

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

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

BPA nr 2 "Langveld"

Goedgekeurd bij M.B. 26/03/2008

(ref. nr. 9.9./23077/032.8)

Bijzonder plan van Aanleg **LANGVELD** Voorschriften

UITGESLOTEN

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

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

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

BPA nr 2 "Langveld"

Goedgekeurd bij M.B. 26/03/2008

(ref. nr. 9.9./23077/032.8)

Bijzonder plan van Aanleg **LANGVELD** Voorschriften

UITGESLOTEN

ruimte voor ideeën

D+A CONSULT nv RIJMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RIJMTTE VOOR IDEEËN



Meiboom 26 1500 Halle
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

Inhoudsopgave

| | |
|--|----------|
| INHOUDSOPGAVE | 1 |
| ALGEMEENHEDEN | 2 |
| ARTIKEL 01 - ALGEMENE BEPALINGEN | 2 |
| ARTIKEL 02 - WATERHUISHOUDING | 2 |
| ARTIKEL 03 - WEGENIS | 2 |
| ARTIKEL 04 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN | 3 |
| VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD | 4 |
| ARTIKEL 05 - GEBRUIK VAN MATERIALEN | 4 |
| ARTIKEL 06 - AFSLUITINGEN | 4 |
| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 6 |
| ARTIKEL 07 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING | 6 |
| ARTIKEL 08 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING | 7 |
| ARTIKEL 09 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING | 8 |
| ARTIKEL 10 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN | 9 |
| ARTIKEL 11 - ZONE VOOR TUINEN | 9 |
| ARTIKEL 12 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN | 9 |
| ARTIKEL 13 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN | 10 |
| ARTIKEL 14 - ZONE VOOR BUFFERGROEN | 10 |
| ARTIKEL 15 - ZONE VOOR PROJECTGEBIED | 10 |
| ARTIKEL 16 - ZONE VOOR RUST- EN VERZORGINGSTEHUIS | 11 |
| ARTIKEL 17A - ZONE VOOR OPENBAAR NUT | 12 |
| ARTIKEL 17B - ZONE GEMENGD OPENBAAR NUT EN TERTIARE FUNCTIES | 12 |
| ARTIKEL 18 - ZONE VOOR AMBACHTEN, KMO EN DIENSTEN | 13 |
| ARTIKEL 19 - BUFFERGROEN IN ZONE VOOR AMBACHTEN, KMO EN DIENSTEN | 14 |
| ARTIKEL 20 - ZONE VOOR WATERLOPEN | 14 |
| ARTIKEL 21 - ZONE VOOR GEBOUWEN EN TUINEN IN BOERENERVEN | 15 |
| ARTIKEL 22 - ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIE | 15 |
| ARTIKEL 23 - TOEPASSINGSMODALITEITEN | 16 |



UITGESLOTEN

Algemeenheden

ARTIKEL 01 - 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.

Archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren in de zones die op het plan bestaande toestand staan aangeduid als akker, boomgaard of weide/gazon en die worden bestemd als zone voor openbare wegenis, zone voor gesloten, halfopen, en open bebouwing en projectgebied, zone voor rust- en verzorgingstehuis, zone voor gemengd openbaar nut en tertiaire functies. Voor eventuele noodzakelijke archeologische opgravingen dient, in overleg met de afdeling Monumenten en Landschappen – cel archeologie, voldoende tijd te worden vrijgemaakt.

ARTIKEL 02 - 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 03 - 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.

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, onteigening of verwerving. De minimumbreedte van een voetweg bedraagt 1,20 m.

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

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij daar waar de voetwegen samenvallen met onderhoudswegen of waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is voor preventiediensten. Bij het ontwerpen van deze voetwegen dient bijkomend rekening gehouden te worden met een minimale breedte van 4 m en een minimale vrije hoogte van 4 m in kader van de toegankelijkheid voor preventiediensten. De voetwegen naar de woonprojecten in binnengebieden kunnen tijdelijk eveneens dienst doen als ontsluitingsweg, bijvoorbeeld bij onderhoud, bouw- en / of wegeniswerken,....

3.3 Zone voor openbare fietswegen

De bepalingen van voetwegen zijn van toepassing doch de minimumbreedte van een fietsweg bedraagt 1,75 m en de rijweg mag verhard worden. Overeenkomstig de aanduiding op het bestemmingsplan kan de weg 5 m links of rechts van het aangeduide tracé afwijken.

3.4 Zone voor toegangsweg tot garages

De toegangsweg mag verhard worden.

Tenzij grafisch anders weergegeven bedraagt de breedte van deze toegangsweg 3 m.

Fietsers zijn niet toegelaten op de voetpaden, tenzij daar waar de voetpaden samenvallen met de grafisch aangeduide fiets- en voetgangersrelatie.

ARTIKEL 04 - 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.

De dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt 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.

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.

Voorschriften van landschappelijke aard

ARTIKEL 05 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

5.1 Algemeen

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.

5.2 Levende materialen

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, sleedoorn, wilg en hulst in aanmerking.

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

5.3 Dode materialen

De bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen. Alle definitief afgewerkte gebouwen moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 5.1.

Verhardingen dienen waar mogelijk gekozen te worden met de nodige aandacht voor een goede hemelwaterafvoer, bodeminfiltratie en/of buffering. In elk geval dienen de nodige maatregelen getroffen om de afwatering in de omgeving niet in het gedrang te brengen.

Zoveel mogelijk kleinschalige bestratingmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag dienen gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van de bestemming zwaar verkeer inhoudt, zijn de strikt noodzakelijke beton- en asfaltverhardingen toegelaten in deze zones die ook door het zwaar verkeer gebruikt worden. Parkings dienen - in zoverre de bodemgesteldheid dit toelaat - in waterdoordringbare materialen te worden aangelegd waarbij tevens maatregelen genomen worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen.

ARTIKEL 06 - AFSLUITINGEN

6.1 Materialen

6.1.1. Voortuinen

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

6.1.2. 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 gegroepeerde 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.

6.2 Hoogte

6.1.3 Voortuinen

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.

6.1.4 Tuinen

De maximumhoogte van afsluitingen rond tuinen bedraagt 2 m.

6.3 Uitzonderingsmaatregel

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.

6.4 Niveau van de aanleglijn van de 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 inplantinghoogten van het wegdek van de straat zullen moeten worden geënt.

6.5 Afsluitingen bij bedrijven

Zone voor achteruitbouw:

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

De maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies is 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 zijn toegelaten. De maximumhoogte bedraagt 3,00 m.

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

Bestemmingsvoorschriften

ARTIKEL 07 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

7.1 Bebouwing

Zone bestemd voor één- of meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan en met een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoningen en duplexen, domototypes,... dienen nagestreefd te worden. Winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, maar enkel 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.

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

7.2 Kavelbreedte

De minimale kavelbreedte voor gesloten bebouwing bedraagt 6 m, de maximale kavelbreedte bedraagt 10m.

7.3 Inplanting van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangeduid op het bestemmingsplan bedraagt de bouwdiepte maximaal 15 m, op de verdiepingen 12 m. 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.

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

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.

7.4 Hoogte van de gebouwen

Bij de grafische aanduiding 1 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 2.5 m tot 4.5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kan maximum 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 5 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen er maximum 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 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.

7.5 Overige bepalingen

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 van toepassing.

ARTIKEL 08 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

8.1 Bebouwing

Zone bestemd voor één- of meergezinswoningen in gekoppelde bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan met maximaal 7 woningen per aaneengesloten gebouwengroep en met een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoningen en duplexen, dominotypes,... dienen nagestreefd te worden. Ééngzinswoningen in open bebouwing zijn eveneens toegelaten. Winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten, uitsluitend in het gelijkvloers en indien deze inrichtingen 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.

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

8.2 Kavelbreedte

De minimale kavelbreedte bedraagt 7 m, de maximale kavelbreedte 15 m.

Ééngzinswoningen in open bebouwing zijn uitsluitend toegelaten indien de kavelbreedte minimaal 14 m bedraagt.

8.3 Inplanting van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangeduid op het bestemmingsplan bedraagt de bouwdiepte maximaal 15 m, op de verdiepingen 12 m. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van maximaal 5 m 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 van hoofdgebouwen, aanbouwen of bijgebouwen moeten als voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

8.4 Hoogte van de gebouwen

Bij de grafische aanduiding 1 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 2,5 m tot 4,5 m kroonlijsthoogte. Zodoende kan er maximum 1 bouwlaag worden voorzien onder de kroonlijst. 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 5 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 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 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.

8.5 Overige bepalingen

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 van toepassing.

ARTIKEL 09 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

9.1 Bebouwing

Zone bestemd voor ééngesinswoningen alleenstaand of per twee gekoppeld en met een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoerewoningen, dubbelwoningen en duplexen, dominotypes, 'urban villa's'... dienen nagestreefd te worden. Diensten en vrije beroepen zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk. Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

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

9.2 Kavelbreedte

De minimale kavelbreedte bedraagt 14 m, de maximale kavelbreedte bedraagt 20 m.

9.3 Inplanting der gebouwen

De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 m, de minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Achteruitbouw ten opzichte van de voorste perceelsgrens (openbare weg) zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan; deze afstand kan vermeerderd worden met maximaal 5 m.

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

De afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.

9.4 Hoogte van de gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 4,5 m en maximaal 7 m. Zodoende kunnen maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Dakhelling vrij, hellende daken maximum 55 graden.

9.5 Zone voor tuinen

De onbebouwde ruimte die niet in de voortuinstrook gelegen is wordt ingericht als private tuin 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 m² 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, de dakvorm vrij, bedekt met pannen, natuurleien, glas of een imitatie van deze.

De afstand van deze 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 hellend vlak van maximum 8/4.

9.6 Overige bepalingen

Voor het geklasseerde Wilderkasteel met omliggende gronden zijn bij restauratie de bepalingen van de zone voor open bebouwing van toepassing voor wat betreft de functies en tuinrichtingen, restauratie en heropbouw volgens de kenmerken van de historische bebouwing.

Afwijkingen en mogelijke uitbreidingen zijn principieel niet mogelijk tenzij om technische redenen noodzakelijk en in functie van het hergebruik van het gebouw. De herwaardering van deze site dient steeds voorgelegd aan de bevoegde instanties.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

De zone tussen de openbare weg en de voorgevel wordt ingericht als voortuinstrook. De voortuinstroken 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 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 11 - 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 m² 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.

In de tuinen behorende bij meergezinswoningen zijn garages toegelaten, maximum 1 garage / woonegelegenheid in het bijhorende bouwperceel.

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 40% van de terreinoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen. De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,3 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 voorzien is.

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, behorende bij appartementsgebouwen, mogen voorbehouden worden voor de inplanting van garages behorende bij de appartementsgebouwen.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

In deze zone wordt alles voorzien wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur. Groenvoorziening, speeltuigen, een zandbak, zitbanken,... zijn toegestaan. De groenbeplanting van de zone moet streekeigen zijn.

Verder kunnen infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitskabinen e.d. en voorzieningen voor voetgangers en fietsers voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0.6.

Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater komen hiervoor in aanmerking, mits de effectieve groenaanleg nog minimum 0,4 groen / terreinindex bedraagt.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

Deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet verenigbaar zijn. Zij moeten volledig bebost worden, dit wil zeggen een groen/terreinindex = 1.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR PROJECTGEBIED

15.1 Bestemming

Deze zone is bestemd om in zijn geheel te worden ontwikkeld met ééngezinswoningen en/of meergezinswoningen ten behoeve van de economisch zwakkere bevolking en in een gezonde sociale mix met een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoerewoningen, dubbelwoningen en duplexen, dominotypes,... dienen nagestreefd te worden. Deze zone dient te worden ontwikkeld door of op initiatief van de gemeente, de intercommunale of de erkende huisvestingsmaatschappijen.

Binnen de zone is een seniorie toegelaten, met inbegrip van de nodige gemeenschapsvoorzieningen (ontmoetingsruimte, administratieve functies,...), te ontwikkelen in gezamenlijk privaat en publiek initiatief.

15.2 Ordeningsvoorschriften

15.2.1 Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen toegangsweg zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan. De juiste plaats dient bepaald, 15 m links of rechts ten opzichte van de aanduiding op het bestemmingsplan. De breedte van de ontsluitingsweg bedraagt minimaal 8 m en maximaal 10 m. Deze weg moet als woonstraat ingericht worden ten voordele van het langzaam verkeer.

De ontsluitingsweg zal na realisatie ingelijfd worden bij de openbare wegenis en zal bijgevolg moeten voldoen aan de bepalingen van de zone voor openbare wegenis.

15.2.3 Bebouwing

De bebouwing mag in alleenstaande of aaneengesloten gebouwen gerealiseerd worden.

Er dient hierbij wel gezorgd te worden voor een voldoende mate van ritmering en geleding van de gevelwanden; dit wil zeggen dat de maximale lengte op eenzelfde bouwlijn van aaneengesloten gevelwanden 75m bedraagt.

Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist.

15.2.4 Inplanting van de gebouwen

De bouwdiepte bedraagt minimum 8 m en maximum 15m.

De afstand tussen de gebouwen en de overige bestemmingen bedraagt:

- minimaal 5 m tussen rooilijn en voorgevel;
- minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens (tenzij de gebouwen gekoppeld zijn of tenzij er een aaneengesloten bebouwing gecreëerd wordt);
- minimaal 7 m tot de achterste perceelsgrens, tenzij bij hoekpercelen en tenzij er aanpalende groenzones (buffer, gemeenschappelijk groen) aanwezig zijn. In het laatste geval kan 4 m minimum volstaan indien de groenzone minstens 2 m breed is.

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.

15.2.5 Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing bedraagt 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Een dakverdieping is toegelaten, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau. Dakvorm vrij te bepalen, platte daken dienen ingeschreven in een helling van maximum 60 graden.

De hoogte van de bebouwing voor de seniorie bedraagt 9 m tot 10 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen maximum 3 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Een dakverdieping is toegelaten, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau. Dakvorm vrij te bepalen, platte daken dienen ingeschreven in een helling van maximum 60 graden.

15.2.6 Groene ruimte

Tuinen

De groen/terreinindex van de tuinen is minimaal 0,8. Uitsluitend gebouwen die voldoen aan de voorschriften van artikel 11, met een maximumoppervlakte van 9 m², kunnen opgericht worden. De voorschriften van artikel 11 zijn integraal van toepassing op de groene ruimte.

Groenvoorzieningen voor woonerven

In woonstraten met zuiver lokaal verkeer worden groenvoorzieningen opgenomen naar inrichtingsnormen voor woonerven.

Gemeenschappelijk groen

De overige niet door het wonen (bebouwing + tuin) of wegenis ingenomen oppervlakte dient aangelegd te worden als gemeenschappelijk groen (zie artikel 13), waarin ondermeer moet verweven zijn dat wat de bewoners van de zone nodig hebben voor recreatie van korte duur. Een pleintje van minimaal 1600 m² in de bestemmingszone voor projectgebied is verplicht.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR RUST- EN VERZORGINGSTEHUIS

16.1 Bestemming

Zone bestemd voor de inplanting van een rust en verzorgingstehuis 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 Inplanting van de gebouwen

De afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het gebouw.

16.3 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.

16.4 Bouwvrije zones

Binnen deze bouwvrije zones bedraagt de groen/terreinindex 0,65. Aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en open ruimte is vereist.

16.4.1 Gemeenschappelijk groen

De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als gemeenschappelijk groen, met mogelijkheid tot passieve recreatie. In de vrije zones zijn slechts wandel- en rustrecreatie en bijhorende voorzieningen toegelaten. Speeltuigen zijn toegelaten. Voetpaden dienen aangelegd te worden in onverharde of halfverharde natuurlijke materialen. De minimumbreedte van de voetpaden bedraagt 1,50 m.

16.4.2 Ontsluitingswegen en parking

In de bouwvrije zones kunnen ontsluitingswegen en parkings aangelegd worden.

De ontsluitingswegen kunnen volledig verhard worden. De exacte ligging van de wegen is vrij te bepalen, de hoofdontsluiting moet echter naar de J. Vanderstraetenstraat gebeuren.

In de bouwvrije zone kan een parking voorzien worden. De ligging is eveneens vrij. De parkings kunnen volledig verhard worden.

De gezamenlijke oppervlakte van de ontsluitingswegen en de parking bedraagt maximaal 30 % van de bouwvrije zone.

16.5 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.

ARTIKEL 17A - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Deze zones zijn uitsluitend voorbehouden voor openbare nutsvoorzieningen zoals parken, pleinen, gebouwen of inrichtingen voor het publiek, in zoverre hun aard het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving niet aantasten of schaden. Binnen deze zone is tenminste 30% van de oppervlakte voor groen voorzien, tenzij anders op plan aangegeven.

De maximum kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt 10 m. Op de perceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 4,5 meter en de helling van het dak maximum 45 graden.

In de op het plan aangeduide zones voor openbaar nut met bestaande elektriciteitscabines zijn nieuwe elektriciteitscabines en de noodzakelijke toegangen toegelaten. Een doorgang tot deze cabines (voor onderhoud en interventies) dient steeds verzekerd te zijn. Bij stopzetting worden deze zones herbestemd cfr. de omringende bestemming voor tuinen, koeren en hovingen en achteruitbouwstroken.

In alle zones voor bebouwing zijn elektriciteitscabines toegelaten, deze dienen geïntegreerd te worden met dezelfde architectuur en materiaalengebruik als de aanpalende bebouwing.

ARTIKEL 17B - ZONE GEMENGD OPENBAAR NUT EN TERTIARE FUNCTIES

17.b.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare nutsvoorzieningen en tertiaire functies. Voor openbaar nut komen in aanmerking: een seniorie, ontmoetingsruimten en een kindercrèche. Voor de tertiaire sector komen alle functies in aanmerking die thuishoren in een woongebied: horeca, kleinschalige detailhandel, kleinschalige kantoorvoorzieningen, tentoonstellingsruimte, vrije beroepen, commerciële inrichtingen, bankagentschappen, ambachtelijke activiteiten gecombineerd met winkelfunctie (zoals reparatie en verkoop). De opsomming is niet limitatief en geldt alleen bij wijze van illustratie.

17.b.2 Orderingsvoorschriften

Nieuwbouwcomplex met hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing, te ordenen rond bestaande volumes. De openbare ruimte dient als een pleinconcept te worden uitgewerkt ten voordele van het langzaam verkeer.

De gebouwen moeten als één architecturaal geheel in het straatbeeld opgenomen worden. Het gebouwencomplex kan uit verschillende gescheiden onderdelen bestaan of een aaneensluitend geheel vormen.

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

17.b.3 Bebouwde oppervlakte

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 75 % van de totale oppervlakte van de gemengde zone voor openbaar nut en tertiaire functies.

17.b.4 Aantal bouwlagen

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen onder de kroonlijst voor zover dit een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Er dient met verschillende bouwhoogtes gewerkt te worden in een architecturaal kwalitatief concept. Dit impliceert dat voor een gedeelte van de gebouwen de bouwhoogte tot 2 bouwlagen of zelfs tot één bouwlaag onder de kroonlijsthoogte beperkt kan worden.

De ruimte onder het dak mag als woonniveau ingericht worden, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

17.b.5 Dakhelling en dakvorm

Een bewoonbare dakverdieping is toegelaten, dakhelling vrij. Een dakverdieping met plat dak dient ingeschreven te zijn in een helling van maximum 60 graden, waardoor terrassen mogelijk zijn.

17.b.6 Uiterlijke afwerking van de gebouwen

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.

17.b.7 Groenvoorzieningen

De groen / terreinindex bedraagt minstens 0,15.

17.b.8 Parkeervoorzieningen

Er kan een parking voorzien worden, dit naar rato van minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheid en 1 parkeerplaats per 50 m² nuttige vloeroppervlakte voor de andere bestemmingen. De parking kan zowel bovengronds als ondergronds gerealiseerd worden. Parkings in openlucht dienen in halfverharde materialen aangelegd te worden.

17.b.9 Toegang tot de zone

De toegang zal prioritair met aandacht voor het langzaam verkeer gebeuren, rekening houdend met dienst- en veiligheidsverkeer. De toegang naar parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk gescheiden te gebeuren van het langzaam verkeer.

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR AMBACHTEN, KMO EN DIENSTEN

18.1 Bestemming

De zone is bestemd voor ambachten, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken.

De vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem of luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die niet van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard, is toegelaten.

Complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn eveneens toegelaten (o.a. bankagentschappen, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen, winkelruimten verbonden aan een bedrijf met productie). Woningen, nodig voor de uitbating van deze zones zijn toegelaten, maximum 1 per bedrijf.

In de zone is ook kleinhandel toegelaten die niet thuishoort in de woonkernen, met uitsluiting van grootwinkels.

18.2 Inplanting van gebouwen

De inplanting van de gebouwen geschiedt op minstens 5 meter van de rooilijn en bedraagt minimum de hoogte van het gebouw. De afstand tot de overige kavelgrenzen bedraagt minimum 5 meter, waarbinnen

buffergroen dient aangebracht te worden met inheemse beplanting voor zover aanpalende eigendommen in woongebied gelegen zijn (woonbebouwing en tuinen of koeren).

Binnen deze vrije zones met buffergroen zijn gebouwen verboden en bedraagt de groen/terreinindex 0,3. Diensttoegangen en parkeerplaatsen zijn toegelaten. Binnen de zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten kunnen gebouwen gekoppeld zijn. Indien niet aaneengekoppeld bedraagt de tussenafstand 10 meter.

18.3 Hoogte van gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 10 m gemeten boven straatpeil, de nokhoogte maximum 15 m.

18.4 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.

Voor de beplantingen en beheersmaatregelen van bufferzones binnen deze gebieden dient een inrichtingsvoorstel bij de bouwvergunning te worden opgenomen.

Voor een verkeersveilige en leefbare verkeersafwikkeling naar en op de bedrijfsterreinen gelegen aan de N6, wordt de bouwlijn conform het rooilijnplan (versie 01/1967) gehandhaafd en uitgebreid. Hierbij dienen bereikbaarheid en interne circulatie zodanig te gebeuren dat de hinder op de N6 minimaal is. Hiervoor dienen alle mogelijke middelen aangewend zoals de aanleg van parallelwegen, gebundelde in-/uitritten... . Voor de overige bedrijven is slechts één in- / uitrit toegelaten.

Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater dienen opgenomen binnen de bestemmingszone.

ARTIKEL 19 - BUFFERGROEN IN ZONE VOOR AMBACHTEN, KMO EN DIENSTEN

Zone in te richten zoals voorzien in zones voor buffergroen en bestemd als landschappelijk groen. De groen/terreinindex is minstens 0,8. Binnen deze zone zijn verharde dienstdoorgangen toegelaten.

ARTIKEL 20 - ZONE VOOR WATERLOPEN

Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren en betreft het tracé van de Zuunbeek. Oeverversteving is toegelaten op voorwaarde dat deze gebeurt op ecologische basis.

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).

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 niet gehypothekerd worden. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd evenals de opwaardering van de oevers en oeverchouders van de Zuunbeek.

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, die dateren van voor de goedkeuring van onderhavig BPA, kunnen in hun huidige constellatie behouden blijven.

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 en aan de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967.

ARTIKEL 21 - ZONE VOOR GEBOUWEN EN TUINEN IN BOERENERVEN

Deze zone is bestemd voor één- of meergezinswoningen of uitbating van landbouwbedrijven.

Voor het woongebied gelden dezelfde bestemmingen als voor de open bebouwing. Het bestaande gabariet en de materialen van dit hoofdgebouw blijven bepalend in geval van transformatie, restauratie of bestemmingswijziging.

Schuren en andere gebouwen kunnen omgezet worden in woningen in geval van totale stopzetting van het landbouwbedrijf. In elk geval kunnen veranderingswerken slechts gebeuren binnen het bestaande gabariet en in relatie tot de bestaande materialen of afgestemd op het hoofdgebouw, voor zover dit laatste beantwoordt aan de landschappelijke gegevens van de streek.

ARTIKEL 22 - ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIE

Deze zone is bestemd voor (georganiseerde) openluchtrecreatie en de daarvoor noodwendige infrastructuur. Dienstgebouwen zijn toegelaten, maximum 1 bouwlaag. De vloer/terreinindex mag per zone niet hoger liggen dan 0,5.

De groen/terreinindex is tenminste 0,3.

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 plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. 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. Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en halfverharde natuurlijke materialen.

22.1 Toegang tot zone voor openluchtrecreatie - nabestemming gesloten bebouwing

In deze zone kan een toegangsweg en een parking voor het achterliggende recreatiegebied voorzien worden. De gebruikte materialen moeten onverharde of halfverharde natuurlijke materialen zijn.

De groen/terreinindex dient minstens 0,05 te bedragen.

Indien op termijn de toegang tot de achterliggende sportvelden niet meer via de P. Basteleusstraat verloopt of indien de toegang slechts via één van de beide aangeduide gearceerde toegangsgebieden geschiedt, dan worden de voorschriften van de zone voor gesloten bebouwing van kracht (artikel 7).

22.2 Toegang tot zone voor openluchtrecreatie - nabestemming koeren en hovingen

In deze zone kan een toegangsweg en een parking voor het achterliggende recreatiegebied voorzien worden. De gebruikte materialen moeten onverharde of halfverharde natuurlijke materialen zijn.

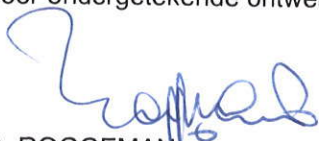
De groen/terreinindex dient minstens 0,05 te bedragen.

Indien op termijn de toegang tot de achterliggende sportvelden niet meer via de P. Basteleusstraat verloopt of indien de toegang slechts via één van de beide aangeduide gearceerde toegangsgebieden geschiedt, dan worden de voorschriften van de zone voor koeren en hovingen (artikel 12).

ARTIKEL 23 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen is, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger) 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

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