

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

# BPA Parkgebied Klein-Bijgaarden Voorschriften

ruimte voor ideeën

D+A CONSULT NV RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



MEIBOOM 26 1500 HALLE  
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11  
email: [info@daconsult.be](mailto:info@daconsult.be)

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ALGEMEENHEDEN .....</b>                                                                       | <b>1</b>  |
| ARTIKEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN .....                                                            | 1         |
| ARTIKEL 2 – WATERHUISHOUDING .....                                                               | 1         |
| ARTIKEL 3 – OPENBARE WEGEN .....                                                                 | 1         |
| ARTIKEL 4 – ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN .....                                              | 2         |
| <b>VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD.....</b>                                              | <b>3</b>  |
| ARTIKEL 5 – GEBRUIK VAN MATERIALEN .....                                                         | 3         |
| ARTIKEL 6 – AFSLUITINGEN .....                                                                   | 3         |
| <b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| ARTIKEL 7 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING .....                                                   | 4         |
| ARTIKEL 8 – ZONE VOOR OPEN BEBOUWING .....                                                       | 4         |
| ARTIKEL 9 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROKEN .....                                                 | 5         |
| ARTIKEL 10 – ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN .....                                                  | 5         |
| ARTIKEL 11 – ZONE VOOR TUIJEN .....                                                              | 5         |
| ARTIKEL 12 - ZONE VOOR BUFFERGROEN .....                                                         | 6         |
| ARTIKEL 13 – ZONE VOOR BUURTSPEELPLEIN .....                                                     | 6         |
| ARTIKEL 14 – ZONE VOOR PARKGEBIED .....                                                          | 6         |
| ARTIKEL 15 – ZONE VOOR SPORT EN SPEL .....                                                       | 8         |
| ARTIKEL 16 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT .....                                                        | 8         |
| ARTIKEL 17 - ZONE PROJECTGEBIED - WONEN EN TERTIARE FUNCTIES .....                               | 9         |
| ARTIKEL 18 - ZONE VOOR AMBACHTEN, KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN (KMO) EN<br>DIENSTEN ..... | 11        |
| ARTIKEL 19 – ZONE VOOR WATERLOPEN .....                                                          | 12        |
| <b>TOEPASSINGSMODALITEITEN .....</b>                                                             | <b>13</b> |
| ARTIKEL 20 .....                                                                                 | 13        |

# 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 erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

Archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren op perceel nr. 107g<sup>2</sup> en in de zones die op het plan bestaande toestand staan aangeduid als beplanting of gazon en die worden bestemd als 'zone voor sport en spel' en 'zone voor projectgebied – wonen en tertiaire functies'. Voor eventuele noodzakelijke archeologische opgravingen dient, in overleg met de afdeling Monumenten en Landschappen – cel archeologie, voldoende tijd te worden vrijgemaakt.

### **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.

In de parkgebieden zijn waterbufferende maatregelen zoals waterbekkens, vijvers en grachten toegelaten voor de nodige waterbeheersingswerken. Een landschappelijke en ecologische inrichting is alleszins vereist.

Bij de vergunningsaanvraag wordt een verantwoording gevoegd van de getroffen maatregelen in verband met waterhuishouding.

## ARTIKEL 3 – 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, ... .

In de Sportlaan zal een inrichting met laanbomen en minimaal 2 m oeverbeplantingen langs de Zuunbeek gerealiseerd worden voor een kwaliteitsvolle landschappelijke opwaardering van de smalle beekvallei.

## **ARTIKEL 4 – 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.

### **4.1 Dakhellingen**

Tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften variëren de dakhellingen tussen 25 en 45 graden. Uitzondering hierop betreffen interventies voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten.

Platte daken zijn eveneens toegelaten, indien in de desbetreffende artikels gesteld wordt dat de dakhelling vrij is.

### **4.2 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 zijgevel:

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.

### **4.3 Kavelbreedte**

Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte:

- voor aaneengesloten woningen minimum 6 m
- voor driegevelwoningen minimum 10 m
- voor alleenstaande woningen minimum 13 m

### **4.4 Bouwhoogte bij grafische aanduiding**

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing:

- telkens grafisch op plan aangegeven door middel van een cijfer in een cirkel;
- telkens de voorschriften een toegelaten aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

Bij grafische aanduiding van het aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zijn volgende hoogtes onder kroonlijst toegestaan:

- 1 bouwlaag: min. 2,5 m - max. 4,5 m
- 2 bouwlagen: min. 5,5 m - max. 7,0 m
- 3 bouwlagen: min. 8,0 m - max. 10,0 m
- 4 bouwlagen: min. 10,5 m - max. 12,5 m

Het maximum aantal woonlagen komt overeen met het maximum aantal bouwlagen.

# Voorschriften van landschappelijke aard

## ARTIKEL 5 – GEBRUIK VAN MATERIALEN

---

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

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 hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg en hultst in aanmerking.

Slechts groenblijvende beplantingsschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften.

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 zoals vermeld in dit artikel.

## ARTIKEL 6 – AFSLUITINGEN

---

### **6.1 Voortuinen**

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

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.

### **6.2 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.

De maximumhoogte van afsluitingen rond tuinen bedraagt 2 m.

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.

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.

# Bestemmingsvoorschriften

## ARTIKEL 7 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

---

### **Bestemming**

Zone bestemd voor één- (of meer)gezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Winkelhuizen, horeca, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, maar enkel in het gelijkvloers. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de wijk.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige. Er worden in regel minimum 7 woningen per aaneengesloten bouwgroep voorzien.

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

### **Inplanting van gebouwen**

Op de rooilijn of de bestemmingsgrens met de achteruitbouwstrook. De bouwdiepte bedraagt maximum 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen, tenzij anders op plan aangegeven. 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.

De minimale kavelbreedte voor gesloten bebouwing bedraagt 6 m. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 7 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3 m bij kopwoningen.

### **Hoogte van gebouwen**

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen er maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. In het dak is eventueel een bouwlaag mogelijk, de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60 % bedragen van het lager liggend niveau.

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.

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 en achteruitbouw van toepassing.

## ARTIKEL 8 – ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

---

### **Bestemming**

Zone bestemd voor ééngezinswoningen, alleenstaand of per twee gekoppeld met inbegrip van de bijhorende tuinen. Vrije beroepen zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de wijk. Bij koppelwoningen wordt de architectuur van het gebouw bepaald door de eerst gebouwde woning.

De onbebouwde ruimte die niet in de achteruitbouwstrook gelegen is wordt ingericht als tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De bepalingen van artikel 15 'Zone voor tuinen' zijn van toepassing.

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

#### **Inplanting van gebouwen**

Op de bestemmingsgrens met de achteruitbouwstrook en/of tot op maximaal 5 m afstand van deze laatste.

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

De minimale kavelbreedte bedraagt 10 m bij koppelwoningen en 14 m bij alleenstaande woningen. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.

#### **Hoogte van gebouwen**

Algemeen geldt maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst + dakverdiep (max. 60% van de onderliggende bouwlaag) voor open bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 4,5 m en maximaal 7 m.

De dakhelling is vrij te kiezen, hellende daken maximaal 55 graden en nokhoogte boven kroonlijst maximaal 6 m.

### **ARTIKEL 9 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROKEN**

---

Deze zones zijn bestemd voor inritten en groenvoorzieningen. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet.

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De inritten mogen maximum 4 m breed zijn, tenzij voor inritten naar ondergrondse parkeergarages waarvoor de breedte kan afwijken om technische en bouwkundige redenen.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

De achteruitbouwstroken moeten steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden.

### **ARTIKEL 10 – 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 70 % van de terreinoppervlakte gelegen in de zone voor koeren en hovingen. De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,2 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 overeengekomen wordt.

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

### **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 m<sup>2</sup> 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.

## **ARTIKEL 12 - ZONE VOOR BUFFERGROEN**

---

Deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet verenigbaar zijn. Zij moeten zoveel mogelijk bebost worden, groen / terreinindex minstens 0,7. De gebruikte materialen moeten streekeigen zijn.

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.

In de zone voor buffergroen aansluitend bij woongebied kunnen extensieve parkinrichtingen opgenomen worden ten gunste van het woongebied.

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 13 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN**

---

Het groen in deze zone is in wezen een buurtpark, waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur, zijnde groen-, speel- en ontmoetingsruimten met inbegrip van lichte constructies zoals speeltuigen, een overdekte zitruimte, petanquebaan, ... .

Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken en is de beplanting inheems laag- en hoogstammig groen dat dient in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen terzake. Speciale aandacht dient te gaan naar de integratie van de zone in het omgevende parkkarakter.

Maximum 30% van de totale oppervlakte kan verhard worden, zoveel mogelijk in halfverharde materialen (pleinen, recreatieve inrichtingen, wegen). Van de resterende oppervlakte dient tenminste 60% beplant.

## **ARTIKEL 14 – ZONE VOOR PARKGEBIED**

---

### **14.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd als parkgebied en dient zodanig ingevuld te worden dat ze haar sociale functie kan vervullen met wandelwegen, een rusthoek en een buurtspeelpleintje.

De groen/terreinindex van het parkgebied bedraagt minimaal 0,8. Wandelwegen dienen een netwerkstructuur te vormen met de aanpalende wegen en pleinen.

In regel zijn slechts onverharde, waterdoorlatende bestratingen toegelaten, de gebruikte materialen dienen het parkkarakter te ondersteunen (dolomiet, steenslag, split, houtschors, ...). Voor zover dit bij de parkinrichting vereist is zijn verharde oppervlakten toegelaten, enkel met kleinschalige materialen zoals klinkers en natuursteenmaterialen.

De beplanting dient te bestaan uit laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Enkel inheemse beplantingen en typische parkbomen en heesters zijn toegelaten.

## **14.2 Gebouwen in parkgebied**

### **14.2.1. Missiehuis**

De op het bestemmingsplan aangeduide bestaande bebouwing is bestemd als missiehuis.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materiaalgebruik en uitzicht is bepalend bij nieuwbouw of renovatie. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde van de omgeving.

Uitbreidingen buiten de aangeduide zoneringen op het bestemmingsplan zijn principieel niet toegelaten, tenzij om technische en sociale redenen (constructies voor brandbeveiliging, voor mindervaliden, energiemaatregelen,...).

### **14.2.2. Hoevegebouwen**

De op het bestemmingsplan aangeduide bestaande hoevegebouwen zijn bestemd als restaurantuitbating met zalenverhuur, een winkel en woongebouwen, enkel georiënteerd op het binnenplein. Het bestaande gabariet, vormgeving, materiaalgebruik en uitzicht is bepalend bij nieuwbouw of renovatie. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde van de omgeving.

De maximale grondoppervlakte bedraagt per functie:

- 680 m<sup>2</sup> voor restaurant / zalenverhuur
- 240 m<sup>2</sup> voor winkel

De resterende en de niet voor hoger vermelde bestemmingen ingenomen oppervlakte is bestemd als eengezinswoningen.

Uitbreidingen buiten de aangeduide zoneringen op het bestemmingsplan zijn principieel niet toegelaten, tenzij om technische en sociale redenen (constructies voor brandbeveiliging, voor mindervaliden, energiemaatregelen,...).

## **14.3 Toegangswegen in parkgebied**

De met een lijnarcering op het bestemmingsplan aangeduide bestaande toegangswegen binnen de zone voor parkgebied mogen behouden blijven. De toegangswegen zijn bedoeld voor de ontsluiting van de parkgebouwen, enkel voor bewoners en het personeel. Deze toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in halfverharde of natuurlijke materialen zoals dolomiet, natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. In elk geval dienen deze wegen het parkkarakter te respecteren.

## **14.4 Binnenpleinen in parkgebied**

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van binnenpleinen aansluitend bij de parkgebouwen met inbegrip van groene ruimten en parkeerplaatsen. De groen / terreinindex bedraagt minimum 0.2.

Het optrekken van gebouwen is verboden met uitzondering van overdekte ontmoetingsruimten, keermuren en technische constructies noodzakelijk voor nutsvoorzieningen. Deze constructies mogen geen afbreuk doen aan het open karakter van de binnenpleinen. In elk geval dienen deze binnenpleinen het parkkarakter te respecteren.

Uitbreiding van het bestaand aantal parkeerplaatsen wordt niet toegestaan. De parkeerbehoefte in functie van de parkgebouwen dient opgevangen te worden binnen de zone voor binnenpleinen en zoveel mogelijk aansluitend bij de gebouwen.

## **14.5 Parkeerruimte in parkgebied**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van parkeerruimten met inbegrip van groene ruimten.

De groen / terreinindex bedraagt minimum 0.3.

Het optrekken van gebouwen is verboden met uitzondering van overdekte ontmoetingsruimten, keermuren en technische constructies noodzakelijk voor nutsvoorzieningen. Deze constructies mogen geen afbreuk doen aan het open karakter van de parkomgeving. In elk geval dienen deze ruimten het parkkarakter te respecteren.

#### **14.5 Overige bepalingen**

Het optrekken van parkconstructies is toegelaten, enkel in kader van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter.

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten, weliswaar op natuurtechnische basis.

In een zone van 10 m aan weerszijden van de Zuunbeek is nieuwe bebouwing verboden.

Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan de beheerders van het park en de afdeling Bos & Groen.

### **ARTIKEL 15 – ZONE VOOR SPORT EN SPEL**

---

#### **15.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor georganiseerde openluchtrecreatie met inbegrip van de noodwendige infrastructuur, weliswaar zonder hinderend te zijn voor de aanpalende woonfuncties. Zijn eveneens toegelaten de bestaande bebouwing met sporthal en overdekt zwembad.

Afsluitingen zijn toegelaten. Afsluitingen rond speelvelden 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 wordt bepaald door het Schepencollege.

Een uitgesproken parkkarakter met voet- en fietswegen dient in het recreatiegebied te worden aangelegd in functie van de bestemmingen in en rond de zone voor sport en spel. Hierbij gaat speciale aandacht naar het verbinden van de omgevende buurt- en wijkvoorzieningen. De sportterreinen en wegen in openlucht dienen in halfverharde en waterdoorlatende materialen gerealiseerd met het oog op een goede waterhuishouding in het gebied en zodat de sportterreinen in het groene karakter van de omgeving kunnen ingepast worden.

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van het gebruik en de veiligheid van de zone, weliswaar zonder hinderend te zijn voor de aanpalende woonfuncties.

Toegangen voor onderhoud en veiligheidsdoeleinden zijn toegelaten.

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

Binnen de zone aangeduid op het bestemmingsplan met een blokraster, is bebouwing in functie van de recreatievoorzieningen toegelaten, met inbegrip van één conciërgewoning. Het betreft zowel een zwembad en sporthal met kleedkamers, douche en sanitairruimte, multifunctionele zaal met kantine, bergingen, vergaderruimte, jeugdlokalen, ... .

De maximale vloeroppervlakte bedraagt 4300 m<sup>2</sup> voor de sporthal met zwembad waarvan 120 m<sup>2</sup> bewoonbaar voor eventuele conciërgewoning. Maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten met maximum kroonlijsthoogte van 6.5 m en maximum nokhoogte 6 m boven de kroonlijst.

#### **15.3 Zone voor parking binnen de zone voor sport en spel**

Binnen de zone aangeduid op het bestemmingsplan met een lijnraster, zijn parkeerruimten toegelaten. Deze moeten zo worden aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden. De maximale oppervlakte per parkeerplaats bedraagt 20 m<sup>2</sup> bruto. De groen/terreinindex is minimum 0,2.

### **ARTIKEL 16 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

---

#### **16.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor gebouwen en constructies voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, bestaande en nog op te richten met inbegrip van groenvoorzieningen en parkeerplaatsen. Deze laatste

mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Parkeervoorzieningen voor het personeel zijn eveneens toegelaten.

De wegevisie dient ingericht als erf en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen.

### **16.2 Inplanting en hoogte van de gebouwen**

Algemeen geldt maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst, uitzonderlijk maximum 3 bouwlagen indien bestaande hogere bouwvolumes. Met uitzondering van bestaande gebouwen bedraagt de kroonlijsthoogte op de perceelsgrens maximum 4,5 meter en de helling van het dak maximum 45 graden.

### **16.3 Overige bepalingen**

Een combinatie van hellend, rechtstaand of plat dak is toegelaten, de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Voor de ontsluiting moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,2.

## **ARTIKEL 17 - ZONE PROJECTGEBIED - WONEN EN TERTIAIRE FUNCTIES**

---

### **17.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor wonen en tertiaire functies. Voor de woonfunctie komen in aanmerking: terrasappartementen, bel-étagewoningen en oeverwoningen. Vrije beroepen zijn toegelaten.

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.

Ondergrondse garages zijn toegelaten in de zones aanpalend bij de A. Van Cotthemstraat en de Bergensesteenweg (appartementen en tertiaire functies).

### **17.2 Ordeningsvoorschriften**

Nieuwbouwcomplex met hoofdzakelijk kleine en grote aaneengesloten woningbouwblokken zoals grafisch aangeduid op het plan met een lettersymbool W en een cijfersymbool voor de woontypologie, te ordenen rond woonstraten in een 'pijpenkop'-systeem zoals aangeduid op plan.

Tertiaire functies in een hoekgebouw met bakenfunctie (aan het kruispunt van de A. Van Cotthemstraat x Bergensesteenweg) zoals grafisch aangeduid op het plan met een lettersymbool T.

De onbebouwde zone binnen deze bouwblokken is bestemd als voortuinen / toegangsserven bij de gebouwen en als private tuin. Private tuinen hebben een G/T-index van minimaal 0,7.

Bij de terrasappartementen is de onbebouwde zone bestemd als binnenplein. Technische voorzieningen voor ondergrondse parkeerplaats zijn toegelaten (toegangen, inrit, verluchting, ...).

Waar grafisch aangeduid op het plan met een groene lijnarcering, zijn semi-openbare tuinen verplicht, G/T-index van minimaal 0,8.

### **Typologie gebouwen:**

- *Terrasappartementen (W1):*
  - maximale bouwdiepte 15 m
  - maximaal 3 bouwlagen + dakverdiep
  - balkons op de verdiepingen zijn toegelaten binnen de bouwzone en tot 2 m buiten de gevellijn
  - dakterrassen tot 2 m diepte zijn toegelaten binnen de bouwzone
  - V/T-index maximaal 2,7
- *Bel-étages (W2):*
  - maximale bouwdiepte 12 m
  - maximaal 2 bouwlagen + dakverdiep

- V/T-index tussen 1,5 en 2,2
- *Oeverwoningen (W4):*
  - maximale bouwdiepte 10 m
  - maximaal 2 bouwlagen + dakverdiep
  - V/T-index tussen 1,2 en 1,35
- *Tertiaire voorzieningen (T):*
  - 100 % bebouwbaar
  - 1 bouwlaag, als accent 2 bouwlagen (hoekbaken), maximale kroonlijsthoogte 9,5 m, gemeten t.o.v. het voetpad langs de Bergensesteenweg
  - V/T-index maximaal 1,5.

### **17.3 Dakhelling en dakvorm**

Vrij, de dakverdieping dient ingeschreven te zijn in een helling van maximum 60 graden, waardoor terrassen mogelijk zijn. Platte daken voor de terrasappartementen en voor de tertiaire voorzieningen. Hellende daken tussen 35 en 45 graden voor de bel-étagewoningen en oeverwoningen.

### **16.4 Groenvoorzieningen**

Bestemd als gemeenschappelijk groen en pleinen. Toegangen tot woningen zijn toegelaten, deze dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Alleszins zijn deze ondergeschikt aan de groen- en pleinfunctie. De G/T-index bedraagt minimaal 0,5.

### **17.5 Wegenis en parkeervoorzieningen**

De openbare wegenis wordt ingericht als woonstraat / -erf ten voordele van het langzaam verkeer. Voortuinen en toegangserven bij de gebouwen zijn toegelaten.

Het tracé van de openbare wegenis is met vierkantjes aangegeven op het bestemmingsplan. Van dit tracé kan enkel worden afgeweken voor verkeersremmende maatregelen (bvb. wegverspringingen) en inrichtingen met bomenrijen, straatmeubilair en dergelijke. De breedte van de wegen bedraagt gemiddeld 9 m, uitzonderlijk mag de minimale breedte 6 m bedragen.

Het tracé van openbare voet en fietswegen is met een zwarte bolletjeslijn aangegeven op het bestemmingsplan. Van dit tracé kan enkel worden afgeweken tot maximaal 5m links of rechts van de as, dit om reden van flexibiliteit bij de inrichting (beplantingen, rusthoekjes, e.d.). De minimale breedte bedraagt 1,6 m voor voetpaden en 2,25 m voor fietspaden.

Parkeerplaatsen : 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden en 1 per 50 m<sup>2</sup> tertiaire functies.

Parkings in openlucht dienen in halfverharde materialen aangelegd te worden of met kleinschalige stenen (kassei, betonstraatstenen,...).

Voor de appartementen en de commerciële functies zijn respectievelijk ondergrondse en half ondergrondse parkeervoorzieningen toegelaten.

### **17.6 Overige bepalingen**

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.

Voor de ontsluiting moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).

## **ARTIKEL 18 - ZONE VOOR AMBACHTEN, KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN (KMO) EN DIENSTEN**

---

### **18.1 Bestemming**

De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de aanpalende woonwijken.

Langs de Bergensesteenweg zijn winkelhuizen, horeca, verzorgende- en dienstverlenende bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten in de zone tussen J. Vanderstaetenstraat en het bedrijf Belle-Vue.

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

### **18.2 Inplanting van gebouwen**

Inplanting van de gebouwen binnen de bestemmingszone, al dan niet op de rooilijn zoals aangeduid op plan. De afstand tot de overige kavelgrenzen is gelijk aan de hoogte van het gebouw, met een minimum van 5 meter. In de bouwvrije zone die aldus ontstaat dient buffergroen aangebracht te worden met inheemse beplanting voor zover aanpalende eigendommen in woongebied gelegen zijn (woonbebouwing en tuinen of koeren).

Binnen de bouwvrije zones met buffergroen zijn gebouwen verboden en bedraagt de groen / terreinindex 0,5 in te vullen met dichte beplantingsschermen en bomenrijen. 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 12 m gemeten boven straatpeil.

### **18.4 Bebouwingsoppervlakte**

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 75% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor KMO's.

De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

Een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater dienen deel uit te maken van de bestemmingszone.

### **18.5 Parkeergelegenheid**

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per woongelegenheid.

### **18.6 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.

## **ARTIKEL 19 – ZONE VOOR WATERLOPEN**

---

Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren - Zuunbeek 1<sup>e</sup> categorie nr. 1.017. Oeverversteving is toegelaten op voorwaarde dat deze gebeurt op ecologische basis en beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.

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 gehypothekeerd worden. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd evenals de opwaardering van de oevers en oeverschouders 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.

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).

# ***Toepassingsmodaliteiten***

## **ARTIKEL 20**

---

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, 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. ROGGMAN  
Erkend stedenbouwkundige

A. ADAMS  
Erkend stedenbouwkundige