

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

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

BPA Drie Fonteinen Voorschriften

ruimte voor ideeën

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

VOORSCHRIFTEN BPA DRIE FONTEINEN

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.

Voor de gevallen waarbij 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 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.

Terminologie

<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de afgewerkte hoogte bij plat dak of de hoogte van de noklijn of –punt bij een andere dakvorm.
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Hoogstam</u>	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
<u>Kantoor</u>	Een kantoor is een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen, ... en bijbehorende ondersteunende taken.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Parkeerplaats/parking</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door het College van Burgemeester en Schepenen geschikt bevonden.
<u>Productieruimte</u>	Een productieruimte is een functioneel geheel van ruimtes die worden benut voor allerlei be- en verwerkende bedrijfsactiviteiten en waar een minimum aantal personen wordt tewerkgesteld, waaraan gekoppeld ruimtes voor bijbehorende activiteiten zoals kantoren, opslag, verkoop en personeelsaccommodatie.
<u>Straatbeeld</u>	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.

ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

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 van het BPA, 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 3 – OVERGANGSMAATREGELEN

3.1 Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften

Verbouwwerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan mits de plaatselijke bouw- en andere voorschriften in acht worden genomen en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van de omliggende gebieden. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

Bestaande toegangswegen mogen in alle bestemmingen behouden blijven tot aan de herstructurering van de bedrijvenszone. Daarna dient het BPA onverminderd te worden uitgevoerd.

3.2 Verbouwwerken afwijkend van de planvoorschriften

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het BPA mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe BPA ontstaan, onverminderd art. 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en wijzigingen.

ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

4.1 Levende materialen in de ruimte

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 groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde, knotwilg;
- voor laagstammig groen: hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst.

Afwijken hiervan kan slechts met toestemming van de groendienst of milieudienst van de gemeente.

4.2 Dode materialen in de ruimte

De bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen. Alle definitief afgewerkte gebouwen moeten bekleed zijn met behoorlijke gevelmaterialen.

Bepalingen per zone

ARTIKEL 5 - WEGENIS

5.1 Openbare wegenis

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.

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

5.2 Zone voor verkeerskundige maatregelen

In deze zone kunnen specifieke maatregelen getroffen worden om het gebied binnen de contouren van het BPA evenals de overzijde van het kanaal te ontsluiten in functie van een verbeterde ontsluiting voor zwaar verkeer en openbaar vervoer voor de ruime kanaalzone. Indien binnen deze bestemming een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd zal deze ook dienstig zijn voor de ontsluiting van de zone voor industrie.

Voor de oppervlakten die binnen deze zone worden aangewend voor verkeerskundige maatregelen gelden de voorschriften van artikel 5.1 – openbare wegenis. Binnen de zone voor verkeerskundige maatregelen dient langsheen de nieuw gerealiseerde wegenis een achteruitbouwstrook te worden gerealiseerd overeenkomstig de voorschriften van artikel 6 met een breedte van 5 m.

De oppervlakten die binnen deze zone niet worden aangewend voor de realisatie van deze maatregelen worden ingevuld met de onderliggende bestemming en de hieraan verbonden voorschriften.

ARTIKEL 6 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

De onbebouwde ruimte, grenzend aan de openbare wegenis, wordt aangeduid als achteruitbouwzone. Deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Minstens 50% van de oppervlakte van de zone, berekend per bedrijf, dient te worden beplant met laag- en hoogstammig groen.

Gebouwen zijn niet toegelaten. Bestaande vergunde constructies die bij de goedkeuring van het onderhavig BPA in de zone voor achteruitbouw gelegen zijn, mogen behouden blijven. Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van de zone voor achteruitbouw te worden toegepast.

Inritten en voorzieningen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten. Inritten onder het peil van de weg mogen een helling van 4% van de eerste 5,00 meter vanaf de rooilijn niet overschrijden.

Afsluitingen in de achteruitbouwzone zijn toegestaan als volgt:

- 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.

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.

Materialen voor parkings en circulatieruimten: voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf veelvuldig zwaar verkeer inhoudt, zijn beton- en asfaltverhardingen toegelaten. Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen of tenzij de grondwaterhuishouding dit niet toelaat.

ARTIKEL 7 – ZONE VOOR INDUSTRIE

7.1 Voorafgaande bepalingen

Verkaveling

Bestaande percelen mogen verkaveld worden doch de nieuwe kavels dienen steeds een rechtmatige toegang tot het openbaar domein te hebben.

Erfscheidingsgrenzen ten opzichte van de weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen dienen voor zover mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden getrokken.

7.2 Bestemming

In hoofdbestemming:

- productieruimten voor middelmatige of grote industrieën van alle aard, evenals ambachtelijke bedrijven, kleine industrie en verwerking van inerte materialen;
- opslagruimten en distributiebedrijven;
- complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten;
- watergebonden bedrijvigheid;
- openbare of semi-openbare diensten;
- hinderlijke recreatieve indoor-voorzieningen.

In nevenbestemming:

- kantoren, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven binnen een zelfde bedrijfssite;
- woonfunctie: 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. Bij nieuwbouw dient de woning in het bedrijfsgebouw geïntegreerd te worden. De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 250 m² bedragen;
- showrooms en toonzalen met beperkte oppervlakte tot 150 m²;
- opslag in open lucht is toegelaten.

Verboden bestemmingen:

- kleinhandel;
- showrooms en toonzalen in hoofdbestemming zijn niet toegelaten;
- inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot worden niet toegelaten;

- verwerking, opslag en overslag van afvalstoffen is enkel toegelaten in functie van de aldaar gevestigde bedrijven of industrieën. Afvalverwerkingsbedrijven zijn niet toegelaten.

7.3 Bebouwing

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximaal 80% van de perceelsoppervlakte.

Inplanting van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen ten opzichte van de rooilijn of bestemmingsgrens met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5 m. In deze zone zijn de voorschriften van de onbebouwde ruimte of de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms-, kavel- of bestemmingsgrenzen: minstens gelijk aan 5,00 m.

Bouwvolume

Gekoppelde bebouwing is zowel binnen één bedrijfssite als over de bedrijfssites heen toegelaten. De bouwvolumes zijn ruimtelijk op elkaar betrokken en vormen samen met de bouwvolumes in de aanpalende zones een ruimtelijk samenhangend geheel.

Bouwhoogte en vloerpeil

De bouwhoogte wordt vastgelegd op minimaal 6 meter en maximaal 30 meter. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd, conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's, koeltorens e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Aan de dakvorm wordt dezelfde aandacht en ontwerpzorg als aan de gevels besteed, voor zoverre zij zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Gevelbehandeling

De gevelbehandeling van de verschillende gebouwen binnen deze zone moet onderling coherent zijn.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen: alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Materialen: alle materialen zijn toegelaten voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden.

Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen zowel functioneel als esthetisch met elkaar in overeenstemming zijn.

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

7.4 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde zone kan aangewend worden voor toeritten, parking, circulatieruimten, opslag en groenvoorzieningen.

Materialen voor parkings en circulatieruimten: voor de aan te leggen verhardingen dienen kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf veelvuldig zwaar verkeer inhoudt, zijn beton- en asfaltverhardingen toegelaten. Parkings dienen in waterdoorlaatbare materialen te worden aangelegd tenzij voorschriften krachtens andere reglementeringen een andere verharding opleggen of tenzij de grondwaterhuishouding dit niet toelaat.

Groenvoorzieningen:

Er wordt gestreefd naar een groenterreinindex (G/T) van 0,2. De groenaanleg wordt ingevuld met hoog- en laagstammig groen overeenkomstig artikel 4.

7.5 Waterhuishouding

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen in de onbebouwde ruimte bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is. Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterbeheer die dient te beantwoorden aan de code van de goede praktijken.

7.6 Opslag

Materialen mogen gestort of gestapeld worden in open lucht. De opslag in open lucht moet steeds worden aangeduid op de stedenbouwkundige aanvraag, met een indicatie van het volume waarin de stapeling gewoonlijk zal gebeuren.

Waar stapeling in open lucht en onder luifel wordt toegestaan, dient de oppervlakte die erdoor ingenomen wordt mee te worden opgenomen als "vloeroppervlakte" in bovenstaande voorschriften.

7.7 Toegangen en circulatieruimten

De percelen dienen via een rechtmatig aangelegde toegang te ontsluiten naar het openbaar domein. Het aantal aansluitingen per bedrijf voor gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot 1 toegang. Indien hierdoor de circulatievereisten voor zwaar verkeer een belangrijk ruimtebeslag aan nuttige oppervlakte zouden in beslag nemen zijn twee toegangen toegelaten. Voor fietsers en voetgangers mogen supplementair meerdere toegangen voorzien worden.

Elke toegang vanaf de openbare weg moet voldoende sprekend zijn.

De ontsluiting dient te verlopen als volgt:

- op korte termijn: langsheen de bestaande wegenis van de Humaniteitslaan, de Drie Fonteinestraat en de De Bruyckerweg. Het creëren van bijkomende toeritten op de Humaniteitslaan is verboden;
- bij herstructurering en bij volledige nieuwbouw dienen alle ontsluitingen verplicht geïoriënteerd te worden naar de Drie Fonteinestraat en de De Bruyckerweg.

De circulatieruimten dienen, in zoverre dit verenigbaar is met de voertuigen die van deze ruimten gebruik maken, maximaal te worden ingegroend met hoogstammige bomen. Bij een aaneengesloten lineair geheel van 100 lopende meter dienen minimaal 8 hoogstammen voorzien.

7.8 Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen dienen op de bedrijfsterreinen zelf te worden voorzien. Het openbaar domein mag niet worden aangewend voor parkings ten behoeve van vrachtverkeer, personeel of bezoekers van de aanwezige bedrijvigheid.

Volgende parkeernormen gelden op deze zone en dienen te worden toegepast:

- 1 plaats per 100 m² werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ...inbegrepen)
- 1 plaats per 50 m² kantooroppervlakte (vergaderruimtes, onthaal, ... inbegrepen)
- 1 plaats per wooneenheid.

Parkings voor personenwagens en lichte bestelwagens die in open lucht worden aangelegd, dienen verplicht gebundeld in grotere gehelen en onder streekeigen hoogstammige bomen te worden aangelegd. Bij een aaneengesloten 2-dimensioneel geheel dienen minimaal 4 hoogstammen per 100 m² parking voorzien te worden.

7.9 Afsluitingen

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

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 heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.

7.10 Fasering en verdeling

De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen, moeten vanaf de eerste bouwphase met de voorschriften van betreffende zone in overeenstemming worden gebracht.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de hoger omschreven bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouwaanvraag moet worden opgenomen (voor zover deze tot de eigendom van de aanvrager behoren of hij hierover de controle heeft);
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

7.11 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 brandweerautoriteiten 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.

7.10 Vergunningen

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken dewelke in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervaldag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidig BPA.

ARTIKEL 8 – ZONE VOOR NATUURBUFFERGEBIED

Deze zone is bestemd als natuurbuffergebied. Zij vormt:

- een buffer tussen het industriegebied, de Zenne en de Zuunbeek;
- een buffer tussen de R0 en het industriegebied.

De bestemming is natuurontwikkeling en landschapsherstel. De zone dient in eerste instantie bewaard volgens de bestaande landschapsstructuren. De zone zal fungeren als natuur- en landschapsofwaardering en herstel van de oeverschouders van de Zenne (en de Zuunbeek) zodat deze waterloop als een structuurbepalend element in het landschap herkenbaar is. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van zwakke weggebruikers en mogen maximaal 10% bedragen van de zone voor natuurbuffergebied. Alle activiteiten die hier niet mee in overeenstemming zijn worden verboden.

Binnen het natuurbuffergebied kan de waterloop vrij meanderen. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten voor zover ze het herstel van de oorspronkelijke toestand beogen. Als een tijdelijke overgangsmaatregel mogen de aanwezige vergunde voorzieningen in deze zone behouden blijven. Bij heraanleg van deze voorzieningen dient de site zo te worden ingericht dat de voorschriften van artikel 4 ongehinderd kunnen worden toegepast.

De eigenaars van gronden gelegen in de bestemming natuurbuffergebied moeten deze zone inrichten in functie van natuurontwikkeling. Het natuurbuffergebied kan worden ingericht opdat het een rol kan

vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd.

Groene visualisering impliceert tenminste op één oeverschouder een dichte en een gebiedsdekkende aanplanting van inheemse én streekeigen struiken en bomen. Om onderhoudswerken toe te laten wordt op de niet beplante oeverschouder een 5 m vrije zone voorbehouden.

De strook tussen de reservatiestrook en de aanpalende bestemmingszones zal een levende dichte en gemengde houtkant van inheemse en streekeigen bomen en struiken hebben. De oppervlakte van de beplanting is 1/5 voor bomen en 4/5 voor struiken (struiken met minimale hoogte van 4m, hakhoutaanplanten). Voor aanplantingen moet een voorafgaandelijk bindend advies bekomen worden van de beheerder van de waterloop.

ARTIKEL 9 – KANAALZONE

Deze zone betreft het tracé van het kanaal Charleroi-Brussel. Alle handelingen binnen de kanaalzone dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de beheerder van het kanaal.

ARTIKEL 10 – ZONE VOOR WATERLOPEN

Deze zone betreft het tracé van de Zenne en de Zuunbeek. 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.

Het huidige tracé dient in principe te worden bewaard en kan slechts worden gewijzigd om dwingende noodzaak, na voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop. Eventuele herkalibreringswerken mogen worden uitgevoerd teneinde de waterloop zijn wettige breedte, opgegeven in de beschrijvende tabellen van de atlas der waterlopen, terug te bezorgen.

De toekomstige mogelijkheid tot meandering mag binnen de bestemmingen van artikel 10 niet gehypothekeerd worden. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd evenals de opwaardering van de oevers en oeverschouders.

Overbrugging, overwelvingen en overbouwingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder en onder de voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden. De bestaande bruggen, overwelvingen en overbouwingen die dateren van voor de goedkeuring van onderhavig BPA, kunnen in hun huidige constellatie behouden blijven.

Zone voor onderhoudsstrook

Binnen een zone van 5 meter, gemeten vanaf de top van de oever, wordt een absoluut bouwverbod ingesteld voor vaste constructies (gebouwen, hoogstammige bomen, vaste hagen, afsluitingen) met uitzondering van de constructies voor de werking van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie. Hier zijn alle handelingen onderworpen aan het bindende advies en de voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop. Het is verboden om naaldbomen te planten op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop

Bestaande vergunde constructies die bij de goedkeuring van het onderhavig BPA in deze onderhoudsstrook gelegen zijn, mogen behouden blijven. Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van de zone voor waterloop te worden toegepast.

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 (doorgang met zware machines).

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw,
door

Ann Lambrechts
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

Inhoudstafel

<i>Algemeenheden</i>	1
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN	2
ARTIKEL 3 – OVERGANGSMAATREGELEN	2
3.1 Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften	2
3.2 Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften	2
ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN	2
4.1 Levende materialen in de ruimte.....	2
4.2 Dode materialen in de ruimte	2
<i>Bepalingen per zone</i>	3
ARTIKEL 5 - WEGENIS.....	3
5.1 Openbare wegenis	3
5.2 Zone voor verkeerskundige maatregelen	3
ARTIKEL 6 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW	3
ARTIKEL 7 – ZONE VOOR INDUSTRIE.....	4
7.1 Voorafgaande bepalingen	4
7.2 Bestemming	4
7.3 Bebouwing	5
7.4 Onbebouwde ruimte	5
7.5 Waterhuishouding	6
7.6 Opslag	6
7.7 Toegangen en circulatieruimten.....	6
7.8 Parkeervoorzieningen	6
7.9 Afsluitingen.....	6
7.10 Fasering en verdeling	7
7.11 Veiligheidsvoorschriften.....	7
7.10 Vergunningen.....	7
ARTIKEL 8 – ZONE VOOR NATUURBUFFERGEBIED	7
ARTIKEL 9 – KANAALZONE.....	8
ARTIKEL 10 – ZONE VOOR WATERLOPEN	8