

BPA Van Cauwelaert

Tweede adviesronde

Voorschriften

ruimte voor ideeën

D+A CONSULT NV RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Inhoudstafel

INHOUDSTAFEL.....	1
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	1
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN.....	1
2.1. <i>Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften</i>	1
2.2. <i>Verbouwwerken afwijkend van de planvoorschriften</i>	1
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	2
ARTIKEL 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	2
ARTIKEL 4 - ZONE A VOOR LOKAAL BEDRIJF	2
4.1. <i>Bestemming</i>	2
4.2. <i>Bebouwing</i>	2
4.3. <i>Zone voor uitbreiding</i>	3
4.4. <i>Onbebouwde ruimte</i>	3
4.5. <i>Buffering</i>	3
ARTIKEL 5 - ZONE B VOOR LOKAAL BEDRIJF	4
5.1. <i>Bestemming</i>	4
5.2. <i>Bebouwing</i>	4
5.3. <i>Onbebouwde ruimte</i>	4
5.4. <i>Buffering</i>	4
ARTIKEL 6 - GROENZONE	5
6.1. <i>Bestemming</i>	5
6.2. <i>Inrichting</i>	5
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR TOEGANG EN PARKING	5
7.1. <i>Bestemming</i>	5
7.2. <i>Inrichting</i>	5
7.3. <i>Afsluitingen</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.

ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN

2.1. Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften

Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes mits de plaatselijke bouwvoorschriften in acht worden genomen en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

2.2. Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften

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 A VOOR LOKAAL BEDRIJF

4.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

Deze zone is bestemd voor de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke werkplaatsen, opslagruimten, kantoren en sociale voorzieningen ten behoeve van het bestaande aannemersbedrijf.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor circulatieruimte, parkeerplaats, opslag in open lucht, groenaanleg en het plaatsen van eventuele technische installaties en alle nodige voorzieningen.

Opslag in open lucht is toegelaten voorzover deze niet zichtbaar is van op de openbare weg.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet is een heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogelijk indien het:

- een heroriëntering naar economische activiteiten met een lokale reikwijdte betreft;
- of activiteiten betreft die aansluiten bij het agrarische karakter van de omgeving.

De activiteiten mogen bovendien niet meer hinder veroorzaken dan de vandaag bestaande activiteiten.

De toekomstige activiteiten moeten afgestemd zijn op het mobiliteitsprofiel. Transportbedrijven, distributiebedrijven en andere vormen van bedrijvigheid met een grote generatie van verkeersstromen zijn uitgesloten.

Nevenbestemming:

De realisatie van één (1) bedrijfswoning ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel is toegelaten. De woning moet in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden. De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 250 m² bedragen.

4.2. Bebouwing

De bestaande, vergunde bebouwing mag behouden blijven in haar huidige afmetingen en volumes.

Bij verbouwen en herbouwen gelden de afmetingen en volumes van de bestaande bebouwing als maximale afmetingen voor de nieuwe constructies. Daarnaast is enkel nieuwbouw toegelaten binnen de zone voor uitbreiding.

4.3. Zone voor uitbreiding

Bouwlijn en inplanting

De grens van de zone voor uitbreiding geldt als uiterste bouwlijn.

Bouwhoogte en -volume

De bouwhoogte mag de hoogte van de bestaande gebouwen in de zone A voor lokaal bedrijf niet overschrijden.

Dakhelling en -vorm

Dakhelling en -vorm zijn vrij doch moeten in harmonie zijn met de bestaande bebouwing binnen de zone A voor lokaal bedrijf en de zone B voor lokaal bedrijf.

Materialen

Alle materialen zijn toegelaten voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden.

Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen zowel functioneel als esthetisch met elkaar in overeenstemming zijn.

Logo's en merknamen mogen in het gevelvlak worden aangebracht, op voorwaarde dat zij deel uitmaken van het architecturale gevelconcept.

Reclamepanelen voor wisselende aanplakking of reclame loodrecht op de gevelvlakken zijn niet toegelaten.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle van op de openbare weg definitief zichtbaar blijvende delen van het gebouw moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels worden afgewerkt tot een architecturaal aanvaardbaar en esthetisch geheel.

4.4. Onbebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor circulatieruimte, parkeerplaats, opslag in open lucht, groenaanleg en het plaatsen van eventuele technische installaties en alle nodige voorzieningen.

De bestaande circulatieruimte en 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. Beton- en asfaltverhardingen zijn toegelaten in deze zones die door het zwaar verkeer gebruikt worden.

De groenvoorzieningen dienen in harmonie te zijn met het karakter van de aanpalende groenzone.

Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst.

4.5. Buffering

Binnen de zone A voor lokaal bedrijf moeten de nodige maatregelen worden genomen om een landschappelijke buffering te realiseren ten opzichte van de aanpalende open ruimte. Hetzij door het aanplanten van streekeigen hoogstammig groen of het ingroenen van de vrijstaande gevels. Bij het realiseren van deze buffering mogen bestaande toegangen naar aanpalende percelen behouden blijven.

De landschappelijke buffering dient ten laatste twee jaar na goedkeuring van het BPA te worden gerealiseerd.

ARTIKEL 5 - ZONE B VOOR LOKAAL BEDRIJF

5.1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- gemeenschapsvoorzieningen;
- bedrijven waarvan de functie in relatie staat met landbouw en/of natuur.

De toegelaten bestemmingen moeten in elk geval een laag mobiliteitsprofiel hebben en mogen dus in geen enkel geval grote verkeersstromen genereren of aantrekken.

Nevenbestemming:

Eén (1) bedrijfswoning ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel is toegelaten. De woning moet in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden. De grondoppervlakte van de woning mag maximaal 250 m² bedragen.

Verboden bestemmingen

- Activiteiten die voor de omgeving abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en algemeen milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.
- Opslag in open lucht.
- Veelvuldig verkeergenererende activiteiten zijn niet toegelaten. In dit kader is de uitbouw van een bedrijvencentrum verboden.

5.2. Bebouwing

De bestaande, vergunde bebouwing mag behouden blijven in haar huidige afmetingen en volumes.

Bij verbouwen en herbouwen gelden de afmetingen en volumes van de bestaande bebouwing als maximum afmetingen. Nieuwbouw is niet toegelaten.

5.3. Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte kan worden aangewend voor parkeervoorzieningen, circulatieruimte en groenvoorzieningen. De G/T voor de onbebouwde ruimte is minimum 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. Beton- en asfaltverhardingen zijn toegelaten in deze zones die veelvuldig door het zwaar verkeer gebruikt worden.

Opslag in open lucht is verboden.

De groenvoorzieningen dienen in harmonie te zijn met het karakter van de aanpalende groenzone.

Voor groenvoorziening komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst.

5.4. Buffering

Naar de aanpalende, achterliggende, open ruimte toe moeten de nodige maatregelen worden genomen om een landschappelijke buffering te realiseren. Hetzij door het aanplanten van streekeigen hoogstammig groen of het ingroenen van de vrijstaande gevels. Bij het realiseren van deze buffering mogen bestaande toegangen naar aanpalende percelen behouden blijven.

Indien de landschappelijke buffering niet of niet volledig kan worden gerealiseerd binnen de zone B voor lokaal bedrijf, kan deze buffering ook worden gerealiseerd binnen de achterliggende groene zone (artikel 6).

De landschappelijke buffering dient ten laatste twee jaar na goedkeuring van het BPA te worden gerealiseerd.

ARTIKEL 6 - GROENZONE

6.1. Bestemming

De zone is bestemd om ingericht te worden als groene ruimte.

Bebouwing is niet toegelaten.

6.2. Inrichting

De groen/terreinindex voor de volledige zone bedraagt minimaal 0,8.
Per 200 m² dient minstens 1 hoogstam te worden voorzien.

zone 1: de zone moet zijn huidige openheid behouden. De bestaande beplanting moet behouden blijven en bij verwijdering worden vernieuwd.

zone 2: het karakter van de holle weg (Brabantse baan) en de bosaanplant langs deze weg moet behouden blijven en verder versterkt worden door uitbreiding van de bebossing.

zone 3: binnen deze zone moet een landschappelijke buffering van de site ten opzichte van de achterliggende open ruimte gerealiseerd worden.

Voor de aan te brengen beplanting komen zowel laag- als hoogstammig groen in aanmerking:

- voor hoogstammig groen: zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde, wilg;
- voor laagstammig groen: hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst.

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.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR TOEGANG EN PARKING

7.1. Bestemming

Toegangsweg en parkeerplaats voor de zone A voor lokaal bedrijf en de zone B voor lokaal bedrijf;

Bebouwing en opslag in open lucht zijn niet toegelaten.

7.2. Inrichting

De toegangswegen moeten zodanig worden aangelegd dat de weg past in het karakter van de groenzone en de aansluiting op de openbare weg op een veilige manier gebeurt.

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

De toegangsweg en de parkeerplaatsen dienen te worden uitgevoerd in halfverharde of natuurlijke materialen (bv. dolomiet), klinkers, natuurkeien, betonkeien, gewapend gazonverharding of een combinatie van deze materialen. Beton- en asfaltverhardingen zijn enkel toegelaten in deze zones die veelvuldig door het zwaar verkeer gebruikt worden.

7.3. Afsluitingen

- Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenvakwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.
- Poortconstructies om het terrein af te sluiten zijn toegelaten langsheen de Brabantsebaan.
- Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies: 3,00 m
- Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.
- Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,00 m hoogte.

Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of 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.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.

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