

PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT MECHELEN
GEMEENTE WILLEBROEK

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BPA N° 4 FORT VAN BREENDONK**

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

NR. *RP 9901/12040/034.0*

Brussel, *26 SEP. 2006*
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor aansluitend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

Van goedkeuring onthouden.

Deze bundel omvat de nieuwe / herwerkte stedenbouwkundige voorschriften van de herziening van het BPA nr. 4: Fort van Breendonk. De ongewijzigde voorschriften van het oorspronkelijk BPA blijven behouden. In het definitief dossier zullen wij zowel de oorspronkelijke voorschriften als de planzones opnemen.

Voorafgaand artikel – algemene bepalingen

0.0.1 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

0.0.1.1 Aaneengesloten bebouwing

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

0.0.1.2 Autogarage:

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

0.0.1.3 Balkon

Open uitbouw aan een verdieping van een gebouw, voorzien van een borstwering, en toegankelijk vanuit een vertrek van het gebouw.

0.0.1.4 Bouwhoogte:

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

0.0.1.5 Bouwlijn:

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

0.0.1.6 Bouwstrook:

Strook die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.

0.0.1.7 Bouwvrije strook:

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

0.0.1.8 Bouwvrije voortuinstrook:

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

0.0.1.9 Bouwvrije zijtuinstrook:

Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

0.0.1.10 Constructie:

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden geplaatst.

0.0.1.11 Dakvenster:

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.**Erker:**

Uitbouwsel van een gevel dat zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt.

0.0.1.13 Gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

0.0.1.14 Gekoppelde bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op een zelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

0.0.1.15 Gegroepeerde bebouwing

De bebouwingwijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

0.0.1.16 Huizenblok:

Groep van twee of meer gegroepeerde gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

0.0.1.17 Luifel:

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

0.0.1.18 Scheidsmuur:

Zijgevel voor twee gebouwen, die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

0.0.1.19 Uitbouw:

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping

0.0.1.20 Uitsprong:

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

0.0.1.21 Voorgevelbouwlijn:

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; voor hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

0.0.1.22 Vrijstaande bebouwing:

Bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

0.0.1.23 Vrijstaande gevel:

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

0.0.1.24 Woning:

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin.

Artikel 3. Plaatsen bestemd voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

Zie oude voorschriften.

De afstand tussen de bouwzone en de nieuwe perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4.00m.

Artikel 6. Plaatsen bestemd voor woningbouw.**1. Bestemming:**

Gegroepeerde woningbouw, eengezinswoningen.

2. Inplanting der gebouwen:

Bouwzone: zie plan

- De woningen zijn gegroepeerd in halfopen en gesloten bebouwing. Het maximum gabarit kan aangewend worden.

Bouwwrije zone:

- Min. 5.00m bouwwrije strook langs Schalkstraat en 3.00m langs de Vlietlaan.
- De bouwwrije strook langs de grens met de gemengde zone bedraagt minimaal 3.00m.
- De toegangen tot de gebouwen gebeuren op niveau van het maaiveld (+ 18 cm boven maaiveld), er zijn geen ondergrondse toegangen toegestaan.
- De bouwwrije zones worden voor maximaal 50% verhard. De rest wordt ingericht als groene zone.

3. Bebouwingswijze:

Maximale bouwdiepte:

- Maximale bouwdiepte van 13.00m op alle verdiepingen.
- Uitsprongen op de verdiepingen uit het gevelvlak van de gevels langs de Schalkstraat en de Vlietlaan zijn toegelaten. De uitsprongen bedragen maximaal 1.00m uit het gevelvlak, en hebben een maximale lengte van de helft van de gevelbreedte.

Maximale bouwhoogte:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 6.50m, gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of de bovenkant van het plat dak.

Minimale voorgevelbreedte:

- De minimale voorgevelbreedte bedraagt 6.00m.

Dakvorm:

- Vlakke daken of hellende daken (dakhelling tussen de 25° en 45°) toegestaan.
- Dakvensters zijn toegelaten
- Dakuitbouwen zijn toegelaten over een maximale lengte van de helft van de voorgevelbreedte.

4. Materialen:

Materialen:

- Gevels zichtbaar vanaf de weg: geen blinde gevels toegestaan.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen.

Met het KB van 16/12/1978: Verbinding Meise – Willebroek van de A12 Ingedeeld categorie van de autosnelwegen. Ingevolge Wet van 12/07/1956 & KB van 04/06/1958 dient een bouwwrije zone van 30m – rand van de gracht + 1m gerespecteerd vanaf de op en afritten. In deze zone kunnen geen constructies of verhardingen worden aangebracht, behoudens natuurlijk de bestaande verharding van de Schalkstraat.

Artikel 7. Plaatsen bestemd voor woningbouw, handel en diensten.**1. Bestemming:**

Gelijkvloers: beperkte handel, diensten of kleinschalige kantoren, vrije beroepen en huisvesting
Verdiepingen: enkel woningbouw en vrije beroepen.
Parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds.
Bovengronds parkeren wordt beperkt tot maximaal 20 wagens.

2. Inplanting der gebouwen:

Bouwzone: zie aanduidingen op plan.

Bouwwrije zone:

- Min. 5.00m bouwwrije zone ten opzichte van alle perceelsgrenzen.
Min. 50% van deze bouwwrije stroken wordt als groene zone ingericht en aangeplant met streekeigen groen. Maximaal 50% van deze bouwwrije stroken wordt verhard.

Toegangen:

- Er zijn maximaal 3 toegangen voor wagens naar de ondergrondse parkeergarage mogelijk.
- In de bouwwrije stroken van 5.00m diepte mag geen helling worden aangelegd boven de 4%.

3. Bebouwingswijze:

Maximale bebouwbare oppervlakte gelijkvloers:

- 75% van de volledige bouwzone mag worden bebouwd.
- 25% van de bouwzone gelijkvloers dient aangelegd te worden als tuin- patio met mogelijkheid van hoogstam.
- Het dak van de gelijkvloerse verdieping in de middenzone (zie plan) is een vlak dak. Dit dak dient te worden aangelegd als levende daktuin en kan toegankelijk gemaakt worden voor de bewoners.

Maximale bouwdiepte verdiepingen:

- Maximale bouwdiepte van 18.00m, terras en/ of galerij inclusief.

Maximale bouwhoogte: zie doorsnede maximaal gabarit-profiel

- Schalkstraat: 13.00m bovenkant kroonlijst of bovenkant plat dak.
- Scheldelaan: 13.00m bovenkant kroonlijst of bovenkant plat dak.
- Rupellaan: 10.00m bovenkant kroonlijst of bovenkant plat dak.

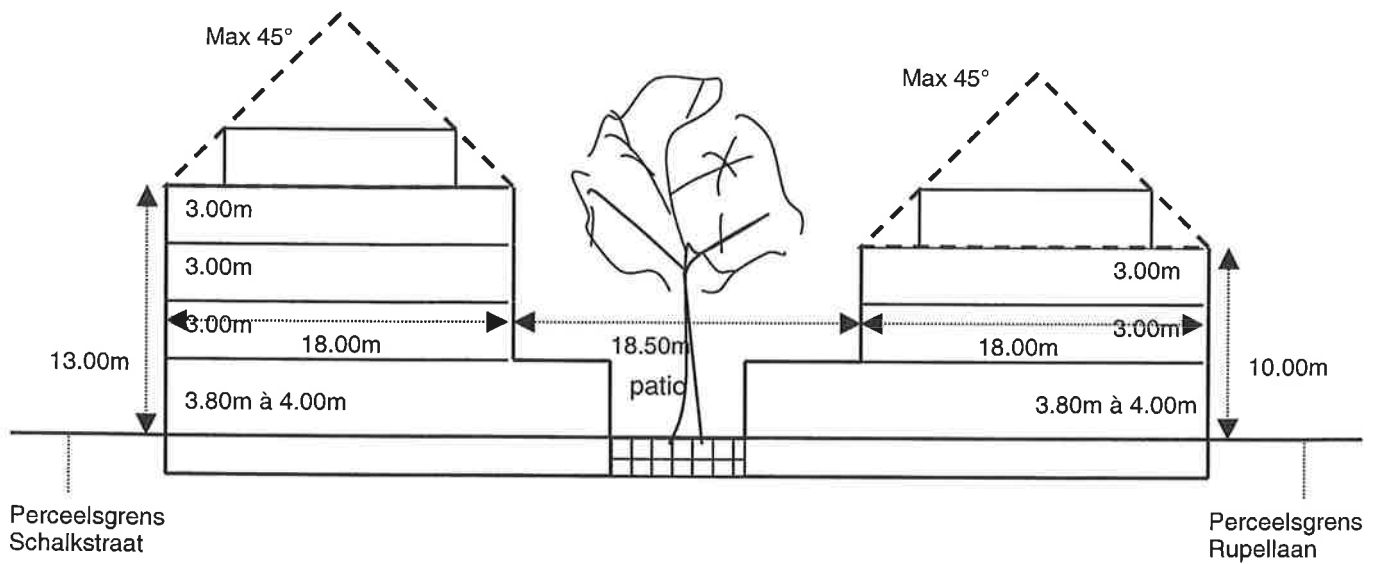
Dakvorm:

- De dakvorm op de verdiepingen is vrij maar blijft binnen een gabarit van de 45°-regel, toegepast vanaf de kroonlijsthoogte van het maximaal bebouwbaar profiel.
- De maximale dakvorm wordt enkel aangewend tot het bouwen van duplexappartementen of gestapelde maisonnettes.
- De vlakke daken worden ingericht als dakterras of daktuin.
- Dakvensters zijn toegelaten.

4. Materialen:

- Gevels zichtbaar vanaf de weg: geen blinde gevels toegestaan.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen.

Typeprofiel bebouwing 'plaatsen bestemd voor woningbouw, handel en diensten.
Langssnede Schalkstraat—Rupellaan.



Artikel 8. Plaatsen bestemd voor bejaardenhuisvesting, handel en diensten.**1. Bestemming:**

Bejaardenhuisvesting, huisvesting, kleine detailhandel en diensten.
Parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds.
Bovengronds parkeren wordt beperkt tot maximaal 15 wagens.

2. Inplanting der gebouwen:

Bouwzone: zie plan

- Voorgevelbouwlijn op 8.00m afstand van de rooilijn.
- Bouwvrije strook met linker- en rechterzijgevel bedraagt minimaal 6.00m.
- Bouwvrije strook aan de achtergevel bedraagt minimaal 7.00m.
- De 45°-regel wordt toegepast ten opzichte van de achtergrens en de rechterzijgrens.

Bouwvrije zone:

- Aan de achterperceelsgrens wordt een buffer ingericht van min. 1m. breedte over de volledige achterperceelsgrens. Deze buffer wordt beplant met streekeigen groen. Deze groene zone wordt aangelegd ten laatste 6 maanden na ingebruikname van de gebouwen.

Toegangen:

- De toegangswegen moeten voldoen aan de geldende brandweernormen.
- Er zijn maximaal 2 ondergrondse toegangen voor wagens naar de ondergrondse parkeergarage mogelijk.
- In het eerste deel van 5.00m diepte (gemeten vanaf de straat) van de bouwvrije strook langs de Dendermondsesteenweg mag geen helling worden aangelegd boven de 4%.

3. Bebouwingswijze:

Maximaal bebouwbare oppervlakte gelijkvloers:

- Gelijkvloers: indien geen woonvertrekken op het gelijkvloers (uitgezonderd conciërgewoning): 80% van de bouwzone
- Gelijkvloers: indien woonvertrekken 75% van de bouwzone

Bebouwbare oppervlakte/ bouwdiepte verdiepingen:

- Op de verdiepingen wordt de maximale bouwdiepte bepaald door de 45° regel tov. de achterperceelsgrens en rechterzijperceelsgrens.

Maximale bouwhoogte voorgevel en linkerzijgevel: zie schets

- Bovenkant kroonlijst maximaal 11.00m.
- Maximale nokhoogte 17.00m.
- Er is een extra laag toegestaan onder het schuin dak.

Dakvorm:

- De dakvorm is vrij.
- Het maximale dakvolume wordt bepaald door de 45°-regel ten opzichte van de maximale kroonlijsthoogte aan alle grenzen en door de maximale nokhoogte van 17.00m.

Uitsprongen uit het gevelvlak:

- Balkons en loggia's zijn enkel toegelaten op de verdiepingen aan de voorgevel. Voor de overige gevels dienen de balkons of loggia's zich binnen het toegestane bouwvolume te bevinden. De uitsprongen aan de voorgevel bedragen maximaal 1.00m buiten de bouwzone. De uitsprongen zijn slechts toegelaten over een gevelbreedte van maximaal 70% van de voorgevel.

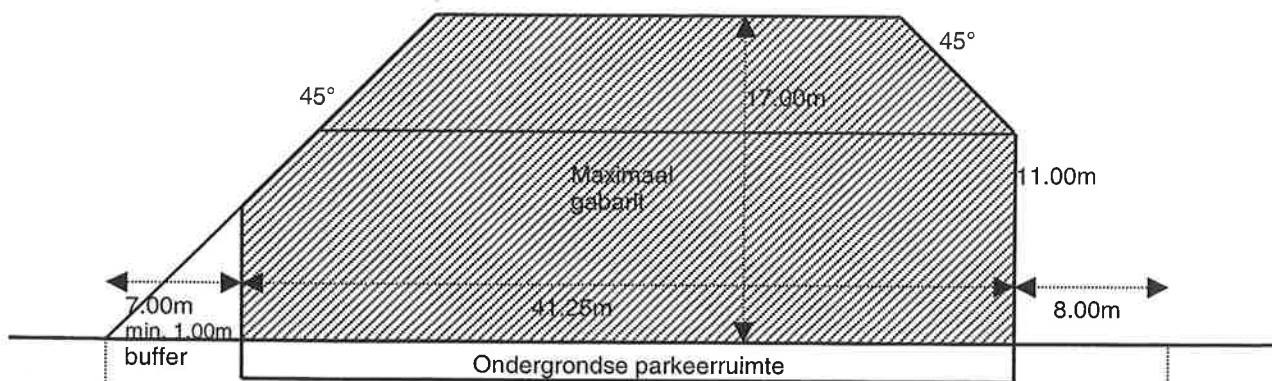
4. Materialen:

Materialen:

- Gevels zichtbaar vanaf de weg: geen blinde gevels toegestaan.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen.

Langs de Dendermondse Steenweg geldt een zone voor achteruitbouw van 8,00m.

Typeprofiel bebouwing 'plaatsen bestemd voor bejaardenhuisvesting, handel en diensten.
Dwarsnede: maximaal gabarit



Achterste
perceelsgrens

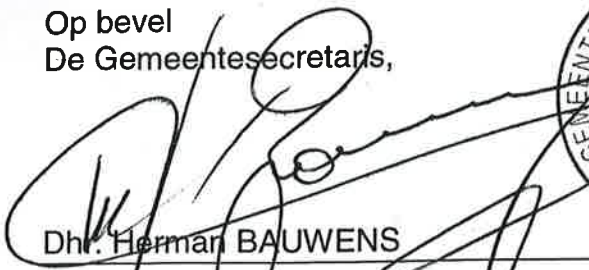
Dit gabarit is maximaal. Bij ontwerp dienen de nodige
patio's, lichtkoeren en openingen t.b.v. huisvesting
te worden voorzien.

Perceelsgrens
Dendermondse
steenweg

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van WILLEBROEK
in zitting van

20 SEP. 2005

Op bevel
De Gemeentesecretaris,



Dhr. Herman BAUWENS



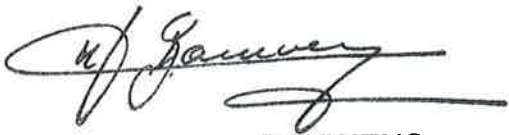
De Burgemeester,

Dhr. Marc DE LAET

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente WILLEBROEK
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd
neergelegd

Van 01.11.2005 tot 30.11.2005

Op bevel
De Gemeentesecretaris,



Dhr. Herman BAUWENS



De Burgemeester,

Dhr. Marc DE LAET

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van WILLEBROEK
in zitting van

29 MAART 2006

Op bevel
De Gemeentesecretaris,



Dhr. Herman BAUWENS



De Burgemeester,

Dhr. Marc DE LAET

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen
origineel

24 -11- 2006

Op bevel
De Gemeentesecretaris,

Dhr. Herman BAUWENS



De Burgemeester,

Dhr. Marc DE LAET

**Zonevreemde gebouwen volgens het bestemmingsplan
BPA IV Sept. 1979**

1. Kringloopcentrum "Het Wrak" in groenstrook Dendermondse Steenweg
2. Restaurant en woningen in groenstrook Dendermondse Steenweg
3. Autokerkhof en tweedehands autohandel Gloopstraat in groenstrook

Het Gemeentebestuur van Willebroek zal deze zones opnemen in de inventaris van de zonevreemde bedrijven en gebouwen en ze via een RUP behandelen.

Uit het syntheseverslag van 25/05/05 blijkt dat er geen andere oplossing is en dat de gestelde problematiek een herziening van het BPA sterk te boven gaat.