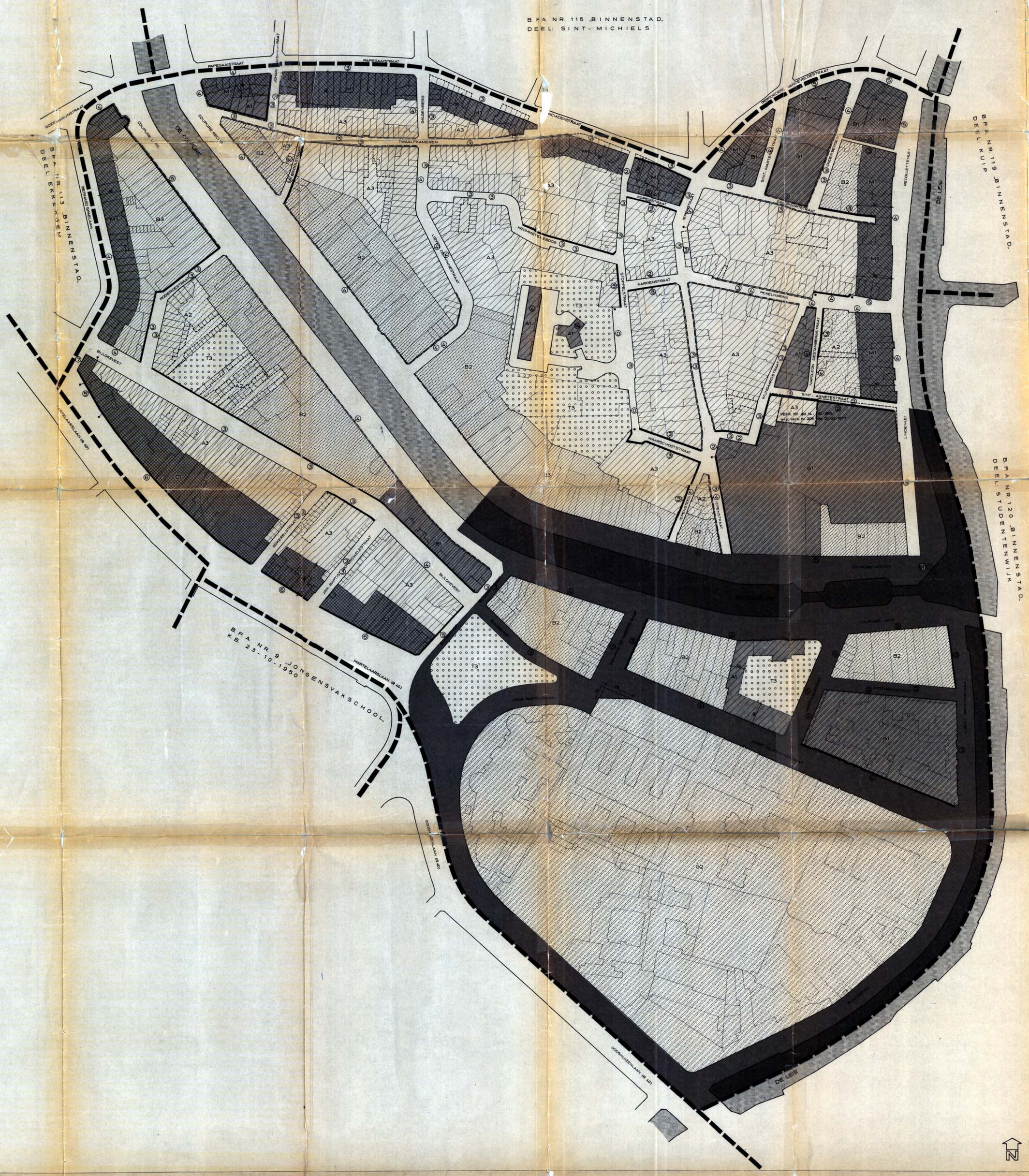
Voor uw vragen ivm de **risicozone voor overstromingen** verwijzen wij naar:
- Geo Vlaanderen: http://www.geopunt.be (themabestand natuur en milieu / water)

Voor uw vragen i.v.m. **voorkooprecht** in het voordeel van de naamloze vennootschap Waterwegen en Zeekanaal en het voorkooprecht voorzien in het decreet betreffende het integraal waterbeleid verwijzen wij naar:
- Geo Vlaanderen: http://www.geopunt.be (themabestand recht van verkoop)

(*) Voorkooprechten andere dan die volgens het DRO (zijn niet opgenomen in het plannenregister)

(**) Vlaamse Landmaatschappij
Adres: Ganzendries 149, 9000 Gent
Telefoon: 09/244 85 00
http://www.vlm.be

Wat betreft de rubrieken onder "Inlichtingen Vastgoed / Aanvullende inlichtingen" vestigen wij er uw aandacht op dat de gegeven inlichtingen verstrekt worden op basis van de actuele gegevens welke ons heden bekend zijn en moeten beschouwd worden als gegevens onder voorbehoud en zonder enig rechtsgevolg.



Legende 1

- B.P.A. - grens
- Perceelsgrens
- Rooilijn
- Bestaande bouwlijn
- Grens bestemmingszones
- Maten uitgedrukt in meter
- Verkaveling waarvoor het plan en bijhorende stedebouwkundige voorschriften blijven gelden; wanneer de verkaveling vervalt of gewijzigd wordt dient het B.P.A. opnieuw gevolgd te worden

Legende 2

- A — Zone A voor woningen
- B — Zone B voor woningen
- M — Multifunctionele zone
- C — Centrumzone
- G — Zone voor gemeenschapsuitrusting
- (T) — Zone voor open ruimten en tuinen
- Zone voor wegen
- Zone voor waterwegen

- 1 — Klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern
- 2 — Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern
- 3 — Klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern

Legende 3

- ③ — Bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen)
- ③ — Nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen)
- Witte rij
- Zone met hoge stadslandschappelijke waarde

N.B. De referentiehoogtes hebben betrekking op het deel van de straatwand gelegen tussen straathoek(en) en eventueel referentiepunt: —

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

Ontwerp: M. ALBOORT, J. VANDERSTRAETEN — Nazicht tekening: E. DE POURCQ

De Ingenieur - Directeur
ir. N. DEHAENE

Gezien door de ondergetekende Directeur-Generaal van de Technische Diensten van het Hoofdbestuur
ir. G. MORTIER

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 18 januari 1988

De Stadssecretaris
J. DUJARDIN

De Burgemeester
J. MONSAERT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van 29 februari tot 30 maart 1988

De Stadssecretaris
J. DUJARDIN

De Burgemeester
J. MONSAERT

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 6 juni 1988

De Stadssecretaris
J. DUJARDIN

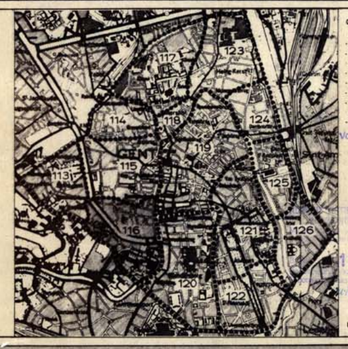
De Burgemeester
J. MONSAERT

Goedgekeurd bij besluit v/d Gemeenschapsminister van

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD GENT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
BINNENSTAD DEEL COUPURE NR. 116

OPGEMAAKT IN TOEPASSING V. ART. 16 V.D. WET OP DE STEDEBOUW



Gebied begrensd door:
- Godshuizenlaan
- Martelaarslaan
- Bernard Spaelaan
- Rozemarijnstraat
- Papegaaistraat
- Annonciadenstraat
- Gebroeders Vandeveldestraat
- De Leie

Ligging schaal 1/25.000

Bestemmingsplan

Schaal: 1/1.000 Datum: nov. '87

2 E 80

PROVINCIE OOST - VLAANDEREN
STAD GENT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
BINNENSTAD NR. 116
DEEL COUPURE

OPGEMAAKT IN TOEPASSING V ART. 16 V.D. WET OP DE STEDEBOUW

Gebied begrensd door

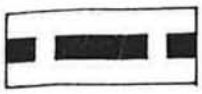
. Godshuizenlaan
. Martelaarslaan
. Bernard Spaelaan
. Rozemarijnstraat
. Papegaaistraat
. Annonciadenstraat
. Gebroeders Vandeveldestraat
. De Leie

Ligging schaal 1/25.000

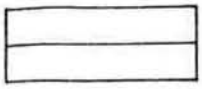
Stedebouwkundige voorschriften

Datum: november 1987

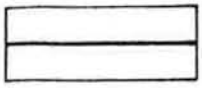
Legende



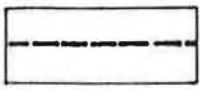
B.P.A. - grens



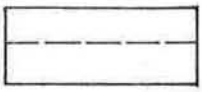
Perceelsgrens



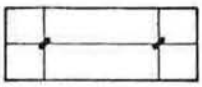
Rooilijn



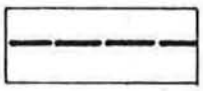
Bestaande bouwlijn



Grens bestemmingszones



Maten uitgedrukt in meter



Verkaveling waarvoor het plan en bijhorende stedebouwkur voorschriften blijven gelden; wanneer de verkaveling verval gewijzigd wordt dient het B.P.A. opnieuw gevolgd te worde

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

Ontwerp: M. ALBOORT
J. VANDERSTRAETEN

Nazicht tekening: E. DE POURCQ

De Hoofdingenieur - Directeur wnd.

ir. N. DEHAENE

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

ir. G. MORTIER

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 18 januari 1988

De Stadssecretaris

J. DUJARDIN

STADSBESTUUR VAN GENT OOST-VL.

De Burgemeester

J. MONSAERT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van 22 februari tot 30 maart 1988

De Stadssecretaris

J. DUJARDIN

STADSBESTUUR VAN GENT OOST-VL.

De Burgemeester

J. MONSAERT

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 6 juni

De Stadssecretaris

J. DUJARDIN

STADSBESTUUR VAN GENT OOST-VL.

De Burgemeester

J. MONSAERT

Goedgekeurd bij besluit v/d Gemeenschapsminister van

I N H O U D S T A F E L

Artikel 1.		Algemene bepalingen	
	1.1.	Definities stroken	1
	1.2.	Definities bestemmingscategorieën	1
Artikel 2.		Bestemmingsvoorschriften	
	2.1.	Zones - Klassen	4
	2.2.	Bestemmingen	
	2.2.1.	Bestemmingen van strook voor hoofd- en bijgebouwen	5
	2.2.2.	Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern	6
	2.2.3.	Openbare wegen - erfdienstbaarheden voor openbaar nut	8
	2.2.4.	Overgangsbepaling	8
Artikel 3.		Bouwvoorschriften	
	3.1.	Algemene bepalingen	9
	3.2.	Rooilijn - bouwlijn	9
	3.3.	Gevelhoogte - gebouwhoogte	
	3.3.1.	Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg	9
	3.3.2.	Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen	11
	3.3.3.	Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern	11
	3.4.	Gebouwdiepte	
	3.4.1.	Diepte van de hoofdgebouwen	12
	3.4.2.	Diepte van de bijgebouwen	14
	3.4.3.	Diepte van de constructies opgericht binnen de tuinstrook op de binnenkern	14
	3.5.	Gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw	14
	3.6.	Gevelmaterialen	15
	3.7.	Dakvorm, dakbedekking	16
	3.8.	Parkeerruimten	17
	3.9.	Publiciteit	17
	3.10.	Gegevens te verstrekken door de aanvrager	
	3.10.1.	In verband met de parkeerruimten	17
	3.10.2.	In verband met de bestemmings- en bouwvoorschriften	18

Bijlagen : Diepte van de hoofdgebouwen 13

Modelformulier "Bouwaanvraag BPA Binnenstad". 19

Uitgelaten tekst

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.
2° Winkels : vestigingen voor klein- en groothandel.
3° Kantoren en diensten : bureelgebouwen en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, immobiliënbureaus, 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° Horeca : cafés, restaurants, dancings, bars, hotels.

5° 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, ... ;

6° Gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau :

Onderwijs : middelbaar onderwijs, hoger 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, ... ;

7° Andere overheidsdiensten :

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

8° Verzorgende bedrijven en opslagplaatsen :

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 aanmaken 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, ...).

9° Niet-hinderlijke bedrijven : ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de (woon)omgeving.

10° 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. zone B voor woningen
3. multifunctionele zone
4. centrumzone
5. zone voor gemeenschapsuitrustingen
6. zone voor niet-hinderlijke bedrijven
7. zone voor open ruimten en tuinen.

Volgende klassen worden onderscheiden :

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

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 geconcipiëerd 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	gemeenschapsuitrust. op bouwniveau	id. op stedelijk niv.	andere overheidsdiensten	verzorgende bedrijven	niet hinderlijke bedr.
Zone A voor woningen	H	T	T	T	O	T*	T	T	T	O
	T = naast de hoofdbestemming is op max. 1 bouwlaag 1 nevenbest. toegelaten									
Zone B voor woningen	H	T	T	T	T*	T*	T*	T	T	O
	T = min. 50% vd bruto vloeropp. vh hoofdgebouw moet een woonbest. hebben met max. 500 m2 nevenbestemmingen									
Multifunktionele zone	T*	T	T	T	T*	T*	T*	T	T	O
	T = de bruto vloeropp. in het hoofdgebouw mag max. 1000 m2 bedragen									
Centrumzone	T*	T*	T*	T*	T*	T*	T*	T*	T*	O
Zone voor gemeenschapsuitr.	T*	T	T	T	T	T*	T*	T*	O	O
	T = max. 50% vd bruto vloeroppervlakte									
Zone voor open ruimten en tuinen	O	O	O	O	O	T	T	O	O	O
	T = enkel konstruktien ten behoeve van onderhoud vd groene ruimte + aanvullende accomodaties (toilet ed)									

Symbolen: H - hoofdbestemming
T = toegelaten mits vermelde beperkingen
T* - toegelaten
O - 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 buurtniveau	id. op stedelijk niveau	andere overheidsdiensten	verzorgende bedrijven	niet hinderlijke bedrijven	autobergplaatsen
Klasse 1											
tuinen	O	T	T.B	T.B	T.B	T	T.B	T.B	T	T.B	T
binnenkern (3)	T	T.B	T.B	T.B	T.B	T	T.B	T.B	T	T.B	T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 75 % (5)											
Klasse 2											
tuinen	O	T	T.B	T.B	T.B	T	T.B	T.B	T	O	O
binnenkern (3)	T	T.B	T.M	O	O	T	T.B	T.G	T	T.B	T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 50 %											
Minimum onverharde oppervlakte : 25 %											
Klasse 3											
tuinen	O	T	O	O	O	T	O	O	T	O	O
binnenkern (3)	T	O	O	O	O	T	T.B	O	O	O	T
Maximum bebouwde oppervlakte (4) : 25 % (6)											
Minimum onverharde oppervlakte : 50 %											

Symbolen : O = 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.

(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 : zie ministerieel besluit 18.7.1989

- Woningen kunnen slechts toegestaan ~~worden op de binnenkern voor zover deze binnenkern globaal op een stedebouwkundig verantwoorde~~ wijze ontsloten en ingericht kan worden.

- 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 accomodaties (toiletten en dgl.)

zie ministerieel besluit 18.7.1989

2.2.3. Openbare wegen - erfdienstbaarheden voor openbaar nut.

Erfdienstbaarheden voor openbaar nut kunnen ook buiten de daarvoor speciaal bestemde zonering als openbaar domein worden toegestaan voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de algemene bestemming van de betrokken zone waarbinnen de erfdienstbaarheden worden opgelegd en voor zover ze het architectonisch karakter van het betrokken gebied niet verstoren.

2.2.4. Overgangsbepaling.

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

Onder dezelfde voorwaarden, en mits toepassing van de bouwvoorschriften (art. 3), kunnen verbouwingswerken met volumewijziging en herbouwingswerken 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 benalen 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 gezamelijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.
In die gebieden die op plan als "zone met hoge stadslandschappelijke waarde" aangeduid werden, is die kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen ; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte.
(zie punt 3.6 en 3.8)

3.2. Rooilijn - Bouwlijn

De op het bestemmingsplan voorkomende rooilijnen zijn tevens de bouwlijnen.
Het College van Burgemeester en Schepen kan echter toestaan dat achter de rooilijn gebouwd wordt, in het geval het architekturaal koncept daar om vraagt en voor zover dit de aanpalende percelen niet hypothekeert.

3.3. Gevelhoogte - Gebouwhoogte

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 gabariet, 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.

Op het bestemmingsplan 'morfologie' worden voor de straatwanden drie soorten referentiehoogtes opgegeven :

a. Bestaande referentiehoogte
De hoogte van de gevels palend aan de openbare weg moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
Als referentiehoogte wordt hier de bestaande dominerende hoogte opgegeven.

b. Nieuwe referentiehoogte
In de gevallen waar van de bestaande dominerende hoogte afgeweken wordt, wordt op het plan een nieuwe referentiehoogte opgegeven.

c. Nieuwe referentiehoogte : toegelaten marge
Het gabariet dient binnen de toegelaten marge van referentiehoogtes op een verantwoorde wijze te kaderen in de omgeving.

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

Voor tuin-, koermuren en bijgebouwen, kan eventueel van de aangegeven referentiehoogte afgeweken worden 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 afgewerkt worden.

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, ingeval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, ter verbetering van de bewoonbaarheid, 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 perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie 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 evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedebouwkundig 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 centrumzones, de zones voor niethinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen
c. bij gemeenschapsuitrustingen gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone.

3.4. Gebouwdiepte

3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen.

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

De referentiediepte wordt naargelang de plaatselijke toestand als volgt bepaald :

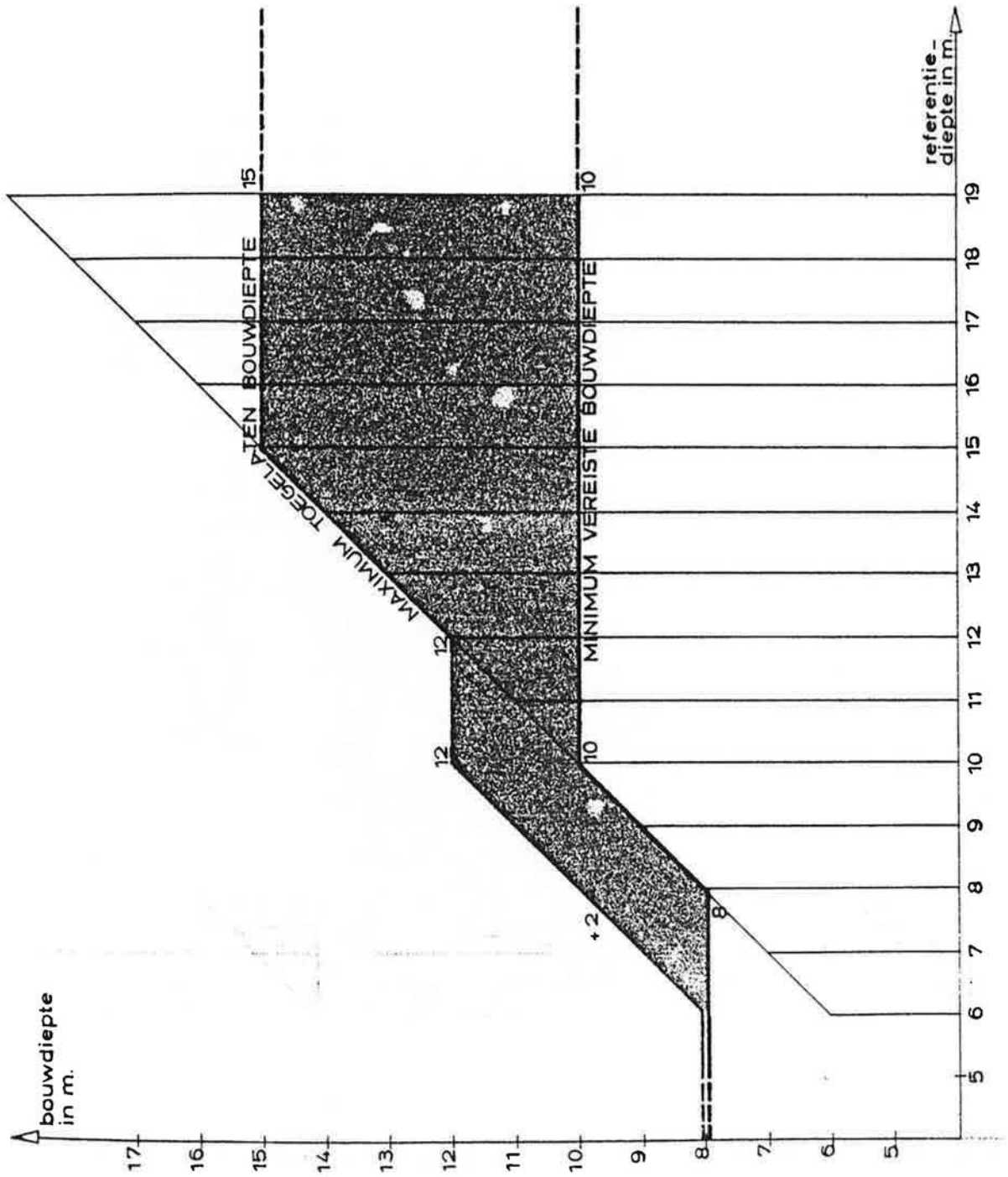
a. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn : de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.
b. Ingeval er slechts één aangrenzend hoofdgebouw is : de diepte van dat hoofdgebouw.
c. Ingeval er geen aangrenzende hoofdgebouwen zijn : de diepte van het dichtsbijzijnde hoofdgebouw in dezelfde rij.
d. Ingeval er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde 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 moet 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 10 m en 12 m, dan moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10 en 12 m.

Bijlage : Diepte van de hoofdgebouwen

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



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 15 m), en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 m.

Teneinde de lichtinval en de bezonning in de hoeken van de bouwblokken te verzekeren kan het College 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 perceelsgrens (zoals hierboven bepaald) een hoek van 45° vormen ten opzichte van de rooilijn, waarbij evenwel een bouwdiepte van 15 m 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, gevelopbouw

Het kenmerkend ritme van een straatwand moet hetzij bewaard, hetzij versterkt worden. Het zijn vooral de in de binnenstad overheersende verticaliteit van de gevelarchitectuur en de typerende traveebreedtes die

gerespecteerd zullen moeten worden. Er kan in geen geval gerefereerd worden naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.
Bij verbouwingen van de benedenverdieping van een pand moet zowel de horizontale als de verticale geleding gerespecteerd worden. Indien de harmonische opbouw van de gevel zulks vraagt kan opgelegd worden dat de penanten op hun oorspronkelijke plaats behouden blijven. Mochten de penanten voor de inwerktreding van deze voorschriften weggebroken zijn, kan naar aanleiding van latere verbouwingen voorgeschreven worden ze opnieuw aan te brengen. In dat geval zijn de penanten aan de bovenverdiepingen, indien ze bewaard zijn gebleven, bepalend voor de plaats van de herbouw ervan op de benedenverdieping.

3.6. Gevelmaterialen

Het materiaalgebruik 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.). Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende,nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken, -beglazingen en -schilderingen zijn tegengesteld aan de doelstelling om de harmonie in de architectuur te bevorderen, in het gegeven geval te herstellen.

Het bezetten, bepleisteren of berapen van gevels in typische zand- en baksteenarchitectuur is niet toegelaten.

Het afkappen van de bepleistering van daartoe niet geschikte typische gevels uit de 19de en het begin van de 20ste eeuw wordt slechts toegelaten mits voorafgaande vergunning van het College, dat afkappen kan weigeren om kunsthistoriche, architecturale en/of stadslandschappelijke redenen.

In het bijzonder binnen de gebieden die op het morfologisch bestemmingsplan als "zone met hoge stadslandschappelijke waarde" en als "witte rij" aangeduid werden, moet de pleisterwerktextuur behouden of versterkt worden. Dit wil zeggen dat gebouwen met bepleisterde gevels hun karakter moeten behouden ; vervangende nieuwbouw in witte rijen en in straatwanden die overwegend bepleisterd zijn en gelegen binnen voormelde zones, moet qua gevelmaterialen in harmonie zijn met de pleisterwerkarchitectuur.
Het gebruik van het begrip "witte rij" impliceert niet noodzakelijk dat het pleisterwerk alleen maar wit geschilderd mag worden ; het is zelfs zo dat de decoratieve elementen soms beter tot hun recht komen als een zekere schakering van tinten gebruikt wordt op eenzelfde gevel, wat dus zeker toegelaten kan worden. De geïsoleerde bepleisterde gevels zullen qua kleur bij voorkeur de eventele oorspronkelijke polychromie respecteren.

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.
Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale.
Mansardedaken zijn toegelaten indien boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minimum 30° met de horizontale.
De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

3.8. Parkeerruimten

zie ministerieel besluit 18.7.1989

De laatst geldende gemeentelijke bouwverordening houdende de verplichting de nodige parkeerplaatsen aan te leggen is van toepassing, mits volgende bijzondere bepaling :

het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor woongebouwen is bepaald als volgt :

- nieuwbouw : één parkeerplaats per woongelegenheid gelegen boven de vierde bouwlaag. Bij gebouwencomplexen voor bejaarden, gebouwd door de Stad of het O.C.M.W., door intercommunale verenigingen, door maatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de Nationale Landmaatschappij, volstaat één parkeerplaats per drie woongelegenheden boven de vierde bouwlaag.
- verbouwingswerken : er dienen geen parkeerplaatsen aangelegd te worden ; de verbouwingswerken mogen evenwel niet voor gevolg hebben dat bestaande garages of parkeerplaatsen die het gevolg zijn van een voorheen opgelegde garageverplichting verdwijnen.

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 bouwaanvraagdossier 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.

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						morfologie		
mon.	stadsgez.	gewestpl.	rooilijn	bestem-mingszone	Klasse	HSW	w. rij	ref.h

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

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 repectievelijk 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 geleding zoals die in het betrokken pand waarneembaar is.

2. Gevelhoogte.

Het in te vullen cijfer geeft het equivalent aantal nieuwbouwlagen (± 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 'bestemminsplans - morfologie'.

3. Dakvorm.

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

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

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

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 bestemmingsplans 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 m2 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.