

# Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 1600 Sint-Pieters-Leeuw  
Tel.: 02/371.22.11 Fax: 02/331.44.90

BPA nr 13 "Brukom - Zenneveld"

Goedgekeurd bij M.B. 02/07/2008

(ref. nr. 9.90./23077/048.0)

## **BPA BRUKOM - ZENNEVELD - herziening Voorschriften**

**D+A CONSULT nv** RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

**RUIMTE VOOR IDEEËN**



Meiboom 26 1500 Halle  
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11  
email: [info@daconsult.be](mailto:info@daconsult.be)

# Algemeenheden

## ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

---

Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand bestemmingsplan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Indien er kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing, tenzij anders bepaald in dit BPA.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

### Begrippen

Het maximum aantal woonlagen komt overeen met het maximum aantal bouwlagen. Daarbij bestaat, tenzij anders vermeld, de mogelijkheid om een woonlaag in te richten onder het dak, met dien verstande dat slechts een deel van de woning in de bewoonbare dakruimte mag voorzien worden en dat de bewoonbare oppervlakte slechts 60% mag bedragen van het lager liggend niveau.

## ARTIKEL 2 - WATERHUISHOUDING

---

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones, groene ruimten, sier- en moestuinen zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zoals grachten, wadi's, waterpartijen, ... voor de opvang van hemelwater zorgen. Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen principieel aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is. Toegangswegen moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen, verhardingen boven ondergrondse constructies, en dergelijke.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterhuishouding.

## ARTIKEL 3 - WEGENIS

---

### 3.1 Zone voor openbare wegen

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

De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de rooilijnen door de bevoegde overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door de bevoegde overheid gesteld zijn. Voor de ontsluiting van gebouwen moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, ...

### **3.2 Zone voor openbare voetwegen**

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen zullen in zover zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening. De minimumbreedte van een voetweg bedraagt 1,20 m tenzij anders gespecificeerd.

Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde of halfverharde natuurlijke materialen.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud en preventiediensten. De minimale vrije hoogte bedraagt 2,4 m.

## **ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN**

Behalve de voorschriften betreffende de eisen waaraan de gebruikte materialen moeten voldoen (artikel 5), moeten de gebouwen opgenomen worden in een kader, passend in het streekeigen karakter.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen, aanbouwen of bijgebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en de afwerking betreft.

De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden tenzij een interventie vereist is voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met plat dak of tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften.

Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten.

### **Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw**

Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde woningen:

- uit de voorgevel:  
uitsprongen van maximaal 0,50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op minimaal 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.  
Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimaal 2,50 m boven het voetpadniveau.
- uit de vrijstaande voorgevel:  
uitsprongen van maximaal 0,50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
- uit de achtergevel:  
uitsprongen van maximaal 1,25 m t.o.v. het achtergevelvlak zijn toegelaten, voor zover zij zich niet in de bouwvrije strook bevinden en zich beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en zich op minimaal 2 m van de perceelsgrens bevinden.

Bij vrijstaande bebouwingen:

zijn uitsprongen tot maximaal 1,25 m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

### **Kavelbreedte**

Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte:

- voor aaneengesloten woningen minimum 6 m
- voor driegevelwoningen minimum 10 m
- voor alleenstaande woningen minimum 13 m

### **Bouwhoogte bij grafische aanduiding**

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing:

- telkens grafisch op plan aangegeven door middel van een cijfer in een cirkel;
- telkens de voorschriften een toegelaten aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

Bij grafische aanduiding van het aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zijn volgende hoogtes onder kroonlijst toegestaan, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften:

- 1 bouwlaag: min. 2,5 m - max. 4,5 m
- 2 bouwlagen: min. 5,5 m - max. 7,0 m

## **ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN MATERIALEN**

Alle materialen moeten, wanneer zij tot het landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen met het plaatselijke karakter van de omgeving. Daarbij moet de keuze van de materialen in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Alle levende materialen moeten het omgevingsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient het latere onderhoud van het landschap tot een minimum te herleiden. De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking: wintereik, zomereik, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg en hulst in aanmerking.

Slechts groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften.

De bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen. Alle definitief afgewerkte gebouwen moeten in het landschap zodanig opgenomen worden, bekleed zijn met behoorlijke gevelmaterialen en beantwoorden aan de eisen zoals vermeld in dit artikel.

## **ARTIKEL 6 - AFSLUITINGEN**

### **6.1 Achteruitbouwstroken**

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

De maximumhoogte is 1 m voor levende hagen en 0,40 m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

### **6.2 Tuinen**

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Betonplaten zijn in ieder geval niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen van maximaal 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepede constructies voorziet, zijn scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

De maximumhoogte van afsluitingen rond tuinen bedraagt 2 m.

Indien er een onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting bijvoorbeeld weiden of nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan, wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantinghoogten van het wegdek van de straat zullen moeten worden geënt.

# Bestemmingsvoorschriften

## ARTIKEL 7 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

### 7.1 Bestemming

Zone bestemd voor één- (of meer)gezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, maar enkel in het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de wijk.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige. Er worden in regel minimum 7 woningen per aaneengesloten bouwengroep voorzien.

De bepalingen van de vergunde bebouwing volgens de bestaande bouwvergunningen en/of verkavelingvergunningen hebben voorrang op onderhavige voorschriften.

### 7.2 Inplanting van gebouwen

Op de rooilijn of de bestemmingsgrens met de achteruitbouwstrook. De bouwdiepte bedraagt maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen, tenzij anders op plan aangegeven. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van maximaal 5 meter diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met een plat dak. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen lichtdoorlatende afsluitingspanelen worden voorzien.

De minimale kavelbreedte voor gesloten bebouwing bedraagt 6 m. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 7 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3 m bij kopwoningen.

### 7.3 Hoogte van gebouwen

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen er maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. In het dak is eventueel een bouwlaag mogelijk, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau.

Bij de grafische aanduiding 3 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 9 m tot 10 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 3 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Ook hier is in het dak een eventuele bouwlaag toegelaten, met dezelfde beperking zoals hiervoor is vermeld.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf het straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

Onderbrekingen in de aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten mits aan weerszijde van de zijdelingse perceelsgrens het gebouw kan afgewerkt worden met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De minimale afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen en achteruitbouw van toepassing.

## ARTIKEL 8 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

### 8.1 Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in gekoppelde bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan met maximaal 6 woningen per aaneengesloten bouwengroep. Ééngezinswoningen in open bebouwing zijn eveneens toegelaten. Vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten, uitsluitend in het gelijkvloers en indien deze inrichtingen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de wijk.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

De bepalingen van de vergunde bebouwing volgens de bestaande bouwvergunningen en/of verkavelingvergunningen hebben voorrang op onderhavige voorschriften.

### **8.2 Inplanting van gebouwen**

Op de rooilijn of de bestemmingsgrens met de achteruitbouwstrook. De bouwdiepte bedraagt maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen, tenzij anders op plan aangegeven. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van maximaal 5 meter diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken met een plat dak. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen lichtdoorlatende afsluitingspanelen worden voorzien.

De minimale kavelbreedte voor halfopen bebouwing bedraagt 7 m. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3 m bij kopwoningen.

Eéngesinswoningen in open bebouwing zijn uitsluitend toegelaten indien de kavelbreedte minimaal 10 m bedraagt bij koppelwoningen en 14 m bij alleenstaande woningen.

### **8.3 Hoogte van gebouwen**

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. In het dak is eventueel een bouwlaag mogelijk, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau.

Bij de grafische aanduiding 3 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 9 m tot 10 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 3 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Ook hier is in het dak een eventuele bouwlaag toegelaten, met dezelfde beperking zoals hiervoor is vermeld.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

Onderbrekingen in de aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten mits aan weerszijde van de zijdelingse perceelsgrens het gebouw kan afgewerkt worden met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De minimale afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen en achteruitbouw van toepassing.

## **ARTIKEL 9 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING**

### **9.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ééngesinswoningen, alleenstaand of per twee gekoppeld met inbegrip van de bijhorende tuinen. Vrije beroepen zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de wijk. Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

De onbebouwde ruimte die niet in de achteruitbouwstrook gelegen is wordt ingericht als tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De bepalingen van artikel 13 'Zone voor tuinen' zijn van toepassing.

De bepalingen van de vergunde bebouwing volgens de bestaande bouwvergunningen en/of verkavelingvergunningen hebben voorrang op onderhavige voorschriften.

### **9.2 Inplanting van gebouwen**

Op de bestemmingsgrens met de achteruitbouwstrook en/of tot op maximaal 5 m afstand van deze laatste. De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

De minimale kavelbreedte bedraagt 10 m bij koppelwoningen en 14 m bij alleenstaande woningen. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.

### **9.3 Hoogte van gebouwen**

Algemeen geldt maximaal 1 bouwlaag + dakverdiep (max. 60% van de onderliggende bouwlaag) voor open bebouwing. In straatdelen met dominant 2 bouwlagen (meer dan de helft van de gebouwen in de straatsectie heeft 2 bouwlagen) zijn maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt dan minimaal 4,5 m en maximaal 7 m.

De dakhelling is vrij te kiezen, hellende daken maximaal 55 graden en nokhoogte boven kroonlijst maximaal 6 m.

## **ARTIKEL 10 - ZONE VOOR AMBACHTEN, KMO's en DIENSTEN**

### **10.1 Bestemming**

#### **10.1 Bestemming**

De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustige karakter en de gezondheid in de aanpalende woonwijken. Winkelruimten zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie.

Langs de Bergensesteenweg zijn bovenlokale bedrijven toegelaten, in de overige zones zijn enkel lokale bedrijven toegelaten.

Constructies met een woonfunctie ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is, zijn toegelaten. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf.

Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden in openlucht, op groenzones of op delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

#### **10.2 Inplanting van gebouwen**

Inplanting van de gebouwen binnen de bestemmingszone, de afstand tot de zijdelingse en achterste kavelgrenzen is gelijk aan de hoogte van het gebouw, met een minimum van 5 meter. In de bouwvrije zone die aldus ontstaat dient buffergroen aangebracht te worden met inheemse beplanting voor zover aanpalende eigendommen in woongebied gelegen zijn (woonbebouwing en tuinen of koeren).

Binnen de bouwvrije zones met buffergroen zijn gebouwen verboden en bedraagt de groen / terreinindex 0,5 in te vullen met dichte beplantingsschermen en bomenrijen. Diensttoegangen en parkeerplaatsen zijn toegelaten. Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater dienen opgenomen binnen de bestemmingszone. Ondergrondse waterbekkens zijn toegelaten, de voorkeur wordt gegeven aan open grachten en/of vijvers die landschappelijk worden ingepast in de bouwvrije zones met buffergroen en beplantingen.

Binnen de zone voor bedrijfsgebouwen kunnen gebouwen gekoppeld zijn. Indien niet gekoppeld bedraagt de tussenafstand minimaal 10 meter.

#### **10.3 Hoogte van gebouwen**

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 9,5 m gemeten boven straatpeil, de nokhoogte maximum 15 m. Platte daken zijn toegelaten.

#### **10.4 Bebouwingsoppervlakte**

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de perceelsoppervlakte.

De overige oppervlakte kan, tenzij anders vermeld, gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen. Groen/terreinindex per perceel minimaal 0.2.

#### **10.5 Parkeergelegenheid**

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens en fietsen bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen

zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag. Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per woongelegenheden

Een comfortabele stallingsruimte voor de fietsers.

### **10.6 Veiligheidsvoorschriften**

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding : de plaatselijke brandweer-autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

### **10.7 Overige bepalingen**

De bouwmaterialen moeten duurzaam zijn en alle kleurschakeringen tussen gebroken wit en okergeel, baksteenrood en bruin zijn toegelaten. De glasoppervlakte mag de helft van de geveloppervlakte niet overschrijden en niet lichtweerspiegelend zijn. De beplantingen met inbegrip van bufferzones zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

## **ARTIKEL 11 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW**

Deze zones zijn bestemd voor inritten en groenvoorzieningen. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet.

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De inritten mogen maximum 4 m breed zijn, tenzij voor inritten naar ondergrondse parkeergarages waarvoor de breedte kan afwijken om technische en bouwkundige redenen.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

De achteruitbouwstroken moeten steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden.

## **ARTIKEL 12 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

De zone is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van koeren en hovingen, inclusief bijgebouwen.

Bebouwing is toegelaten als volgt: garages, opslagplaatsen, bergplaatsen, werkplaatsen en dienstgebouwen. Hun totale oppervlakte mag per perceel niet meer bedragen dan 70 % van de terreinoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen. De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,2 gemeten over de totale oppervlakte van koeren en hovingen. De oprichtingen van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk. De gebouwen moeten tenminste op 2 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht worden, behalve indien samenkoppeling op de perceelsgrens met akkoord van de aanpalende eigenaars overeengekomen wordt.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. De dakhelling is vrij. De nokhoogte bedraagt maximaal 5,5 m. Indien de gebouwen worden opgetrokken op de perceelsgrens dienen zij in onderling overleg aan te sluiten op de bebouwing van de aanpalende percelen.

Het gebruikte materiaal moet hetzelfde zijn als het hoofdgebouw of hout of glas.

De stroken voor koeren en hovingen en tuinen, behorende bij appartementsgebouwen, mogen voorbehouden worden voor de inplanting van garages behorende bij de appartementsgebouwen.



## **ARTIKEL 13 - ZONE VOOR TUINEN**

---

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimaal 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres toegelaten voor zover:

- ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht;
- de gezamenlijke oppervlakte ervan maximaal 10% van de tuinoppervlakte bedraagt met een maximum van 20 m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte;
- de maximale kroonlijsthoogte 2,50 m bedraagt.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm vrij, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. De afstand van deze serres, schuil- of bergplaatsen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellende vlak van maximum 8/4.

## **ARTIKEL 14 - ZONE VOOR BUFFERGROEN**

---

Deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet verenigbaar zijn. Zij moeten zoveel mogelijk bebost worden, groen / terreinindex minstens 0,7. De gebruikte materialen moeten streekeigen zijn.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines e.d. evenals voet- en fietswegen kunnen voorzien worden voor zover zij geen afbreuk doen aan het bufferende karakter. Deze technische ingrepen moeten de groen / terreinindex in ieder geval zo gering mogelijk beïnvloeden.

Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater komen hiervoor in aanmerking, mits de effectieve groenaanleg nog minimum 0,5 groen / terreinindex bedraagt.

## **ARTIKEL 15 - ZONE VOOR NATUUR**

---

### **15.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het natuurlijk milieu met haar kenmerkende fauna en flora, gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling kan deze zone tijdelijk of definitief afgesloten worden.

Laagdynamische recreatieve voorzieningen zoals wandel-, fiets- en ruiterswegen en bescheiden rustruimten zijn toegelaten, rekening houdend met de natuurlijke ontwikkeling.

Slechts onverharde, waterdoorlatende bestratingen zijn toegelaten, de gebruikte materialen dienen het natuurkarakter te ondersteunen (dolomiet, steenslag, split, houtschors, ...).

### **15.2 Overige bepalingen**

In de natuurgebieden mogen nieuwe aanplantingen en veranderingen aan de bestaande vegetatie slechts uitgevoerd worden in streek- en standplaats gebonden laag- en hoogstammig groen zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor de plantenkeuze zijn enkel inheemse en streekeigen beplantingen toegelaten volgens de soortenlijsten opgenomen in het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan.

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten, weliswaar op natuurtechnische basis.

## **ARTIKEL 16 - ZONE VOOR LANDBOUW**

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor landbouwuitbatingen. Zij bevatten o.a: eigenlijke landbouw, boomkwekerijen, veeteelt, bijenteelt, fruitteelt,...

Gebouwen zijn niet toegelaten met uitzonderingen van schuilhokken voor het vee.

Intensieve tuinbouw onder glas is verboden, evenals para-agrarische bedrijven.

Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:

- wegbermen met vegetatie;
- waterlopen;
- vee drinkputten;
- bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
- holle wegen, taluds en/of dijken met vegetatie;
- hoogstamboomgaarden.

Landbouw met een laagdynamisch karakter is toegelaten. Daaronder wordt verstaan: extensief graslandbeheer, biolandbouw, hobbylandbouw, kleinschalige veeteelt, bijenteelt...

Natuurontwikkeling door behoud en ondersteuning van houtopslag, braakligging en verruiging van percelen. Deze ontwikkelingen mogen geen overlast geven aan de aanpalende percelen (voorbeeld door uitzaaien van distels, netels,...).

Tuinen met particulier karakter zijn niet toegelaten, tenzij specifiek vermeld in goedgekeurde vergunningen.

## **ARTIKEL 17 - ZONE VOOR SPORT EN SPEL**

### **17.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor openluchtrecreatie en de daarvoor noodwendige infrastructuur.

De inrichting van de zone dient tevens te beantwoorden aan de functies voor park (groeninkleding, wandelzones, zitgelegenheden, ...). Voor zover de zones aansluiten bij een ruimere landschappelijke structuur (groengebieden) dient de inrichting deel uit te maken van een ruime landschappelijke inrichting. Enkel streekeigen materialen zijn toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten. Deze afsluitingen rond de velden moeten beantwoorden aan de voorschriften uitgebracht door de technische steekkaarten van de officiële instelling die de sport in haar bevoegdheid heeft. Het niveau en de aanleglijn van de overige afsluitingen worden bepaald door het Schepencollege.

Voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het recreatiegebied worden aangelegd in functie van de recreatie, het verbinden van de recreatieve voorzieningen of in functie van het onderhoud van het gebied. Voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en halfverharde natuurlijke materialen.

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone.

### **17.2 Zone voor bebouwing binnen zone voor sport en spel**

Bebouwing zoals aangeduid op het plan met een blokkering, enkel in functie van de lokale voetbalvereniging zoals een kantine en receptieruimte, berging voor onderhoudsmaterialen en diverse benodigdheden in functie van de speelvelden en betrokken activiteiten, kleedkamers, douche en sanitair, tribune...).

De oppervlakte voor het lokaal bedraagt maximum 280 m<sup>2</sup>. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6.5 m.

De oppervlakte voor de tribune bedraagt maximaal 90 m<sup>2</sup>, de absolute hoogte maximaal 6,5 m.

Aanvullend is de oprichting van een buurthuis toegelaten om de sociale activiteiten in de woonomgeving te diversifiëren. Mogelijkheden als kinderopvang, buurtwerking voor jongeren en ontmoetingsplaats voor

senioren kunnen bijdragen aan de woonkwaliteit. De oppervlakte van het gebouw bedraagt maximum 250 m<sup>2</sup>, met maximum 1 bouwniveau. De plaats dient bepaald in functie van een comfortabele afstand tot de woningen (geluid, drukte,...), veiligheid en bereikbaarheid.

### **17.3 Zone voor parking binnen zone voor sport en spel**

Deze zone is bestemd als parking, maar is eveneens bestemd als zone voor actieve recreatie. Verplaatsbare (onverankerde, niet-vaste) sport- en spelvoorzieningen zijn toegelaten. Het aantal maximaal toegelaten plaatsen is grafisch aangeduid op het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte per parkeerplaats bedraagt 20 m<sup>2</sup> bruto. De groen/terreinindex bedraagt 0,2 met minimaal één hoogstam per 6 plaatsen.

De omgeving van deze zone dient zodanig te worden ingericht dat gemotoriseerd verkeer geen toegang heeft tot de overige delen van de recreatiezone, met uitzondering van dienst en veiligheidsverkeer.

Een comfortabele stallingsruimte voor fietsers is vereist voor minstens 20 plaatsen.

De inrichting van de toegang dient een veilige overgang van de recreatiezone naar de openbare weg te garanderen.

### **17.4 Overige bepalingen**

Deze zone is bestemd als parking, maar is eveneens bestemd als zone voor actieve recreatie. Verplaatsbare (onverankerde, niet-vaste) sport- en spelvoorzieningen zijn toegelaten. Het aantal maximaal toegelaten plaatsen is grafisch aangeduid op het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte per parkeerplaats bedraagt 20 m<sup>2</sup> bruto. De groen/terreinindex bedraagt 0,2 met minimaal één hoogstam per 6 plaatsen.

## **ARTIKEL 18 - ZONE VOOR BOERENERVEN**

### **18.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor ééngezinswoningen in voormalige boerenerven en de hierbij horende typische erfstructuur. De overige gronden zijn bestemd als tuinen.

### **18.2 Hoofdgebouwen**

De woningen zijn enkel toegelaten in de bestaande hoofdgebouwen en schuren zoals grafisch aangeduid op plan met een blokarcering. Maximaal één woning per gebouwvolume.

### **18.3 Bijgebouwen**

Bergingen zoals een garage voor de woning en/of een tuinhuis zijn toegelaten in de bestaande bijgebouwen zoals grafisch aangeduid op plan met een arcering. Maximaal één garage en/of berging per gebouwvolume.

### **18.3 Overige bepalingen**

Het bestaande gabariet en de materialen van het hoofdgebouw en de schuren blijven bepalend in geval van nieuwbouw of heropbouw.

In elk geval kunnen veranderingswerken slechts gebeuren binnen het bestaande gabariet en in relatie tot de bestaande materialen of afgestemd op het hoofdgebouw.

## **ARTIKEL 19 - ZONE VOOR WATERLOPEN**

Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967 en de omzendbrief over de Code van goede praktijken zijn van toepassing. Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken zijn bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de waterloop:

- alle handelingen binnen de onderhoudsstrook dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de beheerders van de waterloop;

- deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;
- binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop.

De oevers van de waterlopen mogen enkel beplant worden met typische oeverbeplanting, die overrijdbaar is, rekening houdend met de toegankelijkheid die nodig is voor het onderhoud van de waterloop.

Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd evenals de opwaardering van de oevers en oeverschouders van de waterloop.

In zoverre in de zones bij waterlopen een open waterbekken gerealiseerd wordt, dient dit een landschappelijke en ecologische inrichting te krijgen met inbegrip van watervegetaties zoals bvb. rietvegetatie. Dit bekken dient dan zoveel mogelijk in de zone voor sport en spel gerealiseerd te worden. In de aanpalende bestemmingen is het waterbekken ook toegelaten zijnde:

- in de 'zone voor sport en spel en aanpalende 'zone voor open bebouwing (achtertuinten)' ter hoogte van de Pijnbroekstraat en aanpalend bij de waterloop;
- in de 'zone voor natuur' en 'zone voor groenbuffer' aan de Rodebeek.

De inrichting dient te gebeuren met streekeigen beplantingen.

# Toepassingsmodaliteiten

## ARTIKEL 20

---

Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair zijn aan het realiseren van de bestemming van de zone.

## ARTIKEL 21

---

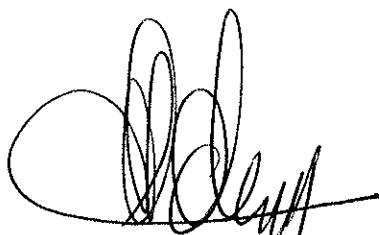
Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

Bestaande vergunde meergezinswoningen mogen worden verbouwd voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de in de betreffende zone geldende bouwvoorschriften.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw,  
door ondergetekende ontwerpers,



D. ROGGEMAN  
Erkend stedenbouwkundige



A. ADAMS  
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris  
E. LAGA

De Burgemeester  
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris  
E. LAGA

De Burgemeester  
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris  
E. LAGA

De Burgemeester  
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

---

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris  
E. LAGA

De Burgemeester  
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel