

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel.: 02/371.22.11 Fax: 02/377.54.87

Goedgekeurd bij M.B.
dd. 4 september 2006



Van goedkeuring onthouden.

BPA "RUISBROEK CENTRUM"

VOORSCHRIFTEN

D+A CONSULT nv RUIMTELIJKE PLANNING EN VORMGEVING

RUIMTE VOOR IDEEËN



Leiboom 26 1500 Halle

tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11

mail: info@daconsult.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUEW (Ruisbroek)

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 23

"RUISBROEK CENTRUM"

VOORSCHRIFTEN

Ontwerper

In opdracht van

D+A CONSULT nv
Meiboom 26
1500 Halle

Tel: 02/371.02.50

Fax: 02/363.89.11

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

Tel: 02/371.22.11

Fax: 02/377.54.87

Opgemaakt oktober 2004

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 erfdienstbaarheden 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 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"

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.
- 2.1.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde woonerfinrichtingen, parkeerruimten, beplantingen en andere maatregelen die het verkeersluwe karakter van de wijk kunnen bevorderen.
- 2.1.5. De ontsluiting van de zone voor sociale bebouwing en het projectgebied ACV-site wordt omwille van de vereiste flexibiliteit voor inrichting niet expliciet aangegeven maar als tracé opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft enkel de hoofdwegenstructuur in het binnengebied. Bijkomende, zuiver voor het wonen bestemde straten dienen hiërarchisch aan te sluiten op deze hoofdwegenstructuur.

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 vrije hoogte bedraagt minimum 2.4 m.
- 2.2.3. Op het plan aangeduid door een puntlijnaanduiding kan de voetweg aangelegd worden in een zone van maximaal 10 m links of rechts van het aangeduide tracé.

- 2.2.4. De voetwegenstructuur wordt omwille van de vereiste flexibiliteit voor inrichting niet expliciet aangegeven maar als tracé opgenomen in het bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan worden de drie punten aangegeven die onderling met elkaar moeten worden verbonden vanaf de Beemdstraat, de Gilsonstraat en via voetweg nr. 18 over de Lotbeek. Voor deze voetwegen geldt een minimumbreedte van 1,6 m.
- 2.2.5. Om hoger genoemde tracés voor voetwegen met elkaar te kunnen verbinden is het noodzakelijk om een brugverbinding te realiseren over de Lotbeek. Om terug een flexibiliteit in te bouwen wordt voor deze verbinding een gearceerde zone aangegeven waarbinnen deze brug moet gerealiseerd worden. Belangrijke aspecten om de routes te evalueren zijn sociale veiligheid, landschappelijke integratie, doorzichten en zichtassen.

ARTIKEL 3 - ZONE VOOR BINNENPLEINEN EN GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

- 3.1. Bestemming
Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van gemeenschappelijke binnenpleinen en toegangen (woonstraten, voetwegen,...), groene ruimten en privé-tuinen.
De groen/terreinindex bedraagt minimum 0.2. Het optrekken van gebouwen is verboden met uitzondering van overdekte ontmoetingsruimten, tuinmuren en technische ruimten voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen en ondergrondse parkeergarages.
- 3.2. Natuurlijk peil
Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50 m afstand van de eigendomsgrenzen.
- 3.3. Overbouwde toegangen zijn toegelaten volgens de bepalingen van artikel 10 "Zone voor overbouwde toegang".
- 3.4. Op het plan aangeduid met een lettersymbool 'B' is het gebied bestemd voor de aanleg van een volwaardig plein (verblijf, ontmoeting, oriëntatie,...) als schakel tussen de aanpalende bestemmingen. Zo dient dit plein zowel deel uit te maken van de zone voor sociale bebouwing (art. 6.8) als van de zone voor projectgebied ACV-site (artikel 20). De oppervlakte van het plein bedraagt minimum 900 m².

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 rooijlijn, 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 ten minste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooijlijnen, 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 erscheidingen 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 algemene 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 algemene 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 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.

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 woonvertrekken 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 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 vloerplas 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

Het maximum aantal bouwlagen (met inbegrip van het gelijkvloers) wordt grafisch op plan of in de voorschriften opgegeven.

Indien het aantal bouwlagen niet aangeduid is op plan zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten, tenzij specifiek anders vermeld in de voorschriften.

De toegestane hoogtes onder de kroonlijst worden bepaald in functie van het aantal bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), tenzij grafisch anders vermeld.

- 1 bouwlaag : min. 2.5 m - max. 4.5m
- 2 bouwlagen : min. 5.6 m - max. 7.0m
- 3 bouwlagen : min. 8.4 m - max. 10.8m

Het maximum aantal woonlagen komt overeen met het maximum aantal bouwlagen. Daarbij bestaat de mogelijkheid om een woonlaag in te richten onder het dak, met dien verstande dat slechts een deel van de woning in de bewoonbare dakruimte mag voorzien worden en dat de bewoonbare oppervlakte slechts 60% mag bedragen van het lager liggend niveau.

II. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 5 - AFSLUITINGEN EN MATERIALEN

ARTIKEL 5.1 - AFSLUITINGEN

5.1.1 Materialen.

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 schutels en imitatiematerialen hiervan zijn in ieder geval niet toegelaten.

Betonplaten zijn enkel met gaasafsluitingen toegelaten, 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.

- 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 rooilijnen en met het feit dat de strook grond, gelegen tussen de huidige grens van het openbare domein en de rooilijn, 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.

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

5.2.3 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 5.1., bekleed met behoorlijke gevelmaterialen. Glimmende materialen zijn uitgesloten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

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. Meergezinswoningen zijn toegelaten. Langs de Stationstraat, het Kerkplein, de Kerkstraat, de K. Gilsonstraat, de Beemdstraat en de doorgang tussen de Stationstraat en de voormalige ACV-site zijn er op het gelijkvloers ook winkelhuizen, horeca, verzorgende en ambachtelijke bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

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.

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. Zonder grafische aanduiding (in cirkel) zijn max. 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. Bij grafische aanduiding 4 (in cirkel) geldt maximum 4 bouwlagen zijnde minimum 11,0 m en maximum 12,5 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 zijgevel 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

6.7. Overbouwde toegangen zijn toegelaten volgens de bepalingen van artikel 10 "Zone voor overbouwde toegang".

6.8. Zone voor sociale bebouwing

Zone bestemd voor woongelegenheden binnen een sociale verkaveling op initiatief van de gewestelijke huisvestingsmaatschappij ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking.

Voor deze woonfunctie komen ééngezinswoningen en meergezinswoningen in aanmerking in een gezonde sociale mix en een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende sociale groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoningen en duplexen, dominotypes, ... dienen nagestreefd te worden. Hierbij gaat de aandacht speciaal naar de noden en woonbehoeften van de diverse doelgroepen.

Langs de Kerkstraat zijn op het gelijkvloers ook centrumfuncties toegelaten zoals winkelhuizen, horeca, verzorgende bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Voorts zijn de bepalingen van art. 6 'Zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m.

Het toegelaten aantal bouwlagen is beperkt tot 3 wat neerkomt op een hoogte van minimum 8,4 m en maximum 10,8 m onder de kroonlijst of bovenkant muren.

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.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin of binnenplein. De groen/terreinindex van de tuinen bedraagt minimum 0,8.

ARTIKEL 7 - ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

7.1. Bestemming

Zone bestemd voor ééngezinswoningen in aaneengesloten groepen met maximaal 7 woningen per groep. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep uitsluitend op het gelijkvloers. Meergezinswoningen zijn toegelaten.

Alle bebouwing zal voldoen aan de hierna volgende specifieke bepalingen en wel op zo een wijze dat zij een harmonisch geheel vormt met de bestaande omgeving.

7.2. Inplanting van de gebouwen

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

7.3. Diepte van de gebouwen

De bouwdiepte bedraagt 15 m maximum. De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 15 m. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is derhalve onmogelijk.

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

7.4. Hoogte van de gebouwen

Tenzij bepaald door de grafische aanduiding en de bijhorende bepalingen van art. 4 geldt voor de hoofdgebouwen : max. 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen), zijnde min. 6 m en max. 7 m onder de kroonlijst.

De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

7.5. Overige bepalingen

Tenzij anders aangeduid op plan moet bij de kopgebouwen min. 4 m vrije ruimte in acht genomen worden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Onafgezien van het bovenstaande is, vanaf de achterste perceelsgrens, minimum 10 m vrije zone voorzien.

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 4 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij bebouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 4 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 8 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.

ARTIKEL 8 - ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

8.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen en koppelwoningen. Verzorgende nevenactiviteiten kunnen toegelaten worden, enkel in gelijkvloers. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonwijken.

8.2. Inplanting van de gebouwen

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

8.3. Diepte van de gebouwen

De maximale bouwdiepte bedraagt 17 m. De min. bouwdiepte bedraagt 8 m.

Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 17 m. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is daarom onmogelijk.

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken.

Tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij de kopgebouwen min. 4 m vrije ruimte in acht genomen worden.

Onaangezien van het bovenstaande is, vanaf de achterste perceelsgrens, minimum 10 m vrije zone voorzien.

8.4. Hoogte van de gebouwen

Tenzij bepaald door de grafische aanduidingen van de bouwlagen en de bijhorende bepalingen van art. 4 geldt voor de hoofdgebouwen max. 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen). De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m gemeten vanaf straatpeil. Behalve wanneer het tuinniveau hoger ligt dan het straatpeil wordt 3 m gemeten vanaf het peil van het maaiveld.

8.5. Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw

De dakhellingen variëren tussen 25 en 60 graden, tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit opgenomen is in de bouwaanvraag.

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

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.

Aanbouwen

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

8.6. Overige bepalingen

Achterliggende percelen zijn verboden. De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als tuin. Hier zijn de bepalingen van art. 13. 'Zone voor tuinen' van toepassing.

ARTIKEL 9 - ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

9.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontplofingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaar risico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf of winkel en dienen zij in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden.

9.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven op plan bedraagt de afstand van gebouwen t.o.v. de rooilijn minstens 5 meter. Bebouwing op de zijperceelsgrenzen is toegelaten, in alle andere gevallen is buffergroen vereist voor een volledige integratie in de omgeving. Diensttoegangen en parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

9.3. Bebouwingsoppervlakte

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 80% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijven. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeer ruimte voorzien met groenaanplantingen.

9.4. Groenaanplantingen

Minstens 5% van de zoneoppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone voor buffergroen rondom het perceel. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.

9.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling

Tenzij anders aangeduid op plan, bedraagt het maximaal aantal bouwlagen 2. Platte daken zijn toegelaten.

9.6. Parkeergelegenheid

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer

1 parkeerplaats per woongelegenheid

9.7. Overbouwde toegangen zijn toegelaten volgens de bepalingen van artikel 10 "Zone voor overbouwde toegang".

ARTIKEL 10 - ZONE VOOR OVERBOUWDE TOEGANG

Op het plan aangeduid door een onderbroken grafische aanduiding doorheen de zone voor gesloten bebouwing kan de toegang naar de binnenpercelen (binnenpleinen en ambachtelijke bedrijven) overbouwd worden. De vrije hoogte bedraagt minimum 2.4 m en de minimum breedte 2 m.

ARTIKEL 11 - ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN MET BIJGEBOUWEN

11.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren, evenals voor het bouwen van bijgebouwen. Commerciële ruimten, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen zijn toegelaten. Deze voorzieningen (commerciële ruimten, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, opslagplaatsen en werkplaatsen) dienen te passen binnen het rustige karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t.o.v. het wonen. Groen/terrein-index min. 0,2.

11.2. Inplanting van de gebouwen

De bijgebouwen mogen 75% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen niet overschrijden.

11.3. Hoogte van de gebouwen

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 7m met maximum twee bouwlagen. Het dak is hellend met een helling tussen 25 en 45 graden. Platte daken zijn toegelaten. De maximale nokhoogte bedraagt 5,5 m boven kroonlijst.

11.4. Afsluitingen

In aanvulling van de voorschriften van artikel 5 geldt voor de koeren en hovingen de mogelijkheid om deze af te sluiten met muren in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen van de hoofdgebouwen. De minimumhoogte van de muren bedraagt 1.80 m., de maximumhoogte 2.50 m. Perceelstoegangen en inritten kunnen voorzien worden van een poort of derwijze ingericht worden dat het aanpalende straatbeeld gunstig beïnvloed wordt met groenvoorzieningen. De muren zullen in onberispelijke staat onderhouden worden. Omwille van het openbaar karakter van de omgeving kunnen muurvegetaties en beplantingen met bijhorende steunelementen en vestigingsmaterialen voorzien worden.

11.5. Overige bepalingen

De bijgebouwen mogen de schaal van de hoofdgebouwen niet overtreffen, noch voor wat betreft de gabariten en hoogten, noch in vloeroppervlakte of aantal bouwlagen. De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

ARTIKEL 12 – ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

12.1. Bestemming

Zone hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van koeren en tuinen. De groen/terreinindex bedraagt 0,5.

12.2. Bebouwing

Niet toegelaten met uitzondering nochtans van :

- a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.

Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m² per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen.

- b. Deze gebouwtjes moeten minstens op 2.00 m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7 m.

- c. De afwerking en algemeen uitzicht van deze gebouwtjes moeten behoorlijk en esthetisch verantwoord zijn.

- d. Materialen: Gevels in metselwerk in klein formaat gebakken aarde gevelsteen, kleur roodbruin. Schrijnwerk: donkerbruin.

Alle gevels behalve die op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen, zullen uitgevoerd worden in gevelbaksteen.

- e. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden. Een gelijk aantal garages als er appartementen in het bijhorende bouwperceel voorzien worden, mag in deze strook gebouwd worden.

ARTIKEL 13 - ZONE VOOR TUINEN

13.1. 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.

13.2. 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 33°.

ARTIKEL 14 - ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

14.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor inritten en groenvoorzieningen. Deze strook dient zodanig aangelegd dat zij de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet.

14.2. Inrichting

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden. De inritten mogen maximum 4 m breed zijn, tenzij voor inritten naar ondergrondse parkeergarages waarvoor de breedte kan afwijken om technische en bouwkundige redenen.

Gebouwen zijn niet toegelaten.

14.3. Onderhoud

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

ARTIKEL 15 - ZONE VOOR PARK

15.1. Bestemming

Deze zone is bestemd als parkgebied en natuurbuffergebied en vormt een effectieve buffer tussen omgevende bestemmingen en de Zennevallei. Een beperkte openbare toegankelijkheid voor integratie in het netwerk van voetwegen in de omgeving moeten het kerngebied van het centrum van Ruisbroek en de Zennevallei algemeen opwaarderen. Openbare parkrecreatie zoals wandelen, een rusthoek en een buurtspeelpleintje, is toegelaten.

15.2. Beschermd landschap

Het park en het kasteel 'De Helle' met bijgebouwen zijn geheel of gedeeltelijk beschermd monument en dorpsgezicht. Binnen de afbakening van het beschermd dorpsgezicht is het beschermingsbesluit van toepassing. Behoud, restauratie en herstel van het 'historisch karakter' dienen gegarandeerd te worden.

15.3. Inrichting

Dit gebied moet zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen met het oog op het behoud van de eigen aard. De bescherming van fauna en flora, hun gemeenschappen en groeiplaatsen, evenals het landschap, de bodem, de ondergrond en het water staan voorop. De zone zal tevens fungeren als natuur- en landschapsopwaardering en herstel van de oeverschouders van de Lotbeek zodat de waterloop als een structuurbepalend element in het landschap herkenbaar is als onderdeel van het parklandschap. Het volledige parkgebied wordt ingericht in zijn geheel op basis van de historische plannen en conform de principes van 'Harmonisch park- en groenbeheer'. Ingrepen in het park dienen voor voorafgaandelijk advies aan de afdeling Bos & Groen voorgelegd.

15.4. Overige bepalingen

De groen/terreinindex is minimum 0,8. De beplanting dient te bestaan uit laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake. Typische parkbomen en heesters alsook parkinrichtingen zijn toegelaten.

15.5. Parkeren

De bestaande parkeervoorzieningen in de zone voor park kunnen gehandhaafd worden als volgt:

- langs de Gilsonstraat, ter hoogte van de bijgebouwen max. 12 parkeerplaatsen;
- langs de Beemdstraat en alleen voor occasioneel gebruik max. 40 plaatsen (centrum- en parkfeesten).

Enkel halfverharde wegenis is toegelaten. Minstens 30 % van de parkeerruimten dient beplant te worden met heesters en hoogstammige bomen (1 hoogstammige boom geldt voor 20 m² groenoppervlakte), zodat het geheel als een groen plein in de omgeving ingepast wordt. Tevens wordt er via groenaanplant voor gezorgd dat de parkeerruimten één landschappelijk geheel vormen met het park. De occasioneel gebruikte parking langs de Beemdstraat dient volledig ingericht als parkgebied, de gazons mogen gewapend zijn.

Slechts één toegang (in- en uitrit) tot de parkeerruimten is voor gemotoriseerd verkeer toegelaten vanaf de aanpalende openbare weg. Gebouwen zijn niet toegelaten.

ARTIKEL 16 - ZONE VOOR PARKTUIN

Deze zone is bestemd als private binnenkoer voor de bewoners en gebruikers van de bijgebouwen van het kasteel en dient aan te sluiten op de parkinrichting van het kasteeldomein. De koer wordt aangelegd zodat de privacy van de bewoners kan gevrijwaard worden. Inrichting en gebruik door de bewoners mogen de draagkracht van het park niet overschrijden en dienen te gebeuren in harmonie met het parkconcept. Verhardingen dienen uitgevoerd in natuurlijke en/of halfverharde materialen.

ARTIKEL 17 - ZONE VOOR OPENBAAR NUT

17.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut zoals sociale functies, onderwijsinstellingen en ontmoetingsruimten, bestaande en nog op te richten met inbegrip van koeren, pleinen en recreatieruimten. Deze mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden.

a) Inplanting

- Het bestaand historisch gebouw van de pastorie dient gehandhaafd binnen de bestemming voor gemeenschapsfuncties en openbaar nut.
- Bebouwing voor uitbreiding dient opgetrokken achter het bestaande gebouw en aan de zuidkant.

b) Gabariet

- De maximum vloer/terreinindex bedraagt 2 met maximum 3 bouwlagen en een kroonlijsthoogte maximaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw.
- Elke uitbreiding dient te gebeuren zonder afbreuk te doen aan het bestaande gabariet.

c) Open ruimten

- Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen en/of parkeerruimten. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. De beplanting dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.

d) Materialen

- Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft. De architectuur en materiaalkeuze van het bestaande gebouw dient hierbij als referentiesituatie.

- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.
- Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.
- e) *Parkeergelegenheid*
 - Bij het bestaande gebouw kan een parkeerruimte in openlucht voor maximum 12 plaatsen voorzien worden binnen de zone voor openbaar nut.

17.2. Nabestemming

In de zone voor openbaar nut westelijk langs de Kerkstraat is de nabestemming wonen mogelijk bij stopzetting van de bestemming openbaar nut. In dat geval zijn volgende richtlijnen van toepassing:

- a) *Inplanting*
 - Woonbebouwing volgens omgevende aaneengesloten bebouwing, kleinhandel op gelijkvloers toegelaten. Het bestaand historisch gebouw van de pastorie dient gehandhaafd binnen de bestemming wonen. Specifiek langs de Kerkstraat zal het karakter van gesloten kernbebouwing zoals elders in de straat en het Kerkplein moeten gerespecteerd en versterkt worden.
- b) *Gabariet*
 - De maximum vloer/terreinindex bedraagt 2 met maximum 3 bouwlagen.
 - Elk woonproject dient te worden uitgevoerd zonder afbreuk te doen aan het bestaande gabariet van de pastorie.
- c) *Open ruimten*
 - Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen en/of pleinruimten. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. De beplanting dient te bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.
- d) *Materialen*
 - Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft. De architectuur en materiaalkeuze van het bestaande gebouw dient hierbij als referentiesituatie.
 - De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen.
 - Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.
- e) *Parkeergelegenheid*
 - Maximum 1,5 parkeerplaatsen per woning, ondergronds parkeren is toegelaten.

ARTIKEL 18 - ZONE VOOR WATERLOPEN.

- 18.1. Deze zone betreft het tracé van de Lotbeek. Deze zone is bestemd voor de afvoer van oppervlaktewateren. De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967 en de omzendbrief over de Code van goede praktijken zijn van toepassing. Voorafgaandelijke machtiging van de beheerder van de waterloop is vereist bij elke wijziging, verbouwing of bouwwerk.
- 18.2. Overbruggingen en overwelvingen kunnen slechts in aanmerking worden genomen mits voorafgaande machtiging van de beheerder.
- 18.3. De op het plan met lijnrasters aangeduide stroken zijn bestemd voor onderhoudsdoeleinden van de waterloop:
 - alle handelingen binnen de onderhoudsstrook dienen vooraf voor bindend technisch advies voorgelegd te worden aan de beheerders van de waterloop;
 - deze strook dient vrij te blijven van elke bovengrondse en ondergrondse constructie, houtstapelplaatsen, beplantingen, vaste afsluitingen, e.a. die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren;

- binnen deze stroken is het verboden ophogingen uit te voeren, naaldbomen te planten of te heraanplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6 m van de top van de oever van de waterloop.

ARTIKEL 19 - ZONE VOOR RESTAURATIE KASTEEL EN BIJGEBOUWEN

19.1. Bestemmingen.

Deze zone is bestemd voor de renovatie van het bestaande kasteel en de bijgebouwen en 'Duiventoren' langs de Gilsonstraat, met horeca en vrije beroepen en de hiervoor noodzakelijke woon- en kantoorfuncties. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustige karakter van de woonomgeving. Zuivere woonfuncties zijn eveneens toegelaten.

De bestemming horeca en vrij beroep is enkel toegelaten op het gelijkvloers.

19.2. Bestaande gebouwen.

De bestaande gebouwen komen enkel voor renovatie in aanmerking binnen de bestaande bouwvolumes. Elke renovatie dient te gebeuren met respect voor de kenmerkende vormgeving en architectuur van het kasteel van Ruisbroek en de bijgebouwen en 'Duiventoren'. Dit betekent dat de initiatieven dienen genomen te worden met behoud van de bestaande waardevolle gevelstructuren, volumes, gabariten, bouwlagen, dakvorm en gebruikte materialen.

19.3. Zone voor nieuwbouw naast bijgebouwen

Beperkte nieuwbouw voor uitbreiding is toegelaten overeenkomstig de gearceerde aanduiding op het bestemmingsplan. Een dergelijke uitbreiding moet de ruimtelijke draagkracht van de omgeving respecteren.

De nieuwbouw moet als één geheel met de bestaande bijgebouwen geconcipeerd worden waarbij de grens van de bestemmingszone de uiterste bouwlijn voor nieuwbouw vormt. Om een harmonisch geheel te bekomen zijn de kenmerken van de bestaande niet-beschermde bijgebouwen van toepassing voor wat betreft gabariten, bouwlagen, dakvorm en gebruikte materialen. De uitbreiding dient de beschermde elementen te versterken en op te waarderen, een lichte constructie wordt hierbij verkozen door onder meer het gebruik van glas.

19.4. Overige bepalingen.

De niet bebouwde oppervlakte wordt aangewend als park conform de voorschriften van artikel 15 'Zone voor park' en artikel 16 'Zone voor parktuin'.

ARTIKEL 20 - ZONE VOOR PROJECTGEBIED ACV-SITE

20.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de functies die in een centrum thuishoren. Het betreft residentie (wonen) en centrumactiviteiten (inrichtingen van de tertiaire en socio-economische sector) rond een concept met centrumpleinen, woonstraten en private en/of semi-openbare tuininrichtingen.

De huisvesting dient ontwikkeld te worden door of op initiatief van de gemeente en/of de erkende huisvestingsmaatschappijen ten gunste van en bereikbaar voor de economisch zwakkere bevolking. Voor de woonfunctie komen zowel eengezins- als meergezinswoningen in aanmerking in een gezonde **sociale** mix en een gedifferentieerde woningtypologie. Woningtypologie variërend in functie van de verschillende **sociale** groepen waarbij nieuwe types zoals kangoeroewoningen, dubbelwoningen en duplexen, dominotypes, ... dienen nagestreefd te worden. Hierbij gaat de aandacht uit speciaal naar de noden en woonbehoeften van de diverse doelgroepen.

De oppervlakte van de wooneenheden varieert tussen 80 en 150 m².

Gemengde functies zoals winkelhuizen, horeca, verzorgende bedrijven, diensten en gemeenschapsvoorzieningen, enkel toegelaten op het gelijkvloers. Vrije beroepen zijn in het hele projectgebied toegelaten.

Een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten in het projectgebied, toegangen enkel via de nieuwe hoofdwegen in het projectgebied.

Bestaande administratieve gebouwen van de ACV-site

Voor de bestaande administratieve gebouwen van de ACV-site kunnen de huidige bestemmingen (kantoren en diensten) behouden blijven. Na stopzetting van de bestaande activiteiten kunnen de administratieve gebouwen aangewend worden voor residentie (wonen) en voor winkels, horeca, diensten en gemeenschapsfuncties, enkel op het gelijkvloers. Deze zone zal wel volledig dienen geïntegreerd te worden in het nieuwbouwproject.

20.2. Orderingsvoorschriften

Tenzij anders geformuleerd of aangeduid op het bestemmingsplan, zijn de bepalingen van artikel 6 'Zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.

Inplanting van de gebouwen

Gesloten bebouwing in een concept met enerzijds woon- en gemengde functies rond beide centrumpleinen en hun toevoerende straten (tussen Kerkstraat en Stationsstraat), anderzijds woonbebouwing in de overige deelgebieden.

Rond de centrumpleinen - aangeduid met een letter A of B op het bestemmingsplan - moet een hogere dichtheid voorzien worden dan in de overige deelgebieden. De bouwlijn langs de wegenis moet als een geheel ontworpen worden met een voldoende mate van ritmering en geleding van de gevelwanden en in de diepte verspringende voorgevels. Bouwlijn te bepalen in functie van de tweeledige pleinopbouw en straten met een breedte van +/-12 m (min. 9m). De maximale V/T-index bedraagt 1.

Aansluiting met de bestaande ruimtelijke structuur inzake bebouwing en open ruimtestructuren is vereist, waarbij overbouwde toegangen voor een zekere mate van bescherming van het woonmilieu zullen instaan. De creatie van bouwblokken met een meer openbare buitenzijde en een meer (semi)-private binnenzijde is vereist.

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte en afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld dat een goede voetgangersdoorstroming gegarandeerd is. Onderdoorgangen moeten een vrije breedte en vrije hoogte hebben van minimaal 2,4m.

Diepte van de gebouwen

De bouwdiepte bedraagt minimum 8 m en maximum 15 m.

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 bouwvrije zone van minimaal 5 m tot de perceelsgrens in acht te nemen.

Hoogte van de gebouwen

Het aantal bouwlagen is beperkt tot 3 bouwlagen voor het hele projectgebied, zijnde minimum 8,4m en maximum 10,8m onder de kroonlijst.

Ondergrondse parkeerplaatsen voor de bewoners zijn toegelaten à rato van max. 1,5 plaatsen / wooneenheid.

Dakvorm

Een hellend dak is verplicht waarbij de helling vrij te bepalen is. Een combinatie van hellend, rechtstaand of plat dak is toegelaten voor zover van de straatzijde het algemeen uitzicht van hellend dak bewaard blijft. De nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

De ruimte onder dak mag als woonniveau ingericht worden. In ieder geval mag slechts een deel van de woning in de bewoonbare dakruimte voorzien worden, en de bewoonbare oppervlakte mag slechts 60% bedragen van het lager liggend niveau.

Wegenis - ontsluiting:

De openbare wegenis dient hiërarchisch te zijn en moet ingericht worden als woon- en/of winkelstraat ten voordele van het langzaam verkeer en volgens de bepalingen van toepassing op zone 30-gebieden en woonerven.

Op het plan aangeduid met een lettersymbool 'A' is het gebied bestemd voor de aanleg van een volwaardig centrumplein (verblijf, ontmoeting, oriëntatie,...) als schakel tussen de aanpalende bestemmingen. De oppervlakte van het plein bedraagt minimum 1600 m².

Het centrumplein 'B' (conform de bepalingen van artikel 3.4.) omvat zowel de zone voor het projectgebied ACV-site als de zone voor sociale bebouwing.

De gebruikte aanduiding op plan voor beide centrumpleinen en de interne hoofdwegenstructuur is omwille van de flexibiliteit indicatief. Bijkomende, zuiver voor het wonen bestemde straten dienen hiërarchisch aan te sluiten op deze hoofdwegenstructuur.

Voor het openbaar domein moet er rekening gehouden worden met de eisen inzake toelevering van gebouwen en met de eisen inzake veiligheidsverkeer (brandweer- en diensten).

Doorgaand gemotoriseerd verkeer is verboden.

Groene ruimte

Minimale groen/terreinindex : 0,15

Hoogstammige bomen op een onderlinge minimale plantafstand van 6 m worden gerekend aan 20 m² groenvoorziening per boom.

Voor privé-tuinen bij woningen dienen de voorschriften van art. 18 - zone voor tuinen gerespecteerd.

IV. TOEPASSINGSMODALITEITEN

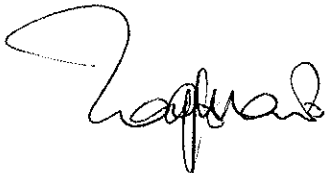
ARTIKEL 21

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.

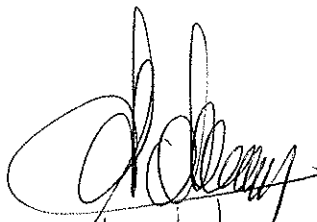
ARTIKEL 22

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 ontwerper,



D. ROGGE MAN
Ruimtelijk planner



A. Adams

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van
Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

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
tot

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van
Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel

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

Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris
E. LAGA

De Burgemeester
L. VANLINTHOUT

Gemeentezegel