

Provincie **BRABANT**

Gemeente **BEERSEL - ALSEMBERG**

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 9

"SPORTPLEIN"

gedeeltelijke herziening nr. 2 - zone C

ADMINISTRATIE VOOR
RUIMTELIJKE ORDENING,
HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN
LANDSCHAPPEN(AROHM)
Mij bekend om gevoegd te

worden het besluit van heden
Nr. D 2014/13 A
Brussel, 24 oktober 1995
De Vlaamse Minister van
Openbare Werken, Vervoer en
Ruimtelijke Ordening
E. Baldewijns

Ontwerper :

D+A Planning bvba
Kastelstraat 22

1300 Sint-Pieters-Leeuw

A. ADAMS
S tedenbouwkundige

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1- ALGEMENE BEPALINGEN

Algemeen

- 1.1. Het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) is begrensd volgens de aanduiding van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen echter nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gekwoteerde grafische gegevens voorrang.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.5. Voor elke bestaande niet-vervallen verkaveling blijven de eigen voorschriften van toepassing (ook als deze verwijzen naar een vorige versie van het BPA). De nieuwe voorschriften van het BPA zullen er pas van kracht worden mits een wijziging van verkavelingsvergunning (normale procedure daaromtrent) waarbij voor de voorschriften naar deze herziening verwezen wordt.

Specifiek aan het BPA

- 1.6. Begrippen:
 - open bebouwing : alleenstaande gebouwen of per twee gekoppeld
 - half-open bebouwing : gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, tot een max. van 6 aaneengesloten gebouwen
 - aaneengesloten woning : woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels, staat met andere woorden "in de rij"
 - driegevelwoning : woning met één gemene zijgevel of wachtgevel, staat met andere woorden "op de hoek van een groep"

ARTIKEL 2 - OPENBARE WEGENIS

Algemeen

- 2.1. De stroken in dt plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zover zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- 2.2. De aanduidingen van de verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

- 2.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot de openbare weg, waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen ...

Specifiek aan het BPA

- 2.5. Binnen de gearceerde zones zal de inrichting van de openbare wegenis beantwoorden aan de voorwaarden bepaald in het M.B. inzake de minimum bereiken waaraan de woonerven inzake verkeer moeten voldoen:

Binnen deze zones zal een woonomgeving gecreëerd worden o.m. dmv. straatmeubilair, planten incl., waarbinnen :

- De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, bloembakken, struiken, enz.... moeten voorzien worden voor het gedeelte van het woonerf dat geschikt is voor het voertuigenverkeer, ten einde de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen.
- De plaatsen die speciaal ingericht zijn voor kinderspelen, gemakkelijk herkenbaar moeten zijn en, zo mogelijk gescheiden zijn van de ruimte waar de voertuigen rijden. Wanneer de plaatsgelegenheid het toelaat, moeten deze plaatsen ontoegankelijk gemaakt worden voor de voertuigen.

Vanaf de aldus aangeduide zone met langsgrens aan de Brusselse Steenweg (tussen huisnr.117 en 127), kan in geen geval een rechtstreekse ontsluiting op de Brusselse Steenweg genomen worden.

ARTIKEL3- OPENBARE VOETWEGEN

Algemeen

- 3.1. 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.
- 3.2. De minimum breedte van de voetweg bedraagt 2 m.

Specifiek aan het BPA

- 3.3. In de zone voor gemeenschappelijk groen (art. 16) tussen de Alsembloemlaan en de Koldenberglaan moet de voetgangersverbinding een logisch vervolg krijgen, op plan richtinggevend aangeduid met een puntlijn.
- 3.4. Volgende openbare voetweg, op plan aangeduid, zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen, wordt hierbij afgeschaft :
- voetweg nr. 37

ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Algemeen

4.1. Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

Tenzij anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als verplichte bouwlijn dwz.:

- de rooilijn waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen enerzijds en de bouwzone anderzijds.

4.2. Minimumbreedte van de woningen

Behoudens de uitzonderingen hierna vermeld, is de minimumbreedte van de woningen bepaald op 7 meter.

De bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6 m, overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende bouwstroken.

In ieder geval mogen woningen niet worden gesplitst in meerdere woningen, indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 5 m breedte over de volle diepte van het gebouw.

4.3. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

Alle scheidsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk rechtstandig op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de hoofdgebouwen.

Dit voorschrift vervalt echter indien:

- op plan anders is aangeduid.
- binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan 20 m.

De bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg bestaande gebouwen kunnen worden verbeterd, verbouwd of herbouwd, zonder dat aan de bepalingen van eerste alinea van dit artikel moet worden voldaan, en op voorwaarde dat de aanpalende eigendommen aan andere eigenaars toebehoren en in zover dergelijke werken niet strijdig zijn met enige andere schikking van het plan.

De voorgevels van de op de richten, te verbouwen of herbouwen woningen, dienen verwezenlijkt, derwijze dat het karakteristiek aspect van de bestaande wegen behouden blijft en volgens een opzet die een harmonische eenheid realiseert.

4.4. Materialen

Alle gevel- en dakmaterialen conform de gemeentelijke bouwverordening zijn toegelaten, en voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk zou schaden.

4.5. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, schoorstenen en puntgevels; 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.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw.

4.6. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw:

De dakhellingen variëren tussen 15 graden 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 bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80 m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

In de ruimte onder dak kan een deel van de vertrekken voorzien worden. Slechts een deel van de woning mag in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

Aanbouwen:

Platte daken zijn toegelaten. Zadeldaken hebben een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 15 en 45 graden. De nok heeft dezelfde oriëntatie als deze van het hoofdgebouw. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

- 4.7. De vloerplas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

Specifiek aan het BPA

4.8. Begrenzing bouwzones

De verschillende bouwzones zijn begrensd door de specifieke voorschriften van art.10 en 11.

Behalve indien grafisch anders aangegeven (teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken), moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 4 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

In de gevallen waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten is, geldt de te behouden afstand van 4 m voor alle vrijstaande buitenmuren van deze gebouwen.

4.9. Aantal bouwlagen

Het aantal toegelaten bouwlagen wordt in de respectievelijke bestemmingen opgenomen.

Voor het geval waarbij het gemiddeld natuurlijk peil van het maaiveld van een bouwperceel hoger ligt dan 1,5 m tov. de openbare weg waarlangs dit perceel ontsloten wordt (langs de voortuinstrook) is het mogelijk een kelderverdiep te voorzien met autobergplaats en toegang tot het hoofdgebouw. De voortuinstrook heeft in dit geval een diepte van minimum 5 m vanaf de rooilijn.

4.10. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

a. Uit de voorgevel : Toegelaten.

Loggia's, balkons, met open smeedwerk.

Maximum uitsprong : 0,50 m op minstens 3 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur, en beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte.

b. Uit de achtergevels:

Toegelaten : voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden

Balkons, terrassen.

Maximum uitsprong van 1 m op minimum 1,90 m afstand van elke perceelsgrens.

c. Uit een vrijstaande zijgevel :

Enkel bij alleenstaande woningen zijn, voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden uitsprongen van max. 1,25 m toegelaten.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN

Algemeen

5.1. Materialen

- Voortuinen en zones voor achteruitbouw

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

- Zijtuinen en achtertuinen

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 max. 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de 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.

5.2. Hoogte

- voortuinen en zones voor achteruitbouw

Maximumhoogte 1,00 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.

- zijtuinen en achtertuinen

Maximumhoogte 2,00 m

5.3. 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, 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 inplantingshoogten van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

5.4. Uitzonderingsmaatregel

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, 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.

Specifiek aan het BPA

nihil

ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

Algemeen

6.1. Materialen in het landschap

Alle materialen moeten, wanneer zij tot een landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen die in geen geval het gevoel van exotisme doet ontstaan.

Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

6.2. Levende materialen in het landschap

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.

6.3. Dode materialen in het landschap

De landschapselementen-bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.

Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Specifiek aan het BPA

- 6.4. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 80% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag. Slechts de groenblijvende beplantingschermen mogen voor 25% bestaan uit uitheems plantgoed.

ARTIKEL 7 - BEHOUD VAN BEPLANTINGEN EN VELLN VAN BOMEN

Algemeen

7.1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :

- groene zones zoals hoven, tuinen, parken, beplante taluds te doen verdwijnen of te verkleinen.
- hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, 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.

- 7.2. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

- 7.3. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het Schepencollege in geval van heikracht en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1 van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

Specifiek aan het BPA

nihil

ARTIKEL 8 - VISUELE MEDIA

Algemeen

- 8.1. Publiciteit
Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.
- 8.2. Mededelingspanelen voor mededelingen, publiciteit en verkiezingen
Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal, na vergunning op borden, geplaatst door het gemeentebestuur of op plaatsen aangeduid door het Schepencollege.
In de muur aangebracht mogen zij de oppervlakte van 2 m² niet overschrijden en uiterst maximum 1,50 m van de muur verwijderd zijn.
De bovenkant van de reclame mag de 3 m ten opzichte van het grondpeil niet te boven gaan ; uitgezonderd deze aan te brengen boven verhoogde Inrijpoorten.
- 8.3. Signalisatie
Het gebruik van verkeersborden moet beantwoorden aan de eisen van het Algemeen Politiereglement voor het wegverkeer en aanvullingen, en aan het gemeentelijk politiereglement.
- 8.4. Aanduidingspanelen
Het aanbrengen van reclame, van welke aard ook, is algemeen verboden.
Het aanbrengen van een plaat die het beroep aanduidt en geen 0,50 m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

Specifiek aan het BPA

- 8.5. Ver gunningsvoorwaarden publiciteit
Bij het beoordelen van een aanvraag voor het aanbrengen van reclame worden minstens volgende bepalingen in rekening gebracht:
- voor woonstraten
In straten of straatgedeelten (van kruispunt tot kruispunt) waarlangs minstens 80% van de hoofdgebouwen een zuivere woonfunctie heeft, is het aanbrengen van reclame van welke aard ook algemeen verboden.
 - voor straten met gemengd karakter
In straten waarlangs minstens 20% van de hoofdgebouwen geen zuivere woonfunctie heeft (kleinhandel, dienstverlening, ambacht, ...als hoofd- of nevenfunctie) kunnen mits voorafgaandelijke vergunning vanwege het College van Burgemeester en Schepenen reclame- of mededelingspanelen toegestaan worden, op voorwaarde dat:
 - ze moeten aangebracht worden op het gelijkvloers ten overstaan van het voetpad of het normaal grondpeil;
 - zij mogen maximum 0,60 m van het muurvlak verwijderd zijn en in oppervlakte max. 1/10 bedragen van het vooraanzicht gelijkvloersoppervlak;
 - de bovenkant van de reclame of mededelingspanelen mag de 3 m ten opzichte van het grondpeil niet overschrijden; uitgezonderd deze aan te brengen boven de verhoogde Inrijpoorten.

ARTIKEL 9 - KAVELBREEDTE

Algemeen

nihil

Specifiek aan het BPA

- 9.1. Voor nieuwe kavels bedraagt de kavelbreedte ;
- voor alleenstaande woningen min. 20 m (min. 2 x 4 m bouwvrije bouwstrook + 12 m bebouwing)
 - voor driegevelwoningen min. 11 m (min. 4 m bouwvrije bouwstrook + 7 m bebouwing)
 - voor aaneengesloten woningen min. 7 m.
- 9.2. In de bestaande toestand (feitelijke kadastrale percelering op het moment van goedkeuring van onderhavig B.P.A.) kunnen onbebouwde en ingesloten kavels voorkomen smaller als hierboven weergegeven.
- Voor deze gevallen gelden volgende kavelbreedten op de verplichte bouwlijn:
- voor alleenstaande woningen minimum 15 m (2 x 3m zijdelingse bouwvrije strook + 9m bebouwing).
 - voor driegevelwoningen minimum 10 m (3 m bouwvrije zijstrook + 7 m bebouwing).

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

Algemeen

10.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in aaneengesloten groepen zoals aangeduid op plan.

Uitsluitend woonfunctie is toegelaten.

10.2. Inplanting van de gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in art.4.1.

Voor het bouwen in groepsverband kan slechts toestemming verleend worden, nadat de volledige samenstelling van het bouwblok uit een vooraf door de betrokken (mede)eigenaar(s) ondertekend inplantingsplan zal blijken.

10.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte:

- 15 m voor het gelijkvloers;
- 12 m voor de verdiepingen.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw.

Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen lichtdoorlatende afsluitingspanelen worden voorzien.

Vanaf de achterste perceelgrens is minimum 5 m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken.

10.4. Hoogte van de gebouwen

Voor de hoofdgebouwen geldt maximum 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zijnde minimum 5,5 m en maximum 6,5 m onder de kroonlijst.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

10.5. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerste gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

10.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits:

- dit gebeurt met een afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens
- én daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

Specifiek aan het BPA

- 10.7. Meergezinswoningen zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.
- 10.8. Zoals bepaald in art.1.6. bestaan de aaneengesloten groepen uit maximaal 6 woningen.
Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zullen materialen, gabariet en dakvorm van de eerstgebouwde woning richtinggevend zijn voor de overige gebouwen, teneinde een goede stedenbouwkundige integratie te kunnen verwezenlijken.
- 10.9. Inplanting - bijkomende bepalingen
Behalve voor achterliggende percelen en behoudens wat voor de afwerking van de bestaande toestand nodig is, kan de voorgevelbouwlijn op maximum 5 m achter de voortuinstrook ingeplant worden.
- 10.10. Voor erkers, aanbouwen of verlaagde gedeelten van het hoofdgebouw (bv. private autobergplaatsen) die niet hoger dan 3 m zijn, kan de afstand tot de eigendomsgrens gebracht worden op een minimumafstand gelijk aan de nokhoogte van het op te trekken gebouw.

ARTIKEL 11- ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Algemeen

- 11.1. Bestemming
Deze zone is bestemd voor alleenstaande ééngezinswoningen met woonfunctie. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- 11.2. Inplanting van de gebouwen
Behalve voor achterliggende percelen en behoudens wat voor de afwerking van de bestaande toestand nodig is, kan de voorgevelbouwlijn op max. 5 m achter de voortuinstrook ingeplant worden.

Maximaal 1 woning per perceel.
- 11.3. Diepte van de gebouwen
De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.
Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte:
- 17 m voor het gelijkvloers;
- 12 m voor de verdiepingen.

Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 17 m. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75 % bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken. Bij de uitbouw van terrassen op deze aanbouwen mogen behoudensafsluitingspanelen worden voorzien.
- 11.4. Hoogte van de gebouwen
Voor de hoofdgebouwen geldt maximum 1 bouwlaag (gelijkvloers inbegrepen) zijnde minimum 2,5 m en maximum 4,5 m onder de kroonlijst.
- 11.5. Tuin
De groen/terreinindex van de tuin is minimum 0,8. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven.
- inplanting van gebouwen
In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

- De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt min. 2 m.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.
- oppervlakte van de gebouwen
De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 30 m² maar is alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel.
- hoogte van de gebouwen
De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 3 m onder kroonlijst.
- materialen
Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur.
- dak
Het dak is hellend, bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze.
De kleur van de dakbedekking is van bruin tot bruinrood of van grijs of zwart.
- natuurlijk peil
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 niveau's (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

Specifiek aan het BPA

11.6. Koppelwoningen

Waar in de bestaande toestand reeds een driegevelwoning (woning met wachtgevel) aanwezig is, moet hierop verplichtend op een harmonische wijze aansluiting genomen worden.

Voorts is het oprichten van koppelwoningen is toegelaten, volgens dezelfde bepalingen als de alleenstaande woningen met uitzondering van:

- hoogte van de gebouwen
voor de hoofdgebouwen geldt:
 - bij koppelwoningen met een perceelsbreedte kleiner dan 12 m; maximum 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zijnde minimum 5,5 m en maximum 6,5 m onder de kroonlijst.
 - bij koppelwoningen met een perceelsbreedte groter dan 12 m; maximum 1 bouwlaag (gelijkvloers inbegrepen) zijnde minimum 2,5 m en maximum 4,5 m onder de kroonlijst.

- 11.7. Voor erkers, aanbouwen of verlaagde ge deelen van het hoofdgebouw (bv. private autobergplaatsen) die niet hoger dan 3 m zijn, kan de afstand tot de eigendomsgrens gebracht worden op een minimumafstand gelijk aan de nokhoogte van het op te trekken gebouw.

- 11.8. Achterliggende percelen zijn verboden, behalve zoals aangegeven in verkavelingen bij bestaande toestand van het ontwerp of indien door samenvoeging van meerdere eigendommen een herverkaveling kan gerealiseerd worden die beantwoordt aan volgende bepalingen :

- elke nieuwe kavel dient een eigen toegang, in volle eigendom, van minstens 4 m breedte te hebben op de openbare weg;
- de minimale oppervlakte van een perceel bedraagt 8 are, de minimum perceelsbreedte bedraagt 25 m;
- voor het overige zijn de voorschriften van de zone voor open bebouwing van toepassing, mits inachtnaeme van de bouwvrije strook van 5 m ten opzichte van alle perceelsgrenzen.

- 11.9. Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen de in de tuinen toegelaten gebouwen op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dit geval worden zij verplichtend opgericht:
- op eenzelfde bouwlijn;
 - met plat dak.

ARTIKEL 12-ZONE MET SPECIAAL STATUUT

Algemeen

nihil

Specifiek aan het BPA

(zone voor bebouwing na onteigening en/of herverkaveling door of op initiatief van de gemeente)

- 12.1. Zone bestemd voor woonbebouwing volgens een globaal op te stellen ontwerp. Dit ontwerp dient de volledige structuur van de woonomgeving te bepalen. De bestemmingen zijn aangeduid op plan.
- 12.2. In ieder geval moet er zorg voor gedragen worden dat de woning op het perceel 273m vanaf de wegenis voorzien in de zone met speciaal statuut een ontsluiting in volle eigendom krijgt.
Deze ontsluiting:
 - wordt genomen ter hoogte van de puntlijnaanduiding op het plan;
 - kan 3 m links of rechts van deze aanduiding gelegen zijn;
 - heeft een minimale breedte van 4 m.

ARTIKEL 13- ZONE VOOR PRIVE-TUINEN

Algemeen

13.1. Bestemming

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.

13.2. Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, garages, bergplaatsen en serres, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt min. 2 m.

Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

Het oprichten van gebouwen die zonder de aanwezigheid van of zonder functionele relatie met een hoofdgebouw in de voorliggende strook voor bebouwing, is verboden.

13.3. Hoogte van de gebouwen

De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 3 m onder kroonlijst.

13.4. Materialen

Het gebruikte materiaal moet hout of glas zijn of zoals het gevelmateriaal van het hoofdgebouw, in de natuurlijke kleur.

13.5. Dak

Het dak is hellend, bedekt met pannen, natuurleien, hout, glas of een imitatie van deze. De kleur van de dakbedekking is van bruin tot bruinrood of van grijs of zwart.

13.6. Natuurlijk peil

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 niveau's (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

Specifiek aan het BPA

13.7. Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 30 m² maar is alleszins beperkt tot max. 10% van het perceel.

13.8. Overige bepalingen

Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

In dit geval worden zij verplichtend opgericht:

- op eenzelfde bouwlijn;
- met plat dak.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR VOORTUINSTROKEN

Algemeen

14.1. Bestemming

Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloeden en niet monotoon aandoen.

14.2. Inrichting

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, 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 voortuinstrook wanneer de oppervlakte tenminste 50 m² bedraagt.

14.3. Afritten

Afritten naar garages zijn slechts toegelaten met een helling van maximum 4% en dit over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.

Specifiek aan het BPA

14.4. Overige bepalingen

Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.

In bestaande bouwblokken met afritten waarvan de helling steiler is dan voorzien in art.14.3. kunnen afwijkingen toegestaan worden die eenzelfde afwerking en inrichting mogelijk maken als in de naastliggende bestaande percelen.

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR BUFFERGROEN

Algemeen

- 15.1. Zone bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn.
- 15.2. Zij dienen ten behoeve van de goede plaatselijke ordening volledig te worden bebost, zijnde groen/terreinindex = 1.

Specifiek aan het BPA

- 15.3. In geen enkel geval kan doorheen een zone voor buffergroen een ontsluiting naar de openbare weg genomen worden.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Algemeen

16.1. Bestemming en inrichting

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.

Specifiek aan het BPA

16.2. Overige bepalingen

Tenminste 50% van de totale oppervlakte dient beplant.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitskabine e.d. evenals wegen voor voetgangers en fietsers kunnen voorzien worden voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

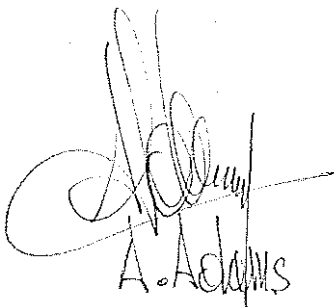
IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 17

Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en het Bestuur van Ruimtelijke Ordening, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften in de betreffende zone, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

ARTIKEL 18

Bestaande vergunde gebouwen, inbegrepen zij op achterliggende percelen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 50 van de Stedebouwwet.

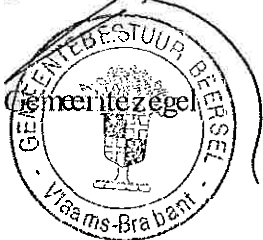


A. ADAMS

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Beersel, in zitting van 25 oktober 1994

Vanwege de Raad,

De secretaris,
S.RIMEZ

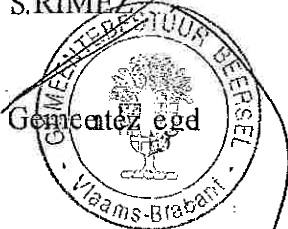


De burgemeester,
H.CASAER

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 04 november 1994 tot 04 december 1994

Vanwege de Raad,

De secretaris,
S.RIMEZ

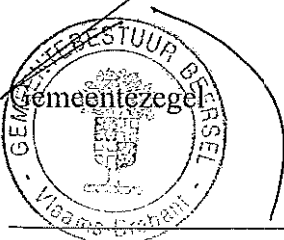


De burgemeester,
H.CASAER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Beersel in zitting van 06 juni 1995

Vanwege de Raad,

De secretaris,
S.RIMEZ



De burgemeester,
H.CASAER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De secretaris,
S. RIMEZ

Gemeentezegel

De burgemeester,
H. CASAER