

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

BPA Slesbroekstraat -herziening 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

INHOUDSOPGAVE

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.....	5
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR GEMENGD WONEN EN TERTIARE FUNCTIES	5
ARTIKEL 8 - ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN	6
ARTIKEL 9 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROOK	7
ARTIKEL 10 - ZONE VOOR BUFFERGROEN	7
ARTIKEL 11 - ZONE VOOR PARKGEBIED.....	7
ARTIKEL 12 - ZONE VOOR WATERLOOP	8
ARTIKEL 13 - TOEPASSINGSMODALITEITEN	9

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.

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

Archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren in de zones die op het plan bestaande toestand staan aangeduid als akker of weide/gazon en die worden bestemd als openbare wegenis, zone voor achteruitbouw, zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening of kanaalzone. 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 en ecologisch 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 Openbare wegen

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

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

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de rooilijnen door de bevoegde overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door de bevoegde overheid gesteld zijn.

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

3.2 Woonstraat/erf + binnenpleinen

De ontsluiting van de zone voor gemengd wonen en tertiaire functies wordt omwille van de vereiste flexibiliteit voor inrichting niet expliciet aangeduid maar als tracé opgenomen in het bestemmingsplan.

De juiste plaats dient bepaald, 10 m links of rechts ten opzichte van de tracéaanduiding op het bestemmingsplan. De breedte van de ontsluitingsweg bedraagt minimaal 8 m. Deze weg moet als woonstraat/erf ingericht worden ten voordele van het langzaam verkeer. Pleintjes zijn toegelaten cfr. de symboolaanduiding op plan.

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 betreft interventies voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag.

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

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 voor zover niet in de bouwvrije zijtuinstrook.

- 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, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften:

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

Voorschriften van landschappelijke aard

ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

5.1 Algemeen

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

5.2 Levende materialen

Alle levende materialen moeten het omgevingsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen. De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten. 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 hult in aanmerking.

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

5.3 Dode materialen

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

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

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

ARTIKEL 6 - AFSLUITINGEN

6.1 Algemeen

Slechts levende hagen, op draad met grote mazen van maximaal 1,80 m hoogte zijn toegelaten.

Bij gegroepeerde woongebouwen zijn scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

6.2 Achteruitbouwstroken

Levende hagen, op draad met grote mazen van maximaal 1,80 m hoogte zijn toegelaten of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw. De hoogte van muren bedraagt 0,40 m.

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

6.3 Uitzonderingsmaatregel

Indien er een onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting bijvoorbeeld weiden of nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

6.4 Niveau van de aanleglijn van de afsluitingen

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan, wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden met de aanpalende rooilijn en met het feit dat de

strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooilijn, later op de inplantinghoogten van het wegdek van de straat zullen moeten worden geënt.

6.5 Afsluitingen bij bedrijven

Tussen de kavels:

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk zijn toegelaten. De maximumhoogte bedraagt 3,00 m.

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

Zone voor achteruitbouw:

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

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

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

Bestemmingsvoorschriften

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR GEMENGD WONEN EN TERTIAIRE FUNCTIES

7.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en tertiaire functies in de voormalige bedrijfspanden 'Wittouck', zowel door herwaardering en vernieuwbouw van de bestaande gabariten als door nieuwbouw.

Voor de woonfunctie komen in aanmerking: woonhuizen, appartementen, lofts, serviceflats, woongelegenheden bij vrije beroepen en bij winkels. Voor de tertiaire sector komen alle functies in aanmerking die thuishoren in een woongebied: horeca, kleinschalige detailhandel, kleinschalige kantoorvoorzieningen, tentoonstellingsruimte, vrije beroepen, ambachtelijke activiteiten, gemeenschapsvoorzieningen zoals bvb. een kindercrèche. De opsomming is niet limitatief en geldt alleen bij wijze van illustratie.

7.2 Inplanting der gebouwen.

Binnen de bestaande bouwvolumes voor wat betreft de herwaardering en vernieuwbouw en binnen de specifieke bestemmingszone voor wat betreft de nieuwbouw - cfr. punt 7.5 hierna.

7.3 Te renoveren bebouwing – bestemming wonen

Enkel bestemd voor wonen binnen de bestaande gabariten, dakverdiepingen inbegrepen. De vloeroppervlakte / woning bedraagt minimaal 100 en maximaal 150 m².

7.4 Te renoveren bebouwing – bestemming woon- en tertiaire functies

Bestemd voor wonen en tertiaire functies binnen de bestaande gabariten, in een verhouding 80/70 wonen - 20/30 % tertiaire functies maximaal. Deze tertiaire functies moeten complementair zijn aan het wonen en mogen geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Dit betekent dat de private en semi-openbare binnen en buitenruimten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving moeten respecteren, waarbij de ruimtelijke kwaliteit voor het wonen prioriteit heeft. De tertiaire functies zijn ondergeschikt aan de woonbestemmingen. De vloeroppervlakte / woning bedraagt minimaal 90 en maximaal 150 m².

7.5 Nieuwbouw – bestemming wonen

Enkel bestemd voor wonen, gabariten, vormgeving en materialen zoals de bestaande, te renoveren gebouwen in de Klein-Bijgaardenstraat. De vloeroppervlakte / woning bedraagt minimaal 100 en maximaal 150 m².

7.6 Hoogte van de gebouwen.

De bouwhoogte bedraagt maximum 2 tot 3, uitzonderlijk 4 bouwlagen onder de kroonlijst zoals aangeduid op het plan. Kroonlijsthoogte zoals de bestaande hoogten.

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

7.7 Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Balkons zijn enkel toegelaten op de verdiepingen en de gevels die inwendig georiënteerd zijn, max. 1,5 m uit de gevel springend. Terrassen zijn eveneens toegelaten, enkel inwendig georiënteerd.

7.8 Overige bepalingen.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend voor binnenpleinen, gemeenschappelijke tuinen en openbaar groen. De openbare ruimte dient als een pleinconcept te worden uitgewerkt ten voordele van het langzaam verkeer.

De groen / terreinindex bedraagt minstens 0,15 voor de onbebouwde ruimte binnen de bestemming.

Parkeren toegelaten à ratio van minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden en 1 parkeerplaats per 50 m² nuttige vloeroppervlakte voor de andere bestemmingen, zowel bovengronds als ondergronds. Parkings in openlucht dienen in halfverharde materialen aangelegd te worden.

De toegang zal prioritair met aandacht voor het langzaam verkeer gebeuren, rekening houdend met dienst- en veiligheidsverkeer. Enkel de bestaande toegangen aan de zuidkant en langs het noorden van de Klein-Bijgaardenstraat zijn toegelaten, doorgaand verkeer is enkel occasioneel toegelaten (bvb. bij werken, dienst- en veiligheidsverkeer, ...). De toegang naar parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk gescheiden te gebeuren van het langzaam verkeer.

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

8.1 Bestemming

De zone is bestemd voor semi-industriële en ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die geen hinder verwekken voor het rustige karakter en de gezondheid in de aanpalende woonwijken.

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.

Afvalstoffen, grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen niet gestort of gestapeld worden in openlucht, op groenzones of op delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

8.2 Inplanting van gebouwen

Inplanting van de gebouwen binnen de bestemmingszone, de afstand tot de zijdelingse en achterste 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. Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater dienen opgenomen binnen de bestemmingszone.

Binnen de zone voor bedrijfsgebouwen kunnen gebouwen gekoppeld zijn. Indien niet gekoppeld bedraagt de tussenafstand minimaal 10 meter.

8.3 Hoogte van gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 10 m gemeten boven straatpeil, de nokhoogte maximum 15 m. Platte daken zijn toegelaten.

8.4 Bebouwingsoppervlakte

De percelen hebben een minimale oppervlakte van 5000 m², de maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de perceelsoppervlakte.

De overige oppervlakte kan, tenzij anders vermeld, gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen. Groen/terreinindex per perceel minimaal 0.2.

8.6 Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens en fietsen bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag. Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

- 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer
- 1 parkeerplaats per 50 m² verkoopsruimte
- 1 parkeerplaats per woongelegenheden
- een comfortabele stallingsruimte voor de fietsers.

8.7 Veiligheidsvoorschriften

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding : de plaatselijke brandweer-autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

8.8 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. De beplantingen met inbegrip van bufferzones zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUWSTROOK

Deze stroken dienen zodanig aangelegd te worden dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen. Per bedrijf dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De overige oppervlakte kan aangewend worden als circulatieruimte en/of parking.

Gebouwen zijn niet toegelaten. Het peil van het grondvlak moet aansluiten met het peil van de aangrenzende zones.

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden. Het gemeentebestuur houdt zich het recht voor in geval van nalatigheid, dit onderhoud te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar.

ARTIKEL 10 - 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. Enkel inheemse beplantingen zijn toegelaten.

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.

Een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater gelden als groenoppervlakte.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR PARKGEBIED

Deze zone is bestemd als parkgebied en natuurpark aansluitend bij de Zuunbeek en dient zodanig ingevuld te worden dat ze haar sociale functie kan vervullen. Openbare parkrecreatie zoals wandelvoorzieningen en een bescheiden rusthoek, is toegelaten.

De groen/terreinindex van het parkgebied bedraagt minimaal 0,8. Een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater gelden als groenoppervlakte.

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 klinker- en/of natuursteenmaterialen.

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

Het optrekken van bescheiden parkconstructies zoals een schuilplaats voor de bezoekers, constructies behorende bij de rustruimten, zijn toegelaten in de openbare parkdelen. In de private delen zijn constructies verboden. 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 de waterloop en de afdeling Bos & Groen.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR WATERLOOP

12.1 Bestemming

Deze zone betreft het tracé van de Zuunbeek - 1^e cat./ 1.017. 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.

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.

12.2 Overbruggingen

Voor de uitbreiding van het voetwegennetwerk vanaf de Zuunbeeklaan is het wenselijk om minstens één brugverbinding te realiseren over de Zuun. Om een flexibiliteit in te bouwen wordt voor deze verbinding een gearceerde zone aangegeven waarbinnen deze brug kan gerealiseerd worden. Belangrijke aspecten om de overbrugging te evalueren zijn sociale veiligheid, landschappelijke integratie en bouwtechnische beperkingen vanuit de waterloop en de oeverstructuur.

Overbruggingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerders van de waterloop.

12.3 Onderhoudsstroken

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. Wandel- en fietswegen zijn toegelaten, ook over de bestaande brugconstructies.

ARTIKEL 13 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen is, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger) toegelaten in alle zones van het BPA, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair zijn aan het realiseren van de bestemming van de zone.

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

D. ROGGMAN
Erkend stedenbouwkundige

A. ADAMS
Erkend stedenbouwkundige