

PROVINCIE Vlaams-Brabant
GEMEENTE HOEILAART

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

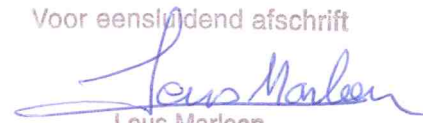
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. *RP 990/23033/024-0* 27 MEI 2004
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift


Leus Marleen
assistent

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
Groenendaal

Stedenbouwkundige voorschriften

datum
maart 2003

bijsturing
plenaire vergadering 24-02-2003

Opdrachthouder(s)

Erwin LAMMENS
geograaf – ruimtelijk planner

Danny POLSPOEL
stedenbouwkundige – ruimtelijk planner

p/a

Brusselsepoortstraat 11 bus 202
2800 MECHELEN

1 Algemeenheden

1.1 Algemene bepalingen

Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.

De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gequoteerde grafische gegevens voorrang.

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.

1.2 De voorschriften zijn van toepassing op:

Alle vergunningsplichtige werken, geheel en/of gedeeltelijk, op de onroerende goederen gelegen binnen de begrenzing van de perimeter van het BPA.

1.3 De inhoudelijke context:

1.3.1 Harmonie

Samenwerking of verband van een aantal zaken tot een welgeordend en aangenaam geheel, overeenstemming, het aangepast zijn van elementen aan elkaar en aan hun milieu, de harmonie der onderdelen van een bouwwerk, bevredigde samenvoeging. Harmonie van gebouwen uit zich in het samenhoren van de verschillende opbouwende elementen van het straatbeeld en van het binnengebied. Zowel het totale bouwvolume als de opbouwende delen werken hierin mee.

Het bouwvolume met onder meer de gevelhoogte, de gevelbreedte, de bouwdiepte, de structurering en geleding, evenals de dakvorm en het materiaalgebruik (gevelsteen, schrijnwerkerij, schilderwerken, enz....) moeten in harmonie zijn met het straatbeeld en de binnenruimte.

De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door de gebouwen die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig en kenmerkend zijn voor de desbetreffende omgeving.

In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen in de omgeving.

1.3.2 Ruimtelijk beeld

Het uitzicht van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein.

De uitzichtbegrenzende bebouwing van een dwarsstraat of aanpalend plein behoort normaliter tot het straatbeeld. In sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn om het begrip straatbeeld te beperken tot een gedeelte van een straat of plein.

Het kan nochtans nooit enger geïnterpreteerd worden dan het aaneengesloten bouwvolume van één straat- of pleinzijde van hoek tot hoek.

1.3.3 Bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Dergelijke inrichtingen zijn toegelaten binnen de andere bestemmingszones. Binnen de zone voor natuur worden deze echter beperkt tot de noodzakelijk nutsvoorzieningen en daarbijbehorende inrichtingen en met dien verstande dat ze in het landschap dienen te worden geïntegreerd.

1.3.4 Bestaande gebouwen en constructies, niet in overeenstemming met de voorschriften

Behoudens tegenstrijdigheid van de activiteiten vervat in door andere wetgeving geregelde vergunningsplichten, mogen aan gebouwen en constructies waarvan de bestemming niet in overeenstemming is met de voorschriften van huidig BPA, verbouwingen worden uitgevoerd zolang er geen volume-uitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe BPA ontstaan, onverminderd art. 49 van de stedenbouwwet. Onder deze verbouwingen worden eveneens herbouwen van de gebouwen en/of constructies verstaan.

1.3.5 Publiciteit

Publiciteit is toegelaten binnen de zones voor 'wonen, horeca en recreatie' en voor 'woonpark' voor zover deze betrekking heeft op de binnen de zone toegelaten activiteiten en voor zover deze landschappelijk en architecturaal op een kwalitatieve wijze worden voorzien.

Binnen de zone voor 'natuur met beperkt medegebruik' is elke vorm van publiciteit uitgesloten.

1.4 Zonering

volgende zones worden onderscheiden

art 2.1	ZONE voor openbare wegen	geel
art 2.2	ZONE voor zacht weggebruik	lichtbruin
art 2.3	ZONE voor woonpark	groen-rood gestreept
art 2.4	ZONE voor wonen, horeca en recreatie	groen-oranje gestreept
art 2.5	ZONE voor natuur met beperkt medegebruik	groen

1.5 Rooilijn / bouwlijn

De rooilijn vormt de bestaande of toekomstige grens tussen het openbare en private domein.

2 Bijzondere bepalingen Bestemmings- en bouwvoorschriften

2.1 Openbare wegenis

De strook voor openbare wegenis is deze begrepen tussen de bestaande en/of ontworpen rooilijnen zoals aangeduid in het geel op het bijhorende plan. Zij is bestemd voor verkeer, zowel menselijk (voetgangers en fietsers) als mechanische vervoer.

Binnen deze strook mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen, voetpaden en openbare nutsvoorzieningen. Dit echter met inachtnaam van de vereiste toelatingen en voorwaarden van de desbetreffende beheerder van de bedoelde weg.

2.2 Zone voor zacht weggebruik

Deze zone is voorbehouden voor wegenis gericht naar het zachte weggebruik. Dit houdt in dat het gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot de bromfiets, met uitzondering van dienstvoertuigen. Ze wordt ingericht voor functioneel en recreatief fiets- (inclusief bromfiets) en voetgangersverkeer geïntegreerd in het landschap. Al dan niet bereden paarden en koetsen getrokken door paarden, voor zover de wegbreedte dit toelaat, zijn eveneens toegelaten.

Het materiaal dat wordt gebruikt dient in harmonie te zijn met de omgeving. Constructieve elementen ter ondersteuning van de functie, alsmede noodzakelijk uitrusting worden eveneens toegelaten.

2.3 Zone voor woonpark

2.3.1 Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor woningen. Beperkt complementaire dienstverlenende activiteiten zijn toegelaten voor zover deze niet meer dan 25 % van de bebouwde oppervlakte beslaan en de hoofdfunctie aanwezig is. Bij bestaande situaties die deze norm overschrijden worden vanaf de goedkeuring van het BPA de bestaande verhouding aanzien als maximum norm.

2.3.2 Bezettingsdensiteit

De bezetting bedraagt maximum 10 woningen per ha en de perceelsoppervlakte minimum 10 are.

De 'footprint' (bebouwingsoppervlakte op maaiveld) per perceel, of gevormd perceel mag de 250 m² niet overschrijden.

2.3.3 Inplanting van de gebouwen en constructies

De gebouwen worden ingeplant op minimaal 20 m achter de rooilijn, behoudens de bestaande die niet voldoen aan deze voorwaarde. Bij deze laatste reeks dient een aansluitende afwerking te worden voorzien.

T.o.v. de zone voor 'natuur met beperkt medegebruik' dient een afstand van minimum 10 m te worden gerespecteerd.

Voor wat de afstanden tot de perceelsgrenzen betreft is voor nieuwbouw en herbouw van toepassing : minimum 4 m of gekoppeld op de perceelsgrens. Dit laatste wordt enkel toegestaan indien een bestaande situatie dit architecturaal en stedenbouwkundig verantwoord.

2.3.4 Bouwhoogte

De gebouwen mogen maximaal twee woon- en bouwlagen omvatten. Afwijkingen inzake het aantal bouwlagen kunnen slechts in overweging genomen worden voor deze beperkt zijn tot de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het BPA of in

relatie staan tot het bestaande reliëf. Er dient rekening gehouden te worden met het overwegende gabariet in de omgeving binnen het woonpark.

2.3.5 Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op het landschap, wat hedendaagse materialen in functie van de gebruikte architectuur niet uitsluit.

2.3.6 niet bebouwde zone

Deze dient ingericht te worden in hetzelfde karakter als de zone voor 'natuur met beperkt medegebruik'. Functionele beperkte verhardingen in kleinschalig materiaal in harmonie met de omgeving zijn toegelaten, alsmede tuininrichting met bijbehorende constructieve elementen.

2.4 Zone voor wonen, horeca en recreatie

2.4.1 Bestemming

De bebouwing binnen deze zone kan zowel voor woningen als horeca, en recreatie aangewend worden. Indien woongelegenheden voorzien worden dienen zij zich overwegend op de verdiepingen te situeren. Hotelfuncties zijn eveneens toegelaten, alsmede educatieve inrichtingen met zowel dag- als nachtverblijfsmogelijkheden.

Bovengrondse parkeerplaatsen en zijn toegelaten.

2.4.2 Bezettingsdensiteit

De bestaande bezettingsdensiteit wordt als maximaal beschouwd indien deze de onderstaande verhoudingstabel overschrijdt, zoniet is deze tabel bepalend.

Verhoudingen in functie van de betrokken perceelsoppervlakte en/of gevormde perceelsoppervlakte :

- 40 % maximale grondbezetting voor gebouwen en constructies; restquota kan worden aangewend voor parkings en/of toegangswegen
- 35 % maximaal voorbehouden voor parkings en/of toegangswegen (aangekleed met voldoende hoogstammig groen)
- 25 % minimale onverharde, waterdoorlaatbare niet-bebouwde oppervlakte

2.4.3 Inplanting van de gebouwen en constructies

De inplanting van de gebouwen is vrij te bepalen binnen deze zone. T.o.v. de perceelsgrenzen dient een minimum afstand van 4 m te worden gerespecteerd of de bebouwing dient op de perceelsgrens te worden voorzien. Enkel in de zone waar koppeling mogelijk is kan met wachtgevels worden gewerkt. De andere delen dienen afgewerkt te worden met effectieve gevelmaterialen.

Een totaal inrichtingsplan dient bij elk vergunningsplichtige handeling te worden gevoegd.

2.4.4 Bouwhoogte

De gebouwen mogen maximaal twee bouw- en woonlagen omvatten. Afwijkingen inzake het aantal bouwlagen kunnen slechts in overweging genomen worden voor deze beperkt zijn tot de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het BPA, of in relatie staan tot het bestaande reliëf.

2.4.5 Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op het landschap, wat hedendaagse materialen in functie van de gebruikte architectuur niet uitsluit.

2.4.6 niet bebouwde zone

De niet bebouwde zone dient maximaal met groen te worden voorzien dat aansluit bij de omgeving. Deze zone kan ook functioneel in relatie tot de gevoerde activiteiten worden aangewend (bv paddock, oefenweide, speelruimte, ...).

De achterste perceelsgrens (tevens de schouder van de talud) dient aangeplant met een lijnbeplanting van Sleedoorn ter versteviging van het talud en ter voorkoming van uitspoeling.

2.5 Zone voor natuur met beperkt medegebruik.

2.5.1 Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor natuur met beperkt medegebruik. In hoofdzaak dient de merkwaardige biotoop met typische flora en/of fauna waarin minder algemeen verspreide elementen voorkomen te worden bevestigd, onderhouden en te worden versterkt.

Met het beperkt medegebruik wordt bedoeld dat de bestaande bebouwing met hun huidige functie (wonen) kan worden behouden. De beperking slaat evenzeer op het gebruik en inrichting van de niet bebouwde ruimte, m.n. dat deze verder vrij dient gehouden van alle constructies, behoudens de op het ogenblik van goedkeuring van huidig BPA bestaande niet-vervallen constructies.

2.5.2 Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing en hun functie kan worden behouden. Een éénmalige mogelijke uitbreiding met 20% na goedkeuring van het BPA is vergunbaar. Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de omgeving.

2.5.3 niet bebouwde zone

De niet bebouwde zone dient te worden ingericht en beheerd volgens de principes van het 'harmonisch park- en groenbeheer', o.m. :

- ☐ een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het groengebied waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een **harmonische wijze samengaan**
- ☐ het behouden en waar kan vergroten van de soortendiversiteit
- ☐ het instandhouden en/of verhogen van de biodiversiteit
- ☐ versterken door de aanleg, eventuele heraanleg en beheer af te stemmen op de biotische en abiotische randvoorwaarden gesteld door het terrein en de omgeving (o.m. door het vervangen van bestaande harde afsluitingen en/of door het aanbrengen van omheiningen uit natuurlijke, streekeigen producten die migratie van kleine fauna toelaten)
- ☐ het toepassen van een natuurgericht beheer (Op plaatsen waar het gewenste eindbeeld niet wordt bepaald door een vaste soortensamenstelling gaat men over tot een natuurvriendelijk beheer. Waar de soortensamenstelling wel vast is wordt een milieuvriendelijk beheer toegepast. Anders gesteld: natuurgericht beheer is steeds en overall milieuvriendelijk, en waar kan, natuurvriendelijk.)
- ☐ behoud van de potentiële functievervulling
- ☐ natuurlijke processen worden gestimuleerd
- ☐ elementen met een hoge natuurwaarde moeten behouden worden en een aangepast natuurvriendelijk beheer krijgen
- ☐ landschapselementen worden prioritair beschermd en behouden en krijgen een aangepast beheer
- ☐ drastische ingrepen of drastische wijzigingen in het beheer gebeuren op een geleidelijke manier
- ☐ werken volgens een beheerplan
- ☐ voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu

- ☐ beheerdaden worden zó uitgevoerd dat verontreiniging maximaal wordt tegengegaan