

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

I. - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Het bijzonder plan van aanleg nr. 5. "LAAKBEEKLAAN"

Gemeente **RUISBROEK** is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De voorschriften betreffende de verschillende gedeelten van dit plan hebben voorrang op de bepalingen van het Algemeen Plan van Aanleg en de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 2 - OPENBARE WEGEN

- a. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- b. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.
- c. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het Gemeentebestuur zijn vastgesteld en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het Gemeentebestuur gesteld worden.

Artikel 3 - KAVELGRENZEN

- a. Alle kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn der wegen getrokken worden.
- b. Nieuwe kavelgrenzen, waarop de gemene scheidsmuren van twee of meer tegen elkaar gebouwde huizen zullen opgetrokken worden, moeten loodrecht op de bouwlijn aangelegd worden en in rechte lijn verlopen, ten minste tot voorbij de achtergevels der gebouwen.

Artikel 4 - BOUWSTROKEN, BOUWLIJNEN en AFSTAND TOT KAVELGRENZEN

De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door hetzij:

- a. Verplichte gevelbouwlijnen, waarlangs het bouwen der respectieve gevels op de aangeduide lijnen verplichtend is.
- b. Uiterste bouwlijnen, die enkel de uiterste grens aanduiden, waarbinnen de gebouwen mogen opgericht worden.
- c. Nochtans moeten alle hoofdgebouwen op ten minste DRIE meter afstand van ieder eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten is. In dit laatste geval geldt de te behouden afstand van drie meter voor al de vrijstaande buiténmuren dezer gebouwen.
- d. Voor alle gedeelten van hoofdgebouwen zonder verdieping en niet hoger dan DRIE meter (gemeten vanaf straatpeil tot bovenrand kroonlijst), wordt deze verplichte minimumafstand tot eigendomsgrenzen teruggebracht tot TWEE meter.

Artikekel 5 - MATERIALEN EN UITERLIJKE AFWERKING DER GEBOUWEN.

- a. Alle vrijstaande zijgevels van alleenstaande of in groepsverband aaneengebouwde gebouwen, moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden, en bekleed met behoorlijke gevelmaterialen die esthetisch gelijkwaardig zijn aan deze van de voor-gevel.
- b. Betonstenen of bouwblokken bestaande uit een beton-agglomeraat, zijn niet toegelaten als gevelsteen, tenzij bekleed of geverfd met daartoe geëigende materialen, die esthetisch verantwoord (x) zijn.
- c. Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.
- d. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaand gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing.
- e. Voor gebouwen op te richten in groepsverband en die deel uitmaken van een aaneengesloten bouwblok, zal het algemeen ontwerp en de keuze der materialen voor het gehele bouwblok eerst moeten goedgekeurd worden door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw op voorstel van het Schepencollege, vóór aflevering van de toelating tot bouwen voor het geheel of een gedeelte van dit bouwblok.
- f. Alle gevels of muren van bijgebouwen, aanhorigheden, afsluitmuren, poorten en van gelijk welke andere konstruktie die niet op gemene erfsccheidingen staan, moeten als gevels behoorlijk afgewerkt worden.
- g. Alle gevels of muren als onder f) reeds genoemd, die uitgeven op de wegenis of die er aan palen, al of niet achter een voortuinstrook, vallen onder dezelfde verplichtingen als de voorgevels der hoofdgebouwen.

(x) Hetzelfde geldt voor al de gevels op te trekken in gewone machinale baksteen(b.v. Boomse of Kempische machiensteen)

Artikel 6 - VELLEN VAN BOMEN

Het is verboden hoogstammige bomen met een stamomtrek van één meter of meer, gemeten op een meter hoogte boven het maaiveld, te vellen zonder uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de Minister die de Stedebouw in zijn bevoegdheid heeft of van zijn afgevaardigde, op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze machtiging kan slechts verleend worden in zoverre de aangevraagde velling noodzakelijk is voor:

- a. het oprichten van een gebouw waarvoor toelating verleend is en slechts in zoverre als nodig voor de goede aanleg, de verlichting en de veiligheid van het gebouw en de daarbij behorende open ruimte, en dit slechts op voorwaarde dat hierdoor geen schade berokkend wordt aan de schoonheid der omgeving.
- b. de veiligheid der openbare wegen en van de private en openbare eigendommen.
- c. de normale uitbating der bossen en slechts in zoverre hun voortbestaan of wederaanplanting verzekerd is.

II. - BEPALINGEN GEMEENSCHAPPELIJK VOOR DE ZONES

"GESLOTEN, HALF-OPEN en OPEN BEROUWING"

Artikel - MINIMUM BREEDTE VAN WONINGEN

Behoudens de uitzonderingen, verder vermeld, is de minimum breedte der woningen bepaald op ZES meter, voor zover op het plan of in de "bijzondere voorschriften" geen andere minimum breedte is voorzien.

Op ongebouwde eigendomspercelen met een breedte van minder dan VIER meter aan de bouwlijn bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag in geen geval een woning worden opgericht; dergelijke eigendommen mogen echter wel worden gebruikt om bestaande woningen te vergroten of om er garages, bergplaatsen of ambachtelijke werkplaatsen op te bouwen.

Op onbebouwde eigendomspercelen bestaande bij de openbaarmaking van het tegenwoordig plan, hebbende een breedte van meer dan VIER meter, maar minder dan ZES meter, mag een woning gebouwd worden op voorwaarde dat het eigendomsperceel ligt binnen een zone waarin bebouwing kan toegestaan worden en het daarop op te richten gebouw langs de twee zijden is ingesloten door bestaande of bij het bestemmingsplan voorziene op te richten gebouwen.

De bij openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan ZES meter.

Woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere woningen indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan VIJF meter breedte, over de volle diepte van het gebouw.

Artikel - ZIJGEVELS EN ERFSCHEIDINGEN TEN OPZICHTE VAN DE WEG.

Alle scheidsgevels van nieuwe gebouwen moeten steeds rechtstandig op de bouwlijn worden opgetrokken tot op een diepte van gelijke afmeting als de diepte der hoofdgebouwen of tot aan de diepte der voor hoofdgebouwen voorbehouden zones, indien deze zones op plan zijn aangeduid.

Voorgaande voorschrift vervalt indien op het plan anders is aangeduid of indien binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan TWINTIG meter.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten als de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Waar het gaat over gebouwen op te richten in zones bestemd voor alleenstaande of per twee gegroepeerde bouwingen geldt hetzelfde ook voor de achtergevel.

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

III. - BEPALINGEN BETREFFENDE DE ONDERSCHIEDENE ZONES.

Artikel 9 - ZONES VOOR HOOFDGEBOUWEN IN GESLOTEN BEBOUWING.

A. Verkaveling

- a. Kavels waarop aan weerszijde wordt tegengebouwd: minimum breedte ZES meter, tenzij de bijzondere aanduidingen op het plan anders voorzien.
- b. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen: minimum breedte NEGEN meter, tenzij de bijzondere aanduidingen op het plan anders voorzien.
- c. Van bovenstaande kavelbreedten kan afwijking toegelaten worden voor eigendommen gelegen tussen bestaande groepsbebouwing of bestaande eigendomspercelen die, vóór het eerste openbaar onderzoek van dit bijzonder plan van aanleg de vereiste minimum breedte niet bezitten.

B. Hoofdgebouwen:

a. Bestemming:

Woningen, winkelhuizen, koffiehuisen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken voor het rustig karakter der woonwijk.

b. Bebouwing:

In aaneengesloten bouworde, behoudens hierna onder c) genoemde uitzonderingen.

De diepte van deze bouwstrook is minstens ACHT meter, en hoogstens TIEN meter, tenzij op plan een diepte met maat is aangeduid, in welk geval het aangegeven cijfer de maximum diepte aangeeft.

- c. Op terreinen met een breedte aan de rooilijn van ten minste 20 meter, kan de gesloten bouwstrook, alsmede de daarachter gelegen stroken van aanhorige gebouwen en voor koeren en bijgebouwen, opgeheven worden en vervangen door de zone voor open bebouwing of door de zone voor half-open bebouwing, in zoverre de breedte van het terrein dit toelaat. In dit geval wordt de "verplichte gevelbouwlijn" gewijzigd in "uiterste bouwlijn". Dergelijke schikking kan slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de aldus beoogde onderbreking van de gesloten bouwzone reeds bepaald is door de zijgevels van reeds bestaande gebouwen staande op enige afstand van de eigendomsgrens ofwel dat de beëindiging van de gesloten bouwstroken ter weerszijden met afgewerkte zijgevels verzekerd is, op de wijze en met de materialen zoals bepaald onder artikel 5.

d. Hoogte der gebouwen:

De hoogte der gebouwen is bepaald overeenkomstig het aantal verdiepingen dat voor de betreffende strook is bepaald:

1. aangeduid met cijfer I (in cirkeltje) ofwel zonder enige aanduiding, is bestemd voor begane grond en één verdieping met een hoogte van ten minste zes meter en ten hoogste zes meter vijftig centimeter, gemeten vanaf het door de bevoegde overheid aan te geven straatpeil tot bovenkant kroonlijst of druipeinde van het dak.
2. aangeduid met cijfer 0 (in cirkeltje) is bestemd enkel voor begane grond, ten hoogste drie meter vijftig centimeter gemeten als hoger bepaald.
3. aangeduid met cijfer 2 (in cirkeltje) is bestemd voor twee verdiepingen boven gelijkvloers van ten minste acht meter vijftig centimeter totten hoogste negen meter.
4. van bovenstaande hoogten kan worden afgeweken indien de goede aanpassing bij de hoogte van een bestaand gebouw zulks rechtvaardigt.
5. de juiste hoogte en dakvorm van nieuwe bouwblokken wordt bepaald door de eerst goedgekeurde bouwaanvraag voor een huis van dit bouwblok, binnen de bovenbepaalde hoogten.
6. de achtergevels moeten dezelfde hoogte hebben als de voorgevels.
7. voor het bouwen van een groep woningen volgens een gezamenlijk ontwerp, of voor gebouwen met bijzondere bestemming, kan van de hogervermelde hoogten worden afgeweken op voorwaarde dat de gedeelten, die hoger of lager dan het gabarit der aanpalende gebouwen zouden opgetrokken worden, een behoorlijk aangepaste overgang vormen zodat hoogteverschillen van zijgevelmuren volledig bekleed zijn met gevelmaterialen in overeenstemming met de aansluitende voorgevel en de vrijstaande gevelmuren één architecturaal en behoorlijk afgewerkt uitzicht vertonen.

e. Daken:

Met dubbele dakhellingen (zadeldaken) van 45° behalve indien aanpassing aan een reeds bestaand gebouw een andere dakvorm noodzakelijk maakt of indien een andere dakvorm voor een geheel bouwblok is ontworpen en goedgekeurd vóór aflevering van de eerste bouwtoelating.

Rechtstaande dakvensters en puntgevels zijn toegelaten binnen de perken der bouwverordening.

Kroonlijsten moeten gemaakt worden met ten minste veertig cm. uitsprong voor het gevelvlak.

De druiplijnen van de dakvlakken moeten, ter hoogte van bovenkant kroonlijst vijftien cm. buiten het gevelvlak uitsteken.

f. Erkers en uitbouwen:

in het gevelvlak zijn toegelaten binnen de perken der bouwverordeningen.

g. Open gedeelten voor inritten of dergelijke:

Het onbebouwd laten van gronden met een mindere breedte dan deze aangegeven als de minimum breedte voor een woning en welke b.v. bestemd worden voor een inrij, is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

1. de opening moet, aan de bouwlijn, worden afgesloten met een poort, overbouwd met een muur, tot een hoogte van minstens de drie vijftenden van de gemiddelde hoogte der aanpalende gebouwen.
2. de vrijblijvende zijmuren, uitgevend op het onbebouwd gedeelte moeten afgewerkt zoals hiervoor is voorzien in paragraaf d) sub 7°.

Artikel 1 - ZONES VOOR AANHORIGE GEBOUWEN.

Gebouwen die aanleunen tegen achtergevels van hoofdgebouwen en met zelfde bestemming.

a. Bebouwing:

de aanhorige gebouwen mogen een breedte beslaan van niet meer dan $\frac{6}{10}$ van de breedte van de achtergevels van de hoofdgebouwen. In geen geval mag echter de vrijblijvende ruimte achter hoofdgebouw minder bedragen dan TWEE meter. De aanhorige gebouwen mogen aan één zijde op de erfscheiding worden gebouwd. De uiterste grens van deze zones is gelegen op 1,5 meter afstand achter de voorgevelbouwlijn der hoofdgebouwen.

b. Hoogte:

De bebouwing in deze strook mag niet hoger zijn dan DRIE meter vijftig cm. (3,50 m.) gemeten vanaf straatpeil tot voet van het dak, met platte of schuine daken tot een helling van ten hoogste 45° . Op of tegen de erfscheiding mag de hoogte niet meer zijn dan 3,50 meter.

c. Het oprichten van aanhorige gebouwen zonder hoofdgebouw is verboden.

Artikel 11 - ZONE VOOR TUINEN

Tuinen: zijn niet bebouwde oppervlakten.

1. Bestemming:

in hoofdzaak bestemd voor tuinen en aanleg van hovingen.

2. Bebouwing:

gebouwtjes met een oppervlakte van maximum veertig vierkante meter en ten hoogste twee meter vijftig cm. (2,50 m.) hoog (gemeten vanaf de grond tot bovenkant goot of druipeinde) zijn toegelaten.

Deze gebouwtjes moeten tenminste vijftien meter achter de voorgevelbouwlijn en op ten minste één meter afstand van de eigendomsgrenzen staan. Betonplaten zijn verboden tenzij bekleed of geverfd met daartoe geëigende materialen en onderhouden overeenkomstig politieverordening.

Afwerking en algemeen uitzicht van deze gebouwtjes moeten behoorlijk zijn en zijn onderworpen aan de bepalingen der bouwverordeningen.

3. Afsluitingen:

tussen de niet bebouwde eigendommen zijn verboden tenzij met paaltjes en metaaldraad, maximum twee meter hoogte.

Betonpalen dikker dan 12 cm., betonblokken en betonplaten zijn verboden.

Tussen de bebouwde eigendommen is het toegelaten gesloten afsluitingen te plaatsen van maximum 2 meter hoogte en beperkt tussen de achtergevels der woningen tot op een afstand van 20 m. achter de hoofdgebouwen, te maken in baksteen; betonplaten zijn verboden tenzij bekleed of geverfd met daartoe geëigende materialen en onderhouden overeenkomstig politieverordeningen.

Artikel 12- ZONES VAN ACHTERUITBOUW

a. Bestemming:

Uitsluitend voor aanleg van tuinen en aanplanting en binnen de perken der politieverordeningen.

- b. Alle uit hoofde van de voorschriften van onderhavig plan niet bebouwbare gedeelten van eigendommen en kavels (minimum afstandsstroken tussen gebouwen en kavelgrenzen en tussen gebouwen en wegen) zijn gelijk gesteld met de zone van achteruitbouw.

c. Bebouwing:

Puien, portalen, erkers en uitbouwen binnen de perken der bouwverordeningen.

Alle bebouwing is verboden.

d. Afsluiting langsheen de wegenis:

In metselwerk van baksteen of natuursteen, gebeurlijk in hout, maximum ZES^{tie}dm. hoogte, gebeurlijk gekoppeld met een levende haag, of enkel een levende haag.

- e. Afsluitingen tussen de eigendomskavels in voortuinen:
niet verplichtend en uitsluitend met een levende haag.

- f. Elke andere soort afsluiting is verboden.

III. - SLOTBEPALING

- Artikel - Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen wat betreft de breedte, de diepte, de oppervlakte en de hoogte van de gebouwen afwijkingen aan bovenstaande voorschriften worden toegestaan door de Minister van Openbare Werken en van Wederopbouw of zijn afgevaardigde.
- Artikel - Behoudens wat voor de regeling van bestaande toestanden wordt voorzien, zijn alle werken, welke van aard zijn om een toestand, die in strijd is met de bestemmingen of met de voorschriften van onderhavig plan te bevestigen, verboden.
- Artikel - Voor het oprichten van gebouwen met bijzondere bestemmingen, hetzij gebouwen en inrichtingen met openbaar karakter, hetzij woongebouwen en/of complexen van eengezins- of meergezins-woningen, gebouwen voor onderwijs, volksgezondheid en/of maatschappelijke verzorgingsgebouwen voor huisvesting en verpleging zal van de aanduidingen en van de voorschriften van het plan kunnen afgeweken worden op voorwaarde dat zij het voorwerp uitmaken van een algemeen ontwerp goedgekeurd door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw.