

Gemeente Boortmeerbeek

RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Vlaanderen
Groot-Bijgaarden, mei 2013

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 24 september 2012
Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16 november 2012 tot en met 14 februari 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 27 mei 2013

Op bevel,

De Secretaris
Johan Smits

De Voorzitter
Michel Baert

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

Verantwoording

Titel : RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 301306

Referentienummer : 301306_04_vs

Revisie :

Datum : Mei 2013

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door : Jochen Ghysels
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Jochen Ghysels
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Gossetlaan 28-28A
B-1702 Groot-Bijgaarden
T +32 2 383 06 40
F +32 2 380 36 08
grootbijgaarden@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Artikel 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen	5
2	Artikel 2: Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 1	8
3	Artikel 3: Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 2	10
4	Artikel 4: Groenbuffer (overdruk)	12
5	Artikel 5: Reservatiestrook (overdruk).....	13
6	Artikel 6: Wandelpad	14

1 Artikel 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

BOUWHOOGTE

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

BEPALINGEN BETREFFENDE WATERBEHEER EN REGENWATEROPVANG

De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De term ‘hoofdzakelijk vergunde constructie’ omvat ook de geacht vergunde constructies. Voor bedrijven betekent dit dat de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of geacht vergund zijn. Voor andere constructies (o.a. woningen) betekent het dat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

BEPALINGEN BETREFFENDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES DIE NIET AAN DE VERORDENENDE BEPALINGEN VOLDOEN

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Instandhoudingswerken, ook structurele;
- verbouwingen binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabariet;
- verbouwingen binnen het bestaande volume met wijzigingen aan het bestaande gabariet, voor zover het nieuwe gabariet van het verbouwde deel voldoet aan de verordenende bepalingen terzake in de desbetreffende zone.

SCHOORSTENEN EN VERLUCHTINGSSCHOUWEN

Schoorstenen en verlichtingsschouwen mogen afwijken van de bepalingen betreffende maximaal gabariet en bouwhoogte.

PARKING EN ONTSLUITING

Een deel van het plangebied moet worden ingericht ten behoeve van het stallen of parkeren van voertuigen zodanig dat er een minimum parkeer capaciteit van 25 wagens is.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De hoofdontsluiting blijft behouden langs de Beringstraat, langs de Kruisveldweg en verder via de buurt- en voetweg 42 kan enkel een secundaire ontsluiting. In elk geval mogen parkings voor publiek en/of bezoekers enkel via de Beringstraat ontsloten worden.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Beringstraat. In elk geval mogen parkings voor publiek en/of bezoekers enkel via de Beringstraat ontsloten worden.

2 Artikel 2: Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 1

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In deze zones worden enkel gemeenschapvoorzieningen toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Vanwege de ligging in een woonomgeving worden alle vormen van werkplaatsen en loodsen verboden. Uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige werk- of opslagplaatsen, die horen bij een andere functie zoals een klein herstelatelier bij een school.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Gebiedscategorie	Gemeenschapvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Bestemming	<p>Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapvoorzieningen.</p> <p>Diensten en gemeenschapvoorzieningen van industriële of ambachtelijke aard en opslagplaatsen zijn niet toegelaten. Alle vormen van werkplaatsen, opslagplaatsen en magazijnen zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit.</p> <p>Het is tevens verboden de grond gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor opslag in open lucht.</p>

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het bebouwingspercentage is de bruto grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. Het groenpercentage is de bruto grondoppervlakte die niet wordt ingenomen door gebouwen en constructies. Dit gedeelte kan evenwel ook ingericht en gebruikt worden ten behoeve van gemeenschapvoorzieningen. Voorbeelden zijn tuinen, speelweiden, recreatieterreinen.

De percentages gelden voor de totaliteit van de zone. In de overdrukzone 'groenbuffer' zijn geen bebouwing of verhardingen toegelaten. Deze oppervlakte maakt deel uit van het minimaal groenpercentage van 15%.

De totale hoogte wordt gedefinieerd als de afstand tussen het maaiveld en het hoogste punt van de constructie, onafhankelijk van de dakvorm. Voor de berekening van hoogtes wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

Volgens de algemene bepalingen zijn afwijkingen op de maximale hoogtes toegelaten voor schouwen en verluchtingskokers.

Het teruggetrokken inplanten van hogere bebouwing mildert de mogelijke schaalbreuk ten opzichte van de bestaande lage bebouwing in de omgeving, in het bijzonder aan de overzijde van de straat. Het kleine bouwvolume dat op de rooilijn is ingeplant kan behouden blijven op basis van de bepalingen betreffende hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bebouwing

De zone mag verhard en bebouwd worden, rekening houdend met volgende bepalingen:

- In de overdrukzone 'groenbuffer' mogen geen gebouwen en constructies aanwezig zijn;
- Maximaal bebouwingspercentage: 40%;
- Minimaal groenpercentage: 15%.

Voor de afmetingen van de gebouwen gelden volgende maxima:

- dakrandhoogte voor een plat dak: 11,60 meter;
- kroonlijsthoogte voor andere dakvormen: 9,20 meter;
- totale hoogte: 13,00 meter.

Gebouwen worden ingeplant op minstens 4,00 meter achter de rooilijn langs de Beringstraat.

3 Artikel 3: Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 2

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In deze zones worden enkel gemeenschapvoorzieningen toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Vanwege de ligging in een woonomgeving worden alle vormen van werkplaatsen en loodsen verboden. Uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige werk- of opslagplaatsen, die horen bij een andere functie zoals een klein herstelatelier bij een school.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Gebiedscategorie	Gemeenschapvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Bestemming	<p>Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapvoorzieningen.</p> <p>Diensten en gemeenschapvoorzieningen van industriële of ambachtelijke aard en opslagplaatsen zijn niet toegelaten. Alle vormen van werkplaatsen, opslagplaatsen en magazijnen zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit.</p> <p>Het is tevens verboden de grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen of van allerlei materialen, materieel of afval.</p>

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het bebouwingspercentage is de bruto grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. Het groenpercentage is de bruto grondoppervlakte die niet wordt ingenomen door gebouwen en constructies. Dit gedeelte kan evenwel ook ingericht en gebruikt worden ten behoeve van gemeenschapvoorzieningen. Voorbeelden zijn tuinen, speelweiden, recreatieterreinen.

De percentages gelden voor de totaliteit van de zone. In de overdrukzone 'groenbuffer' zijn geen bebouwing of verhardingen toegelaten. Deze oppervlakte maakt deel uit van het minimaal groenpercentage van 50%.

De totale hoogte wordt gedefinieerd als de afstand tussen het maaiveld en het hoogste punt van de constructie, onafhankelijk van de dakvorm. Voor de berekening van hoogtes wordt verwezen naar de algemene bepalingen. Volgens de algemene bepalingen zijn afwijkingen op de maximale hoogtes toegelaten voor schouwen en verluchtungskokers.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bebouwing

De zone mag verhard en bebouwd worden, rekening houdend met volgende bepalingen:

- In de overdrukzone 'groenbuffer' mogen geen gebouwen en constructies aanwezig zijn;
- Maximaal bebouwingspercentage: 25%;
- Minimaal groenpercentage: 50%.

Bij de inplanting van gebouwen wordt tevens rekening gehouden met een bouwvrije afstand ten opzichte van de plangrens die minstens gelijk is aan de kroonlijsthoogte of de dakrandhoogte, met een absoluut minimum van 4,00 meter. Indien op bepaalde plaatsen de bestaande hoofdzakelijk vergunde toestand hiervan afwijkt, dan geldt daar de bestaande afstand als absoluut minimum. Ten opzichte van de zonegrens met Art 2 is er geen bouwvrije afstand.

Voor de afmetingen van de gebouwen gelden volgende maxima:

- dakrandhoogte voor gebouwen met een plat dak: 9,80 meter;
- kroonlijsthoogte voor andere dakvormen: 5,60 meter;
- totale hoogte: 9,80 meter.

Gebouwen en constructies moeten qua schaal en ruimtelijke en landschappelijke inpassing verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het project of gebouw in relatie tot de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving.

4 Artikel 4: Groenbuffer (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Eventuele hinder onder de vorm van rustverstoring is gerelateerd aan de toegelaten functies en activiteiten en aan het ruimtelijk voorkomen ervan. Indien er aangrenzend aan de bestaande tuinzones van woningen activiteiten in open lucht worden voorzien, moet de buffer voldoende geluidswerende of –dempende capaciteit hebben. Dit is bijvoorbeeld nodig voor de afscherming van speelplaatsen en speeltuinen of eventueel parking.

Voorbeelden van groene geluidsdempende afschermingen zijn constructies met een massieve kern van potgrondsstraat die tegelijkertijd dienst doet als voedingsbodem voor voorbeplante klimplantjes.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In overdruk wordt een groenbuffer aangeduid. Deze buffer wordt beplant met streekeigen struiken en/of hoogstammige bomen. Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten, met uitzondering het plaatsen van afsluitingen.

Indien er aangrenzend aan de bestaande tuinzones van woningen activiteiten in open lucht worden voorzien, moet de buffer voldoende geluidswerende capaciteit hebben door het combineren van het groen met een geluidswerende of –dempende afsluiting.

5 Artikel 5: Reservatiestrook (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een reservatiestrook aangeduid.

De reservatiestrook is bestemd voor het behoud en het gebruik van buurtweg nr. 42. De strook is vrij van bebouwing. Andere werken en handelingen die toegelaten zijn volgens de grondkleur mogen het gebruik van de buurtweg niet verhinderen.

6 Artikel 6: Wandelpad

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied wordt een strook voorzien voor een pad voor langzaam verkeer, dat aansluit op de bestaande voetweg 42. Hierdoor behouden de percelen 181D, 181F en 181H een ontsluitingsmogelijkheid aan de achterzijde van de tuin. Het pad is anderhalve meter breed, gemeten vanaf de plangrens van het RUP.

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
Gebiedscategorie	
Lijninfrastructuur	
Bestemming	Het gebied is bestemd voor wandelpaden.
Inrichting	In de zone geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur en wandelpaden. Alle werken en handelingen die het realiseren van een wandelpad hypothekeren of die een bestaand wandelpad te niet doen, zijn verboden. Een wandelpad wordt aangelegd in open of half-open verharding.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de fundering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Delen van de zone die niet voor ontsluitingsinfrastructuur worden gebruikt, worden met groen beplant.