

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUEW

VOORSCHRIFTEN HORENDE
BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 2
"LANGVELD"
gedeeltelijke herziening 5

Def. aanwending

MB. 26/01/2000

Ontwerper :

D+A Planning
Kasteelstraat 22

1600 Sint-Pieters-Leeuw

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

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

In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gequoteerde grafische gegevens voorrang.

Begrenzing van de bouwzones

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

ARTIKEL 2 - ZONE VOOR 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.

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 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.

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen ...

De reservatiestrook voor wegenis is grafisch weergegeven door een puntenlijn. Deze puntenlijn geeft de mogelijke ligging van de wegenis weer waarbij maximaal 15 m links of rechts van deze lijn kan worden afgeweken. In het gemeenschappelijk ontwerp voor de zone voor sociale huisvesting dient het exacte tracé te worden vastgelegd.

ARTIKEL 3 – ZONE VOOR OPENBARE VOETWEG

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening. Tenzij grafisch anders aangegeven bedraagt de minimumbreedte van de voetweg 3m.

Er dienen fiets- en voetgangersverbindingen gerealiseerd in de zones voor rusthuis voor OCMW en sociale huisvesting volgens gemeenschappelijk ontwerp om de toegankelijkheid vanaf de omgevende wegenis te verzekeren doorheen de wijk. Een globale fiets- en voetgangersrelatie is hiervoor op het plan grafisch weergegeven door een puntenlijn. De effectieve tracés zullen worden vastgelegd binnen het globaal ontwerp voor de betreffende zones.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 4 - AFSLUITINGEN

4.1. Materialen

- Voortuinen.

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

- Zij- en achtertuinen.

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 max. 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepede constructies voorziet, zijn de 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.

4.2. Hoogte.

- Voortuinen.

Maximumhoogte 1,00 meter 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.

- Zij- en achtertuinen.

Maximumhoogte 2.00 m.

4.3. Uitzonderingsmaatregel

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting bv. zoals weiden, 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.

4.4. Niveau van de aanleglijn der afsluitingen.

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 inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten worden geënt.

ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

5.1. Materialen in het landschap

Alle materialen moeten, wanneer zij tot landschapsbeeld verenigd, een eenheid vormen die in geen geval het gevoel van exotisme doet ontstaan.

Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

5.2. 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 moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

Slechts groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

5.3. Bouwmaterialen in het landschap

De landschapselementen-bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van art. 5.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.

Glimmende metalen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

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

De kleurvariatie van de dakbedekking is van roodbruin tot bruin, en van grijs tot zwart.

ARTIKEL 6 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLEN VAN BOMEN

6.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

- Groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen.

- Hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Onder hoogstammige bomen wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Bij toelating tot omhakken van een hoogstammige boom dient een nieuwe hoogstammige boom te worden aangeplant.

Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen enz.

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

ARTIKEL 7 - VISUELE MEDIA

7.1. Publiciteit

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.

7.2. Mededelingspanelen voor mededelingen, publiciteit en verkiezingen

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden geplaatst door het Gemeentebestuur of op plaatsen aangeduid door het Schepencollege

7.3. Signalisatie.

Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer en aanvullingen, en aan het gemeentelijk politiereglement.

7.4. Aanduidingspanelen

Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is verboden, tenzij met voorafgaandelijke vergunning van het schepencollege. Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

8.1. Bebouwing

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Waar aangeduid op het plan met A (tussen pijltjes) mogen meergezinswoningen worden voorzien. Zijn eveneens toegelaten winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alleen in het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk.

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

8.2. Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 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.

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

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

8.3. Hoogte der gebouwen

Bij de grafische aanduiding 1 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 2.5 m tot 4.5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kan max. 1 bouwlaag onder de kroonlijst worden voorzien. In het dak is eventueel een bouwlaag mogelijk. Slechts een deel van de woning mag in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau.

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Ook hier is in het dak een eventuele bouwlaag toegelaten, met dezelfde beperking zoals hiervoor is vermeld.

Bij de grafische aanduiding 3 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 9 m tot 10 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 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.

8.4. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met in acht name van dezelfde minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR HALF OPEN BEBOUWING

9.1. Bebouwing

Zone bestemd voor eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Waar aangeduid op het plan met A (tussen pijltjes) mogen meergezinswoningen worden voorzien. Zijn eveneens toegelaten winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alleen in het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige. Max. 5 woningen per aaneengesloten bouwengroep zijn toegelaten.

9.2. Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 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.

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken mag de vrije zone tot 3m inkrimpen.

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

9.3. Hoogte der gebouwen

Bij de grafische aanduiding 1 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 2,5 m tot 4,5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kan max. 1 bouwlaag onder de kroonlijst worden voorzien. In het dak is eventueel een bouwlaag mogelijk. Slechts een deel van de woning mag in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau.

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Ook hier is in het dak een eventuele bouwlaag toegelaten, met dezelfde beperking zoals hiervoor is vermeld.

Bij de grafische aanduiding 3 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 9 m tot 10 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen max. 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 tuinnivo hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

9.4. Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimum afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

10.1. Bebouwing

Zone bestemd voor ééngezinwoningen alleenstaand of per twee gekoppelde woningen. Verzorgde nevenactiviteiten kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk. Bij koppelwoning wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning bepalend.

10.2. Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 17 m maximaal voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

De achteruitbouwzone of voortuinstrook kan vermeerderd worden met maximaal 3 m. De aldus ontstane bouwvrije strook dient eveneens te beantwoorden aan de bepalingen voor voortuinstroken.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt min. 8 m.

De afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt min. 3 m.

10.3. Hoogte der gebouwen

Bij alleenstaande woningen bedraagt de hoogte max. 4,5 m. kroonlijsthoogte.

Bij koppelwoningen met een perceelsbreedte kleiner dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 5,5 m en max. 6,5 m. Bij percelen breder dan 12 m bedraagt de kroonlijsthoogte min. 2,5 en max. 4,5 m.

10.4. Overige bepalingen

Voor de overige ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen (art. 11A) van toepassing. Achterliggende percelen zijn verboden.

ARTIKEL 11A - ZONE VOOR PRIVE-TUINEN

11.A.1. Bestemming

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

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

11.A.2. Inplanting van gebouwen

In de zones voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en garages voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht, toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 20 m² en de maximum hoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt. De oppervlakte wordt alleszins beperkt tot maximaal 10% van het perceel. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur en de dakvorm hellend, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze. Hout is ook toegelaten voor de dakbekleding. De kleur van de dakbedekking is bruin, bruinrood, groen, grijs of zwart. De afstand van deze schuil- of bergplaatsen tot de eigendomsgrens moet minstens 2 m bedragen. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag der aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden, verplichtend met plat dak.

11.A.3. Overige bepalingen

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 11B - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

11.B.1. Bestemming

Zone hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van koeren en tuinen. Hoogstammige beplantingen zijn toegelaten echter binnen het kader van de bestaande wetgeving.

11.B.2. Bebouwing

Niet toegelaten met uitzondering van :

a. Garages, opslagplaatsen, bergplaatsen en werkplaatsen.

Deze gebouwtjes moeten tenminste op 2 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht worden, behalve indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7 m.

Hun totale oppervlakte mag per perceel niet meer bedragen dan 20% van de terreinoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m.

Het dak heeft een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 25-45 graden.

De nokhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

Op of tegen de erfscheiding mag de hoogte niet meer bedragen dan 3,5 m en bij toepassing van schuine daken zal het hellend vlak naar de erfscheiding toe verlopen.

De afwerking en het algemeen uitzicht van deze gebouwtjes moeten behoorlijk en esthetisch verantwoord zijn.

b. De stroken voor koeren en hovingen, behorende bij appartementsgebouwen, mogen voorbehouden worden voor de inplanting van garages. Een gelijk aantal garages als er appartementen in het bijhorende bouwperceel voorzien worden, mag in deze strook gebouwd worden.

11.B.3. Overige bepalingen

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,2 gemeten over de totale oppervlakte koeren.

De oprichtingen van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen.

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per voortuinstrook wanneer de breedte van de voortuin meer dan 9 m en de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

Afritten naar garages zijn slechts toegelaten met een helling van maximum 4% en dit over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.

Het peil vanaf het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschreden worden.

ARTIKEL 13 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur.

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken (inheemse beplanting).

Verder kunnen voorzieningen voor voetgangers en fietsers voorzien worden.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

Bestemming

Zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden, door hun bestemming niet te verenigen. Zij moeten volledig bebost worden, zijnde groen/terreinindex = 1

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING VOLGENS GEMEENSCHAPPELIJK ONTWERP

15.1. Bestemming

Zone bestemd om in 1 of meerdere fasen volgens een gezamenlijk ontwerp ontwikkeld te worden met woonfunctie ten behoeve van de economische zwakkeren.

Voor deze woonfunctie komen in aanmerking : ééngezinswoningen, meergezinswoningen en bejaardenwoningen, voor zover in overeenstemming met de normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Deze zone dient te worden ontwikkeld door of op initiatief van de gemeente, de intercommunale of de erkende huisvestingsmaatschappijen.

15.2. Vergunningen (verkavelingsvergunning en/of bouwvergunning) zullen pas afgeleverd worden nadat een door de initiatiefnemer opgesteld "vormgevingsplan" (grafisch en tekstueel) met zijn doelstellingen voor het geheel van de gronden binnen de zone voor gemeenschappelijk ontwerp, goedgekeurd wordt door de gemeenteraad na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden.

Dit vormgevingsplan moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften :

- tracé en inrichting van de openbare wegenis (straten, pleinen, voetwegen)
- voor de gebouwen : inplanting, aantal bouwlagen, maataanduidingen met betrekking tot hoogte, breedte en diepte, dakvorm
- groenvoorziening

15.3. Ordeningsvoorschriften

De globale ordening gebeurt volgens de structuurschets die opgenomen is in de toelichtingsnota bij het BPA. Deze structuurschets is richtinggevend doch houdt geen juridische verplichting in voor wat betreft de exact vast te leggen vormgeving en inrichting van het gebied.

De openbare wegenis wordt ingericht als woonstraat ten voordele van het langzaam verkeer. De structuur van de openbare wegenis is met een bolletjeslijn aangegeven op het bestemmingsplan. Van dit tracé kan slechts afgeweken worden voor zover de essentie van de structuur behouden blijft.

Inplanting van de gebouwen

De afstand tussen de gebouwen en de overige bestemmingen bedraagt:

- 5 m minimum tussen rooilijn en voorgevel, 3 m minimum tot de zijdelingse perceelsgrens;
- tot de achterste perceelsgrens bedraagt de afstand minimum 7 m, tenzij aanpalende groenzones (buffer, gemeenschappelijk groen) aanwezig zijn, in dergelijke gevallen kan 4 m minimum volstaan indien de groenzone minstens 2 m breed is.

Binnen deze vrije zones bedraagt de groen/terreinindex 0,5 tenzij anders vermeld binnen de voorschriften van de respectievelijke aanpalende bestemmingszones. Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist.

Tussen gevels en aanpalende woonstraten met uitsluitend plaatselijk karakter (geen doorgaand verkeer) zijn geen minimumafstanden van toepassing. In dergelijke gevallen dient de inrichting dusdanig te gebeuren dat de afstand tussen rijweg en toegangen van gebouwen minimum 2 m bedraagt.

De bebouwing mag in open, half open en/of gesloten bebouwing gerealiseerd worden.

Wel dient hierbij gezorgd voor een voldoende mate van ritmering en geleiding van de gevelwanden, dwz maximale lengte op eenzelfde bouwlijn aaneengesloten gevelwanden : 75m.

Bebouwing

De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) onder kroonlijsthoogte (max 6 m - 7 m).

De bouwdiepte bedraagt maximum 15m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 vrije zone voorzien.

Groene ruimte

- Voor de tuinen dient een groen/terreinindex van minimum 0.8 gerespecteerd. Uitsluitend gebouwen die voldoen aan de voorschriften van 'inplanting van gebouwen in tuinen', met een maximumoppervlakte van 9 m², kunnen opgericht worden.
- In woonstraten met zuiver lokaal verkeer zoals grafisch weergegeven worden groenvoorzieningen opgenomen naar inrichtingsnormen voor woonerven.
- De overige niet door het wonen (bebouwing + tuin) of wegenis ingenomen oppervlakte dient aangelegd te worden als gemeenschappelijk groen, waarin ondermeer moet verweven zijn dat wat de bewoners van de zone nodig hebben voor recreatie van korte duur.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR RUSTHUIS VOOR (O.C.M.W.) OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

16.1. Bestemming

Zone bestemd voor de inplanting van een rusthuis ten behoeve van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (O.C.M.W.) met woonfunctie ten behoeve van de bejaarden. De omliggende woonwijk mag geen hinder ondervinden van deze inrichting. Deze zone dient te worden ontwikkeld door of op initiatief van de gemeente, het O.C.M.W., de intercommunale of de erkende huisvestingsmaatschappijen.

16.2. De bouwvergunning zal pas afgeleverd worden nadat een door de initiatiefnemer opgesteld "vormgevingsplan" (grafisch en tekstueel) met zijn doelstellingen voor het geheel van de gronden binnen de zone voor rusthuis voor Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, goedgekeurd wordt door de gemeenteraad na plenair advies van de bevoegde voogdijoverheden.

Dit vormgevingsplan moet minimaal aangeven en dit in overeenstemming met de hierna aangegeven ordeningsvoorschriften :

- tracé en inrichting van de wegenis
- voor de gebouwen : inplanting, aantal bouwlagen, maataanduidingen met betrekking tot hoogte, breedte en diepte, dakvorm
- groenvoorziening

16.3. Ordeningsvoorschriften

De globale ordening gebeurt volgens de structuurschets die opgenomen is in de toelichtingsnota bij het BPA. Deze structuurschets is richtinggevend doch houdt geen juridische verplichting in voor wat betreft de exact vast te leggen vormgeving en inrichting van het gebied. De openbare wegenis wordt ingericht als woonstraat ten voordele van het langzaam verkeer. De structuur van de openbare wegenis is met een bolletjeslijn aangegeven op het bestemmingsplan. Van dit tracé kan slechts afgeweken worden voor zover de essentie van de structuur behouden blijft.

Inplanting van de gebouwen

De afstand tussen de gebouwen en de overige bestemmingen bedraagt:

- voor openbare functies: gelijk aan de hoogte van het gebouw en in ieder geval minimum 8 m;
- voor woonfuncties: 5 m minimum tussen rooilijn en voorgevel, 3 m minimum tot de zijdelingse perceelsgrens. Tot de achterste perceelsgrens bedraagt de afstand minimum 7 m, tenzij aanpalende groenzones (buffer, gemeenschappelijk groen)

aanwezig zijn. In dergelijke gevallen kan 4 m minimum volstaan indien de groenzone minstens 2 m breed is.

Binnen deze vrije zones bedraagt de groen/terreinindex 0,5 tenzij anders vermeld binnen de voorschriften van de respectievelijke aanpalende bestemmingszones. Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist.

Tussen gevels en aanpalende woonstraten met uitsluitend plaatselijk karakter (geen doorgaand verkeer) zijn geen minimumafstanden van toepassing. In dergelijke gevallen dient de inrichting dusdanig te gebeuren dat de afstand tussen rijweg en toegangen van gebouwen minimum 2 m bedraagt.

Bouwhoogte

De hoogte van de gebouwen, gemeten boven straatpeil bedraagt maximum 3 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) onder kroonlijst (9 m tot 10 m). Voor zover dit in het ontwerp een harmonisch geheel vormt, zijn verhogingen tot 4 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) onder kroonlijst (12 m tot 13m) over maximaal 40 % van de totale voorgevellijn toegelaten.

Overige bepalingen

De bouwmaterialen dienen duurzaam te zijn en laten alle kleurschakeringen toe tussen wit en okergeel, baksteenrood en bruin. De glasoppervlakte mag de helft van de geveloppervlakte niet overschrijden, en mag niet in spiegelglas worden uitgevoerd.

De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als gemeenschappelijk groen, waarin ondermeer de behoefte voor recreatie moet verweven zijn. Voor de beplantingen en beheersmaatregelen van deze zone moet bij de bouwvergunning, een inrichtingsvoorstel worden ingediend.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 17

Het oprichten van gebouwen 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 maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften in de betreffende zone, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

ARTIKEL 18

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A., mogen verbouwd worden zolang er volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 50 van de Stedenbouwwet.

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

Ontwerper :
D+A Planning
Kasteelstraat 22
1600 Sint-Pieters-Leeuw



A. ADAMS
Stedenbouwkundige

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

Vanwege de Raad,

De Secretaris
E. Laga

De Burgemeester
F. Bosmans

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 Secretaris
E. Laga

De Burgemeester
F. Bosmans

Gemeentezegel

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

Vanwege de Raad,

De Secretaris
E. Laga

De Burgemeester
F. Bosmans

Gemeentezegel

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

Vanwege de Raad,

De Secretaris
E. Laga

De Burgemeester
F. Bosmans

Gemeentezegel