

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Tel.: 02/371.22.11 Fax: 02/331.44.90

Godegebeurd bij
M.B. 12.12.2003

BPA "MOLENS VAN RUISBROEK" VOORSCHRIFTEN

D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Meiboom 26 1500 Halle
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 22

“DE MOLENS VAN RUISBROEK”

VOORSCHRIFTEN

Ontwerper

In opdracht van

D+A CONSULT nv
Meiboom 26
1500 Halle

Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw
Pastorijstraat 21
1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel: 02/371.02.50

Fax: 02/363.89.11

Tel: 02/371.22.11

Fax: 02/377.54.87

2003

I. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1 Het Bijzonder Plan van Aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.2 De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.3 Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.
- 1.4 In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gequoteerde grafische gegevens voorrang.
- 1.5 Met uitzondering van een strook van 7 meter, te meten vanaf de oever van het kanaal, zijn binnen de eigendomsgrenzen nivelleringswerken, taluds en steunmuurconstructies toegelaten teneinde een integratie van de bebouwing in de omgeving te bewerkstelligen. Voor de terreinen langsheen het kanaal is een voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.
- 1.6 Inrichtingsplan
Bij elk dossier voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor constructies, werken en/of activiteiten op de site moet een inrichtingsplan met inbegrip van een beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de inplanting van de gebouwen, parkeerplaatsen, circulatievoorzieningen en beplantingen (met vermelding van soort en aantal). De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen. De gehele site dient zodanig te worden ingericht dat de beeldkwaliteit en belevingswaarde zowel langs de Meerweg als vanaf de fiets- en wandelroutes langs het kanaal gegarandeerd worden.
- 1.7 Begrippen
 - gesloten bebouwing: gebouwen in groepen zoals aangeduid op plan, met een minimum van 6 aaneengesloten gebouwen
 - aaneengesloten woning: woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels, staat met andere woorden "in de rij"
 - driegevelwoning: woning met één gemene zijgevel of wachtgevel, staat met andere woorden "op de hoek van een groep"
 - één bouwlaag = één woonlaag

ARTIKEL 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

ARTIKEL 2.1 OPENBARE WEGEN

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.

- 2.1.3. Toelating tot bouwen kan 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 vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het gemeentebestuur gesteld zijn.
- 2.1.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen en andere maatregelen die het verkeersluw karakter van de wijk kunnen bevorderen.

ARTIKEL 2.2 OPENBARE VOETWEGEN

- 2.2.1 De gedeelten bestemd voor openbare voetwegen moeten, wanneer zij nog niet tot het openbaar domein behoren, daarbij worden ingelijfd door afstand of door onteigening.
- 2.2.2 De minimumbreedte bedraagt 1,6 m en de vrije hoogte minimum 2.4 m.
- 2.2.3. Op het plan aangeduid door een puntlijnaanduiding kan de voetweg aangelegd worden in een zone van maximaal 5 m links of rechts van het aangeduide tracé.

ARTIKEL 3 - OPENBARE PARKEERRUIMTEN

- 3.1. Bestemming
Zone bestemd voor openbare parkeerruimten met inbegrip van de toegangen. Deze zone dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt.
- 3.2. Inrichting
Per parkeerruimte dient minstens 10 % van de oppervlakte beplant te worden. De ruimte dient beplant te worden met hoogstammige bomen zodat het geheel als een plein in de omgeving ingepast wordt. Toegangen tot de parkeerruimten zijn voor gemotoriseerd verkeer slechts toegelaten vanaf de Meerweg. Gebouwen zijn niet toegelaten.
- 3.3. Overige bepalingen
De stroken in dit plan aangeduid voor openbare parkeerruimten zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
De toegankelijkheid van de garages en de bestaande achtertuinen voor de bewoners kan enkel gebeuren via de zone voor openbare parkeerruimten en de zone voor waterwegen (jaagpad). Op de eigendommen van de NV Zeekanaal is deze toegankelijkheid naar de aanpalende garages is gebonden aan een jaarlijks te vernieuwen preciaire vergunning.

ARTIKEL 4 - ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

- 4.1. Begrenzing van de bouwzones
De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.
Tenzij anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn dwz.:
- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.
Behalve indien grafisch anders aangegeven, teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.
Voor alle gedeelten van hoofdgebouwen zonder verdieping en niet hoger dan 3 m (gemeten vanaf straatpeil tot bovenrand kroonlijst), wordt deze verplichte minimumafstand tot eigendomsgrenzen teruggebracht tot 2 m.

4.2. Minimumbreedte van de woningen

Behoudens de uitzonderingen hierna vermeld, is de minimumbreedte van de woningen bepaald op 6 m.

Uitzonderingen

Op onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van minder dan 4 m 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 of handelshuizen te vergroten.

Op onbebouwde eigendomspercelen met een breedte van meer dan 4 m maar minder dan 6 m, bestaande bij de openbaarmaking van huidig plan van aanleg, mag een woning gebouwd worden op voorwaarde echter dat:

- het perceel gelegen is binnen een zone waarin bebouwing kan toegestaan worden;
- het daarop op te richten gebouw langs twee zijden is ingesloten (neemt aansluiting op twee bestaande wachtgevels).

De bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen worden verbouwd ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6 m, overeenkomstig de voorschriften van de betreffende bouwstroken.

In ieder geval mogen woningen niet worden gesplitst in meerdere woningen, indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 5 m breedte over de volle diepte van het gebouw.

4.3. Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de hoofdgebouwen.

Dit voorschrift vervalt echter indien:

- op plan anders is aangeduid;
- binnen de daarvoor toegelaten zones gebouwen worden opgetrokken op een afstand van de straatgrens van meer dan 20 m.

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

De voorgevels van de op te richten, te verbouwen of herbouwen woningen, dienen verwezenlijkt, derwijze dat het karakteristiek aspect van de bestaande wegen behouden blijft en volgens een opzet die een harmonische eenheid realiseert.

4.4. Materialen

Alle materialen zijn toegelaten, conform de gemeentelijke bouwverordeningen, voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving of de wijk niet schaden.

4.5. Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, schoorstenen en puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het streekeigen karakter. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw.

4.6. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw en aanbouwen

De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonenergie op te vangen, voor zover dit is

opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters, dakterrassen en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0.80 m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

Bij de uitbouw van dakterrassen op aanbouwen kan enkel op voorwaarde van het gebruik van afsluitingspanelen of muurconstructies met hetzelfde doel van deze minimumafstand afgeweken worden, voor zover deze panelen of muurconstructies in hoogte de lijn van de maximale dakhelling (45 graden) niet overschrijden.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is.

De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst.

In de ruimte onder dak kan een deel van de vertrekken voorzien worden. Slechts een deel van de woning mag in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

Bijgebouwen

Platte daken zijn toegelaten. Zadeldaken hebben een helling zoals het hoofdgebouw of tussen 25 en 45 graden. De nok heeft dezelfde oriëntatie als deze van het hoofdgebouw. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

4.7. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing :

- *uit de voorgevel*
Uitsprongen van maximum 0.50 m t.o.v. het voorgevelvlak zijn toegelaten op min. 0.60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2.50 m boven het voetpadniveau ;
- *uit de vrijstaande zijgevel*
Uitsprongen van maximum 0.50 m t.o.v. het zijgevelvlak zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- *uit de achtergevel*
Zijn uitsprongen van maximum 1.25 m t.o.v. het achtergevelvlak toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden en zich beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en zich op minimum 1.90 m van de perceelsgrens bevinden.

Bij vrijstaande bebouwing

- Zijn uitsprongen tot maximum 1.25m toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.
- Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2.50m boven het voetpadniveau.

- 4.8. De vloerpass van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

4.9. Bouwhoogte bij grafische aanduiding

Volgende toegelaten bouwhoogtes zijn van toepassing:

- telkens grafisch op plan als dusdanig aangegeven;
- telkens de voorschriften een toegelaten aantal bouwlagen aanhalen; tenzij specifiek anders bepaald.

Bij grafische aanduiding (aantal bouwlagen - gelijkvloers inbegrepen) zijn volgende hoogten onder de kroonlijst toegestaan:

- 1 bouwlaag : minimum 2.5 m – 4.5m
- 2 bouwlagen : minimum 5.6 m – 7.0m
- 3 bouwlagen : minimum 8.4 m – 10.8m

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN EN MATERIALEN

ARTIKEL 5.1 - AFSLUITINGEN

5.1.1 Materialen.

voortuinen en zones voor achteruitbouw.

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

zijtuinen en achtertuinten.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten. Houten schutsels en imitatiematerialen hiervan zijn in ieder geval niet toegelaten.

Betonplaten zijn in ieder geval niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0.40 m, gecombineerd met palen van maximum 2 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers.

Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

5.1.2 Hoogte.

- voortuinen en zones voor achteruitbouw.

Maximumhoogte 1.00 m voor levende hagen en 0.40m voor muurtjes. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

- zijtuinen en achtertuinten

Maximumhoogte 2.00 m.

5.1.3 Niveau van de aanleglijn van de afsluitingen.

Het niveau en de aanleglijn waarop de afsluiting moet staan wordt bepaald door het gemeentebestuur. Voor het bepalen van het niveau wordt rekening gehouden, enerzijds met de op het plan aangeduide rooijlijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbaar domein en de rooijlijn, later op de inplantingshoogte van het wegdek van de straat zullen moeten geënt worden.

5.1.4 Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting in levende haag en de bestemming binnen de afsluiting, b.v. zoals weiden, nutsvoorzieningen en bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

ARTIKEL 5.2 - GEBRUIK VAN MATERIALEN

5.2.1 Materialen in het landschap

Alle materialen moeten, wanneer zij tot het landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen met streekeigen aanblik. Daarbij moeten uitzicht en keuze van de materialen in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving en waar het waterlopen betreft in overeenstemming met de te verwezenlijken stabiliteit van de oever.

5.2.2 Levende materialen in het landschap

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.

5.2.3 Dode materialen in het landschap

De landschapselementen-bouwmaterialen mogen niet exotisch aandoen en alle gevels moeten in het landschap zodanig opgenomen worden dat zij beantwoorden aan de eisen van artikel 6.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen.

Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Het zichtbaar bouwraamwerk mag niet gebeuren in metaal of beton tenzij kan aangetoond worden dat zij beantwoorden aan de eisen van de hedendaagse architectuur.

- 5.2.4 De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50% behoren tot de ecologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

III. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 6 - ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

6.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in aaneengesloten bebouwing of in groepen zoals aangeduid op plan. Winkelhuizen, horeca, verzorgende en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten, evenwel alleen op het gelijkvloers.

6.2. Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in art. 4.1.

6.3. Diepte van de gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximum bouwdiepte: 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een aanbouwzone van maximum 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde maximum bouwdiepte. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 75% bebouwd worden (100% bij percelen met een breedte minder dan 6 m).

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van art. 4. (algemene bepalingen voor gebouwen.)

Tenzij grafisch anders aangeduid op plan is vanaf de achterste perceelgrens minimum 5 m vrije zone voorzien. Dit geldt eveneens bij hoekpercelen in straathoeken tenzij deze hoekpercelen kleiner zijn, in dat geval kunnen deze uitzonderlijk volledig dichtgebouwd worden.

6.4. Hoogte van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan. Bij grafische aanduiding 2 (in cirkel) worden 2 bouwlagen toegelaten zijnde minimum 5.6 m en maximum 7 m onder de kroonlijst. Bij grafische aanduiding 3 (in cirkel) geldt maximum 3 bouwlagen zijnde minimum 8.4 m en maximum 10.8 m onder de kroonlijsthoogte.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.5 m, gemeten vanaf straatpeil. Wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil, wordt 3 m gemeten vanaf het peil van de tuin.

- 6.5. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de eerste gebouwde woning bepalend zijn voor de overige.

- 6.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m. Voor de aldus ontstane ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR TE RENOVEREN BEBOUWING

7.1. Bestemmingen.

Deze zone is bestemd voor de renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen van de "Molens van Ruisbroek" met woon en kantoorfuncties, horeca en beperkte tertiaire functies. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonomgeving.

7.2. Inplanting der gebouwen.

Binnen de bestaande bouwvolumes voor wat betreft de renovatie en binnen de bestemmingszone voor wat betreft nieuwbouw:

7.3. Te renoveren bebouwing - Wonen

Enkel bestemd voor woonfuncties zoals appartementen, lofts en duplex-woningen, binnen de bestaande gabariten.

7.4. Te renoveren bebouwing - Gemengde woon-, kantoor- en tertiaire functies

Bestemd voor woonfuncties zoals appartementen, lofts en duplex-woningen en kantoren binnen de bestaande gabariten. De verhouding bedraagt respectievelijk 60% en 40% maximum in de betreffende bestemmingszone. Er mag tot 100% woonfunctie voorzien worden en maximum tot 40% kantoor en tertiaire functies.

Uitzonderlijk kunnen voor het gebouw met silo's beperkte tertiaire functies toegelaten worden. De invulling van deze tertiaire functies kan enkel gebeuren na voorafgaandelijk advies met de betrokken overheidsdiensten, bevoegd voor de stedenbouwkundige vergunningen en de ruimtelijke ordening. Deze tertiaire functies mogen geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving en moeten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving respecteren.

7.5. Te renoveren bebouwing - Gemengde woon- en horecafuncties

Bestemd voor woonfuncties zoals appartementen, lofts en duplex-woningen en horeca binnen de bestaande gabariten. Horeca ten gunste van de uitbouw van recreatie langs het kanaal is enkel toegelaten op het gelijkvloers.

Ook het aanpalende bijgebouw temidden het binnenplein komt hiervoor in aanmerking. Dit gebouw kan zowel gerenoveerd als vernieuwd worden.

7.6. Hoogte van de gebouwen.

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan en komt overeen met de bestaande bouwhoogtes van de te renoveren gebouwen. Bij grafische aanduiding 7 (in cirkel) zijn 7 bouwlagen voorzien onder de kroonlijst.

7.7. Gabariten.

Elke renovatie en nieuwbouw dient te gebeuren met respect voor de kenmerkende vormgeving en architectuur van de 'Molens van Ruisbroek'. Dit betekent dat de initiatieven dienen genomen te worden met behoud van de bestaande waardevolle gevelstructuren, volumes en bouwlagen. Maximum 7 bouwlagen zijn toegelaten, binnen de bestaande gabariten en volgens de aanduidingen op het bestemmingsplan.

7.8. Overige bepalingen.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als binnenplein conform de voorschriften van artikel 8 'Zone voor binnenpleinen'.

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR BINNENPLEINEN

8.1 Bestemmingen.

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van groene binnenpleinen met bomen en beplantingen, teneinde de onbebouwde zones rond het te renoveren bedrijfspand in te richten als een erf of plein in een ruimtelijk geheel. De oprichting van gebouwen is niet toegelaten. Maximum 20 parkeerplaatsen in openlucht zijn toegelaten.

8.2 Afsluitingen en muren.

In aanvulling van de voorschriften van artikel 5 moeten de bestaande muren langs de Meerweg gehandhaafd worden, uitbreiding of verbouwingen in gelijkaardige materialen zijn toegelaten. Voor de nieuwe muren bedraagt de minimumhoogte 1,80 m en de maximumhoogte 2,00 m.

8.3 Overige bepalingen

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0.2 gemeten over de totale oppervlakte binnenpleinen, bomen niet inbegrepen.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR TUINEN

9.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0.8.

9.2. Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

10.1 Bestemming

Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij het straatbeeld gunstig beïnvloedt.

10.2 Inrichting

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden

Gebouwen zijn niet toegelaten.

10.3 Overige bepalingen

De achteruitbouwstroken zullen steeds in volmaakte toestand van onderhoud gehouden worden.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR GARAGES EN TOEGANGEN

Deze zones zijn voorbehouden voor garages of bergplaatsen met toegangen. De hoogte tot de kroonlijst bedraagt 3 m maximum, de nokhoogte maximum 5,50 m. Schuine daken zijn verplicht. De gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5. Per perceel is 1 garage of bergplaats toegelaten. Gekoppelde gebouwen zijn mits wederzijds akkoord van de aanpalende eigenaars toegelaten. Eenzelfde bouwconcept voor alle garages dient nagestreefd voor wat betreft de keuze van materialen, de volumes en de gabariten.

De toegankelijkheid van de garages en de bestaande achtertuinen voor de bewoners kan enkel gebeuren via de zone voor openbare parkeerruimten en de zone voor waterwegen (jaagpad).

Op de eigendommen van de NV Zeekanaal is deze toegankelijkheid naar de aanpalende garages is gebonden aan een jaarlijks te vernieuwen precaire vergunning.

ARTIKEL 12 - ZONE VOOR WATERWEGEN.

12.1. Bestemming

Deze zone betreft het tracé van het kanaal Charleroi-Brussel en de eigendom van de beheerder van deze waterloop. Binnen deze kanaalzone is bebouwing op permanente basis niet toegestaan.

Modernisering van de waterweg en de hierbij horende uitrustingen kan tot verbreding van het kanaal leiden. Werkzaamheden nodig voor de uitbating van de waterweg zijn toegelaten. Op gronden gelegen binnen deze strook, waarvoor geen uitbating van het kanaal geldt, zijn de respectievelijke bestemmingen van toepassing zoals aangeduid op plan.

12.2. Overige bepalingen

Het jaagpad dat eigendom is van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – administratie Waterwegen en Zeewezen, afdeling Zeeschelde wordt gereserveerd als privé-weg met een tijdelijk openbaar karakter voor fietsen en wandelen. Laagdynamische kleinschalige recreatieve activiteiten zoals hengelsport, picknick- en zitruimten bij het kanaal zijn mogelijk. Bij verbreding van het kanaal Charleroi-Brussel zal de reservatie van de privé-weg worden opgeheven en kan de weg worden herbestemd.

Landschappelijke inrichting met kleine landschapselementen (ecologische opwaardering) en bomenrijen zijn mogelijk alsook rusthoeken en picknickplaatsen. Al deze voorzieningen mogen geen hinder vormen voor de toegankelijkheid van het jaagpad en de exploitatie van het kanaal. De landschappelijke inrichting dient te voldoen aan de stabiliteitseisen voor de oevers.

De toegankelijkheid naar de aanpalende garages is gebonden aan een jaarlijks te vernieuwen precaire vergunning.

12.3. Alle handelingen die gesteld worden binnen deze zone dienen voor bindend advies voorafgaandelijk voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterweg.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 13

Het realiseren van ondergrondse en bovengrondse constructies voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen, mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenschapsminister van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw (of zijn vertegenwoordiger), is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, op voorwaarde dat ze om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn of complementair zijn aan het realiseren van de bestemming van de zone.

ARTIKEL 14

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het B.P.A. mogen verbouwd worden zolang er geen volumeuitbreiding en geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe B.P.A. ontstaan, onverminderd art. 49 van de Stedenbouwwet.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw,
door ondergetekende ontwerpers,



D. ROGGMAN
Ruimtelijk planner



A. ADAMS
Stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van 26 juni 2003

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester, wnd.
R. DESMETH



Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 14/07/2003 tot 12/08/2003

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester, wnd.
R. DESMETH



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van 9 oktober 2003

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester, wnd.
R. DESMETH



Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester, wnd.
R. DESMETH

