

PROVINCIE B R A B A N T
GEMEENTE 1730 A S S E
TECHNISCHE DIENST

MM/AV/TZ

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"KERK"
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgemaakt door Mark MATTENS - Stedenbouwkundige
Dienst Technische Zaken
Administratief Centrum
Gemeenteplein, 1 (1^{ste} verdiep)
1730 ASSE

Versie september 2004



*Bijzonder Plan van Aanleg "KERK".
Stedenbouwkundige Voorschriften.*

Artikel 1.	:	Begrenzing	3
Artikel 2.	:	Bebouwings- en verbouwingsvoorwaarden	4
Artikel 3.	:	Kavelgrenzen – Verkavelingen	5
Artikel 4.	:	Afsluitingen	6
Artikel 5.	:	Welstand van de gebouwen	7
Artikel 6.	:	Uitsprongen uit het gevelvlak van de hoofdgebouwen	8
Artikel 7.	:	Beplantingen	9
Artikel 8.	:	Bouwstroken	10
Artikel 9.	:	Aaneengesloten of gesloten bebouwing	11 - 12
Artikel 10.	:	Zone voor koeren en achtergebouwen	13
Artikel 11.	:	Openbare wegen en pleinen	14
Artikel 12.	:	Toelaatbare afwijking	15

ARTIKEL 1 - BEGRENZING

Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De bepalingen van dit plan zullen echter nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproken uit bijzonder reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de voorschriften ervan, vullen elkaar aan. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen beiden hebben de gequoteerde gegevens voorrang.

ARTIKEL 2 – BEBOUWINGS- EN VERBOUWINGSVOORWAARDEN

Constructies op te richten op percelen die een toegang hebben tot nieuwe wegen, kunnen slechts toegelaten worden na voltooiing van de aanleg en de uitrustingswerken van deze wegenis.

Alle nieuwe gebouwen moeten op de bouwlijn worden opgetrokken tenzij uitdrukkelijk vermeld op het plan.

Behoudens de uitzonderingen lager vermeld, is de **minimum breedte** der woningen bepaald op 6 m. (zes meter).

Op een onbebouwd eigendom met een breedte op de bouwlijn van minder dan 4 m. (vier meter) en een perceelsdiepte van minder dan 15 m. (vijftien meter) mag in geen geval een nieuwe woning worden opgericht. Dergelijke eigendom kan echter wel worden gebruikt om bestaande aangrenzende woningen te vergroten.

Bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als ze op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6 m. (zes meter) behoudens in het geval dat één of meer aanpalende dergelijke woningen aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De bij openbaarmaking van huidig plan bestaande eigendommen mogen niet meer gesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m. (zes meter).

ARTIKEL 3 – KAVELGRENZEN - VERKAVELINGEN

Alle kavelgrenzen zullen **zoveel mogelijk loodrecht** op de bouwlijn langs de wegen getrokken worden tot op een hoogte gelijk aan de diepte der hoofdgebouwen of tot op de diepte der voor hoofdgebouwen voorziene stroken, indien deze stroken op het plan zijn aangeduid.

Verbeteren, verbouwen of herbouwen is steeds toegelaten wanneer de binnenhoek, gevormd door de bouwlijn en de perceelsgrens niet kleiner is dan **80°** (tachtig graden) of groter is dan **100°** (honderd graden).

De min. breedte van nieuwe kavels, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt 6 m voor aaneengesloten bebouwing.

Verkavelingsvoorschriften die dateren van vóór de goedkeuring van onderhavige plannen worden opgeheven en vervangen door onderhavig BPA.

Volgende verkavelingen worden opgeheven :

- 5/GL/29
- 5/GL/133
- 5/GL/160
- 5/VK/234

ARTIKEL 4 – AFSLUITINGEN.

De verplichte afsluitingsmuur (enkel in de zones voor gesloten bebouwing) moet tegelijkertijd met het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte **van 2 m.** (twee meter) en worden uitgevoerd in **gevelsteen**, afgedekt met muurkappen, natuursteen of ezelsrug of glad beton.

De wijze van afdekking is in harmonie en in functie van het architecturaal geheel. Voor facultatieve afsluitingen tussen erven onderling en tussen erf en de openbare weg, dient een afzonderlijke aanvraag gericht naar het College van Burgemeester en Schepenen waarbij telkens zal beoordeeld worden in functie van de harmonie van de omgeving. Storende afsluitingen zoals **betonplaten zijn verboden**. De afsluitingen mogen geenszins hoger zijn dan 2 m, tenzij mits goedkeuring van de aanpalende.

Levende hagen en klimplanten op draad van maximaal 2 m hoogte zijn steeds toegelaten **op 0,5 m** van de perceelsgrens of mits akkoord van de aanpalende op de perceelsgrens. Leibomen zijn toegelaten op 0,5 m van de perceelsgrens of mits akkoord van de aanpalende.

ARTIKEL 5 – WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.

Gevels of daken.

Bekleding van de **gevels of hellende daken met geglazuurde gevelsteen en asfaltzingels zijn verboden.**

Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Bijzonder dorpsgezicht – onmiddellijke omgeving St. Martinuskerk

Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, moet de aard en de kleur der gevelmaterialen en de dakbedekking (artikel 6) in overeenstemming zijn met - en esthetisch aangepast zijn aan -, het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Materialen

Een staal van de kleuren en aard van de gevelmaterialen, ramen, deuren en dakbedekking dienen bij de aanvraag te worden voorgelegd aan de stedenbouwkundige ambtenaar.

Overgangsbebouwing

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een wettige vergunning afgeleverd door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, kleur van het gevelmateriaal en de dakvorm (helling en nokpeil) betreft, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Alle gevels, ook deze opgericht op de perceelsgrens die tengevolge van het verspringen van bouwhoogte of bouwlijn en niet door de aanbouw van een gebuur bedekt zijn of zullen worden, **moeten door de zorgen van de laatste aanbouwer** afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen zoals ze gebruikt werden voor de hoogste of de dichtst tegen de straat gebouwde gevel.

Dakvensters

Zijn slechts toegelaten op voorwaarde dat de vorm van het dak bewaard blijft en als één globaal dakvolume kan worden waargenomen.

Zijn toegelaten : loodrecht geplaatste dakvensters die achteruit worden aangebracht ten opzichte van de gevelvlakken (op 0,40 m. uit de snijlijn van de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1 m. afstand van de scheidingsmuren en dit over een breedte van maximum 1/3 van de betrokken gevel. Ze mogen niet hoger zijn dan 2 m 20 t.o.v. de onderliggende vloer.

Op het schilddak indien er zich geen dakramen in het voorste dakvlak bevinden.

Puntgevels met een basis gelijk aan maximum de gevelbreedte min. 1 m. links en rechts zijn toegelaten. De basis vertrekt verplichtend van op de kroonlijst.

ARTIKEL 6 – UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN DE HOOFDGEBOUWEN.

Uit het voorgevelvlak : Erkers, balkons met een maximum uitsprong van **0,60 m.** op een minimum hoogte van **2,5 m.** boven het voetpadniveau en op minimum 0,60 m. afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.
Luifels met een maximum uitsprong van 1 m. en geplaatst op minimum 2,50 m. boven het voetpadniveau.

Uit de vrijstaande zijgevel : Erkers moeten zich op min. 2,50 m boven de voorliggende stoep bevinden. De uitsprong mag niet meer dan 1 m bedragen.

Uit de achtergevel : Terrassen en balkons met een maximum uitsprong van 1,20 m. op maximum voorziene bouwdiepte van de verdieping en op een afstand binnen een hoek van 45° van elke perceelsgrens, met een minimum van 0,60 m.
Erkers en uitsprongen buiten de maximum voorziene bouwdiepte zijn verboden.

ARTIKEL 7 – BEPLANTINGEN.

Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen :

- groene zones zoals hoven, tuinen of parken te doen verdwijnen of te verkleinen;
- hoogstambomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, niet zijnde de bomen, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening van 18.05.1999 en latere wijzigingen.

ARTIKEL 8 – BOUWSTROKEN.

De bouwzones op het plan zijn begrensd :

- ofwel door **verplichte voorgevelbouwlijn** waarlangs het bouwen der gevels op de aangegeven lijn verplicht is;

- ofwel door **uiterste bouwlijnen**, zonegrenzen, die enkel de uiterste grens aanduiden waarbinnen de gebouwen mogen opgericht worden.

De zone gekenmerkt door IB "inspringende bouwlijn", dient elk gebouw op het gelijkvloers **minimum 1m50 in te springen** met een minimale hoogte van 2,40 m van de voorliggende stoep.

Het aantal doorgangen tussen de stoep en het inspringend gedeelte moet maximaal zijn. Het aantal verticale scheidingen tussen deze doorgangen met betrekking tot de dragende elementen moeten minimaal zijn.

Twee naast elkaar gelegen inspringende gedeelten moeten gebruiksvriendelijk op elkaar aansluiten zowel wat het loopvlak als de wanden betreft.

ARTIKEL 9 – AANEENGESLOTEN OF GESLOTEN BEBOUWING.

Bestemming.

Deze zone is bestemd voor functies die in een stadskerngebied thuishoren zoals wonen, handel, dienstverlening, administratieve en culturele functies. Voor de woonfunctie komen in aanmerking : woonhuizen, appartementen, serviceflats, woongelegenheden bij vrije beroepen en bij winkels. Voor de handels- en dienstverlenende functies komen in aanmerking : alle functies die thuishoren in een stadskerngebied : hotel, restaurant, cafés, winkels, recreatieve en sportaccommodaties, vrije beroepen, bankagentschappen, ambachtelijke activiteiten gecombineerd met een winkelfunctie (vb. herstelling en verkoop).

De opsomming is niet limitatief en geldt alleen bij wijze van illustratie.

De handels- en dienstverlenende functies dienen bij voorbaat gevestigd te worden op het gelijkvloers. Niet hinderlijke vrije beroepen mogen eveneens gevestigd zijn op de bovenliggende verdiepingen. Bij commerciële functies dient een toegang naar de bovengelegen wooneenheden te worden voorzien.

Orderingsvoorschriften

In de betrokken zone kunnen één of meerdere gebouwen onder vorm van één complex opgetrokken worden, het welke echter een stedenbouwkundig geheel dient te vormen inzake volume, gabarit en algemeen uitzicht waarin de verschillende functies zijn ondergebracht.

Voor het **gebouwencomplex** dat wordt ingericht tussen verkeersarme steenweg en de binnenruimte, rond de Sint-Martinuskerk zal de toekomstige bebouwing zowel naar de bestaande wegen als naar de binnenruimte worden gericht. Alle gevels worden afgewerkt **tot één esthetisch geheel**. Het gebouwencomplex dient opgevat als een stedenbouwkundig geheel naar volume, gabarriet en stedenbouwkundig uitzicht.

De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede voetgangersdoorstroming gegarandeerd is. Er dient tevens gezorgd te worden voor een voldoende mate van ritmering en geleiding van de gevelwanden.

Technische voorschriften

De min. kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m. en max. 6,50 m.

De zone voor hoofdgebouwen gemerkt (2) – 2 bouwlagen (gelijkvloers + verdieping) hebben een min. hoogte onder de kroonlijst van 6 m. en max. 6,50 m.

De zone voor hoofdgebouwen gemerkt (3) – 3 bouwlagen (gelijkvloers + 2 verdiepingen) hebben een min. hoogte onder de kroonlijst van 8,50 m. en max. 9,00 m.

Het aantal woonlagen wordt beperkt tot het aantal bouwlagen, met uitzondering van maximaal 1 extra woonlaag onder het dakvolume.

De zone voor hoofdgebouwen van bestaande aaneen te bouwen woningen voorzien van **het teken (IB)** hebben een inspringende bouwlijn op het gelijkvloers (zie artikel 8).

In alle hoofdgebouwen zijn **afzonderlijke woongelegenheden** in het dakvolume toegelaten. (beperkt tot 1 woonlaag)

Indien op het gelijkvloers een commerciële of dienstenfunctie wordt ondergebracht mag deze bouwlaag een hoogte hebben vanaf 2,50 m tot max. 4,50 m.

Art. 5. betreffende de staande dakramen is van toepassing.

De max. bouwdiepte der zone voor hoofdgebouwen is deze aangegeven op het plan.

De dakhelling zal bij voorkeur gelijk zijn aan deze van de aangrenzende panden en varieert tussen de 25° en de 50° en bedraagt bij voorkeur 45°.

Parkings

Bovengrondse parkings **zijn niet** toegestaan.

Garages

Garages, noch inritten, noch carports of oversteken voor wagens zijn toegelaten in volgende straten : Steenweg, Nieuwstraat, de Vironstraat, Kerkstraat.

In de St. Martinusstraat, Bloklaan en Kerkplein zijn uitzonderlijk slechts inritten voor **gegroepeerde ondergrondse garages toegestaan.**

Bovendien kan het college van burgemeester en schepenen iedere aanvraag voor garage-inritten weigeren wanneer de verkeerskundige implicaties dit noodzakelijk maken.

ARTIKEL 10 – ZONE VOOR KOEREN EN ACHTERGEBOUWEN.

In deze zone mogen bouwwerken worden opgericht **bestemd** voor berg- of werkplaatsen, winkels, burelen, horeca, voor kleine niet hinderlijke huisnijverheid, feestzalen, ontspanning. Afzonderlijke woonentiteiten zijn verboden.

De oppervlakte der bebouwing (grondvlak) bedraagt **max. 2/3** van de op het eigendom voorzien zone.

De hoogte tot de bovenkant kroonlijst is **max. 4,50 m.** op de perceelsgrens. Bestaande bebouwing mag hersteld of verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. In deze zone mogen de bouwwerken onmiddellijk aansluiten op de andere zones.

De bouwwerken zullen steeds moeten vergezeld gaan van een advies afgeleverd door de bevoegde brandweerdiensten.

De dakvorm is vrij.

Stapelen van grondstoffen, ontplofbare stoffen en/of afvalproducten in open lucht is verboden.

ARTIKEL 11 – OPENBARE WEGEN EN PLEINEN.

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis en/of pleinen, zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door grondafstand of door onteigening.

Alle bouwwerken nodig tot verbetering of aanleg van openbare nutsvoorzieningen zijn hierin toegelaten.

Voor oppervlakten die na de goedkeuring van onderhavig plan bij het openbaar domein ingelijfd worden met bestemming tot openbaar nut, andere dan wegenis, gelden de voorschriften van de zone voor openbaar nut.

De wegen en pleinen die zich in het afgebakende gebied "bijzonder dorpsgezicht" bevinden dienen in natuursteen of gebakken materiaal te worden aangelegd. Eenzelfde type verlichting, straatmeubilair en verharding dient voor de globale zone gebruikt.

Het groen rond de kerk dient één geheel te vormen met de bestaande pastorijtuin. De kerkomgeving moet evolueren tot een verkeersarme, groene omgeving. De aanleg van de omgeving rond de kerk dient verkeersarm te zijn, alle doorgaand verkeer is verboden. Het bestaande groen moet maximaal behouden blijven.

De huidige parking op het kerkplein blijft behouden tot zolang deze niet kan gecompenseerd worden (bv. ondergronds, andere locatie binnen loopafstand).

Als overgangsmoedel (zolang de ringweg niet is aangelegd) mag tijdelijk een parking op de hoek Nieuwstraat/Steenweg worden voorzien.

ARTIKEL 12 – TOELAATBARE AFWIJKING.

Mits de toestand ter plaatse zulks wettigt en het karakter der voorziene bestemming daardoor niet wordt aangetast, mogen afwijkingen aan de maten en breedten, afstanden, hoogten en oppervlakten worden toegestaan door de Minister van Ruimtelijke Ordening of zijn Gemachtigde, op voorstel van het schepencollege.

Opgemaakt te Asse door Mark MATTENS -
Stedenbouwkundige/ruimtelijke planner
Dienst Technische Zaken
Administratief Centrum
Gemeenteplein, 1
1730 ASSE

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 20 september 2004

De secretaris,

De burgemeester,

L. DE PROOST

M. VANHAELEWEYCK

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter Gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 1 februari 2005 tot 3 maart 2005

De secretaris,

De burgemeester,

L. DE PROOST

M. VANHAELEWEYCK

Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 19 april 2005

De secretaris,

De burgemeester,

L. DE PROOST

M. VANHAELEWEYCK