

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT  
ARRONDISSEMENT HALLE-VILVOORDE  
GEMEENTE GRIMBERGEN

# Bijzonder Plan van Aanleg BEIGEM – herziening

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Grimbergen

Gezien en voorlopig aangenomen  
door de gemeenteraad van 29-10-98

de secretaris P. VERBUSTEL de burgemeester P. OLBRECHTS



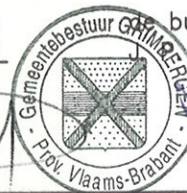
Gezien en definitief aangenomen  
door de gemeenteraad van 27-5-99

de secretaris P. VERBUSTEL de burgemeester P. OLBRECHTS



Het college van burgemeester en schepenen bevestigt  
dat deze plannen ter inzage van het  
publiek werden neergelegd van 4-12-98 tot 5-1-99

de secretaris P. VERBUSTEL de burgemeester P. OLBRECHTS



ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. 02098/98  
Brussel,  
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend verklaard afschrift met de  
dokumenten aangenomen door de gemeenteraad

de secretaris P. VERBUSTEL de burgemeester P. OLBRECHTS



Kopij nr.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
notariedewerker

V. WITTOCX

ENIG PLAN : Bestemmingsplan

WIJZIGINGEN

SCHAAL

1/1250



Studiebureau  
W.J. & M.C. VAN CAMPENHOUT n.v.

Architectuur - Stedebouw - Technische uitrustingen - Infrastructuurwerken  
Nieuwelaan 123 - 1853 Strombeek-Bever  
Tel. (02) 267 41 54 - Fax. (02) 267 28 85

UITGIFTE-  
DATUM

PLAN Nr

03/12/1997

ENIG  
PLAN

# Bijzonder Plan van Aanleg BEIGEM — herziening

## STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1. ALGEMEENHEDEN

#### Wetten van toepassing.

Binnen de grenzen van dit BPA blijven de gemeentelijke bouwreglementen, de klasseringsbesluiten en de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut van toepassing.

#### Overgangsmaatregelen.

Verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften van dit BPA zijn slechts toegelaten indien het gewone onderhoudswerken of instandhoudingswerken betreft. Herbouw of nieuwbouw is slechts toegelaten wanneer het nieuwe gebouw beantwoordt aan de voorschriften van dit BPA.

### 2. PERCEELSBREEDTEN

Behoudens uitzonderingen vermeld in de volgende artikels of op de plannen zullen de percelen voor gesloten bebouwing minimum 6m breed zijn. Op percelen van minder dan 6m breed kunnen geen woningen toegelaten worden; zij kunnen eventueel aangewend worden voor de oprichting van garages, werkhuizen en dergelijke of voor de vergroting van bestaande woningen.

### 3. WEGENIS

De openbare wegenis is de zone aangeduid tussen de rooilijnen en is bestemd om als openbaar domein ingericht te worden voor mechanisch verkeer, voetgangers, fietsers, ..... De inrichting van het openbaar domein kan o.m. het volgende omvatten: verhardingen in ter plaatse gegoten beton, koolwaterstoffen, betonklinkers en dergelijke, groenaanleg, de aanleg van afwateringssystemen en rioleringen, openbare nutsvoorzieningen zoals telefoon, electriciteit, water, gas en dergelijke of een combinatie van deze.

De op het plan aangeduide zones voor openbare wegenis (wegzoten) kunnen volgens de geëigende procedures in het openbaar domein ingelijfd worden indien dit nog niet is gebeurd. De aanduiding van verhardingen, bordstenen, parkeerzones, en dergelijke zijn gegeven ten titel van inlichting.

Toelating tot bouwen kan slechts gegeven worden voor kavels die rechtstreeks palen aan of een toegang hebben tot een openbare weg waarvan de rooilijnen zijn vastgelegd en waarvan de infrastructuur en de openbare nutsvoorzieningen uitgevoerd werden.

### 4. BOUWVOORSCHRIFTEN

#### 4.1. ALGEMEENHEDEN

1 De bouwzones zijn aangegeven op het bestemmingsplan. De hoofdgebouwen worden opgericht binnen de aangegeven begrenzing.

Bij nieuwbouw of afbraak met wederopbouw is vanaf de 1<sup>o</sup> verdieping de max. bouwdiepte beperkt tot 12m.

De bouwlijn is richtinggevend, eventuele afwijkingen binnen de bouwstrook kunnen worden toegelaten mits grondige motivatie. Garagetoeegang en voorgevel bevinden zich zo mogelijk op ten minste 5m van de rooilijn.

2 De kroonlijst: is de bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.

De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het maaiveld op de verplichte bouwlijn of de zijgevellijn tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.

De maximale kroonlijsthoogte:

-1 bouwlaag zal max. 3,5m zijn

-2 bouwlagen zullen 5,5m + 0,5m of - 0,5m zijn.

Bij koppelbouw zullen de nieuw te bouwen kroonlijsten aansluiten op de naastliggende reeds vergunde kroonlijsten.

3 Bouwlagen: het aantal bouwlagen bedraagt max. twee. Drie bouwlagen kunnen worden toegelaten indien het gelijkvloers een andere bestemming heeft dan wonen. In dit geval dient de derde bouwlaag worden ondergebracht in het dakvolume.

4 Hellende dakvormen: de helling van de schuine daken is begrepen tussen de 35° en de 45°. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken. Dakkapellen mogen niet breder zijn dan 3/4 van de voorgevelbreedte. Andere dakvormen kunnen worden toegelaten in functie van een waardevol architecturaal concept van het geheel van een bouwwerk.

5 Voortuinstraken: straken tussen de rooilijn en de bouwlijn. Afsluitingen mogen, evenwijdig met de as van de openbare weg, opgericht worden in deze voortuinstrook of op de rooilijn. Toegelaten materialen: zie afsluitingen (1.8).

6 Zijdellingsse bouwvrije straken: deze omvatten de strook gelegen tussen de zijgevel en de laterale perceelsgrens. De breedte van deze straken is op het bestemmingsplan aangeduid of bij gebreke hiervan zal deze minstens 3m zijn. Enkel groenaanleg, groenschermen en beperkte oppervlakteverharding zijn toegelaten.

7 Zone voor koeren en hovingen: deze zone omvat de oppervlakte tussen de achtergevels en achterste en zijdelingse perceelsgrens. In deze zone zijn enkel private tuinen toegelaten. Het oprichten van tuingeboven dienstig als tuinberging en waaronder ook serres, tuinhuisjes, vogelkooien, duiventillen zijn toegelaten op voorwaarde dat er per perceel slechts één gebouw opgericht wordt, dat ten minste op 2m van de perceelsgrens, en ten minste op 5m achter de achtergevelbouwlijn ingeplant wordt. De kroonlijsthoogte zal maximaal 2,5m zijn. De oppervlakte van het tuingebouw is beperkt tot 15m<sup>2</sup> voor percelen kleiner dan 6 are; voor percelen groter dan 6 are mag de oppervlakte van de tuingeboven maximaal 25m<sup>2</sup> zijn. Mits schriftelijk akkoord van de gekeurde mag het gebouw op minder dan 2m of op de perceelsgrens worden opgericht.

Voor kopgebouwen of alleenstaande gebouwen is, in de zone voor koeren en hovingen, één garage van max. 21m<sup>2</sup> toegelaten. Deze gebouwen zullen minstens op 2m van de perceelsgrens ingeplant worden tenzij anders aangeduid op het BPA. Mits schriftelijk akkoord van de gekeurde mag het gebouw op de perceelsgrens opgericht worden.

De kroonlijsthoogte is maximaal 2,60m. Bij voorkeur zullen deze constructies met een hellend dak met een nokhoogte van max. 4m gebouwd worden.

8 Afsluitingen:

Langs openbare weg: mogen opgericht worden in de voortuinstrook. De toegelaten materialen zijn levende hagen, bakstenen muurtjes of een afsluiting in hout van max. 75cm hoogte.

Tussen private tuinen mogen op de perceelsgrens afsluitingen van maximaal 1,80m opgericht worden met: levende hagen, of een afsluiting met draad, poelen en eventueel onderaan één volle plaat van max. 50cm hoogte.

Op de perceelsgrens in de achtertuinbouwstrook: zie vorige paragraaf maar max. 1,2m hoog.

7 Zone voor koeren en hovingen: deze zone omvat de oppervlakte tussen de achtergevels en achterste en zijdelingse perceelsgrens. In deze zone zijn enkel private tuinen toegelaten. Het oprichten van tuingeboeven dienstig als tuinberging en waaronder ook serres, tuinhuisjes, vogelkooien, duiventillen zijn toegelaten op voorwaarde dat er per perceel slechts één gebouw opgericht wordt, dat ten minste op 2m van de perceelsgrens, en ten minste op 5m achter de achtergevelbouwlijn ingeplant wordt. De kroonlijsthoogte zal maximaal 2.5m zijn. De oppervlakte van het tuingebouw is beperkt tot 15m<sup>2</sup> voor percelen kleiner dan 6 are; voor percelen groter dan 6 are mag de oppervlakte van de tuingeboeven maximaal 25m<sup>2</sup> zijn. Mits schriftelijk akkoord van de gebuur mag het gebouw op minder dan 2m of op de perceelsgrens worden opgericht.

Voor kopgebouwen of alleenstaande gebouwen is, in de zone voor koeren en hovingen, één garage van max. 21m<sup>2</sup> toegelaten. Deze gebouwen zullen minstens op 2m van de perceelsgrens ingeplant worden tenzij anders aangeduid op het BPA. Mits schriftelijk akkoord van de gebuur mag het gebouw op de perceelsgrens opgericht worden. De kroonlijsthoogte is maximaal 2.60m. Bij voorkeur zullen deze constructies met een hellend dak met een nokhoogte van max. 4m gebouwd worden.

#### 8 Afsluitingen:

Langs openbare weg: mogen opgericht worden in de voortuinstrook. De toegelaten materialen zijn levende hagen, bakstenen muurtjes of een afsluiting in hout van max. 75cm hoogte.

Tussen private tuinen mogen op de perceelsgrens afsluitingen van maximaal 1.80m opgericht worden met: levende hagen, of een afsluiting met draad, palen en eventueel onderaan één volle plaat van max. 50cm hoogte.

Op de perceelsgrens in de achteruitbouwstrook: zie vorige paragraaf maar max. 1.2m hoog.

Niveauijziging aan het maaiveld:

Het bestaand maaiveld wordt zoveel als mogelijk en met een maximale speling van 30cm behouden. Op de plannen van de bouwvergunningaanvraag zal het bestaande maaiveld en de nieuwe toestand aan de gevels en aan de perceelsgrens duidelijk aangegeven worden. De initiatiefnemer van een niveauijziging is verantwoordelijk en zal de gevolgen dragen van de werken ondermeer inzake wateroverlast.

## 4.2. BOUWZONES

### 1 Gesloten bebouwing.

3 of meer aaneengesloten woningen, die een geheel vormen met aaneengesloten voorgevels en waarvan de mandelige muur op de perceelsgrens opgericht wordt en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden.

Indien de eigendomssituatie of een goede ordening dit vereisen is een onderbreking van de gesloten bebouwing toegelaten.

### 2 Gekoppelde bebouwing ( max. 2 ).

Gekoppelde bebouwing zijn 2 aaneengesloten woningen waarvan de mandelige muur op een perceelsgrens opgericht werd.

### 3 Alleenstaande bebouwing .

is een alleenstaand gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur werd opgericht.

## 4.3. BESTEMMINGEN

### 1 De hoofdbestemming is huisvesting, per gebouw kunnen max. 2 gezinnen gehuisvest worden. Voor de gestippelde zones zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.

Als nevenbestemming zijn het verstrekken van diensten, uitoefenen van vrije beroepen, handelszaken, werkplaatsen en opslagruimten die het residentieel karakter van de omgeving niet storen toegelaten.

### 2 Zone van openbaar nut n° 1.

Deze zone is bestemd voor gebouwen met een godsdienstige en of culturele functie. Er zal ten minste 20% van de totale netto terreinoppervlakte als groen voorzien worden.

### 3 Zone van openbaar nut n° 2.

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor de inrichting van openbare parkeergelegenheden. (bestaande concessie). De bestaande op het plan aangegeven handelsuitbating ( horeca ) is toegelaten.

### 4 Zone van openbaar nut n° 3.

Deze zone is bestemd voor onderwijs en culturele activiteiten.

Er zijn maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. De maximale terreinbezetting is 50% van de perceelsoppervlakte.

### 5 Zone van openbaar nut n° 4.

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een begraafplaats, met de nodige gebouweninfrastructuur ( 1 bouwlaag ).

### 6 Zone van openbaar nut n° 5.

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor gebouwen met een sociaal culturele functie en de bijhorende parkeeroppervlakte.

De oprichting van gebouwen met residentiele bestemming kan worden toegelaten binnen de strook aangeduid op het plan ( zie algemene bouwvoorschriften ), indien de achtergelegen bouwvolumes worden gesloopt.

### 7 Zone voor openlucht recreatie.

Zone voor recreatie en sportinfrastructuur. Gebouwen voor sociaal culturele activiteiten mogen eveneens opgericht worden.

De kroonlijsthoogte zal max. 8m zijn. De afstand tot de perceelsgrens zal minstens de hoogte van het gebouw zijn met een minimum van 5m.

De grondbezetting bedraagt max. 800m<sup>2</sup>.

### 8 Parkgebied. ( P )

Openbaar parkgebied.

### 9 Parkgebied. ( PP )

Privaat parkgebied.

De bestaande bomen in het private park zijn te behouden. Het noodzakelijk rooien van bomen kan enkel mits het bekomen van de vereiste kopvergunning.

### 10 Agrarisch gebied.

### 11 Zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen (art. 15).

Deze zone wordt voorbehouden voor volkshuisvesting. Bij het aansnijden van deze zone zal, volgens de noden van de gemeente op dat ogenblik, voorzien worden in gesloten, open en/of halfopen bebouwing voor de realisatie van eengezinswoningen, meergezinswoningen, bejaardenwoningen, enz....

De infrastructuur en eventuele gemeenschappelijke infrastructuur is afhankelijk van de te realiseren woningen.

## 4.4. PUBLICITEIT

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend door de bewoners is toegelaten.

Publiciteitspanelen of reclameborden, al dan niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating.

Tijdens de bouwwerken en ten laatste tot de ingebruikneming van het gebouw, mag er publiciteit gemaakt worden door de firma's die

betrokken zijn bij de oprichting van het gebouw. Deze bepaling slaat niet op bekendmakingen voor verkoop of verveemding van het onroerend goed.