

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Goedgekeurd bij M.B.  
23.01.2007

# BPA Zenneveld - Kleine Kolder Voorschriften

**ruimte voor**  
D+A CONSULT NV RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

**ideeën**  
RUIMTE VOOR IDEEËN



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

## INHOUDSOPGAVE

<i>Algemeenheden</i> .....	1
ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN .....	1
ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN .....	2
ARTIKEL 3 - OVERGANGSMAATREGELEN .....	2
3.1 Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften .....	2
3.2 Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften .....	2
ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN .....	2
4.1 Materialen in de ruimte .....	2
4.2 Levende materialen in de ruimte .....	2
4.3 Dode materialen in de ruimte .....	2
<i>Bepalingen per zone</i> .....	3
ARTIKEL 5 - WEGENIS .....	3
5.1 Openbare wegenis .....	3
5.2 Zone voor verkeerskundige maatregelen .....	3
ARTIKEL 6 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW .....	3
6.1 Zone voor achteruitbouw bij wonen .....	3
ARTIKEL 7 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING .....	4
7.1 Bestemmingen .....	4
7.2 Inplanting der gebouwen .....	4
7.3 Hoogte van de gebouwen .....	4
ARTIKEL 8 - ZONE VOOR TUIEN .....	4
8.1 Bestemmingen .....	4
8.2 Inplanting der gebouwen .....	4
8.3 Overige bepalingen .....	4
ARTIKEL 9 - ZONE VOOR AMBACHTEN, NIJVERHEID EN DIENSTVERLENING .....	5
9.1 Bestemming .....	5
9.2 Bebouwing .....	5
9.3 Onbebouwde ruimte .....	6
9.4 Zone voor ontsluiting .....	6
9.5 Parkeervoorzieningen .....	6
9.6 Afsluitingen .....	7
9.7 Vergunningen .....	7
9.8 Fasering en verdeling .....	7
9.9 Veiligheidsvoorschriften .....	7
9.10 Watergebonden bedrijvigheid met regionaal karakter .....	8
9.11 Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord .....	8
ARTIKEL 10 - ZONE VOOR NATUURBUFFERGEBIED .....	8
ARTIKEL 11 - ZONE VOOR BUFFERGROEN .....	9
ARTIKEL 12 - KANAALZONE .....	9
ARTIKEL 13 - ZONE VOOR WATERLOPEN .....	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.

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.

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwverordeningen en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing, tenzij anders bepaald in dit BPA.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

Archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren 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.

### Terminologie

<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de kroonlijsthoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm).
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Hoogstam</u>	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
<u>Kantoor</u>	Een kantoor is een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen, ... en bijbehorende ondersteunende taken.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Parkeerplaats</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door het College van Burgemeester en Schepenen geschikt bevonden.
<u>Parkeerplaats aanleggen</u>	Onder het aanleggen van een parkeerplaats wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ het bouwen van een nieuwe parkeerplaats;</li><li>▪ het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal, bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats, die nog niet in aanmerking werd genomen voor het bekomen van een andere bouwvergunning.</li></ul>
<u>Productieruimte</u>	Een productieruimte is een functioneel geheel van ruimtes die worden benut voor allerhande be- en verwerkende bedrijfsactiviteiten en waar een minimum aantal personen wordt tewerkgesteld, waaraan gekoppeld ruimtes voor bijbehorende activiteiten zoals kantoren, opslag, verkoop en personeelsaccommodatie.
<u>Straatbeeld</u>	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.
<u>Woongegelegenheid</u>	Een woongegelegenheid is een functioneel geheel van ruimtes met een gezamenlijke vloeroppervlakte groter dan 40m <sup>2</sup> , enkel bestemd voor permanente en duurzame bewoning. Elke woongegelegenheid beschikt naast een leefruimte over één aparte sanitaire cel.

## **ARTIKEL 2 - TOEPASSINGSMODALITEITEN**

---

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 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.

## **ARTIKEL 3 - OVERGANGSMAATREGELEN**

---

### **3.1 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, uitbreidingen niet. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

### **3.2 Verbouwingen 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.

## **ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN MATERIALEN**

---

### **4.1 Materialen in de ruimte**

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

### **4.2 Levende materialen in de ruimte**

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 met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg en hulst in aanmerking.

### **4.3 Dode materialen in de ruimte**

De bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen. Alle definitief afgewerkte gebouwen moeten bekleed zijn met behoorlijke gevelmaterialen.

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.

# Bepalingen per zone

## ARTIKEL 5 - WEGENIS

---

### 5.1 Openbare wegenis

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zijn bestemd voor het verkeer in de ruime zin met inbegrip van maatregelen voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

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,...

### 5.2 Zone voor verkeerskundige maatregelen

In deze zone kunnen specifieke maatregelen getroffen worden om de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van de omgeving te verbeteren. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

- een vlotte ontsluiting van de zone voor watergebonden bedrijvigheid door de aanleg van een rond punt op de kruising van de T. Swalusstraat en de Alsebergsesteenweg;
- het voorzien van een aangepaste toegang tot de zone voor ontsluiting (art 9.4), het beperken van gemotoriseerd verkeer ter hoogte van het woongebied ten noorden van de Lubbeek en het hier vermijden voor doorgaand gemotoriseerd verkeer;
- het verhogen van de veiligheid op de kruising tussen de T. Swalusstraat en de Bergensesteenweg.

De oppervlakten die binnen deze zone niet worden aangewend voor de realisatie van deze maatregelen worden ingevuld met de onderliggende bestemming.

## ARTIKEL 6 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

---

Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen.

Minstens 30% van het oppervlak van deze zone berekend per perceel, dient te worden beplant. Tenminste één hoogstammige boom (175 cm stam onder de kruin) of heester of struik van 1ste grootte (volwassen gegroeid tussen 2,50 m en 5 m) dient voorzien te worden per perceel indien de perceelsbreedte ter hoogte van de wegenis meer dan 9 m bedraagt en de oppervlakte tenminste 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

Naast de vereiste groenvoorzieningen kan de zone voor achteruitbouw ook aangewend worden voor toegangen en parkeervoorzieningen. Per bedrijf is maximaal 1 toegangsweg toegelaten met een maximale breedte van 6 m, enkel de strikt noodzakelijke boogstralen voor de aansluiting tussen de openbare weg en de eigenlijke toegangsweg van 6 m zijn toegelaten (bvb. voor vrachtwagens).

Voor de parkeervoorzieningen zijn de voorschriften inzake parkeervoorzieningen van de aangrenzende bestemmingszone van toepassing.

### 6.1 Zone voor achteruitbouw bij wonen

Binnen de zone voor achteruitbouw bij wonen dient minstens 50% van de oppervlakte van deze zone berekend per perceel, te worden beplant.

Voor woningen zijn slechts opritten naar garages 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.

## **ARTIKEL 7 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING**

---

### **7.1 Bestemmingen**

Deze zone is bestemd voor alleenstaande of gekoppelde een- of meergezinswoningen. Op het gelijkvloers zijn eveneens vrije beroepen, verzorgende- en ambachtelijke bedrijven en de daaraan verbonden verkoopsruimten toegelaten. Deze inrichtingen mogen geen hinder verwekken voor het rustig woonkarakter in de woonwijk.

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de architectuur van de eerst gebouwde woning bepalend zijn voor de overige. Max. 4 woningen per aaneengesloten gebouwengroep zijn toegelaten.

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

### **7.2 Inplanting der gebouwen.**

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen.

Tot de zijdelingse perceelsgrens of bestemmingsgrens moet bij de kopgebouwen minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden.

### **7.3 Hoogte van de gebouwen.**

De hoogte van de bebouwing bedraagt minimaal 8 m en maximaal 10 m onder de kroonlijst. Zodoende kunnen max. 3 bouwlagen onder de kroonlijst worden voorzien. Hellende daken zijn verplicht.

## **ARTIKEL 8 - ZONE VOOR TUINEN**

---

### **8.1 Bestemmingen**

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen 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.

### **8.2 Inplanting der gebouwen.**

In de zones voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres toegelaten, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht met een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3m onder de kroonlijst. De oppervlakte wordt alleszins beperkt tot maximaal 10% van het perceel. Het gebruikte materiaal moet esthetisch verantwoord zijn en geïntegreerd zijn in de omgeving.

De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m, maar mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dat geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn, verplichtend met plat dak. Per perceel is slechts 1 gebouw toegelaten.

### **8.3 Overige bepalingen**

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 9 - ZONE VOOR AMBACHTEN, NIJVERHEID EN DIENSTVERLENING**

### **9.1 Bestemming**

*In hoofdbestemming:*

- schone of lokaal belastende productie van ambachten, nijverheid en industrie;
- de bestaande openbare of semi-openbare diensten;
- de bestaande en vergunde kleinschalige en grootschalige detailhandel;
- de bestaande en vergunde groothandel.

*In nevenbestemming:*

- kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen en toonzalen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite;
- woongelegenheden: bedrijfsgebonden woongelegenheden zijn toegelaten. Dit zijn 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. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf;
- opslag in open lucht, echter zoveel mogelijk onder dak en visueel afgeschermd ten opzichte van het openbaar domein met beplantingen.

*Verboden bestemmingen:*

- bedrijven die voor de omgeving abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.
- milieubelastende activiteiten: 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.
- inrichtingen met opslagruimte voor afgeschreven voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot worden niet toegelaten;
- nieuwe inplantingen van kleinschalige en grootschalige detailhandel en uitbreiding van de bestaande vergunde detailhandel.

*Locatie van de functies*

Alle ruimtes met intensief personeegebruik (onthaalfuncties, kantoren, vergaderruimtes, kantines, kleedruimtes, ...) en ruimtes met een representatief karakter moeten worden ondergebracht aan de straatzijde.

De woonfunctie dient gevestigd te worden aan de straatkant en geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.

### **9.2 Bebouwing**

*Bebouwbare oppervlakte*

De bebouwbare oppervlakte omvat de terreininname door gebouwen, door luifels en – in voorkomend geval – door opslag in open lucht. Voor de bebouwbare oppervlakte wordt gestreefd naar een minimum van 60% van de volledige eigendom per bedrijf en een maximum van 80 %.

*Inplanting van de gebouwen*

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen ten opzichte van de rooilijn of bestemmingsgrens met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen: minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m.

*Bouwwolume*

Gekoppelde bebouwing is zowel binnen één bedrijfssite als over de bedrijfssites heen toegelaten. De bouwwolumes zijn ruimtelijk op elkaar betrokken en vormen samen met de bouwwolumes in de aanpalende zones een ruimtelijk samenhangend geheel.

### *Bouwhoogte en vloerpeil*

De bouwhoogte is de kroonlijsthoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt vastgelegd op maximaal 15 meter. Bij de bouwhoogte mag 1 meter borstwering worden toegevoegd, conform de veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's, los- en laadkades, e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

### *Dakvorm*

De dakvorm is vrij. Aan de dakvorm wordt dezelfde aandacht en ontwerpzorg als aan de gevels besteed, voor zoverre zij zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

### *Gevelbehandeling*

De gevelbehandeling van de verschillende gebouwen binnen deze zone moet onderling coherent zijn.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen :alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, kortom 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.

### *Materialen*

Alle materialen zijn toegelaten, conform de gemeentelijke bouwverordeningen, 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.

## **9.3 Onbebouwde ruimte**

### *Bestemming*

De onbebouwde zone kan aangewend worden voor parking, laad- en loskades, keermuren, circulatieruimten, en groenvoorzieningen. Er wordt gestreefd naar een groenterreinindex (G/T) van 0,1 binnen de zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening.

De groenaanleg wordt ingevuld met:

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

Ook een vijver of systemen voor infiltratie en buffering van hemelwater komen hiervoor in aanmerking, mits de effectieve groenaanleg nog minimum 0,05 groenterreinindex bedraagt.

### *Materialen*

Voor de aan te leggen verhardingen dienen zoveel mogelijk kleinschalige bestratingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Indien de aard van het bedrijf 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.

## **9.4 Zone voor ontsluiting**

De zone mag uitsluitend aangewend worden om het vrachtverkeer en personenverkeer van en naar de terreinen binnen artikel 9 te ontsluiten via de T. Swalusstraat en de Alsebergsesteenweg. De zone mag worden ingericht als wegenis met beton- en asfaltverhardingen en/of kleinschalige bestratingsmaterialen. Met uitzondering van nutsvoorzieningen en erbij horende technische constructies en afsluitingen is bebouwing verboden evenals het stapelen in open lucht.

## **9.5 Parkeervoorzieningen**

De parkeervoorzieningen dienen op de bedrijfsterreinen zelf te worden voorzien. Het openbaar domein mag niet worden aangewend voor parkings ten behoeve van vrachtverkeer, personeel of bezoekers van de aanwezige bedrijvigheid.



Volgende richtcijfers voor parkeren gelden in deze zone:

- 1 plaats per 150 m<sup>2</sup> werkvloer (kantines, kleedruimte, sanitair, ... inbegrepen)
- 1 plaats per 50 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte (vergaderruimtes, onthaal, ... inbegrepen)
- 1 plaats per 125 m<sup>2</sup> toonzaalfunctie of verkoopsruimte;
- 1 plaats per woongelegenheden.

De parkeervoorzieningen in openlucht voor personenwagens en lichte bestelwagens moeten gecombineerd worden met groenvoorzieningen. Deze parkings dienen verplicht gebundeld in één geheel en met streekeigen hoogstammige bomen te worden aangelegd. Minimaal 2 hoogstammen per 100 m<sup>2</sup> parking dienen aangeplant te worden, zoveel mogelijk verdeeld over de parkeervoorzieningen.

## **9.6 Afsluitingen**

*Materialen.*

Zone voor achteruitbouw

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

Tussen de kavels.

- Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenvakwerk. Maximumhoogte 3,00 m.
- Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,0 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.

## **9.7 Vergunningen**

Bedrijven die momenteel over een exploitatie- en/of milieuvergunning beschikken dewelke in strijd zou zijn met de schikkingen van huidig BPA dienen zich in overeenstemming te brengen met dit BPA ten laatste op de vervaldag van de voornoemde exploitatie- en of milieuvergunning.

Uitbreidingen en/of aanpassingen van de milieuvergunningen kunnen niet worden toegestaan indien er geen overeenstemming is met de schikkingen en voorschriften van huidig BPA.

## **9.8 Fasering en verdeling**

De bebouwing en inrichting van een bedrijf dat door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijf dat als één geheel kan worden beschouwd, moeten vanaf de eerste bouwfase met de voorschriften van deze zone in overeenstemming worden gebracht.

De integrale aanleg van de groenvoorzieningen en bufferzones moet tijdens de eerste fase van de ontwikkeling van deze zone worden uitgevoerd, voor die delen van deze zones die binnen de hogeromschreven bedrijfssite vallen. Dit betekent dat:

- de aanleg van de buffer- en groenzones in een bouwaanvraag moet worden opgenomen (voor zover deze tot de eigendom van de aanvrager behoren of hij hierover de controle heeft);
- de groenaanleg ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouw moet gebeuren.

## **9.9 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 en het aanpalende openbaar domein niet hinderen.

Het laden en lossen dient verplicht te gebeuren op de eigen terreinen en niet via het openbaar domein.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweerautoriteiten 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 in zake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

#### **9.10 Watergebonden bedrijvigheid met regionaal karakter.**

In de zone op plan aangeduid met een arcering is enkel watergebonden regionale bedrijvigheid toegelaten. Zowel kadegebonden als watergebonden bedrijven die niet noodzakelijk een kade nodig hebben en watergebruikende bedrijven zijn toegelaten. Kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, watergebonden infrastructuur en sociale voorzieningen in functie van die watergebonden bedrijvigheid zijn toegelaten.

- Woongelegenheden: enkel bedrijfsgebonden 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. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf.
- Opslag in openlucht is toegelaten, een inbuffering met bomenrijen en dichte heesterbeplantingen is rondom verplicht. Langs het kanaal is voor de watergebonden infrastructuur een onderbreking in deze buffer toegelaten.

Alle handelingen binnen de eigendommen palend aan de kanaalzone dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de beheerder van het kanaal.

Door de watergebonden bedrijvigheid mogen de recreatieve voorzieningen (fietsen, wandelen,...) via het jaagpad langs het kanaal niet in het gedrang komen. Zo moet het recreatieve gebruik minstens tijdelijk mogelijk zijn (bvb. tijdens weekends) of dient minstens een volwaardig alternatief via de westwaarts gelegen wegen verzekerd te worden.

#### **9.11 Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord.**

In de zone voor nijverheid en watergebonden bedrijvigheid kunnen geen bedrijven ingeplant worden die vallen onder het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (B.S. 16 juni 2001) betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

### **ARTIKEL 10 - ZONE VOOR NATUURBUFFERGEBIED**

Deze zone is bestemd als natuurbuffergebied. De bestemming is natuurontwikkeling en landschapsherstel. De zone dient in eerste instantie bewaard volgens de bestaande landschapsstructuren. De zone zal fungeren als natuur- en landschapsopwaardering en herstel van de oeverschouders van de Lubbeek zodat de waterloop als een structuurbepalend element in het landschap herkenbaar is. Enkel halfverharde materialen zijn toegelaten in functie van voetgangers, deze mogen maximaal 10% bedragen van de zone voor natuurbuffergebied. Alle activiteiten die hier niet mee in overeenstemming zijn worden verboden.

Binnen het natuurbuffergebied kan de waterloop vrij meanderen. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten voor zover ze het herstel van de oorspronkelijke toestand beogen. Als een tijdelijke overgangsmaatregel mogen de aanwezige vergunde voorzieningen in deze zone behouden blijven. Bij heraanleg van deze voorzieningen dient de site zo te worden ingericht dat de voorschriften van artikel 4 ongehinderd kunnen worden toegepast.

De eigenaars van gronden gelegen in de bestemming natuurbuffergebied moeten deze zone inrichten in functie van natuurontwikkeling. Het natuurbuffergebied kan worden ingericht opdat het een rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard, de bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd.

Groene visualisering impliceert tenminste op één oeverschouder een dichte en een gebiedsdekkende aanplanting van inheemse én streekeigen struiken en bomen. Om onderhoudswerken toe te laten wordt op de andere oeverschouder een 5 m vrije zone voorbehouden die niet beplant mag worden.

De beplanting dient te bestaan uit een levende dichte en gemengde houtkant van inheemse en streekeigen bomen en struiken. De oppervlakte van de beplanting is 1/5 voor bomen en 4/5 voor struiken (struiken met minimale hoogte van 4m).

De inrichting en beplantingen dienen in een gezamenlijk plan voor de gehele bestemmingszone te gebeuren. Beplantingen moeten uitgevoerd ten laatste gelijktijdig met de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg door het BPA. Een voorafgaandelijk bindend advies van de beheerder van de waterloop en de afdeling Bos en Groen is verplicht.

## **ARTIKEL 11 - ZONE VOOR BUFFERGROEN**

---

De bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen.

De bufferzone dient volledig bebost te worden met inheemse beplantingen, zijnde groenterreinindex = 1. Bebouwing is uitgesloten.

De beplanting moet bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Volgende beplanting komt in aanmerking:

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

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Bestaande vergunde constructies die bij de goedkeuring van onderhevig BPA in de bufferzone gelegen zijn, mogen behouden blijven. Bij renovatie, herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van de bufferzone te worden toegepast.

## **ARTIKEL 12 - KANAALZONE**

---

Deze zone betreft het tracé van het kanaal Charleroi-Brussel. Alle handelingen binnen de kanaalzone dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de beheerder van het kanaal.

## **ARTIKEL 13 - ZONE VOOR WATERLOPEN**

---

Deze zone betreft het tracé van de Lubbeek. 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.

Het huidige tracé kan slechts worden gewijzigd 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 binnen de bestemming van artikel 10 en 13 niet gehypothekerd worden. Behoud, bescherming en/of herstel van het natuurlijk milieu worden hier nagestreefd evenals de opwaardering van de oevers en oeverschouders van de Lubbeek.

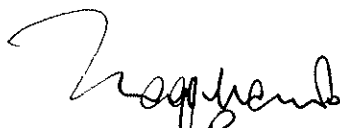
Overbrugging, overwelvingen en overbouwingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder en onder de voorwaarde dat ze de goede aanleg, de hygiëne en het uitzicht van de omgeving niet schaden. De bestaande bruggen, die dateren van voor de goedkeuring van onderhevig BPA, kunnen in hun huidige constellatie behouden blijven.

### Zone voor onderhoudsstrook

Binnen een zone van 5 meter, gemeten vanaf de top van de oever, wordt een absoluut bouwverbod ingesteld voor vaste constructies (gebouwen, hoogstammige bomen, vaste hagen, afsluitingen) met uitzondering van de constructies voor de werking van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie. Hier zijn alle handelingen onderworpen aan het bindende advies en de voorafgaande machtiging van de beheerder van de waterloop.

De oevers van de waterlopen mogen enkel beplant worden met typische oeverbeplanting, die overrijdbaar is, rekening houdend met de toegankelijkheid die nodig is voor het onderhoud van de waterloop (doorgang met zware machines).

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



D. ROGEMAN  
Erkend stedenbouwkundige