BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

« KASTEEL VAN DE MARKIES D'ASSCHE »

GEWESTELIJKE REF. : BRU_ 0083_001

GEMEENTELIJKE REF. : 52/04-05-06

REF. NOVA : 04/PPAS/166578

SCHRIFTELIJK REGELGEVEND LUIK

0. INLEIDENDE BEPALINGEN

0.1. Algemene bepalingen

a) De onderhavige voorschriften hebben betrekking op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) « 52/04-05-06 », genaamd “Kasteel van de Markies d’Assche”, afgebakend door de Hannetairestraat, de Verdunstraat, de Twyeninckstraat, de Beemdgracht, de Servandonistraat en de Ganzenweidestraat.

b) In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische voorschriften en deze schriftelijke voorschriften, primeren laatstgenoemden.

0.2. Aanduidingen

a) Het onderhavige plan en de voorschriften vermelden de politienummers die betrekking hebben op de kadastrale percelen zoals vastgesteld op 15/04/2026. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling, geldt uitsluitend de op het plan vermelde nummering voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

0.3. Regelgevingen en bepalingen

a) De algemene en bijzondere voorschriften van het GBP die van kracht zijn op het ogenblik van de afgifte van vergunningen en attesten zijn van toepassing binnen de perimeter van het onderhavige plan.

De eigen voorschriften van het BBP vullen de voorschriften van het GBP aan binnen de grenzen van de mogelijkheden die door dit laatste en het BWRO worden geboden.

b) De bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen die van kracht zijn op het ogenblik van de afgifte van vergunningen en attesten zijn op het door het onderhavige plan bestreken grondgebied slechts van toepassing voor zover zij niet strijdig zijn met de voorschriften van het regelgevend luik van het BBP.

c) Voor elke definitie van een term die in het plan wordt gebruikt, dient te worden verwezen naar de definities van de reglementeringen die van kracht zijn op het ogenblik van de goedkeuring van het BBP.

1. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

- De bescherming van het park van Haren.
- De instandhouding van de binnengebieden van bouwblokken.
- Het behoud van bebouwbare zones voor woning binnen een half-landelijk bebouwde wijk.

2. ZONE VOOR WONINGBOUW

2.1. Deze zone is bestemd voor woning.

2.2. Deze zone kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst en voor productieve activiteiten, waarvan de totale vloeroppervlakte van al deze functies per gebouw niet meer dan 250 m^2 bedraagt.

Deze zone kan daarnaast worden bestemd voor kantoren, waarvan de vloeroppervlakte is beperkt tot 250 m^2 per gebouw.

De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken. De vloeroppervlakte die aan handel wordt toegewezen mag per project en per gebouw niet meer dan 150 m^2 bedragen.

Het behoud van ten minste één woning in het gebouw moet evenwel worden verzekerd.

Voor alle toegelaten bestemmingen moet de aard van de activiteiten verenigbaar zijn met het wonen en wordt de continuïteit van de woonfunctie verzekerd.

2.3. In zone voor woningbouw hebben de constructies een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

2.4. Platte daken met een oppervlakte van meer dan 20 m^2 worden:

- hetzij ingericht als groendaken van minstens semi-intensieve aard, met uitzondering van de zones ter hoogte van de toegangen tot lokalen en technische installaties;
- hetzij ingericht als begroeide, landschappelijk ingerichte terrassen bestemd voor verblijf;
- hetzij uitgerust met installaties voor de productie van hernieuwbare energie, in de mate van het mogelijke gecombineerd met extensieve groendaken, of met wateropslag.

3. PARKZONE

3.1. Deze zone wordt ingericht als een voor het publiek toegankelijk park. Er kunnen voetgangerspaden worden aangelegd, zonder gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van nood- en onderhoudsdiensten.

3.2. Enkel de werken die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze zone zijn toegestaan, mits eerbiediging van haar landschappelijk karakter.
De parkzone is bestemd om in haar huidige staat behouden te blijven of te worden ingericht om haar sociale, recreatieve, pedagogische of ecologische functie te vervullen. Handel van doorgaans beperkte omvang, die een gebruikelijke aanvulling en een nevenfunctie van de parkzone vormt, is toegestaan.

3.3. De inrichtingen van de parkzone dragen actief bij tot de vermindering van het hitte-eilandeffect en tot de verbetering van de biodiversiteit. De zone maakt deel uit van het groenruimtennetwerk van Haren en versterkt dit.

De keuze van de plantensoorten bevordert de inheemse botanische diversiteit.

3.4. De parkzone wordt ingericht als een element van het geïntegreerd beheer van het regenwater binnen de perimeter.

Zij draagt actief bij tot de vermindering van het overstromingsrisico onderaan het stroomgebied, langs de Ganzenweidestraat.

3.5. De parkzone draagt bij tot de valorisatie van de zichten en perspectieven van en naar de Castrumhoeve en haar beschermde half-landelijke weilanden.

4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

4.1. Deze zone is bestemd voor de aanleg van aangeplante tuinen.

Geen enkele bovengrondse of ondergrondse constructie is toegelaten, met uitzondering van kleine bijhorende constructies, zoals tuinhuisjes.

Bovengronds parkeren evenals garages zijn er niet toegelaten.

4.2. De inrichting van de zone voor koeren en tuinen moet beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- Minstens 50 % van de oppervlakte wordt aangeplant;
- Minstens 90 % van de oppervlakte is waterdoorlatend en blijft volle grond;
- De beplanting van deze zone bevordert de variëteit, in het bijzonder door de keuze van inheemse hoogstammige soorten.

4.3. Opslag en andere vormen van buitenopslag, zelfs tijdelijke, zijn niet toegelaten.

4.4. De vergroende ruimten worden bij voorkeur aaneengesloten ingericht en zodanig gesitueerd dat zij het potentieel van een ecologische continuïteit met de parkzone en de andere aangrenzende open ruimten versterken.

5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN EN/OF STADSLANDBOUW

5.1. Deze zone voor koeren en tuinen en/of moestuinen beantwoordt aan de voorschriften 4.1 tot en met 4.4.

5.2. Deze zone kan eveneens worden bestemd voor duurzame stadslandbouw, met inbegrip van teelt in de vorm van groenteteelt.

6. ACHTERUITBOUWSTROOK

6.1. Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van sier- en tuininrichtingen.

Zij omvat enkel de strikt noodzakelijke paden voor de toegangen.

6.2. Deze zone kan een toegangsweg naar een garage omvatten, met een maximale breedte van 2,80 m.

Het gebruik van doorlatende betonnen grasdallen wordt aangemoedigd.

7. WEGEN

7.1. De inrichting van de wegen kadert in een logica van landschappelijke samenhang van het wegennet.

Zij vrijwaren de leesbaarheid van de straten en hun aansluitingen, en valoriseren de perspectieven van het stroomgebied en op de Castrumhoeve.

5.2. De weginrichtingen dragen bij tot de vermindering van het hitte-eilandeffect, de verbetering van de biodiversiteit, een geïntegreerd beheer van het regenwater en een kwalitatieve geluidsomgeving.

De inrichting van de wegen voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden :

- zij maakt gebruik van (semi-)waterdoorlatende verhardingsmaterialen, met inachtneming van de beperkingen verbonden aan verkeersstromen, tonnages, loopcomfort of rijcomfort voor fietsen ... ;
- zij maakt gebruik van geluidsabsorberende materialen, funderingen en wegverhardingen om de verspreiding van lawaai in niet-voetgangersstraten te beperken ;
- zij implementeert voorzieningen die de buffering, infiltratie en/of evapotranspiratie van niet-verontreinigd regenwater bevorderen (wadi's, grachten ...). Deze voorzieningen :
    - zijn in coherentie met de inrichting van de parkzone ;
    - beperken het overstromingsrisico langs de Ganzenweidestraat ;
    - houden rekening met het afvoerpunt van het stroomgebied, gelegen ten noorden van het kruispunt van de Ganzenweidestraat en de Twyeninckstraat ;
    - omvatten gediversifieerde vegetatielagen die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit ;
    - integreren waar mogelijk de aanwezigheid van water als landschappelijk element en als bijdrage tot verkoeling.

7.3. De inrichting van de wegen beperkt de impact van alle afstromende wateren op het rioleringsnet, met als doelstelling een 'nul-lozing', door middel van voorzieningen voor geïntegreerd beheer van het regenwater ter hoogte van of zo dicht mogelijk bij de ingerichte oppervlakken, waarbij bij voorkeur een meerwaarde wordt gecreëerd op landschappelijk of milieuvlak :

- de referentie-neerslag die in aanmerking wordt genomen voor de dimensionering van de minimaal te beheren volumes is een honderdjarige bui, op basis van de 'neerslagmethode', en minimaal – in geval van een naar behoren aangetoonde technische onmogelijkheid – wordt de volledige geïntegreerde verwerking van dit regenwater op eigen terrein verzekerd overeenkomstig de nota *"referentieregens voor de dimensionering van installaties voor het beheer van regenwater en stedelijk afvalwater in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest"*[3] ;

- het volume en het debiet van het buiten het terrein geloosde water worden tot het strikt noodzakelijke minimum beperkt en volgens prioritaire volgorde afgevoerd naar :
    - een nabijgelegen open ruimte met voldoende buffer- of infiltratiecapaciteit ;
    - de riolering, na buffering en met een debiet dat beperkt is tot het strikt door de rioleringsbeheerder aanvaardbare minimum.