Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

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

BPA nr 27 "Sint-Pieters-leeuw Centrum"
Goedgekeurd bij M.B. 26/03/2008
(ref. nr. 9.9./23077/043.0)

BPA "Sint-Pieters-Leeuw Centrum"

VOORSCHRIFTEN

UITGESLOTEN

D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN

D+A CONSULT nv

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

ALGEMEENHEDEN **1**

ARTIKEL 1 – ALGEMENE BEPALINGEN 1
ARTIKEL 2 – WATERHUISHOUDING 1
ARTIKEL 3 – WEGENIS 1
ARTIKEL 4 – ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN 2

VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD **3**

ARTIKEL 5 – GEBRUIK VAN MATERIALEN 3
ARTIKEL 6 – AFSLUITINGEN 3

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN **4**

ARTIKEL 7 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING 4
ARTIKEL 8 – ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING 4
ARTIKEL 9 – ZONE VOOR OPEN BEBOUWING 5
ARTIKEL 10 – ZONE VOOR WOONUITBREIDINGSGEBIED 6
ARTIKEL 11 – ZONE VOOR PROJECTGEBIED 6
ARTIKEL 12 – ZONE VOOR RESIDENTIE 7
ARTIKEL 13 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW 8
ARTIKEL 14 – ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN 8
ARTIKEL 15 – ZONE VOOR TUINEN 8
ARTIKEL 16 – ZONE VOOR BUURTSPEELPLEIN 9
ARTIKEL 17 – ZONE VOOR PARKGEBIED 9
ARTIKEL 18 – ZONE VOOR NATUUURGEBIED 10
ARTIKEL 19 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT 11
ARTIKEL 20 – ZONE VOOR WATERLOPEN 12
ARTIKEL 21 – ZONE VOOR RESTAURATIE WATERMOLEN 12
ARTIKEL 22 – ZONE VOOR BOERENERVEN 13
ARTIKEL 23 – ZONE MET CULTURELE, HISTORISCHE EN ESTHETISCHE WAARDE 14

TOEPASSINGSMODALITEITEN **15**

ARTIKEL 24 15
ARTIKEL 25 15

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.

Begrippen

Het maximum aantal woonlagen komt overeen met het maximum aantal bouwlagen. Daarbij bestaat, tenzij anders vermeld, de mogelijkheid om een woonlaag in te richten onder het dak, met dien verstande dat slechts een deel van de woning in de bewoonbare dakruimte mag voorzien worden en dat de bewoonbare oppervlakte slechts 60% mag bedragen van het lager liggend niveau.

ARTIKEL 2 – WATERHUISHOUDING

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel.

In onbebouwde zones, groene ruimten, sier- en moestuinen zullen maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen zoals grachten, wadi's, waterpartijen,... voor de opvang van hemelwater zorgen. Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van infiltratievoorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen.

In functie van een goede waterhuishouding worden verhardingen principieel aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om functionele en praktische redenen niet aangewezen is. Toegangswegen moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen, verhardingen boven ondergrondse constructies, en dergelijke.

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

ARTIKEL 3 – WEGENIS

3.1 Zone voor openbare wegen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de rooilijnen door de bevoegde overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door de bevoegde overheid gesteld zijn. Voor de ontsluiting van gebouwen moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, ...

3.2 Zone voor openbare voetwegen

De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen zullen in zover zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening. De minimumbreedte van een voetweg bedraagt 1,20 m tenzij anders gespecificeerd.

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

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud en preventiediensten. De minimale vrije hoogte bedraagt 2,4 m.

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.

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.

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 of tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften.

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 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 hulst 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.

6.3 Zone voor muurconstructie

De bestemmingen muurconstructies, op percelen langs de openbare weg, gelokaliseerd zoals grafisch weergegeven op het plan, hebben een visuele schermfunctie tussen tuinen en koeren enerzijds en de openbare weg en circulatieruimten anderzijds. Omwille van de bufferende schermfunctie dienen deze opgetrokken op een hoogte van maximum 2.00 m. De voorschriften van artikel 5 zijn van toepassing. De aanleglijn ligt op de perceelsgrens. Toegangen naar koeren en hovingen en garagepoorten zijn toegelaten.

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 gebouwengroep 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 HALFOPEN BEBOUWING

Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in gekoppelde bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan met maximaal 6 woningen per aaneengesloten gebouwengroep. Eéngezinswoningen in open bebouwing zijn eveneens toegelaten. Vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten, uitsluitend in het gelijkvloers en indien deze inrichtingen 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.

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 halfopen bebouwing bedraagt 7 m. Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 8 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3 m bij kopwoningen.

Eéngezinswoningen in open bebouwing zijn uitsluitend toegelaten indien de kavelbreedte minimaal 10 m bedraagt bij koppelwoningen en 14 m bij alleenstaande woningen.

Hoogte van gebouwen

Bij de grafische aanduiding 2 (in cirkel) bedraagt de hoogte van de bebouwing 6 m tot 7 m kroonlijsthoogte. Zodoende kunnen 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 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 9 – ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen, alleenstaand of per twee gekoppeld met inbegrip van de bijhorende tuinen. Diensten en 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 voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. 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 1 bouwlaag + dakverdiep (max. 60% van de onderliggende bouwlaag) voor open bebouwing. In straatdelen met dominant 2 bouwlagen (meer dan de helft van de gebouwen in de straatsectie heeft 2 bouwlagen) zijn maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt dan 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 10 – ZONE VOOR WOONUITBREIDINGSGEBIED

Deze zone is bestemd voor groepswoningbouw op lange termijn door of op initiatief van de gemeente en/of de erkende huisvestingsmaatschappij en intercommunale ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking. Samenwerking met private initiatiefnemers is eveneens mogelijk. Voor de woonfunctie komen zowel éengezins- als méérgezinswoningen in aanmerking in een gezonde sociale mix en een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoonsten en duplexen, dominotypes,... dienen nagestreefd te worden. Hierbij gaat de aandacht uit speciaal naar de noden en woonbehoeften van de diverse doelgroepen.

Zolang een reële woonbehoefte in functie van de kern Sint-Pieters-Leeuw niet wordt aangetoond als basis voor de woonontwikkeling in het gebied, blijft de bestemming landbouw van toepassing. De realisatie kan in fasen gebeuren nadat een project voor het hele gebied met inrichtingsplan voor de bebouwing, wegenis en open ruimten is goedgekeurd door de bevoegde overheden.

ARTIKEL 11 – ZONE VOOR PROJECTGEBIED

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de functies die in een centrum thuishoren. Het betreft residentie (wonen) en centrumactiviteiten met inbegrip van plein-, groen-, en/of tuininrichtingen.

De huisvesting kan vrij ontwikkeld worden en/of door de erkende huisvestingsmaatschappijen en intercommunale ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking. Voor de woonfunctie komen zowel éengezins- als méérgezinswoningen in aanmerking in een gezonde sociale mix en een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoonsten en duplexen, dominotypes,... dienen nagestreefd te worden. Hierbij gaat de aandacht speciaal uit naar de noden en woonbehoeften van de diverse doelgroepen.

Gemengde functies zoals winkelhuizen, horeca, verzorgende bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, enkel toegelaten op het gelijkvloers. Vrije beroepen zijn in alle projectgebieden toegelaten.
Een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten in het projectgebied à rato van max. 1 plaats / woongelegenheid.

Voor de bestaande gebouwen kunnen de huidige functies behouden blijven tot de realisatie van het project.

Ordeningsvoorschriften

Tenzij anders geformuleerd of aangeduid op het bestemmingsplan, zijn de bepalingen van artikel 7 'Zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.

De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.
Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een bouwvrije zone van minimaal 7 m tot de perceelsgrens in acht te nemen.

Het aantal bouwlagen is beperkt tot 3 bouwlagen voor het hele projectgebied, zijnde minimum 8,4 m en maximum 10,8 m onder de kroonlijst.

Een hellend dak is verplicht waarbij de helling vrij te bepalen is. Een combinatie van hellend, rechtstaand of plat dak is toegelaten voor zover van de straatzijde het algemene uitzicht van hellend dak bewaard blijft. De nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Voor de ontsluiting van het projectgebied moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).
De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede voetgangersdoorstroming gegarandeerd is. Onderdoorgangen moeten een vrije breedte en vrije hoogte hebben van minimaal 2,4m.

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,20. Hoogstammige bomen op een onderlinge minimale plantafstand van 6 m worden gerekend aan 20 m² groenvoorziening per boom.
Voor privé-tuinen bij woningen dienen de voorschriften van art. 15 - zone voor tuinen gerespecteerd.

ARTIKEL 12 – ZONE VOOR RESIDENTIE

Bestemming

Deze zone is bestemd voor residentie, zijnde meergezinswoningen en hotelaccommodaties.
Een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten à rato van maximum 1 plaats / woongelegenheid met een maximum van 14 plaatsen.

Bebouwing

Tenzij anders aangeduid op plan zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten, zijnde minimum 8,4 m en maximum 10,8 m onder de kroonlijst. In dak zijn duplexen toegelaten.

Een hellend dak is verplicht, helling tussen 25 en 55 graden. De nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

12.1 Specifieke zone Volsemstraat - meergezinswoningen

Enkel bestemd voor meergezinswoningen. De onbebouwde zijdelingse en achterliggende perceelsdelen dienen ingericht als tuinen, de bepalingen voor tuinen zijn van toepassing.

Ordeningsvoorschriften
Bouwblokken in open orde. Achteruitbouwstrook minimum 6 m. De afstand tussen de zijgevels bedraagt minimum 8 m. Voor de bebouwing zijn de bepalingen van artikel 7 'Zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.
Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een bouwvrije zone van minimaal 8 m tot de perceelsgrens in acht te nemen.

12.2 Specifieke zone V. Nonnemansstraat / Voetweg nr. 77 - meergezinswoningen en hotelaccommodaties

Zowel bestemd voor meergezinswoningen als hotel en de hiervoor noodzakelijke accommodaties zoals bedrijfsgebonden uitbaterskantoor, sanitaire-, technische- en ontspanningsruimten.
In gelijkvloers zijn handel en horeca toegelaten.

De onbebouwde perceelsdelen rond de gebouwen dienen ingericht als tuin.

Ordeningsvoorschriften
Bouwblokken zoals aangeduid op plan, maximaal 2 bouwlagen. Achteruitbouwstrook minimum 6 m, langs de V. Nonnemansstraat minimum 10 m. De afstand tussen de zijgevels bedraagt minimum 10 m. Voor de bebouwing zijn de bepalingen van artikel 7 'Zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.

Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de landschappelijke, ecologische en natuurwaarde van het omringende natuurgebied.
De omringende tuinen in natuurgebied kunnen hun privaat karakter behouden, de toekomstige inrichting zal gebeuren in functie van het natuurkarakter voor wat betreft de gebruikte materialen en beplantingen.

De tuininrichting dient te beantwoorden aan de volgende vereisten:
- tuinverhardingen enkel in functie van de woon- en hotelbestemming;

- bestaande tuinconstructies (tuinhuis) kunnen gehandhaafd worden;
- alle mogelijke maatregelen ter voorkoming van schade aan het natuurkarakter in de omgeving dienen genomen te worden;
- de groen / terreinindex bedraagt 0,8.

ARTIKEL 13 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

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 14 – 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 15 – 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.

ARTIKEL 16 – ZONE VOOR BUURTSPEELPLEIN

Deze zone dient ingericht te worden als groenzone met gemeenschapsfunctie, zijnde groen-, speel- en ontmoetingsruimten met inbegrip van lichte constructies in functie van de recreatieve voorzieningen. Het groen in deze zone is in wezen een gemeenschappelijk groen waarin ondermeer moet zijn verweven dat wat de bewoners van de wijk nodig hebben voor recreatie van korte duur.
Naast deze functionele groenelementen dient de inrichting van deze zones te beantwoorden aan de plaatselijke landschappelijke kenmerken en is de beplanting inheems laag- en hoogstammig groen dat dient instandgehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen terzake.

Maximum 25% van de totale oppervlakte kan verhard worden (pleinen, recreatieve inrichtingen, wegen en gebouwen). Van de resterende oppervlakte dient tenminste 20% beplant.
Een gebouw voor een kantine en/of ontmoetingsruimte met maximum 1 bouwlaag is toegelaten, de maximumoppervlakte bedraagt 350 m².

ARTIKEL 17 – ZONE VOOR PARKGEBIED

17.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als parkgebied en sluit ruimtelijk aan bij het domein van Coloma. Openbare parkrecreatie zoals wandelen, een rusthoek en een buurtspeelpleintje is toegelaten.
De groen/terreinindex van het parkgebied is minimaal 0,8 per perceel.

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 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.

17.2 Overige bepalingen

Het optrekken van parkconstructies is toegelaten in de openbare parkdelen. In de private delen zijn constructies verboden tenzij wanneer:

- het tuinconstructies betreft aanpalend aan de woongebouwen;
- de gezamenlijke vloeroppervlakte ervan maximaal 20m² bedraagt;
- de maximale kroonlijsthoogte 2,50 m bedraagt.

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

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

17.3 Woonhuizen in parkgebied

De met een blokarcering op het bestemmingsplan aangeduide bestaande bebouwing is bestemd voor éengezinswoningen.

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,...).

De omringende tuinen kunnen hun privaat karakter behouden, de toekomstige inrichting zal gebeuren in functie van het parkkarakter voor wat betreft de gebruikte materialen en beplantingen.

De aan de woonfunctie gebonden tuininrichting dient te beantwoorden aan de volgende vereisten:

- de tuinverhardingen (voor een terras, tuinpaden en toegang tot de garage) dienen tot het minimum noodzakelijke beperkt te blijven, enkel in functie van de woonbestemming;
- bestaande tuinconstructies (garage en/of tuinhuis) kunnen gehandhaafd worden;
- alle mogelijke maatregelen ter voorkoming van schade aan het parkkarakter in de omgeving dienen genomen te worden;
- de groen / terreinindex bedraagt 0,8.

ARTIKEL 18 – ZONE VOOR NATUUURGEBIED

18.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het natuurlijk milieu met haar kenmerkende fauna en flora, gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Ter bevordering van de natuurlijke ontwikkeling kan deze zone tijdelijk of definitief afgesloten worden.

Laagdynamische recreatieve voorzieningen zoals wandel-, fiets- en ruiterwegen en bescheiden rustruimten zijn toegelaten, rekening houdend met de natuurlijke ontwikkeling.

Slechts onverharde, waterdoorlatende bestratingen zijn toegelaten, de gebruikte materialen dienen het natuurkarakter te ondersteunen (dolomiet, steenslag, split, houtschors, ...).

18.2 Overige bepalingen

In de natuurgebieden mogen nieuwe aanplantingen en veranderingen aan de bestaande vegetatie slechts uitgevoerd worden in streek- en standplaats gebonden laag- en hoogstammig groen zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Voor de plantenkeuze zijn enkel inheemse en streekeigen beplantingen toegelaten volgens de soortenlijsten opgenomen in het Gemeentelijk Natuuronrwikkelingsplan.

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

Alle ingrepen dienen te kaderen in een natuurrichtplan voor de volledige zone in natuurgebied en zullen voorafgaandelijk voor advies worden voorgelegd aan de beheerders van de Zuunbeek en haar bijlopen en watervlakken en de afdeling Aminal.

18.3 Woonhuizen in natuurgebied

De met een blokarcering op het bestemmingsplan aangeduide bestaande bebouwing is bestemd voor ééngezinswoningen.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materiaalgebruik en uitzicht is bepalend bij nieuwbouw of renovatie. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de landschappelijke, ecologische en natuurwaarde van het omringende natuurgebied.

De omringende tuinen kunnen hun privaat karakter behouden, de toekomstige inrichting zal gebeuren in functie van het natuurkarakter voor wat betreft de gebruikte materialen en beplantingen.

De aan de woonfunctie gebonden tuininrichting dient te beantwoorden aan de volgende vereisten:

- de tuinverhardingen (voor een terras, tuinpaden en toegang tot de garage) dienen tot de bestaande oppervlakte beperkt te blijven, enkel in functie van de woonbestemming;
- bestaande tuinconstructies (garage en/of tuinhuis) kunnen gehandhaafd worden;
- vervangende tuinconstructies enkel tussen de achtergevel van de woning en de rooilijn;
- alle mogelijke maatregelen ter voorkoming van schade aan het natuurkarakter in de omgeving dienen genomen te worden;
- de groen / terreinindex bedraagt 0,8.

ARTIKEL 19 – ZONE VOOR OPENBAAR NUT

19.1 Bestemming

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

De wegenis dient ingericht als woonerf en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen. De onbebouwde ruimten dienen zoveel mogelijk gehandhaafd en ingericht als gemeenschappelijke groene ruimten.

Voor het schooltje aan de Topstraat nr. 11 tot 21 geldt de nabestemming projectgebied conform de bepalingen van artikel 11 'Zone voor projectgebied'.

De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.
Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een bouwvrije zone van minimaal 7 m tot de perceelsgrens in acht te nemen.

In de op het plan aangeduide zones voor openbaar nut met bestaande elektriciteitscabines zijn nieuwe elektriciteitscabines en de noodzakelijke toegangen toegelaten. 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 materialengebruik als de aanpalende bebouwing.

Specifieke bepalingen voor scholen (J. Sermonstraat en H. Vanhouchestraat)

Deze zone is bestemd voor onderwijsinstellingen en hun speelplaatsen, bestaande en nog op te richten.
De onbebouwde ruimten dienen zoveel mogelijk, behoudens de benodigde oppervlakten voor personeelsparking, speelplaatsen en circulatieruimten, ingericht als groene ruimten die maximaal gemeenschappelijk benutbaar zijn.

Specifieke bepalingen voor rusthuis (Hoek J. Sermonstraat en H. Vanhouchestraat)

Deze zone is bestemd voor rusthuis -, verzorgingsvoorzieningen en serviceflats, bestaande en nog op te richten.
De onbebouwde ruimten dienen zoveel mogelijk, behoudens de benodigde oppervlakten voor personeelsparking, binnenpleinen en circulatieruimten, ingericht als groene ruimten die maximaal gemeenschappelijk benutbaar zijn.

19.2 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.

Specifieke bepalingen voor scholen (J. Sermonstraat en H. Vanhouchestraat)

Inplanting vrij, maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst. Maximale kroonlijsthoogte 11 m.

Specifieke bepalingen voor rusthuis (Hoek J. Sermonstraat en H. Vanhouchestraat)

Inplanting vrij, maximaal 3 bouwlagen onder kroonlijst. Maximale kroonlijsthoogte 11 m.
Voor de serviceflats maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst, maximale kroonlijsthoogte 7,5 m.

19.3 Overige bepalingen

Een combinatie van hellend, rechtstaand of plat dak is toegelaten voor zover van de straatzijde het algemene uitzicht van hellend dak bewaard blijft. 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 bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede voetgangersdoorstroming gegarandeerd is. Onderdoorgangen moeten een vrije breedte en vrije hoogte hebben van minimaal 2,4m.

De minimale groen/terreinindex bedraagt 0,20. Hoogstammige bomen op een onderlinge minimale plantafstand van 6 m worden gerekend aan 20 m² groenvoorziening per boom.
In de zones aan de Mekingenweg zijn aanpalend aan de grens van het bestemmingsplan bufferstroken over een breedte van minimum 20 m verplicht. In deze laatste zijn enkel groenvoorzieningen toegelaten met het oog op het creëren van een overgang met het aanpalend agrarisch gebied.

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.

Specifieke bepalingen voor scholen (J. Sermonstraat en H. Vanhouchestraat)

Afsluitingen en ommuringen zijn toegelaten zowel voor de veiligheid van de schoolkinderen als ter voorkoming van vandalisme en inbraak.

ARTIKEL 20 – ZONE VOOR WATERLOPEN

Deze zone betreft het tracé van de Zuunbeek en de onbevaarbare waterloop nr. 1.194/III. Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967 en de omzendbrief over de Code van goede praktijken zijn van toepassing. Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.

De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken zijn bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de waterloop:

- alle handelingen binnen de onderhoudsstrook dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de beheerders van de waterloop;
- deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;
- binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop.

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.

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

In zoverre in de zone aan de waterloop nr. 1.194/III een open waterbekken gerealiseerd wordt, dient dit een landschappelijke inrichting te krijgen. Dit bekken dient dan zoveel mogelijk in de aanpalende bestemmingen 'zone voor openbaar nut', 'zone voor projectgebied' en 'zone voor buurtspeelplein' evenredig gespreid te worden.

ARTIKEL 21 – ZONE VOOR RESTAURATIE WATERMOLEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor de renovatie van de beschermde watermolen en de bijgebouwen in functie van een restaurantuitbating en de hiervoor strikt noodzakelijke woon- en administratieve functie. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonomgeving en het landschap.

Rond de gebouwen zijn, in de zone op het bestemmingsplan aangeduid met een arcering, naast de constructies van het molencomplex, bescheiden buitenfuncties complementair aan de bestemming toegelaten zoals buitenterrasjes en een kleine parkeerplaats voor maximum 10 plaatsen.

Ordeningsvoorschriften

Enkel renovatie binnen de bestaande bouwvolumes is toegelaten. Elke renovatie dient te gebeuren met respect voor de kenmerkende vormgeving en architectuur van het monument. Dit betekent dat de initiatieven dienen genomen te worden met behoud van de bestaande waardevolle gevelstructuren, volumes, gabariten, bouwlagen, dakvorm en gebruikte materialen.

De buitenverhardingen dienen uitgevoerd in halfverharde materialen, keien, natuursteen of een combinatie van deze materialen. Andere materialen zijn niet toegelaten. Typische erfbeplantingen dienen het landelijk karakter van de locatie te versterken.

Naast de hoger genoemde voorzieningen is de resterende zone bestemd als natuurgebied.

Voorafgaandelijk advies met de betrokken beheerders van de Zuunbeek en de afdeling Monumenten en Landschappen en Aminal is vereist. De nodige maatregelen dienen genomen opdat de bestaande relicten beschermd en gevrijwaard worden en het natuurkarakter van de omgeving versterkt wordt.

ARTIKEL 22 – ZONE VOOR BOERENERVEN

Deze zone is bestemd voor de uitbating van landbouwbedrijven, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten geldt de nabestemming ééngezinswoningen rond binnenerf. Telkens één woning per gebouwvolume. De bestaande onbebouwde percelen behouden hun erfkarakter en kunnen gebruikt worden als tuinen.

Het bestaande gabariet en de materialen van het hoofdgebouw en de schuren blijven bepalend in geval van transformatie, restauratie of bestemmingswijziging.
In elk geval kunnen veranderingswerken slechts gebeuren binnen het bestaande gabariet en in relatie tot de bestaande materialen of afgestemd op het hoofdgebouw.

Voor het boerenerf nr. 14 aan de J. Depauwstraat geldt de nabestemming parkgebied, voor de gebouwen de nabestemming woonhuizen in parkgebied.

ARTIKEL 23 – ZONE MET CULTURELE, HISTORISCHE EN ESTHETISCHE WAARDE

Alle beschermde en waardevolle gebouwen, constructies, voorzieningen en waardevolle dorpsgezichten en landschappen en beplantingen binnen deze zone bepalen mee het cultuur-historische karakter van de kern van Sint_Pieters-Leeuw, met de Sint-Pieters-Kerk en de omgevende traditionele bebouwing. Nieuwe gebouwen en constructies, aanpassingen, renovaties, uitbreidingen en heraanplantingen mogen geen afbreuk doen aan het cultuur-historische karakter van de zone.

Vormgeving, materialen en inplanting van constructies, gebouwen en beplantingen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn.
De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.

Het openbaar domein dient ingericht, rekening houdend met dit historisch en landelijk karakter. Kleinschalige verhardingsmaterialen, straatmeubilair, openbare verlichting en beplantingen dienen dit gegeven in een aantrekkelijk en kernversterkend geheel te concretiseren.

Voorafgaandelijk advies met de betrokken beheerders van het patrimonium en de afdeling Monumenten en Landschappen is vereist. De nodige maatregelen dienen genomen opdat het bestaande erfgoed beschermd en gevrijwaard wordt en het landelijk karakter van de omgeving versterkt wordt.

Toepassingsmodaliteiten

ARTIKEL 24

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.

ARTIKEL 25

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

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

Opgemaakt te Halle,
door ondergetekende ontwerpers,

D. ROGGEMAN
Erkend stedenbouwkundige

A. ADAMS
Erkend stedenbouwkundige