

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

# BPA Laekelinde 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)

# INHOUDSOPGAVE

<b>ALGEMEENHEDEN</b> .....	<b>1</b>
ARTIKEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
ARTIKEL 2 – WATERHUISHOUDING.....	1
ARTIKEL 3 – WEGENIS.....	1
ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN.....	2
<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>3</b>
ARTIKEL 5 – ZONE VOOR SPORT EN SPEL.....	3
ARTIKEL 6 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	3
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR BUFFERGROEN.....	4
ARTIKEL 8 - TOEPASSINGSMODALITEITEN.....	5

# 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 erfdiensbaarheden 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 parkeerruimte**

Zone bestemd als openbare parkeerruimte met inbegrip van de toegangen. Het betreft enerzijds een parkeerruimte voor het personeel bij de gebouwen, anderzijds een parkeerruimte voor de recreatieve en gemeenschapsfuncties, beide entiteiten gescheiden. De toegangen en de parkeerruimte dienen zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden. Slechts één centraal gelegen ingang en een westelijke uitgang zijn toegelaten.

Bepantingen zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, enkel streekeigen bepantingen en hoogstammige bomen zijn toegelaten zodat het geheel als een groene ruimte (erf, boomgaard,...) in de omgeving ingepast wordt en één landschappelijk geheel vormt met de groenentiteiten in de omgeving.

Enkel halfverharde en waterdoorlatende materialen zijn toegelaten zoals bvb. structuurtegels voor de parkeerzones met grasoppervlak als toplaag.

Geen enkele bebouwing is toegelaten, met uitzondering van technische voorzieningen nodig voor de inrichting van het openbaar domein zoals verdeelkasten voor nutsleidingen.

Een comfortabele stallingsruimte voor fietsers is vereist voor minstens 40 plaatsen.

## **ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN**

---

### **4.1. Materialen in de ruimte**

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

### **4.2. 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 hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking: wintereik, zomereik, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sledoorn, wilg en hulst in aanmerking.

### **4.3. Dode materialen in de ruimte**

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 van artikel 3.1.

# **Bestemmingsvoorschriften**

## **ARTIKEL 5 – ZONE VOOR SPORT EN SPEL**

---

### **5.1 Bestemming**

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

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.

De onbebouwde ruimte dient ingericht als erf- en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen. Afsluitingen zijn toegelaten zowel voor de veiligheid van de jeugd als ter voorkoming van vandalisme en inbraak.

Voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het recreatiegebied worden aangelegd, zoveel mogelijk 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.

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

Bebouwing in functie van de lokale voetbal zoals kleedkamers, douche en sanitair, een kantine en receptieruimte, berging voor onderhoudsmaterialen.

Vormgeving en materialenkeuze zoals het aanpalende jeugdhuis. De gebouwen dienen aan te sluiten bij de bestaande gabariten met het oog op herstel van de voormalige vierkanthoeve.

Er zijn maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst toegestaan. Enkel hellende daken zoals de bestaande.

De niet bebouwde oppervlakte kan integraal verhard worden.

### **5.3 Overige bepalingen**

Voor de ontsluiting moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten). Onderdoorgangen moeten een vrije breedte en vrije hoogte hebben van minimaal 2,4m.

Ter voorkoming van wateroverlast zullen principieel de nodige maatregelen genomen worden door zoveel mogelijk onverharde of halfverharde bestratingen (tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is), open onverharde ruimten en waterbufferende maatregelen.

## **ARTIKEL 6 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

---

### **6.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut zoals sociale functies, jeugdhuisvoorzieningen en ontmoetingsruimten, met inbegrip van koeren, pleinen en recreatieruimten. Deze mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Een toezichterswoning is toegelaten.

De onbebouwde ruimte dient ingericht als erf- en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen. Afsluitingen zijn toegelaten zowel voor de veiligheid van de jeugd als ter voorkoming van vandalisme en inbraak.

### **6.2 Zone voor bebouwing binnen zone voor openbaar nut**

Bebouwing enkel binnen de bestaande gabariten, maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst. Enkel hellende daken zoals de bestaande.

De niet bebouwde oppervlakte kan integraal verhard worden.

### **6.3 Overige bepalingen**

Voor de ontsluiting moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten). Onderdoorgangen moeten een vrije breedte en vrije hoogte hebben van minimaal 2,4m.

Ter voorkoming van wateroverlast zullen principieel de nodige maatregelen genomen worden door zoveel mogelijk onverharde of halfverharde bestratingen te gebruiken (tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is), open onverharde ruimten en waterbufferende maatregelen.

## **ARTIKEL 7 - ZONE VOOR BUFFERGROEN**

---

Deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet verenigbaar zijn of voor beplantingen met kleine landschapselementen zoals hagen en heggen, houtkanten en bomenrijen. Zij moeten zoveel mogelijk bebost worden, groen / terreinindex minstens 0,7. Enkel inheemse beplantingen zijn toegelaten.

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.

Een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater gelden als groenoppervlakte.

## **ARTIKEL 8 - 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.

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

D. ROGGEMAN  
Erkend Stedenbouwkundige

A. ADAMS  
Erkend Stedenbouwkundige