

Goedgekeurd bij M.B.
dd. 23 november 2005

BPA Parkgebied Rattendaal

Versie GR 2

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

Inhoudstafel

INHOUDSTAFEL	1
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	1
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN	1
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	2
ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	2
ARTIKEL 4 - ZONE VOOR PARKGEBIED	2
4.1. <i>Algemeen</i>	2
4.2. <i>Recreatie</i>	2
4.3. <i>Afsluitingen</i>	3
4.4. <i>Tuinen</i>	3
4.5. <i>Toegangswegen en parkeerplaatsen</i>	3
ARTIKEL 5 - ZONE VOOR CAMPUS	3
5.1. <i>Bestemming</i>	3
5.2. <i>Bebouwing</i>	3
5.3. <i>Onbebouwde ruimte</i>	3
ARTIKEL 6 - ZONE VOOR UITBREIDING VOOR CAMPUS, KANTOREN EN DIENSTEN	4
6.1. <i>Bestemming</i>	4
6.2. <i>Te behouden en/of te renoveren gebouwen</i>	4
6.3. <i>Specifieke voorschriften woonfunctie</i>	4
6.4. <i>Zone voor passerel</i>	4
6.5. <i>Onbebouwde ruimte</i>	4
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR WOONFUNCTIE IN PARKGEBIED	4
7.1. <i>Bestemming</i>	4
7.2. <i>Bebouwing</i>	5
7.3. <i>Tuinen en bijgebouwen</i>	5
7.4. <i>Toegangen</i>	5
ARTIKEL 8 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	5
8.1. <i>Bebouwing</i>	5
8.2. <i>Inplanting der woongebouwen</i>	5
8.3. <i>Hoogte der gebouwen</i>	5
8.4. <i>Voortuinstraken</i>	5
8.5. <i>Private tuinzone</i>	6

Algemene voorschriften

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand bestemmingsplan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

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

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringsbesluiten 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.

Gelet op het historisch belang van het parkgebied Rattendaal moet voorafgaand aan het uitvoeren van werken in of aan het park verplicht de afdeling Monumenten en Landschappen geraadpleegd worden, zodat deze het nodige bodemonderzoek kan uitvoeren.

ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

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

Bestemmingsvoorschriften

ARTIKEL 3 - 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, 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, ...

ARTIKEL 4 - ZONE VOOR PARKGEBIED

4.1. Algemeen

De zone voor parkgebied heeft een semi-openbaar karakter. Deze zone wordt ingericht ten behoeve van de bewoners en gebruikers van de gebouwen.

Het volledige parkgebied zal worden ingericht in zijn geheel en conform de hedendaagse parkinrichting en natuurontwikkeling.

Het parkgebied moet zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, en hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Deze zone mag worden ingericht voor recreatie.

Bebouwing is niet toegelaten met uitzondering van:

- oeverbeschoeiing;
- boothuis en brugconstructie naar het eiland volgens de historische plannen.

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone.

Het parkgebied wordt ingericht op basis van de historische plannen en conform de principes van Harmonisch Park- en Groenbeheer. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt voor advies voorgelegd aan de afdeling Bos&Groen.

4.2. Recreatie

De zone voor parkgebied mag worden aangewend en ingericht voor recreatieve doeleinden uitsluitend op niveau van de campus. Hierbij wordt hoofdzakelijk gedacht aan niet-georganiseerde parkrecreatie, een kleinschalig niet ingericht trapveld,... Verhardingen voor deze recreatieve doeleinden of het gebruik van kunstgras zijn niet toegelaten.

Voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het parkgebied worden aangelegd in functie van passieve recreatie of in functie van het onderhoud van het parkgebied. Voor de verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden en onderhoudswegen mogen enkel natuurlijke, zachte of halfverharde materialen worden aangewend. Deze materialen moeten landschappelijk geïntegreerd zijn.

4.3. Afsluitingen

Voor afsluitingen zijn slechts levende hagen toegelaten, tenzij de bestemming van het af te sluiten terrein zodanig is dat er onverenigbaarheid bestaat tussen een afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting, bijvoorbeeld zoals voor zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn. Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt evenals de hoogte van de afsluiting bepaald door het Schepencollege.

4.4. Tuinen

De bestaande tuinen die aansluiten bij de bestaande woonbebouwing zoals opgenomen in artikel 7 en artikel 6.3 dienen in hun huidige oppervlakte als private tuinen behouden te blijven. Voor de inrichting van de tuinen wordt verwezen naar artikel 7.

4.5. Toegangswegen en parkeerplaatsen

Bestaande toegangswegen en parkeerplaatsen binnen de zone voor parkgebied mogen behouden blijven. De toegangswegen zijn bedoeld voor de ontsluiting van de zone voor campus en de zone voor uitbreiding voor campus, kantoren en diensten.

De toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. gestabiliseerde dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen.

Uitbreiding van het bestaand aantal parkeerplaatsen wordt niet toegestaan. De parkeerbehoefte in functie van de campus dient opgevangen te worden binnen de zone voor campus - artikel 5.

De parkeerplaatsen moeten verplicht aansluiten bij de toegangswegen. Bij de inrichting dient maximaal gestreefd te worden naar parkeergelegenheid in de directe omgeving van de gebouwen. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. De parkeerplaatsen moeten op een degelijke manier worden ingegroend (bijv. door middel van beplanting), vooral waar deze aansluiten bij het parkgebied. De aanleg van deze groenvoorzieningen dient in harmonie te zijn met het karakter van het omringende parkgebied.

ARTIKEL 5 - ZONE VOOR CAMPUS

5.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

Gemeenschapsfunctie uitsluitend voorbehouden voor gebouwen en constructies afgestemd voor opleiding, wetenschappelijk onderzoek en educatie (semi-publiek karakter), voor zover zij niet van aard zijn het karakter en de gezondheid van de nabije woongelegenheden of de omgeving te schaden. Het kan een privé-uitbating betreffen met publiek karakter.

Nevenbestemming:

De woonfunctie is toegelaten in relatie tot de activiteiten op de campus (directeurs- en conciërgewoning, studentenverblijven, ...)

5.2. Bebouwing

Nieuwbouw is toegelaten binnen de zone voor campus onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwbouw dient een stedenbouwkundig en architecturaal geheel te vormen betreffende gabariet en algemeen uitzicht met de bestaande gebouwen;
- behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden of in overleg met de diensten voor stedenbouw uitgevoerd in hedendaagse architectuur.

5.3. Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte kan worden aangewend voor parkeervoorzieningen, circulatieruimte en groenvoorzieningen. De G/T voor de onbebouwde ruimte bedraagt 0,3.

De bestaande circulatieruimte en de parkeerplaatsen mogen behouden blijven en hersteld worden. Nieuwe voorzieningen moeten worden aangelegd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. De groenvoorzieningen dienen in harmonie te zijn met het karakter van het omringende parkgebied.

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR UITBREIDING VOOR CAMPUS, KANTOREN EN DIENSTEN

6.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- Uitbreiding van de zone voor Campus conform artikel 5;
- Kantoren, dienstverlening, zelfstandige beroepen en dienstverlenende instellingen;
- Openbare, semi-openbare instellingen en private instellingen met publiek karakter.

6.2. Te behouden en/of te renoveren gebouwen

De bestaande gebouwen, die op plan grafisch zijn aangeduid, moeten behouden en/of gerenoveerd worden.

Verbouwingen aan deze gebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- de verbouwingen worden uitgevoerd om de gebouwen geschikt te maken voor hedendaagse bedrijfsvoering of woonfunctie;
- de verbouwingen worden uitgevoerd met respect voor het bestaande gabariet en het algemene uitzicht van deze gebouwen;
- de architectonische eigenheid en het historisch karakter van de gebouwen dient bewaard te blijven of in overleg met de diensten voor stedenbouw uitgevoerd in hedendaagse architectuur.

6.3. Specifieke voorschriften woonfunctie

In de grafisch op het plan aangeduide gebouwen is de woonfunctie als hoofdbestemming toegelaten waarbij studentenverblijven, lofts, ééngezinswoningen en dergelijke kunnen gerealiseerd worden overeenkomstig de voorschriften inzake wonen en tuinen zoals opgenomen in artikel 7. Het voorzien van lofts in de historische gebouwen moet rekening houden met het historische karakter van het complex.

6.4. Zone voor passerel

De zone voor passerel is bedoeld om een verbinding te voorzien tussen twee gebouwen. Deze verbinding kan zowel gelijkvloers als op de verdiepingen gebeuren.

6.5. Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte kan worden aangewend voor parkeervoorzieningen, circulatieruimte en groenvoorzieningen. De G/T voor de onbebouwde ruimte bedraagt 0,3.

De circulatieruimte en de parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen.

De groenvoorzieningen dienen in harmonie te zijn met het karakter van het omringende parkgebied.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR WOONFUNCTIE IN PARKGEBIED

7.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- woonfunctie

Nevenbestemming:

- vrije beroepen

7.2. Bebouwing

De bestaande en vergunde woonbebouwing mag behouden blijven en mag worden verbouwd en herbouwd. Herbouw is toegestaan tot maximaal het bestaande volume zoals gekend bij neerlegging van onderhavig BPA.

7.3. Tuinen en bijgebouwen

De bestaande private tuinen die aansluiten bij de bestaande woonbebouwing dienen in hun huidige oppervlakte als private tuinen behouden te blijven.

De private tuinen mogen op een meer intensieve wijze worden ingericht. Het parkkarakter dient evenwel behouden te worden en de groen/terreinindex van de tuinen is minimaal 0,8.

Het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht kunnen worden toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer is dan 20 m², op een afstand van min. 2 m. geplaatst wordt van de eigendomsgrens en de maximumhoogte niet meer dan 3.00 m bedraagt.

Het gebruikte materiaal moet duurzaam zijn en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Garages kunnen enkel voorzien worden binnen het volume van de woning.

7.4. Toegangen

Naar de bestaande en vergunde gebouwen mogen de nodige toegangen worden voorzien. Eventuele toegangswegen kunnen worden aangelegd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. Andere materialen worden niet toegelaten.

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

8.1. Bebouwing

Zone bestemd voor ééngezinswoningen alleenstaand of per 2 gekoppeld. Verzorgende nevenactiviteiten kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk. De bepalingen van de vergunde bebouwing volgens de bouwvergunningen en/of de verkavelingsvergunningen hebben voorrang op onderhavige voorschriften.

8.2. Inplanting der woongebouwen

De gebouwen mogen vrij ingeplant worden binnen volgende richtlijnen:

- er is geen verplichte bouwlijn maar de inplanting van de voorgevel moet in harmonie zijn met het overwegend straatbeeld;
- de minimum bouwdiepte bedraagt 8 m;
- de bouwdiepte bedraagt maximaal 17 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen;
- de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt min. 8 m;
- de afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt min. 3 m.

8.3. Hoogte der gebouwen

Kroonlijsthoogte min. 4,5 m en max. 6,5 m.

8.4. Voortuinstroken

De zone tussen het openbaar domein 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 (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van eerste 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.

8.5. Private tuinzone

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 minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.

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 de private tuinzone. 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 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.

Het natuurlijke 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 natuurlijke of genormaliseerde grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellende vlak van maximum 8/4.

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

S. MUYLAERT
Erkend stedenbouwkundige

A. LAMBRECHTS
Erkend stedenbouwkundige

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

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt
dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd
van
tot

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

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

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

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

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel