

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

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

BPA nr 19 "Dorent"

Goedgekeurd bij MB 01/02/2002

(ref.Nr. D2248/31)

BPA "Dorent" VOORSCHRIFTEN

ruimte voor ideeën

D+A PLANNING bvba RIJMTLIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Kasteelstraat 22 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/378.34.79
email: info@daplanning.be

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduiding van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen echter nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.5. Voor elke bestaande, niet-vervallen verkaveling blijven de eigen voorschriften van toepassing. De nieuwe voorschriften van het BPA zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure daaromtrent) waarbij voor de voorschriften naar deze herziening van BPA verwezen wordt.

ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGENIS

- 2.1. De stroken aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- 2.2. De aanduidingen van de verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel ten titel van inlichting gegeven.
- 2.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen, ...

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 3 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

3.1. Materialen in het landschap

Alle materialen moeten, wanneer zij tot het landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen met streekeigen aanblik. Daarbij moeten uitzicht en keuze van de materialen in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving en waar het waterlopen betreft in overeenstemming met de te verwezenlijken stabiliteit van de oever.

3.2. Levende materialen in het landschap

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld 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 heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

3.3. Dode materialen in het landschap

Met landschapselementen-bouwmateriaal van dode aard worden alle bouwmaterialen van niet levende aard bedoeld. Zij mogen niet exotisch aandoen. Alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 7 en bekleed zijn met behoorlijke gevelmaterialen.

Beton is toegestaan voor zover het beantwoordt aan de eisen van artikel 3.1. Glimmende metalen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton, met uitzondering voor globaalprojecten of tenzij kan worden aangetoond dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur.

ARTIKEL 4 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN

4.1. Behoud van beplantingen en vellen van bomen

Zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning is het verboden :

- groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
- hoogstammige bomen, hetzij alleenstaand, hetzij in rij of in groep om te hakken, tenzij bij kaprijpheid en mits verplichting tot heraanplanting.

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een stamomtrek van tenminste 30 cm heeft.

Indien vereist voor de aanleg van openbare wegenis mogen hoogstammige bomen verwijderd worden, in zoverre zij minstens gedeeltelijk in de zone voor openbare wegenis gelegen zijn.

4.2. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bij voorbeeld inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, verschroeien, enz. ...

4.3. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het schepencollege in geval van heirkraft en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1 van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

ARTIKEL 5 - VISUELE MEDIA

5.1. Publiciteit

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.

5.2. Publiciteitspanelen

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend op het perceel is toegelaten. Publiciteitspanelen, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toestemming waarvoor de aanvraag voorafgaandelijk dient gericht tot het schepencollege. De publiciteitspanelen dienen zo geplaatst dat zij niet leesbaar zijn vanaf de R0 of de spoorweg, doch zich richten naar de eigenlijke ontsluitingsweg van de bedrijvenzone. Daarbij mag de bovenkant van de panelen de dakrand niet overschrijden.

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal. Het plaatsen van een publiciteitspaneel is slechts toegelaten voor de firma die het perceel voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alsook tijdens de bouwwerken voor de bij de bouw betrokken firma's.

- 5.3. Het aanbrengen van publiciteitspanelen langs gewestwegen wordt geregeld via art. 200 van het wetboek van met zegel gelijkgestelde taksen, uitgevoerd in het K.B. van 14 december 1959 waarbij regelen worden gesteld op het aanplakken en reclame maken.

- 5.4. Het aanbrengen van publiciteitsborden binnen de vrije strook langsheen de autosnelwegen is verboden ingevolge art. 10 en 13 van de Wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen, uitgevoerd in het K.B. van 4 juni 1958 betreffende de vrije stroken langsheen de autosnelwegen.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 6 - BEDRIJVENZONE MET INDUSTRIEEL KARAKTER

6.1. Bestemming

Deze zone voorziet een bedrijventerrein met industrieel karakter en is uitsluitend bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van industrie, ambachten, transportbedrijven en nijverheid en met name opslag, werkplaatsen, burelen, sociale voorzieningen en voor de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard. Showrooms zijn toegelaten indien zij verbonden zijn aan productie-eenheden of werkplaatsen.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelocaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

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

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op deze delen die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

6.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 8 m. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 6,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing. Daarbij bedraagt de groen/terreinindex minimaal 0,3; diensttoegangen en parkeer-voorzieningen zijn toegelaten in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

Indien een wegverharding in deze strook wordt voorzien, bedraagt de minimale breedte van deze zone 10 m.

Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

6.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 75% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in deze zone. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

6.4. Groenaanplantingen.

Een zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 20.2. inplanting van gebouwen) wordt voorbehouden als groenzone. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet eveneens ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De verkoopvoorwaarden dienen een geldwaarborg te voorzien opdat de aanleg van de beplantingen wordt veilig gesteld. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

6.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte, hetzij de bouwhoogte met plat dak, hetzij de nokhoogte, bedraagt 20 m + 1 m borstwering, conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies in bijgebouw (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

6.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel en esthetisch verantwoorde materialen, met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

6.7. Parkeergelegenheid.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens 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 m² bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m² verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per woongelegenheid

6.8. 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.

6.9. Afsluitingen

Materialen.

- Zone voor achteruitbouw.

Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenvakwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.

Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 3,00 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

- Tussen de kavels.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Maximumhoogte 3,00 m.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,0 m hoogte.

Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of 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.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

ARTIKEL 7 - ACHTERUITBOUWZONE

- 7.1. Deze zone, grenzend aan de openbare wege, moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld en bedraagt minimaal 8 m. Minstens 65% van de oppervlakte van de zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant. Gebouwen zijn niet toegelaten. Inritten zijn toegelaten. Parkeer- en circulatievoorzieningen zijn toegelaten in deze zone met uitzondering van een zone van meer dan 5 m breed langs de rooilijn.

Behoudens grafisch anders aangegeven zijn bij overgangsmaatregel de bepalingen van de achteruitbouwzone niet van toepassing op bestaande gebouwen, die reeds zijn vergund en ingeplant op de dag van de nederlegging van het bij M.B. goedgekeurd onderhevig BPA en waarvan de bedrijfsuitbating door toepassing van deze voorschriften onmogelijk wordt. Waar mogelijk dienen de voorschriften te worden toegepast. Bij elke toekomstige verbouwing of herbouwing van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen de voorschriften van dit artikel integraal dienen nageleefd.

Voor de samenstelling van het plantenmateriaal wordt beroep gedaan op inheems laag- en hoogstammig groen.

- 7.2. Behoud van beplantingen en vellen van bomen
Zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning is het verboden hoogstammige bomen (zoals aangeduid op plan), hetzij alleenstaand, hetzij in rij of in groep om te hakken, tenzij bij kaprijpheid en mits verplichting tot heraanplanting.
- 7.3. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bij voorbeeld inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, verschroeien, enz. ...

ARTIKEL 8 - BUFFERZONE

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen, zijnde groen/terreinindex = 1, tenzij grafisch anders aangegeven.

De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De verkoopsvoorwaarden dienen een geldwaarborg te voorzien opdat de aanleg van de beplantingen wordt veilig gesteld. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de percelen.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR SPOORWEGEN

In deze zone worden alleen spoorbanen en gebouwen of technische uitrustingen, nodig voor de uitbating van de spoorweg toegelaten.

De zone voor spoorwegen dient, langsheen de openbare wege, waar zij niet voor het publiek toegankelijk mag zijn, op veilige en afdoende wijze voor het publiek te worden afgesloten.

IV. SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 10

De minimum afmetingen en percentages aangehaald in onderhavige voorschriften kunnen, gemotiveerd door de bestaande toestand, in de inplantings- en ontwerp mogelijkheden, licht aangepast worden.

ARTIKEL 11

Op met reden omkleed voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kan het ministerie of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg en van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw,

Ontwerper :

D+A Planning



A. ADAMS
stedenbouwkundige